

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
ATAS PERBUATAN MELAWAN HUKUM MENERBITKAN AKTA JUAL
BELI TANPA SEPENGETAHUAN PENGHADAP (PENJUAL) STUDI
PUTUSAN NOMOR 3507K/PDT/2023
*RESPONSIBILITY OF LAND DEED OFFICIAL (PPAT) FOR UNLAWFUL
ACTS IN ISSUING SALE AND PURCHASE DEEDS WITHOUT THE
KNOWLEDGE OF THE APPEARANT (SELLER) CASE STUDY OF
DECISION NUMBER 3507K/PDT/2023***

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmud Siregar

Magister Kenotariatan, Universitas Sumatera Utara

Korespondensi Penulis : rivotrianggraini@gmail.com, sutiarnoto@usu.ac.id,
mahmuds@yahoo.co.id

Citation Structure Recommendation :

Anggraini, Rivo Tri, Sutiarnoto dan Mahmud Siregar. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan Akta Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507K/Pdt/2023*. Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (2025).

ABSTRAK

Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dinyatakan tidak sah dan dibatalkan melalui proses pengadilan jika terbukti cacat dari aspek lahiriah, formal, dan materiil. Penelitian yuridis normatif ini menganalisis kekuatan hukum AJB yang dibuat secara melawan hukum oleh PPAT, khususnya tanggung jawab PPAT yang menerbitkan akta tanpa sepengetahuan penjual. Berdasarkan Putusan Nomor 3507K/Pdt/2023, AJB yang dibuat melawan hukum kehilangan kekuatan sebagai akta autentik dan menimbulkan konsekuensi yuridis berupa pertanggungjawaban perdata, administratif, dan pidana bagi PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran prosedural dan substansial dalam pembuatan akta.

Kata Kunci: Akta Jual Beli, Perbuatan Melawan Hukum, PPAT, Tanggung Jawab, Tanpa Sepengetahuan Penghadap

ABSTRACT

A Sale and Purchase Deed (AJB) executed by Land Deed Making Official (PPAT) can be declared invalid and canceled through court proceedings if proven defective from external, formal, and material aspects. This normative juridical research analyzes the legal strength of AJB made unlawfully by PPAT, specifically regarding PPAT's responsibility for issuing deeds without the seller's knowledge. Based on Decision Number 3507K/Pdt/2023, AJB made unlawfully loses its strength as an authentic deed and creates juridical consequences in the form of civil, administrative, and criminal liability for PPAT proven to have committed procedural and substantial violations in deed preparation.

Keywords: PPAT, Responsibility, Sale and Purchase Deed, Unlawful Acts, Without Knowledge of Appearant

A. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu objek penting dalam kehidupan manusia yang penguasaan dan kepemilikannya dapat dialihkan dengan cara diperjualbelikan. Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) jual beli harus didasarkan pada persetujuan yang mengikat antara satu pihak dengan pihak lainnya yakni pihak yang menyerahkan barang dan pihak lain yang membayar harga atas barang tersebut. Hal ini sesuai dengan Pasal 1458 KUHPerdata, pada intinya mengungkapkan bahwa terjadinya jual beli antara para pihak adalah setelah adanya kesepakatan terkait harga dari para pihak tersebut, kendatipun barang dan uang belum dibayarkan oleh pihak pembeli.¹

Negara menerbitkan pengaturan hukum yang dapat menjamin hak kepemilikan dengan memperoleh kepastian atas hak tanah, seperti memiliki surat tanda bukti sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah pelaksanaan dari ketentuan Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945).

Pasal 2 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa "bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara". Ketentuan ini menegaskan hak menguasai negara atas sumber daya alam, bukan berarti negara memiliki seluruhnya, melainkan negara berwenang mengatur, mengurus dan mengawasi pemanfaatan serta penggunaannya demi kemakmuran rakyat.

Saat mengklaim kepemilikan tanah, baik individu maupun badan hukum harus menggunakan jenis bukti yang ditentukan dalam Pasal 21 ayat (2) huruf c UUPA. Menurut Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP. No. 24 tahun 1997), sertifikat tanah dapat digunakan sebagai bukti kepemilikan.

¹ Selma Azama Shibghatillah dan Budi Santoso, *Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah oleh Hakim dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl*, Notarius, Vol.15, No.1 (April 2022), p.52.

Proses pendaftaran tanah dilakukan oleh kantor pertanahan setempat, dan kepemilikan tanah dapat dibuktikan dengan sertifikat yang diterbitkan setelah proses registrasi. Penting untuk dicatat bahwa tanah yang belum terdaftar tidak dapat memiliki sertifikat. Untuk memastikan keberadaan data tanah yang lengkap dan dapat diakses, setiap bidang tanah di Indonesia harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat. Hal ini memberikan manfaat bagi berbagai pihak, termasuk instansi pemerintah, individu, dan perusahaan swasta, terutama dalam transaksi hukum atau pembentukan koneksi hukum terkait dengan tanah.²

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun dan memiliki kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.³ Kewenangan untuk membuat akta autentik ini dimiliki oleh PPAT ditentukan dalam Pasal 1 angka 1 PPAT PP No 37 Tahun 1998 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁴

Akta autentik salah satu alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, hal ini disebabkan isi akta autentik serta bentuknya di buat sesuai dengan kenyataan apa adanya sampai dapat dibuktikan sebaliknya. Undang-Undang mengatakan bahwa pembuktian dengan menggunakan alat bukti tulisan atau akta autentik merupakan alat bukti yang diakui dan beberapa perbuatan dianggap sangat penting, sehingga mengharuskan adanya pembuatan akta.⁵

Perbuatan hukum yang dimaksudkan menurut Pasal 2 ayat (2) PP. No 37 Tahun 1998, adalah perbuatan dalam hal tukar menukar, jual beli, *inbreng*,

² Meisya Adistia, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Keabsahan Akta Jual Beli*, UNES Law Review, Vol.6, No.3 (Maret 2024), p.2.

³ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.37 Tahun 1998, LN Tahun 1998 No.52, TLN No.3746, Ps.1 Angka (1).

⁴ Irfan Wijaya, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Karyawan yang Melakukan Perbuatan Pemalsuan Surat dalam Pembuatan Akta Jual Beli*, Notary Journal, Vol.2, No.2 (Oktober 2022), p.130.

⁵ Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, p.21.

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmud Siregar
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta Jual Beli tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023

membagi hak bersama, hibah, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan dan hak pakai serta pembebanannya. Berdasarkan perbuatan-perbuatan hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan dalam peralihan hak atas tanah dengan jalan membuat akta autentik atas kegiatan jual beli objek tanah sebagai bukti dalam proses atau kegiatan pendaftaran tanah dan perubahannya. Akta yang dibuat oleh PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli ini dikenal dengan sebutan Akta Jual Beli (AJB).⁶

Pembuatan AJB tanah dilakukan di hadapan PPAT yang berwenang membuat akta autentik yang objeknya tanah. PPAT dalam menjalankan tugasnya membuat akta haruslah cermat meneliti kebenaran identitas para penghadap yang diberikan kepadanya berupa identitas seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), surat nikah apabila penjual sudah menikah dan apabila ada perjanjian kawin maka salinan akta perjanjian kawinnya harus dibawa serta surat cerai bila sudah bercerai. Apabila suami atau istri pemilik hak atas tanah yang namanya tercantum dalam sertifikat tersebut salah satunya berhalangan hadir pada saat penandatanganan AJB di hadapan PPAT, maka harus ada surat persetujuan secara notariil yang dibuat agar jual-beli dapat dilaksanakan.⁷

Akta yang dibuat oleh PPAT adalah salah satu sumber utama dalam hal penertiban pendaftaran tanah. Untuk menjamin kepastian hukum dilakukan suatu perbuatan hukum tentang peralihan maupun pembebanan oleh para pihak, peralihan hak harus dibuat dengan akta autentik di mana akta tersebut harus dibuat di hadapan 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.⁸

⁶ Desy Agatha Sari, *Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/Pdt.G/2009/ PN.Depok)*, Journal of Social and Economics Research, Vol.6, No.1 (Juni 2024), p.597.

⁷ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2020, p.65.

⁸ Istanti dan Akhmad Khisni, *Akibat Hukum dari Akta Jual Beli Tanah di Hadapan PPAT yang Dibuat Tidak Sesuai dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT*, Jurnal Akta, Vol.4, No.2 (Juni 2017), p.274.

Pembuatan akta autentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta autentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta autentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.⁹

Akta autentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta autentik akan merupakan alat bukti tertulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.¹⁰

Akta jual beli ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru.¹¹ Ada pun dengan membuat suatu perjanjian jual beli, para pihak bermaksud membuat suatu perjanjian dalam rangka proses peralihan hak milik atas tanah. Perjanjian jual beli para pihak mengutarakan keinginannya serta memuat janji-janji untuk melakukan transaksi jual beli hak milik atas tanah.¹²

Perbuatan jual beli tanah terjadi dengan dibuatnya suatu AJB yang dilakukan di hadapan PPAT. Namun demikian, AJB tanah itu menurut hukum sepanjang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 1320 KUHPerdara, maka terhadap akta tersebut dapat terjadi kebatalan,

⁹ Dewi Rasda, dkk., *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah*, Litigasi, Vol.9, No.1 (November 2021), p.34.

¹⁰ *Ibid.*, p.35.

¹¹ Kinanti Justu Andika, *Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Kehadiran Para Pihak dan Saksi di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 633/Pdt/2019/PT.Bdg)*, Indonesian Notary, Vol.3, No.47 (September 2021), p.4.

¹² *Ibid.*

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmul Siregar
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta Jual Beli tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023

yang dalam lapangan ilmu hukum perdata dikenal ajaran mengenai kebatalan akta tersebut, yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan nisbi (*relatief nietigheid*).¹³ Hal tersebut akan bisa menimbulkan akibat hukum yang pada awalnya memiliki kekuatan hukum sempurna menjadi akta yang hanya mempunyai kekuatan hukum di bawah tangan, yang kesemuanya itu disebabkan kelalaian dari seseorang PPAT yang membuat akta yang tidak berdasarkan peraturan undang-undang yang berlaku, karena hal tersebut tidak memenuhi syarat subjektif.¹⁴

Apabila terbit akta PPAT yang cacat hukum karena kelalaian PPAT maupun karena kesengajaan PPAT itu sendiri, maka PPAT itu harus memberikan tanggung jawab baik secara moral maupun secara hukum. Akan tetapi penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat kelalaian PPAT, juga bisa timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain.

Akta PPAT yang sudah cacat hukum, karena kesalahan dari PPAT baik kelalaian maupun, karena unsur kesengajaan PPAT itu isendiri. PPAT harus bertanggungjawab secara moral maupun secara hukum, penyebab permasalahan bisa timbul secara langsung akibat dari kelalaian PPAT, dapat juga timbul secara tidak langsung dalam hal dilakukan oleh orang lain. Bila penyebab permasalahan timbul akibat kelalaian baik sengaja maupun tidak sengaja dari PPAT maka, berakibat akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, yang mana dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian menuntut penggantian kepada PPAT. Permasalahan sebenarnya bukan muncul dari kesalahan PPAT, melainkan muncul, karena adanya ketidakjujuran klien terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta, yang berakibat akta tersebut dibatalkan demi hukum.¹⁵

¹³ Dewi Rasda, dkk., *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah*, p.35–36.

¹⁴ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, 2019, p.70.

¹⁵ Wiharjo, *Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT dengan Identitas Diri Palsu Para Penghadap*, Notary Law Research, Vol.3, No.2 (Juni 2022), p.57.

Apabila penyebab permasalahan timbul, karena kelalaian baik dilakukan secara sengaja maupun tidak sengaja oleh PPAT, maka berakibat akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan (*vernietigbaar*), karena tidak terpenuhinya syarat subjektif yang bisa dijadikan alasan bagi pihak yang dirugikan menuntut ganti rugi kepada pihak PPAT. Bisa juga penyebab permasalahan bukan timbul dari kesalahan atau kelalaian PPAT melainkan timbul, karena ketidakjujuran para pihak terkait kebenaran syarat administrasi sebagai dasar pembuatan akta yang bisa berakibat akta tersebut batal demi hukum (*nietigheid van rechtswege*), karena tidak terpenuhinya syarat objektif.¹⁶

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT nyatanya terkadang dinyatakan tidak sah dalam sebuah gugatan, dimana Akta jual beli tanah dapat dibatalkan menurut hukum di Indonesia dan pembatalan akta jual beli tanah biasanya terjadi melalui proses pengadilan dan berdasarkan beberapa alasan tertentu yang diakui secara hukum, maka harus dibuktikan ketidakabsahannya dari berbagai aspek, yaitu lahiriah, formal, dan materiil.

PPAT Roy Pudyo Hermawan (Tergugat I), menerbitkan 2 (dua) buah AJB yaitu AJB No. 134/2016 dan AJB Nomor 135/2016. Penggugat tidak pernah datang ke Kantor Tergugat I bahkan tidak tahu sama sekali Tergugat I, bahkan Tergugat I, tidak datang ke Rumah /klinik Triyo Sugeng (Tergugat III), sehingga Penggugat yakin penerbitan AJB No. 134/2016 dan AJB No. 135/2016 direkayasa. Akibat perbuatan Tergugat I menerbitkan AJB membuat kedua SHM milik Penggugat beralih nama. Proses pembuatan AJB tersebut tidak dilakukan Tergugat I, melainkan dilakukan di rumah Tergugat III dan Tergugat I Tidak hadir dalam pembuatan AJB tersebut. Anita Susanty (Tergugat II) bukan merupakan pegawai dari Tergugat I, namun dalam sengketa Tergugat II yang mengaku Staff Notaris dari Malang yang membawa surat-surat / Tergugat II yang membawa dokumen-dokumen yang meminta tandatangan Penggugat merupakan Staff Notaris Kota Malang dan bukan merupakan Staff Notaris Tergugat I sedangkan AJB dibuat oleh Tergugat I, dokumen yang ditandatangani oleh Penggugat, hal tersebut menandakan ada rekayasa antara Para Tergugat dalam membuat AJB tersebut.¹⁷

¹⁶ *Ibid.*

¹⁷ Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 70 /Pdt.G/2022/PN Mlg.

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmul Siregar
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta Jual Beli tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023

PN Malang menjatuhkan Putusan Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Mlg., tanggal 3 November 2022, dengan amar menyatakan gugatan Penggugat tidak dapat diterima. Kemudian putusan tersebut dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Surabaya dengan Putusan Nomor 800/Pdt/2022/PT Sby., tanggal 24-01-2023. Mengabulkan permohonan kasasi dari Pemohon Kasasi Retno Probowati tersebut. Membatalkan Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 800/Pdt/2022/PTSBY. tanggal 24-01-2023 yang menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Mlg., tanggal 3 November 2022.

Putusan Nomor 3507K/Pdt/2023, majelis hakim, mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian, menyatakan perbuatan Para Tergugat yang menerbitkan AJB tanpa sepengetahuan Penggugat, direkayasa dan cacat hukum merupakan PMH, menyatakan AJB No 134/2016 dan AJB No 135/2016 yang dibuat oleh Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, Tergugat I cacat dan batal demi hukum, menyatakan bahwa Penggugat pemilik sah atas 2 (dua) buah Sertifikat Hak Milik, yaitu SHM No 681 atas nama Retno Probowati tanggal terbit 18-01-2011, Surat Ukur No 00066/BUMIAJI/2011 tanggal 12-08-2011 seluas 68 m² yang terletak di Desa Bumiaji, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu; SHM No 682 atas nama Retno Probowati tanggal terbit 18-08-2011, Surat Ukur Nomor 00067/BUMIAJI/2011 tanggal 12 Agustus 2011 seluas 94 m² yang terletak di Desa Bumiaji, Kecamatan Bumiaji, Kota Batu.

Akta dikatakan autentik apabila dalam proses pembuatannya atau penerbitannya memenuhi apa yang dipersyaratkan Pasal 1868 KUHPerdara sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Pasal 16 huruf m UUJN Notaris mewajibkan membacakan akta di hadapan penghadap dan dihadiri oleh setidaknya 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani juga oleh Penghadap, Saksi dan Notaris harus hadir secara fisik dan menandatangani akta di hadapan Penghadap dan saksi. Notaris dalam membuat akte harus amanah, jujur, seksama, mandiri, tidak berpihak dan menjaga kepentingan pihak yang terkait. Dalam membuat AJB baik itu penjual dan pembeli dikenakan pajak dengan besaran yang sudah ditentukan oleh undang-undang, bahwa dalam sengketa Penggugat tidak pernah membayar pajak terhadap AJB tersebut, sehingga hal ini menandakan bahwa AJB yang dibuat tersebut direkayasa dan mengada-ada.¹⁸

¹⁸ *Ibid.*

Tentunya ini menimbulkan isu hukum, berupa “keberadaan AJB yang dibuat oleh PPAT yang merupakan sebuah akta autentik”. Tentunya ini berkaitan dengan kekuatan hukum dari pada sebuah akta autentik yang dibuat oleh PPAT tersebut. Idealnya AJB yang dibuat oleh PPAT mempunyai kekuatan hukum, sehingga memberikan kontribusi kepastian hukum dalam hukum pertanahan, dikarenakan produk dari lembaga pemerintah, dalam hal ini PPAT, sehingga merupakan sesuatu alat bukti peralihan hak atas tanah yang tidak dapat diganggu gugat lagi.¹⁹

Berdasarkan uraian-uraian di atas, penelitian mengenai tanggung jawab PPAT atas perbuatan melawan hukum menerbitkan akta jual beli tanpa sepengetahuan penghadap dengan menjadikan Putusan Nomor 3507K/Pdt/2023 sebagai objek analisis perlu dilakukan. Setidaknya terdapat berbagai pertimbangan pentingnya penelitian ini dilakukan, antara lain :

1. Proses pembuatan AJB tersebut tidak dilakukan di Kantor Tergugat I (Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, melainkan dilakukan di Rumah/Klinik Tergugat III (Triyo Sugeng) dan Tergugat I (Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan) Tidak hadir dalam pembuatan AJB
2. AJB yang diterbitkan oleh Tergugat I (Notaris/PPAT Roy Pudyo Hermawan, merupakan akte yang cacat hukum, karena tidak sesuai dengan prosedur atau peraturan yang berlaku diantaranya tidak adanya Pajak dari Penjual (Penggugat), PPAT yang membuat AJB bukan merupakan PPAT yang berada di Kota Batu dan terang bahwa AJB tersebut cacat hukum
3. Pertimbangan hukum majelis hakim adanya penyalahgunaan keadaan dalam menerbitkan akta jual beli tanpa sepengetahuan penghadap (penjual) Studi Putusan Nomor 3507K/Pdt/2023

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, maka yang menjadi pokok permasalahan dalam tulisan ini:

¹⁹ Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017, p.7.

1. Bagaimana kekuatan hukum akta jual beli yang dibuat secara melawan hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?
2. Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menerbitkan akta jual beli tanpa sepengetahuan penghadap (penjual)?
3. Bagaimana pertimbangan hukum dan putusan majelis hakim terkait Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan akta jual beli tanpa sepengetahuan penghadap (penjual) dalam Putusan Nomor 3507K/Pdt/2023?

B. PEMBAHASAN

1. Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat Secara Melawan Hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Akta jual beli tanah merupakan sesuatu hal yang sangat penting, yang berfungsi untuk terjadinya pemindahan hak milik atas tanah. Dalam hukum pertanahan, transaksi jual beli tanah dapat juga dilaksanakan oleh PPAT. Suatu akta PPAT dapat dikategorikan sebagai akta autentik sepanjang memenuhi langkah-langkah dalam proses pembuatan akta PPAT sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Syarat materiil maupun syarat formil dalam pembuatan akta PPAT harus dipenuhi. Akta PPAT dapat menyebabkan suatu masalah hukum dikarenakan proses pembuatan akta tersebut menyimpang dari aturan yang telah ditetapkan, sehingga memenuhi syarat materiil (baik subjek maupun objeknya) dan syarat formil (prosedur dan persyaratan).²⁰

PMH dalam pembuatan AJB tanah bisa terjadi dalam berbagai bentuk, seperti pemalsuan, penipuan, atau pelanggaran hukum lain yang menyebabkan kerugian bagi pihak yang terlibat. PMH dalam pembuatan AJB atas tanah bisa terjadi dalam berbagai bentuk, seperti pemalsuan tanda tangan, penandatanganan AJB yang masih kosong, dan penyerahan tanah tanpa hak jual beli sah. Perbuatan tersebut dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak yang dirugikan, baik secara materiil maupun immateriel, dan dapat dijerat secara hukum

²⁰ Jessica Priscilla Simanungkalit, *Perbuatan Melawan Hukum PPAT dalam Pembuatan AJB dengan Blangko Kosong*, Jurnal Kertha Semaya, Vol.9, No.11 (September 2021), p.8.

Kekuatan yang melekat pada akta autentik yaitu sempurna (*volledig bewijskracht*) dan mengikat (*bindende bewijskracht*), yang berarti apabila alat bukti akta autentik diajukan memenuhi syarat formil dan materil dan bukti lawan yang dikemukakan tergugat tidak mengurangi keberadaannya, pada dirinya sekaligus melekat kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*), dengan demikian kebenaran isi dan pernyataan yang tercantum didalamnya menjadi sempurna dan mengikat kepada para pihak mengenai apa yang disebut dalam akta. Sempurna dan mengikat kepada hakim, sehingga hakim harus menjadikannya sebagai dasar fakta yang sempurna dan cukup untuk mengambil putusan atas penyelesaian perkara yang disengketakan.²¹

Akta jual beli tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.²²

Dihubungkan dengan teori kepastian hukum Jan Michiel Otto yang menyebutkan :

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Instansi-instansi penguasa (pemerintahan) menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taan kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.²³

²¹ Christin Sasauw, *Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*, Jurnal Lex Privatum, Vol.3, No.1 (Februari 2015), p.100.

²² Puspa Sari dan Gunarto, *Peranan PPAT dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli*, Jurnal Akta, Vol.5, No.1 (Maret 2018), p.245.

²³ Riris Ari Sofia, *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.1, No.2 (Juni 2023), p.109.

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmul Siregar
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta Jual Beli tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023

PPAT berwenang membuat akta autentik untuk perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan, termasuk AJB. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik, selama dibuat sesuai prosedur hukum, jika PPAT membuat surat jual beli secara melawan hukum (misalnya: tanpa kehadiran para pihak, tanpa pemeriksaan dokumen, dengan data palsu, atau adanya penyalahgunaan wewenang), maka akta tersebut dapat kehilangan kekuatan hukumnya dan bahkan batal demi hukum. Apabila PPAT bertindak melawan hukum dalam pembuatan surat jual beli, maka akan menimbulkan ketidakpastian hukum, antara lain pihak yang membeli tanah bisa kehilangan haknya, karena akta tidak sah; Pihak ketiga yang beritikad baik bisa dirugikan, jika kemudian akta dibatalkan; Menggoyahkan kepercayaan publik terhadap lembaga pertanahan dan notariat. Apabila seorang PPAT melakukan kesalahan dalam menjalankan tugasnya, tentunya dapat mengakibatkan beberapa konsekuensi hukum, tergantung pada kesalahan yang dilakukan. Beberapa akibat hukum yang mungkin timbul dapat berupa:

- a. Pembatalan akta tanah, jika kesalahan yang dilakukan oleh PPAT menyebabkan akta tanah yang dibuatnya menjadi cacat atau tidak sah menurut hukum, maka akta tanah tersebut dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan.
- b. Pertanggungjawaban perdata, PPAT dapat dipertanggungjawabkan secara perdata atas kesalahannya. Ini berarti mereka dapat diminta untuk mengganti kerugian yang diderita oleh pihak-pihak yang dirugikan akibat kesalahan yang dilakukan dalam pembuatan akta tanah.
- c. Sanksi Administratif: di beberapa yurisdiksi, ada sanksi administratif yang dapat dikenakan terhadap PPAT yang melakukan kesalahan. Sanksi ini dapat berupa teguran, denda, atau pencabutan lisensi untuk menjadi PPAT.
- d. Pelanggaran pidana, jika kesalahan yang dilakukan termasuk dalam pelanggaran pidana, misalnya penyalahgunaan wewenang atau pemalsuan dokumen, PPAT dapat dituntut pidana. Ini dapat mengakibatkan hukuman berupa denda atau bahkan hukuman penjara, tergantung pada beratnya kesalahan yang dilakukan penghapusan dari daftar PPAT dalam kasus-kasus yang sangat serius, PPAT dapat dihapus dari daftar yang memungkinkan mereka untuk menjalankan fungsi dan tugas sebagai PPAT di masa depan.²⁴

²⁴ Melisa Ensiana Wongso, *Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*, *Lex Privatum*, Vol.13, No.4 (Juli 2024), p.8.

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT merupakan suatu perjanjian dimana seorang berjanji kepada seorang yang lain untuk melaksanakan sesuatu. Di mana pihak penjual berjanji untuk menyerahkan hak atas tanah, pihak pembeli berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak atas tanah tersebut. Dalam perjanjian jual beli tersebut para pihak yang melakukan perbuatan hukum harus memenuhi syarat sebagai subjek dan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diperjualbelikan harus memenuhi syarat objek jual beli, yakni syarat materiil dalam jual beli tanah menentukan sah atau tidaknya suatu jual beli tersebut, syarat ini merupakan syarat yang sangat penting dimana apabila salah satu syarat materiil tidak terpenuhi, maka akibat hukumnya adalah jual beli tanah tersebut cacat hukum dan batal demi hukum, syarat materiil didalamnya antara lain:

- a. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan
- b. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan
- c. Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan menurut hukum
- d. Tanah hak yang bersangkutan tidak dalam sengketa.²⁵

PMH yang dilakukan oleh PPAT dapat menimbulkan suatu konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuat dihadapannya yaitu dapat hilangnya keautentikan dari akta-akta tersebut dan akta-akta tersebut dengan demikian dapat dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum atau dibatalkan oleh Pengadilan yang menjadikan akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat guna sebagai jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.²⁶

PMH yang dilakukan oleh PPAT dapat menimbulkan suatu konsekuensi hukum terhadap akta yang dibuat dihadapannya yaitu dapat hilangnya keautentikan dari akta-akta tersebut dan akta-akta tersebut dengan demikian dapat dinyatakan cacat hukum atau batal demi hukum atau dibatalkan oleh Pengadilan yang menjadikan akta-akta tersebut tidak dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat guna sebagai jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan.

²⁵ *Ibid.*

²⁶ Rita Vania Kusmayaningtyas, *Pembuatan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Dibuat Tanpa Sepengetahuan dan Persetujuan Pemilik Objek (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 347/PDT.G/2017/PN JKT.TIM)*, Indonesian Notary, Vol.2, No.39 (April 2020), p.4-5.

2. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Menerbitkan Akta Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual)

PPAT merupakan seorang pejabat umum diberikan kewenangan membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah terutama salah satunya yaitu mengenai jual beli.²⁷ Akta PPAT selain berfungsi sebagai alat bukti juga berfungsi untuk mendaftarkan perbuatan hukum terhadap tanah ke Kantor Pertanahan untuk kemudian dicatat di dalam buku tanah dan Sertipikat. Perbuatan hukum tersebut seperti peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah. Sebagaimana yang diperintahkan dalam Pasal 37 PP No.24 tahun 1997, “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.”²⁸ Berdasarkan kalimat itu memang tidak disebutkan akta autentik secara langsung tetapi dari kalimat “....dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku” merupakan syarat-syarat akta autentik. Oleh karena itu jika kemudian ada yang menyangkal akta autentik tersebut orang tersebut harus membuktikan sangkalannya tersebut

Akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT tentu tidak boleh mengandung cacat hukum, sebab hal tersebut dapat menghambat adanya proses terhadap penerbitan sertifikat bagi pemilik hak tersebut. Akta jual beli yang telah dibuat harus tepat sesuai dengan dokumen atau surat-surat sah yang telah dibawa oleh para penghadap yang oleh karena itu PPAT harus meneliti terlebih dahulu atas keabsahan serta kebenaran dokumen terhadap surat-surat tersebut. Jika terdapat AJB yang cacat hukum maka harus dilakukannya pembatalan atas akta jual beli oleh putusan pengadilan. Sehingga apabila terdapat pembatalan oleh pengadilan,

²⁷ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta, 2021, p.30.

²⁸ Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 tahun 1997, LN Tahun 1997 No. 59, TLN No. 3696, Ps. 37.

maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada. Tentu pada kejadian tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak, baik antara pihak yang bersangkutan, pihak ketiga, serta PPAT itu sendiri.²⁹

Tanggung jawab karena PMH adalah merupakan tanggung jawab karena adanya kesalahan dari subjek hukum yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dari kesalahan yang merugikan pihak lain tersebut, maka timbul pertanggungjawaban dari subjek hukum yang bersangkutan atas kesalahannya, sehingga ia harus mengganti kerugian yang ditimbulkan perbuatannya.³⁰

Tanggung jawab timbul karena adanya PMH dan merupakan *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut. Apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta autentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak autentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga kekuatan akta autentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.³¹

Pada praktiknya di dalam bidang pertanahan, keberadaan dari akta autentik yang dibuat oleh PPAT menjadi syarat mutlak dalam proses peralihan hak atas tanah, seperti dalam transaksi jual beli. Salah satu syarat formil yang harus dipenuhi di dalam pembuatan AJB adalah kehadiran para pihak ataupun penghadap, yakni penjual dan pembeli, di hadapan PPAT pada saat penandatanganan akta tersebut. Adapun unsur "tanpa sepengetahuan penghadap"

²⁹ Hayyu Qomaryah Fitria Sari, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perbuatan Melawan Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum*, Jurnal Ilmu Hukum, Vol.4, No.5 (Juli 2024), p.6.

³⁰ Rini Dameria, dkk., *Perbuatan Melawan Hukum dalam Tindakan Medis dan Penyelesaiannya di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/PK/Pdt/2010)*, Diponegoro Law Journal, Vol.6, No.1 (Februari 2017), p.7.

³¹ Putra Afwin dan Rian Mangapul Sirait, *Pertanggungjawaban Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Perundang-Undangan (Studi Putusan No. 43/Pdt/2017/PT.Bna)*, Jurnal Konseling Pendidikan Islam, Vol.4, No.2 (Juli 2023), p.418.

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmul Siregar
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta Jual Beli tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023

berarti bahwa PPAT melakukan pembuatan akta seolah-olah penjual hadir dan menyetujui isi akta, padahal kenyataannya penjual tidak pernah hadir, tidak diberi informasi, atau bahkan tidak mengetahui bahwa tanah miliknya telah dialihkan melalui AJB yang dibuat PPAT.³²

Tindakan PPAT semacam ini tidak hanya melanggar ketentuan Peraturan Kepala BPN tentang Tata Cara Pembuatan Akta PPAT, tetapi juga memenuhi unsur PMH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1365 KUH Perdata. PPAT telah melakukan perbuatan yang tidak sah secara hukum karena menghilangkan hak penghadap untuk memberikan persetujuan secara langsung dan sadar, serta merugikan pihak tersebut, yaitu penjual. Dampaknya, akta yang diterbitkan secara sepihak tanpa sepengetahuan penjual dapat dinyatakan cacat hukum bahkan batal demi hukum, karena telah mengabaikan prinsip kehadiran dan kehendak bebas para pihak dalam perbuatan hukum. Tindakan PPAT tersebut dapat menjadi dasar bagi penjual untuk mengajukan gugatan perdata ke pengadilan guna membatalkan akta dan menuntut ganti rugi, bahkan membuka kemungkinan adanya proses pidana jika ditemukan unsur pemalsuan atau kolusi. Dengan demikian, unsur “tanpa sepengetahuan penghadap (penjual)” merupakan indikasi kuat adanya pelanggaran prosedur formal dan substansi hukum, yang dapat menimbulkan konsekuensi hukum serius bagi PPAT sebagai pihak yang seharusnya menjaga keabsahan dan kebenaran formal akta yang dibuatnya.

Pertanggung jawaban secara yuridis diatur pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.³³

³² Putra Afwin dan Rian Mangapul Sirait, *Op.Cit.*.

³³ Tamrin Muchsin, dkk., *Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan dan Akibat Hukum*, Jurnal Madani Legal Review, Vol.4, No.1 (Juni 2020), p.74.

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang pertanggung jawaban hukum menyatakan bahwa “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum”³⁴. Selain itu 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”³⁵

Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, sebagai berikut:

a. Tanggung jawab secara administratif.

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan maladministrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.

Secara administratif, PPAT yang lalai dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya untuk menjamin bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum terkait hak atas tanah dengan akta yang dibuatnya, dapat dikenakan sanksi yaitu teguran dan/atau pemberhentian sementara, karena melakukan pelanggaran ringan terhadap kewajiban PPAT, apabila PPAT tersebut terbukti benar turut serta melakukan tindak pidana pemalsuan surat dan/atau tanda tangan, maka PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.

b. Tanggung jawab secara keperdataan.

Secara perdata Ia dapat digugat Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta oleh pihak yang merasa dirugikan akibat akta jual beli yang dibuatnya.

Apabila dikaitkan dengan kasus Penggugat versus PPAT dapat dikenai tuntutan perdata atas dasar PMH (Pasal 1365 KUHPerduta) oleh pihak yang merasa dirugikan akibat AJB tersebut yaitu, Penggugat. Gugatan yang didasari dengan Pasal 1365 KUHPerduta harus memenuhi 4 unsur terlebih dahulu, yaitu adanya PMH, kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal antara kesalahan dengan kerugian yang diderita. PMH yang dilakukan oleh PPAT, yaitu membuat AJB yang tidak sesuai dengan prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, yaitu AJB dibuat tanpa sepengetahuan dari Penggugat sebagai pemilik tanah yang berhak (melanggar Pasal 101 ayat (1) PMNA 3/1997 jo Perkaban 8/2012). Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT adalah menjalankan kewajiban dan tugasnya dengan tidak cermat dan tidak hati-hati.

³⁴ Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik (Alih Bahasa oleh Somardi)*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, p.161.

³⁵ *Ibid.*

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmul Siregar
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta Jual Beli tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023

Sebagai pejabat umum yang bermartabat luhur, dituntut untuk selalu bersikap cermat dan hati-hati dalam melaksanakan setiap tugas dan kewajiban yang diembannya. PPAT seharusnya lebih cermat dan hati-hati dalam membuat AJB dan APHT tersebut. Perbuatan Para Tergugat yang menerbitkan AJB tanpa sepengetahuan Penggugat, direkayasa dan cacat hukum merupakan PMH

c. Tanggung jawab secara pidana

Sanksi pidana (Pasal 55 jo 56 KUHPidana dan Pasal 263 jo 264 ayat (1) KUHP) menyatakan Barangsiapa membuat surat palsu atau memalsukan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, suatu perjanjian (kewajiban) atau sesuatu pembebasan utang, atau yang boleh dipergunakan sebagai keterangan bagi sesuatu perbuatan, dengan maksud untuk mempergunakannya atau menyuruh mempergunakannya oleh orang lain, seolah-olah surat itu adalah asli dan tidak dipalsukan, dihukum karena pemalsuan, dengan hukuman penjara paling lama enam tahun. Dapat dikenakan terhadap PPAT apabila PPAT tersebut terbukti benar melakukan pemalsuan surat terhadap AJB.

Terkait dengan aturan terhadap tindakan melakukan pemalsuan surat akta autentik yakni termuat di dalam Pasal 263 dan 264 KUHP. Pasal 263 KUHP merupakan pasal yang memuat terkait dengan pemalsuan dalam bentuk pokok atau pemalsuan surat yang dilakukan pada umumnya, dimana Pasal 263 KUHP ayat (1) yang memuat unsur objektif yakni adanya suatu perbuatan dengan membuat surat palsu dan memalsukan. Kemudian, Adapun unsur objeknya yaitu dapat memunculkan sesuatu hak, mengakibatkan adanya perikatan, memicu pembebasan utang, serta dialokasikan sebagai bukti jika terdapat sesuatu perbuatan ataupun peristiwa.³⁶

Bentuk-bentuk dari surat yang dipalsukan sesuai dalam Pasal 263 KUHP.

Dapat dikatakan sebagai pembuatan surat palsu jika isi yang termuat di dalam surat tersebut bukan semestinya (tidak benar), memalsukan surat merupakan melakukan perubahan pada surat dengan seolah-olah isinya menjadi berbeda dari isi yang asli dengan berbagai cara yang dapat menambah ataupun merubah sesuatu dari surat tersebut, seperti adanya pemalsuan tanda tangan, dan melampirkan foto orang lain dari pemegang yang memiliki hak, maka hal tersebut dapat dipandang sebagai pemalsuan surat.

Pelaku pemalsuan dapat dikenakan Pasal 264 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, memuat terkait hukuman penjara paling lama 8 (delapan) tahun, apabila melakukan pelanggaran salah satunya yaitu terhadap akta-akta autentik. Pasal 264 KUHP termasuk ke dalam ketetapan pidana yang memiliki aturan lebih

³⁶ Nadya Satwika Maharani, *Tanggung Jawab Pidana bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Transaksi atas Dokumen Palsu*, Jurnal Kertha Negara, Vol.12, No.6 (2024), p.702.

khusus terkait dengan PMH yakni memalsukan surat dikarenakan menyebutkan lebih spesifik terkait dengan pemalsuan terhadap pembuatan akta dan bersangkutan dengan jabatan, sehingga sanksi yang dikenakan lebih berat. Namun, tidak ditunjukkan secara khusus apabila notaris ataupun PPAT yang menjadi pelaku dari adanya pemalsuan dokumen tersebut, sehingga aturan KUHP masih kurang jelas dalam mengatur hal tersebut Apabila terjadi tindak pidana seperti adanya pemberian atas dokumen palsu sehubungan dengan proses transaksi penjualan yang dilakukan oleh petugas pembuat akta tanah, maka harus dilakukannya pertanggungjawaban pidana.³⁷

3. Pertimbangan Hukum dan Putusan Majelis Hakim Terkait Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum dengan Menerbitkan Akta Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) dalam Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023

Penggugat mendalilkan bahwa penandatanganan Akta Jual Beli No. 34/2016 dan No. 135/2016 dilakukan dalam keadaan terpaksa, baik karena tekanan psikis maupun karena adanya situasi yang secara tidak wajar menempatkan Penggugat dalam posisi lemah. Keadaan ini menunjukkan adanya cacat kehendak (*wilsgebreik*) dalam proses pemberian persetujuan terhadap perjanjian jual beli. Dalam hukum perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 dan 1321 KUHPerdata, suatu perjanjian dapat dianggap tidak sah apabila salah satu pihak menyatakan kehendaknya dalam keadaan terpaksa, tertipu, atau keliru. Dalam konteks ini, kehendak Penggugat untuk menjual tanahnya tidak muncul secara bebas dan sadar, melainkan dipengaruhi oleh tekanan keadaan yang tidak seharusnya terjadi dalam proses jual beli yang sah.

Adanya penyalahgunaan keadaan (*misbruik van omstandigheden*). Ini adalah kondisi di mana pihak lawan atau pihak yang diuntungkan mengetahui bahwa Penggugat sedang berada dalam kondisi terdesak, lemah secara ekonomi, atau tidak memiliki pilihan lain, namun tetap melanjutkan transaksi hukum untuk mendapatkan keuntungan. Penyalahgunaan keadaan bukan hanya bentuk ketidakwajaran dalam berkontrak, tetapi juga mencerminkan pelanggaran terhadap asas keadilan dan itikad baik yang seharusnya menjadi dasar dalam setiap hubungan hukum perdata.

³⁷ Nadya Satwika Maharani, *Op.Cit.*.

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmul Siregar
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta Jual Beli tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023

Penerbitan AJB oleh PPAT dalam situasi tersebut semakin memperparah pelanggaran hukum, sebab seharusnya PPAT sebagai pejabat publik memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa para pihak yang hadir benar-benar memahami, menyetujui, dan menyatakan kehendaknya secara bebas tanpa paksaan. Ketika PPAT tetap membuat akta padahal terdapat indikasi kuat bahwa penjual berada dalam tekanan, maka tindakan tersebut juga dapat dikualifikasikan sebagai kelalaian, atau bahkan kesengajaan dalam membiarkan terjadinya PMH.

Tindakan tersebut memenuhi unsur Pasal 1365 KUHPerdara mengenai PMH. Pasal tersebut menyatakan bahwa setiap PMH yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan pelaku untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam perkara ini, tindakan Para Tergugat yang memanfaatkan situasi terpaksa Penggugat, serta tindakan PPAT yang tetap membuat AJB dalam kondisi cacat kehendak, merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian nyata. Kerugian tersebut berupa hilangnya hak atas tanah milik Penggugat secara tidak sah, serta kerugian immateriil lainnya yang melekat pada tindakan yang melanggar norma hukum dan moral tersebut. AJB No. 134/2016 dan No. 135/2016 dapat dinyatakan cacat hukum dan tidak sah, karena lahir dari kondisi kehendak yang tidak bebas. Perbuatan Para Tergugat secara substansial telah memenuhi semua unsur perbuatan melawan hukum, yakni:

a. Adanya perbuatan

Adanya suatu perbuatan merupakan unsur pertama Perbuatan Melawan Hukum menurut ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara. Unsur perbuatan sebagai unsur yang pertama dapat digolongkan dalam dua bagian yaitu perbuatan yang merupakan kesengajaan dan perbuatan yang merupakan kelalaian (pasif/tidak berniat melakukannya). Perbuatan aktif atau perbuatan positif adalah suatu perbuatan yang dengan positif dilakukan oleh seseorang dengan sengaja dan perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi orang lain. Sedangkan perbuatan pasif atau negatif adalah dengan tidak melakukan suatu perbuatan dapat menimbulkan kerugian bagi orang lain.³⁸

³⁸ Rosa Agustina, dkk., *Hukum Perikatan (Law Of Obligations)*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, p.8.

PPAT telah melakukan perbuatan dengan menyusun dan menandatangani AJB atas objek tanah yang dijadikan jaminan utang, tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik sah tanah tersebut. Perbuatan ini merupakan tindakan aktif yang nyata, di mana PPAT menjalankan fungsi jabatannya dalam pembuatan akta yang seharusnya didasarkan pada kehendak bebas dan kesepakatan para pihak yang sah.

b. Perbuatan Melawan Hukum

Perbuatan tersebut haruslah bertentangan dengan hukum, baik berdasarkan aturan tertulis maupun prinsip-prinsip hukum yang berlaku. Majelis Hakim menilai bahwa tindakan PPAT tersebut melanggar ketentuan hukum yang berlaku, khususnya prinsip-prinsip dalam pembuatan akta autentik. Pembuatan AJB tanpa kehadiran dan persetujuan pemilik sah bertentangan dengan asas keabsahan perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara, serta melanggar ketentuan dalam UUPA dan peraturan terkait lainnya. Oleh karena itu, tindakan PPAT tersebut dikategorikan sebagai PMH.

Perbuatan tergugat I menurut Pasal 1365 KUHPerdara adalah PMH, adapun wujud PMH yang dilakukan oleh Tergugat adalah melakukan proses balik nama sertifikat hak milik Penggugat tanpa tanpa sepengetahuan Penggugat direkayasa dan cacat hukum. SHM No. 681 dan SHM No. 682 secara sah masih atas nama Penggugat, Retno Probawati. Dalam hukum pertanahan, pihak yang tercatat dalam sertifikat sebagai pemegang hak adalah subjek hukum yang sah, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Jika AJB disusun tanpa adanya peralihan hak yang sah dari Retno, maka proses pembuatan AJB adalah ilegal dan batal demi hukum.

c. Adanya Kesalahan

Pasal 1365 KUHPerdara mensyaratkan ada kesalahan pada si pelaku PMH, artinya pelaku perbuatan melawan hukum hanyalah bertanggung jawab atas kerugian yang di timbulkan, bilamana kerugian dari perbuatan tersebut dapat dipersalahkan bilamana kerugian dari perbuatan tersebut

dapat dipersalahkan padanya atau pelaku dapat dikenai pertanggungjawaban apabila ia pada umumnya mempunyai keinsyafan tentang akibat-akibat perbuatannya.³⁹

Kesalahan PPAT dalam kasus ini terletak pada kelalaiannya dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya secara profesional dan sesuai dengan prosedur hukum. PPAT seharusnya memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi hadir secara fisik dan memberikan persetujuan yang sah sebelum pembuatan akta. Kelalaian ini menunjukkan adanya unsur kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum.

d. Adanya Kerugian

Kerugian yang ditimbulkan dalam perbuatan melawan hukum dapat bersifat kerugian kekayaan/materiil maupun kerugian idiil/immateriil. Kerugian materiil adalah kerugian yang sejak semula dapat dinilai dengan uang. Sedangkan kerugian immateriil adalah kerugian yang semula tidak dapat dikatakan mempunyai nilai uang, namun nantinya akan dijabarkan dalam sejumlah uang tertentu jika tuntutan kerugian itu diputus oleh pengadilan. Akibat dari perbuatan PPAT tersebut, pemilik sah tanah mengalami kerugian, baik materiil maupun immateriil. Kerugian materiil mencakup hilangnya hak atas tanah yang dialihkan tanpa persetujuan, sementara kerugian immateriil meliputi stres dan ketidaknyamanan akibat sengketa hukum yang timbul. Kerugian ini merupakan konsekuensi langsung dari tindakan PPAT yang tidak sesuai dengan ketentuan hukum

e. Hubungan Kausal

Suatu perbuatan tertentu merupakan sebab dari peristiwa tertentu. Dalam hukum perdata hubungan kausal adalah untuk meneliti apakah ada hubungan kausal (sebab-akibat) antara perbuatan melawan hukum dan kerugian yang ditimbulkan, sehingga pelaku dapat dipertanggungjawabkan.⁴⁰

³⁹ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017, p.5.

⁴⁰ Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*.

Terdapat hubungan sebab-akibat yang jelas antara perbuatan PPAT dan kerugian yang dialami oleh pemilik sah tanah. Tanpa tindakan PPAT yang membuat AJB tanpa persetujuan pemilik, tidak akan terjadi peralihan hak atas tanah yang merugikan pemilik sah. Oleh karena itu, unsur hubungan kausal dalam perbuatan melawan hukum terpenuhi. Dalam analisis peneliti, maka penulis menyimpulkan bahwa Tergugat telah terbukti melakukan PMH, yaitu dengan telah dipenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum.

Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut dapat dikategorikan sebagai PMH. Hal ini karena apabila melihat pengertian dari perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, perbuatan melawan hukum merupakan tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada orang lain yang mewajibkan orang yang dirugikan tersebut mengganti kerugian.⁴¹ Apabila dikaitkan dengan pengertian mengenai perbuatan melawan hukum, PPAT melakukan perbuatan hukum yang membawa kerugian kepada Penggugat yang dalam hal ini selaku PPAT.

Teori perbuatan melawan hukum dikaitkan dengan pertimbangan hukum dan putusan majelis hakim terkait PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum dengan menerbitkan akta jual beli tanpa sepengetahuan penghadap dalam putusan nomor 3507K/Pdt/2023. Perbuatan melawan hukum sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat.⁴²

Tindakan PPAT yang menerbitkan AJB tanpa kehadiran atau persetujuan pihak terkait melanggar ketentuan hukum dan prinsip kehati-hatian, sehingga dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum.

⁴¹ Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum Cetakan 1*, Pasca Sarjana FH UI, Jakarta, 2003, p.117.

⁴² Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*, p.3.

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmul Siregar
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta Jual Beli tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023

Akibatnya, akta yang dibuat dapat dibatalkan, dan PPAT dapat dikenai tanggung jawab hukum baik secara perdata, administratif, maupun pidana, tergantung pada tingkat kesalahan dan kerugian yang ditimbulkan.

PMH dianggap terjadi dengan melihat adanya perbuatan dari pelaku yang diperkirakan memang melanggar undang-undang, bertentangan dengan hak orang lain, berlawanan dengan kewajiban hukum pelaku, bertentangan dengan kesusilaan dan ketertiban umum, atau bertentangan dengan kepatutan dalam masyarakat baik terhadap diri sendiri maupun orang lain, namun demikian suatu perbuatan yang dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ini tetap harus dapat dipertanggungjawabkan apakah mengandung unsur kesalahan atau tidak.⁴³

Tindakan seorang PPAT yang membuat dan menerbitkan akta tanpa kehadiran para pihak yang secara hukum wajib hadir dan menandatangani akta tersebut di hadapan PPAT telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku. Hal ini tak hanya bertentangan dengan hukum seperti Peraturan Pemerintah dan Peraturan Kepala BPN yang mengatur tata cara pembuatan akta, tetapi juga melanggar kode etik profesi yang menuntut kejujuran, keakuratan, dan profesionalitas tinggi dari seorang PPAT.

.Perbuatan Para Tergugat yang membuat dan menerbitkan AJB tanpa sepengetahuan dan persetujuan Penggugat merupakan PMH. AJB tersebut cacat hukum karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian dan bertentangan dengan peraturan pertanahan, sehingga layak untuk dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan.

Kedua AJB yang tidak memenuhi syarat formil sehingga tidak dapat dilakukan peralihan hak atas tanah, PPAT yang bersangkutan wajib untuk bertanggung jawab dalam bentuk pemberian sanksi baik secara administratif karena memenuhi Pasal 10 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998. Sanksi perdata berupa tuntutan ganti rugi terhadap para penghadap yang mengalami kerugian akibat kesalahan atau kelalaian dari PPAT (pemenuhan Pasal 1365 KUHPerdata.

⁴³ Syahrul Machmud, *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*, Mandar Maju, Bandung, 2008, p.185.

Sependapat dengan Putusan Hakim AJB yang Direkayasa adalah PMH. Putusan hakim yang menyatakan bahwa penerbitan AJB oleh Para Tergugat tanpa sepengetahuan Penggugat merupakan PMH adalah tepat dan sejalan dengan prinsip-prinsip hukum perdata. Penerbitan AJB tanpa persetujuan dan kehadiran Retno Probowati selaku pemilik sah tanah berdasarkan SHM No. 681 dan 682 merupakan perbuatan yang melanggar ketentuan hukum pertanahan, khususnya Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, yang mensyaratkan adanya kesepakatan dan kehadiran pemilik dalam pembuatan AJB. AJB yang dibuat dengan cara direkayasa, tanpa dasar hukum yang sah, adalah penyalahgunaan dokumen negara (akta autentik), dan dengan sendirinya bertentangan dengan hukum dan keadilan. Sehingga Penggugat kehilangan penguasaan atas tanahnya akibat akta fiktif tersebut. Hal ini menyebabkan kerugian materil (nilai tanah) maupun kerugian immateril (hilangnya rasa aman dan kepastian hukum). Perbuatan Para Tergugat secara nyata telah merampas hak keperdataan Penggugat secara melawan hukum.

Jika AJB tidak dibuat, hak atas tanah tidak akan berpindah secara tidak sah, maka, tindakan Para Tergugat menjadi sebab langsung dari kerugian yang diderita oleh Penggugat. Para Tergugat secara sadar dan aktif merekayasa dokumen untuk mengesankan bahwa telah terjadi jual beli, padahal hubungan hukum yang sebenarnya adalah utang piutang. Tindakan ini menunjukkan adanya itikad buruk, niat curang, dan penyalahgunaan kekuasaan/hak. Pasal 1365 KUHPperdata, suatu perbuatan dapat dikualifikasikan sebagai PMH apabila memenuhi unsur-unsur ada perbuatan yang melawan hukum, Ada kerugian, Ada hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian, Ada unsur kesalahan dari pelaku. Dalam perkara ini, seluruh unsur tersebut terpenuhi.

C. PENUTUP

1. Akta Jual Beli yang dibuat PPAT secara melawan hukum kehilangan kekuatan sebagai akta otentik menurut Pasal 1868 KUHPperdata. Pelanggaran substantif dapat menyebabkan akta batal demi hukum,

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmul Siregar
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta Jual Beli tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023

sedangkan pelanggaran yang dapat diperbaiki memerlukan pembatalan melalui pengadilan. Tindakan melawan hukum PPAT menimbulkan konsekuensi pertanggungjawaban perdata, administratif, dan pidana.

2. PPAT yang menerbitkan akta tanpa sepengetahuan penjual dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran atau pemberhentian sementara, bahkan pemberhentian tidak hormat jika terbukti memalsukan dokumen. Secara perdata dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUHPperdata, dan secara pidana dapat dikenakan sanksi pemalsuan surat.
3. Putusan Nomor 3507K/Pdt/2023 menyatakan AJB cacat hukum karena tidak ada pajak dari penjual, PPAT bukan dari wilayah setempat, penandatanganan tidak di kantor PPAT, dan penjual dikelabui dalam proses penandatanganan dokumen.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Adjie, Habib. 2018. *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Agustina, Rosa. 2003. *Perbuatan Melawan Hukum Cetakan 1*. (Jakarta: Pasca Sarjana FH UI).
- Agustina, Rosa. dkk.. 2012. *Hukum Perikatan (Law Of Obligations)*. (Denpasar: Pustaka Larasan).
- Fuady, Munir. 2017. *Perbuatan Melawan Hukum Kontemporer*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Kelsen, Hans. 2007. *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik (Alih Bahasa oleh Somardi)*. (Jakarta: BEE Media Indonesia).
- Machmud, Syahrul. 2008. *Penegakan Hukum dan Perlindungan Hukum bagi Dokter yang Diduga Melakukan Medikal Malpraktek*. (Bandung: Mandar Maju).
- Muhammad, Abdulkadir. 2019. *Etika Profesi Hukum*. (Bandung: Citra Aditya Bakti).
- Pugung, Solahudin. 2021. *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. (Yogyakarta: Budi Utama).
- Santoso, Urip. 2020. *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*. (Jakarta: Kencana Prenada Media Group).
- Sutedi, Adrian. 2017. *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*. (Jakarta: Sinar Grafika).

Publikasi

- Adistia, Meisya. *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Keabsahan Akta Jual Beli*. UNES Law Review. Vol.6. No.3 (Maret 2024).
- Afwin, Putra, dan Rian Mangapul Sirait. *Pertanggungjawaban Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual dan Akta Jual Beli yang Tidak Sesuai dengan Perundang-Undangan (Studi Putusan No. 43/Pdt/2017/PT.Bna)*. Jurnal Konseling Pendidikan Islam. Vol.4. No.2 (Juli 2023).
- Andika, Kinanti Justu. *Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Kehadiran Para Pihak dan Saksi di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 633/Pdt/2019/PT.Bdg)*. Indonesian Notary. Vol.3. No.47 (September 2021).
- Dameria, Rini, dkk.. *Perbuatan Melawan Hukum dalam Tindakan Medis dan Penyelesaiannya di Mahkamah Agung (Studi Kasus Perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 352/PK/Pdt/2010)*. Diponegoro Law Journal. Vol.6. No.1 (Februari 2017).
- Istanti dan Akhmad Khisni. *Akibat Hukum dari Akta Jual Beli Tanah di Hadapan PPAT yang Dibuat Tidak Sesuai dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT*. Jurnal Akta. Vol.4. No.2 (Juni 2017).

Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmud Siregar
Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta Jual Beli tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023

- Kusmayaningtyas, Rita Vania. *Pembuatan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Dibuat Tanpa Sepengetahuan dan Persetujuan Pemilik Objek (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 347/PDT.G/2017/PN JKT.TIM)*. Indonesian Notary. Vol.2. No.39 (April 2020).
- Maharani, Nadya Satwika. *Tanggung Jawab Pidana bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Transaksi atas Dokumen Palsu*. Jurnal Kertha Negara. Vol.12. No.6 (2024).
- Muchsin, Tamrin, dkk.. *Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan dan Akibat Hukum*. Jurnal Madani Legal Review. Vol.4. No.1 (Juni 2020).
- Rasda, Dewi, dkk.. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah*. Litigasi. Vol.9. No.1 (November 2021).
- Sari, Desy Agatha. *Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/Pdt.G/2009/ PN.Depok)*. Journal of Social and Economics Research. Vol.6. No.1 (Juni 2024).
- Sari, Hayyu Qomaryah Fitria. *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perbuatan Melawan Hukum terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.4. No.5 (Juli 2024).
- Sari, Puspa, dan Gunarto *Peranan PPAT dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli*. Jurnal Akta. Vol.5. No.1 (Maret 2018).
- Sasauw, Christin. *Tinjauan Yuridis tentang Kekuatan Mengikat Suatu Akta Notaris*. Jurnal Lex Privatum. Vol.3. No.1 (Februari 2015).
- Shibghatillah, Selma Azama dan Budi Santoso. *Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah oleh Hakim dalam Putusan No. 73/Pdt.G/2013/PN.Btl*. Notarius. Vol.15. No.1 (April 2022).
- Simanungkalit, Jessica Priscilla. *Perbuatan Melawan Hukum PPAT dalam Pembuatan AJB dengan Blangko Kosong*. Jurnal Kertha Semaya. Vol.9. No.11 (September 2021).
- Sofia, Riris Ari. *Akibat Hukum Jual Beli Tanah Tanpa Persetujuan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum*. Jurnal Ilmu Hukum. Vol.1. No.2 (Juni 2023).
- Wiharjo. *Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT dengan Identitas Diri Palsu Para Penghadap*. Notary Law Reseach. Vol.3. No.2 (Juni 2022).
- Wijaya, Irfan. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Karyawan yang Melakukan Perbuatan Pemalsuan Surat dalam Pembuatan Akta Jual Beli*. Notary Journal. Vol.2. No.2 (Oktober 2022).
- Wongso, Melisa Ensiana. *Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Lex Privatum. Vol.13. No.4 (Juli 2024).

Sumber Hukum

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 70/Pdt.G/2022/PN Mlg.

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 800/Pdt/2022/PT Sby.

Putusan Pengadilan Tinggi Surabaya Nomor 800/Pdt/2022/PTSBY.

Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3507K/Pdt/2023.

