Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026)
Tema/Edisi : Hukum Agraria dan Pertanahan (Bulan Kesembilan)
https://lexgeneralis.co.id/

INKONSISTENSI KETERANGAN PPAT DALAM PERSIDANGAN DAN RELEVANSINYA TERHADAP KEKUATAN PEMBUKTIAN AKTA JUAL BELI

INCONSISTENT TESTIMONY BY LAND DEED OFFICIALS (PPAT) IN COURT PROCEEDINGS AND IT'S RELEVANCE TO THE EVIDENTIARY STRENGTH OF SALE AND PURCHASE DEEDS

Ahmad Hananul Amin, Rehnalemken Ginting dan Abdul Kadir Jaelani

Universitas Sebelas Maret

Korespondensi Penulis: Ahmad_2024@student.uns.ac.id, Rehnalemken-g@staff.uns.ac.id, jaelaniabdulkadir@staff.uns.ac.id

Citation Structure Recommendation :

Amin, Ahmad Hananul, Rehnalemken Ginting dan Abdul Kadir Jaelani. *Inkonsistensi Keterangan PPAT dalam Persidangan: Implikasi Terhadap Keabsahan dan Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.7. No.9 (2026).

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis relevansi inkonsistensi keterangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam persidagan terhadap kekuatan pembuktian Akta Jual Beli (AJB) sebagai akkta autentik. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan konseptual dan kasus melalui analisis Putusan Nomor 97/Pid.B/2021/PN Mad. Hasil penelitian menunjukkan bahwa inkonsistensi keterangan PPAT tidak secara otomatis menghilangkan sifat autentik maupun kekuatan pembuktian AJB. Namun, inkonsistensi tersebut dapat menjadi bahan pertimbangan daam menilai kredibilitas keterangan PPAT dan proses pembentukan akta. Relevansi tersebut bergantung pada keterkaitan inkonsistensi dengan bukti lain yang menunjukkan terpenuhi atau tidaknya persyaratan formal pembentukan akta. Dengan dmeikian penilaian terhadap kekuatan pembuktian AJB harus didasarkan pada ketentuan hukum dan keseluruhan bukti yang relevan, bukan semata0mata pada inknsistensi keterangan PPAT.

Kata Kunci: Akta Autentik, Akta Jual Beli, Kekuatan Pembuktian, PPAT

ABSTRACT

This study examines the relevance of inconsistent testimony by Land Deed Officials (PPAT) in court proceedings to the evidentiary strength of Sale and Purchase Deeds (AJB) as authentic deeds. This normative juridical research employs statutory, conceptual, and case approaches by analyzing the Madiun District Court Decision Number 97/Pid.B/2021/PN Mad. The findings indicate that inconsistent testimony by a PPAT does not automatically deprive an AJB of its authentic status or evidentiary strength. However, such inconsistency may be considered when assessing the credibility of the PPAT's testimony and the process by which the deed

was executed. Its relevance depends on whether the inconsistency is connected with other evidence indicating compliance with, or defects in, the formal requirements for executing the deed. Accordingly, the evidentiary strength of an AJB must be assessed in accordance with applicable law and all relevant evidence, rather than on the inconsistency of the PPAT's testimony alone.
Keywords: Authentic Deed, Sale And Purchase Deed, Evidentiary Strength, PPAT

A. PENDAHULUAN

Indonesia merupakan negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.[1] Konsekuensi dari prinsip negara hukum tersebut adalah bahwa setiap tindakan hukum, termasuk tindakan yang dilakukan oleh pejabat umum, harus dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan serta menjamin kepastian hukum bagi masyarakat.[2] Kepastian hukum pada bidang pertanahan di Indonesia salah satunya diwujudkan melalui pendaftaran tanah yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA) dan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Saturan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah.[3,4,5,6,7] Berdasarkan peraturan tersebut, penyelenggaraan pendaftaran tanah menghasilkan sertifikat tanah yang memiliki kekuatan hukum tetap dan berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat untuk melindungi pemegang hak yang sah.

---

[1] Indonesia, *Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945*.

[2] Muksalmina, dkk., *Reformasi Hukum Administrasi Negara dalam Mewujudkan Good Governance dan Kepastian Hukum di Indonesia*, Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum, Vol.5, No.2 (Juli 2025).

[3] Ayunda Eka Rahmadhani, Sigit Sapto Nugroho dan Retno Catur Kusuma Dewi, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak atas Tanah Bekas Eigendom Verponding Legal Certainty Of Land Title Certificates For Former Eigendom Verponding*, Litra: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria, Vol.5, No.2 (April 2026).

[4] Indonesia, *Undang-Undang tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No.5 Tahun 1960, LN Tahun 1960 No.104, TLN No.2043.

[5] Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No.24 Tahun 1997, LN Tahun 1997 No.59, TLN No.3696.

[6] Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.24 Tahun 2016, LN Tahun 2016 No.120, TLN No.5893.

[7] Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun dan Pendaftaran Tanah*, PP No.18 Tahun 2021, LN Tahun 2021 No.28, TLN No.6630.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kedudukan penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.[8,9] Akta yang dibuat oleh PPAT selanjutnya menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pertanahan. Dengan demikian, kewenangan PPAT tidak hanya berkaitan dengan pembuatan suatu dokumen, tetapi juga memiliki konsekuensi terhadap kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum atas tanah.

Salah satu akta yang dibuat oleh PPAT adalah Akta Jual Beli (AJB). AJB merupakan salah satu instrume hukum yang memiliki peran dalam proses peralihan hak atas tanah sebagai wujud terbentuknya asas kepastian hukum dalam sistem pertanahan Indonesia. Kedudukan AJB sebagai akta autentik memberikan konsekuensi berupa kekuatan pembuktian yang sempurna seama tidak dibuktikan sebaliknya, sehingga dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pembeli yang beritikad baik.[10] Pembentukan AJB harus memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh hukum. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) mensyaratkan bahwa suatu akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, serta dibuat dalam lingkup kewenangan pejabat tersebut.[11,12] Oleh karena itu, keautentikan suatu akta tidak hanya berkaitan dengan bentuk

[8] Yovita Christian Assikin, Lastuti Abubakar dan Nanda Anisa Lubis, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku*, Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan, Vol.3, No.1 (Desember 2019), p.80–97.

[9] Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No.37 Tahun 1998, LN Tahun 1998 No.52. TLN No.3746.

[10] Mohammad Ryar Mirzad Aroffa dan Sri Wahyu Handayani, *Legalitas Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Bukti Peralihan Hak atas Tanah dalam Perspektif Kepastian dan Perlindungan Hukum*, Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum, Vol.3, No.5 (November 2025), p.6940–49.

[11] Rifka Fitria dan Amzar Ardiyansyah, *Analisis Yuridis terhadap Akta Jual Beli yang Tidak Dibacakan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Locus Journal Of Academic Literature Review, Vol.4, No.7 (Oktober 2025), p.523–34.

[12] Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*.

lahiriahnya, tetapi juga dengan kewenangan pejabat dan terpenuhinya prosedur pembentukan akta.

Dalam konteks AJB, pemenuhan prosedur pembentukan akta menjadi penting karena PPAT berkewajiban memastikan proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum. Prosedur tersebut antara lain berkaitan dengan pemeriksaan identitas dan dokumen para pihak, status hukum objek tanah, pembacaan akta, serta penandatanganan akta oleh para pihak, saksi dan PPAT.[13] Prosedur tersebut bukan sekadar persyaratan administratif, melainkan merupakan bagian dari mekanisme untuk menjamin bahwa akta benar-benar merepresentasikan perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dan dapat dipercaya sebagai alat bukti autentik.

Permasalahan muncul ketika PPAT yang membuat suatu AJB kemudian memberikan keterangan yang berbeda mengenai proses pembuatan atau penandatanganan akta tersebut ketika memberikan kesaksian di persidangan. Kondisi demikian menimbulkan persoalan hukum karena keterangan PPAT sebagai pejabat yang membuat akta mempunyai keterkaitan dengan proses pembentukan akta yang menjadi dasar lahirnya sifat autentik akta tersebut. Inkonsistensi keterangan tersebut pada satu sisi dapat menjadi persoalan mengenai pertanggungjawaban PPAT sebagai saksi, tetapi pada sisi lain menimbulkan pertanyaan mengenai apakah perbedaan keterangan tersebut dapat memengaruhi keabsahan AJB dan kekuatan pembuktiannya sebagai akta autentik.

Persoalan tersebut dapat dilihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 97/Pid.B/2021/PN Mad.[14] Dalam perkara tersebut, PPAT memberikan keterangan yang berbeda mengenai tempat dilaksanakannya penandatanganan AJB. Dalam perkara perdata Nomor 34/Pdt.G/2017/PN Mad, PPAT menerangkan bahwa penandatanganan AJB dilakukan di Gorontalo, sedangkan dalam perkara perdata Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Mad PPAT memberikan keterangan bahwa

[13] Marini Tri Handayani, Elisatris Gultom dan Badar Baraba, *Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Otentik Atau Pejabat Umum Terkait Jual Beli Tanah yang Sudah Ada Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah*, Eksekusi: Journal Of Law, Vol.5, No.2 (Desember 2023), p.235.

[14] Pengadilan Negeri Madiun, *Putusan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 97/Pid.B/2021/PN Mad*.

penandatanganan dilakukan di Kota Madiun.[15,16] Perbedaan keterangan tersebut kemudian menjadi dasar pemeriksaan pidana terhadap PPAT karena berkaitan dengan pemberian keterangan di bawah sumpah.

Putusan tersebut pada dasarnya memberikan penyelesaian terhadap persoalan pertanggungjawaban pidana PPAT atas keterangan yang berbeda. Namun, terdapat persoalan hukum yang lebih lanjut mengenai kedudukan AJB yang dibuat oleh PPAT tersebut. Perbedaan keterangan mengenai tempat penandatanganan bukan merupakan persoalan yang semata-mata berkaitan dengan fakta administratif, melainkan menyangkut salah satu tahapan penting dalam proses pembentukan akta dan pelaksanaan kewenangan PPAT. Dengan demikian, inkonsistensi tersebut menimbulkan keraguan mengenai terpenuhi atau tidaknya prosedur formal pembentukan AJB sebagai akta autentik.

Permasalahan tersebut menjadi penting karena kekuatan pembuktian akta autentik pada dasarnya berkaitan erat dengan terpenuhinya persyaratan formal dan material pembentukannya hal ini sesuai dengan Pasal 1868 KUHPerdata yang berbunyi "akta otentik sebagai dokumen resmi yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta tersebut dibuat". Akta autentik memiliki kekuatan pembuktian lahiriah, formil, dan materiil. Kekuatan pembuktian tersebut memberikan kedudukan khusus kepada akta autentik dalam proses pembuktian di pengadilan.[17] Apabila proses pembentukan akta kemudian dipersoalkan karena adanya keterangan yang tidak konsisten dari pejabat yang membuatnya, muncul pertanyaan apakah kondisi tersebut hanya memengaruhi kredibilitas PPAT atau juga dapat memengaruhi nilai pembuktian akta yang dibuatnya

Dalam perspektif kepastian hukum, persoalan tersebut semakin relevan. Kepastian hukum terhadap AJB tidak hanya bergantung pada keberadaan peraturan yang mengatur bentuk dan prosedur pembuatan akta, tetapi juga pada konsistensi

---

[15] Pengadilan Negeri Madiun, *Putusan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 34/Pdt.G/2017/PN Mad*.

[16] Pengadilan Negeri Madiun, *Putusan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Mad*.

[17] Komang Ayuk Septianingsih, I. Nyoman Putu Budiartha dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi, *Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik dalam Pembuktian Perkara Perdata*, Jurnal Analogi Hukum, Vol.2, No.3 (November 2020), p.336–40.

pejabat umum dalam melaksanakan kewenangan yang diberikan kepadanya. Ketika PPAT memberikan dua keterangan yang berbeda mengenai proses pembuatan akta yang dibuatnya sendiri, timbul keraguan mengenai konsistensi pelaksanaan kewenangan tersebut. Keraguan ini tidak serta-merta menyebabkan AJB kehilangan sifat autentiknya, tetapi dapat memengaruhi kepercayaan terhadap proses pembentukan akta dan membuka kemungkinan dilakukannya pengujian terhadap keabsahan formal akta melalui mekanisme hukum yang berwenang.

Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas pertanggungjawaban Notaris/PPAT atas keterangan palsu, penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan AJB, serta akibat hukum AJB yang dibuat berdasarkan keterangan palsu. Penelitian-penelitian tersebut pada umumnya menitikberatkan pada tanggung jawab pejabat atau permasalahan yang terjadi pada saat pembuatan akta. Penelitian ini memiliki fokus yang berbeda, yaitu mengkaji keadaan ketika akta telah dibuat dan PPAT kemudian memberikan keterangan yang berbeda mengenai proses pembentukan akta tersebut dalam persidangan. Fokus kajian diarahkan pada kedudukan inkonsistensi keterangan tersebut dan relevansinya terhadap kekuatan pembuktian AJB sebagai akta autentik.

Berdasarkan uraian tersebut, persoalan hukum yang perlu dikaji adalah bagaimana kedudukan keterangan PPAT yang inkonsisten dalam persidangan berdasarkan hukum pembuktian serta bagaimana relevansinya terhadap kekuatan pembuktian AJB sebagai akta autentik. Putusan pidana yang berkaitan dengan pemberian keterangan di bawah sumpah tidak serta-merta dapat dimaknai sebagai putusan yang menentukan kekuatan pembuktian AJB, karena objek pemeriksaannya perlu dibedakan dari penilaian terhadap akta dalam perkara perdata. Oleh karena itu, penilaian terhadap kekuatan pembuktian AJB harus dikaitkan dengan persyaratan akta autentik sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata, ketentuan mengenai jabatan PPAT, serta hukum pembuktian yang relevan.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan keterangan PPAT yang inkonsisten dalam persidangan berdasarkan hukum pembuktian serta mengkaji relevansinya terhadap kekuatan pembuktian Akta Jual Beli sebagai akta autentik. Analisis dilakukan dengan

mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai akta autentik dan jabatan PPAT serta Putusan Pengadilan negeri Madiun Nomor 97/Pid.B/2021/PN>Mad. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahan mengenai batas relevansi inkonsistensi keterangan PPAT dalam penilaian kekuatan pembuktian AJB guna mendukung kepastian hukum bagi para pihak.

Berdasarkan latar belakang yang telah dipaparkan maka dapat diambil rumusan masalah yaitu:

1. Bagaimana kedudukan keterangan PPAT yang inkonsisten dalam persidangan berdasarkan hukum pembuktian?
2. Bagaimana relevansi inkonsistensi keterangan PPAT dalam persidangan terhadap kekuatan pembuktian Akta Jual Beli sebagai akta autentik?

B. PEMBAHASAN

1. Kedudukan Keterangan PPAT yang Inkonsisten dalam Persidangan Berdasarkan Hukum Pembuktian

Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan akta autentik yang memiliki kedudukan penting dalam pembuktian karena memberikan kepastian mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak.[18,19] Kedudukan tersebut tidak semata-mata didasarkan pada adanya bentuk tertulis atau tanda tangan para pihak, tetapi ditentukan oleh terpenuhinya persyaratan mengenai bentuk akta, kewenangan pejabat, serta prosedur pembuatannya. Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) menentukan bahwa suatu akta dapat dikualifikasikan sebagai akta autentik apabila dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, serta dibuat di tempat pejabat tersebut menjalankan kewenangannya. Ketiga unsur tersebut merupakan persyaratan yang berkaitan langsung dengan sifat autentik suatu akta.

---

[18] Abi Abdillah, *Akibat Hukum terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/Pn.Dpk)*, Indonesian Notary, Vol.2, No.4 (Desember 2020).

[19] Bekti Sari, *Akibat Hukum Kelalaian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/Pdt/2018/Ptmdn)*, Indonesian Notary, Vol.3, No.3 (September 2021).

PPAT merupakan pejabat umum yang memperoleh kewenangan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah. Kewenangan tersebut mengandung konsekuensi bahwa PPAT tidak hanya bertugas menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta, tetapi juga wajib memastikan bahwa proses pembentukan akta dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum. Prosedur tersebut mencakup pemeriksaan identitas dan dokumen para pihak, pemeriksaan status hukum objek tanah, pembacaan akta, serta penandatanganan akta oleh para pihak, saksi dan PPAT sesuai dengan tata cara yang ditentukan.[20,21] Dengan demikian, prosedur pembentukan akta merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari keautentikan AJB.

Persoalan mengenai keabsahan AJB dalam penelitian ini muncul dalam Putusan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 97/Pid.B/2021/PN Mad. Perkara tersebut berkaitan dengan PPAT yang memberikan keterangan berbeda mengenai tempat penandatanganan AJB dalam dua perkara perdata. Dalam Perkara Nomor 34/Pdt.G/2017/PN Mad, PPAT menerangkan bahwa penandatanganan dilakukan di Gorontalo, sedangkan dalam Perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Mad, PPAT memberikan keterangan bahwa penandatanganan dilakukan di Madiun. Dengan demikian, perbedaan keterangan tersebut berkaitan langsung dengan fakta mengenai proses pembentukan AJB, bukan sekadar perbedaan mengenai fakta administratif yang berada di luar pelaksanaan jabatan PPAT.

Majelis Hakim dalam perkara pidana tersebut menempatkan inkonsistensi keterangan sebagai dasar untuk menilai terpenuhinya unsur tindak pidana memberikan keterangan palsu di bawah sumpah. Pertimbangan hakim berfokus pada fakta bahwa terdakwa memberikan keterangan berbeda mengenai lokasi penandatanganan AJB dalam dua perkara perdata. Dengan demikian, ruang lingkup pemeriksaan perkara pidana tersebut adalah menentukan ada atau tidaknya tindak pidana berdasarkan Pasal 242 ayat (1) KUHP. Oleh karena itu, putusan tersebut tidak secara langsung menentukan akibat hukum perbedaan keterangan tersebut terhadap keabsahan AJB Nomor 342 Tahun 2016 sebagai akta autentik.

---

[20] Merah Darwin, Adnan Hamid dan Tetty Samosir, *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil*, Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (Agustus 2025).

[21] Abia Kalila Hidayat dan Yunanto Yunanto, *Kepastian Hukum Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Dibacakan di Hadapan Para Pihak*, Legal Standing : Jurnal Ilmu Hukum, Vol.9, No.2 (Maret 2025), p.448–60.

Hal tersebut menjadi penting karena pertanggungjawaban pidana PPAT dan keabsahan AJB merupakan dua persoalan hukum yang berbeda.[22,23] Terbuktinya PPAT memberikan keterangan palsu di bawah sumpah tidak dengan sendirinya berarti AJB yang pernah dibuat oleh PPAT tersebut menjadi batal atau kehilangan sifat autentiknya.[24] Hal ini disebabkan oleh perbedaan objek pemeriksaan. Hakim pidana dalam perkara tersebut menilai perbuatan PPAT sebagai subjek tindak pidana, sedangkan penilaian terhadap keabsahan AJB berkaitan dengan terpenuhi atau tidaknya persyaratan pembentukan akta autentik dan akibat hukum terhadap akta tersebut.

Inkonsistensi keterangan PPAT tidak dapat pula dianggap sebagai persoalan yang sama sekali tidak memiliki relevansi terhadap keabsahan AJB. Keterangan mengenai tempat penandatanganan berkaitan dengan proses pembentukan akta dan pelaksanaan kewenangan PPAT. Apabila seorang PPAT memberikan keterangan yang berbeda mengenai fakta tersebut, maka timbul keraguan mengenai kepastian terpenuhinya prosedur formal pembentukan AJB. Keraguan tersebut menjadi relevan karena keautentikan akta mensyaratkan tidak hanya keberadaan pejabat yang berwenang, tetapi juga pelaksanaan kewenangan tersebut sesuai dengan tata cara yang ditentukan oleh hukum.

Dalam perspektif teori kepastian hukum, kondisi tersebut menunjukkan bahwa kepastian hukum terhadap suatu akta tidak hanya ditentukan oleh keberadaan norma yang mengatur pembuatan akta, tetapi juga oleh konsistensi pelaksanaan norma tersebut oleh pejabat yang diberi kewenangan. Akta autentik seharusnya memberikan kepastian mengenai fakta hukum yang dituangkan di dalamnya sekaligus memberikan kepastian mengenai proses pembentukannya. Ketika PPAT sendiri memberikan dua keterangan berbeda mengenai proses penandatanganan akta yang dibuatnya, muncul ketidakpastian mengenai apakah prosedur pembentukan akta benar-benar telah dilaksanakan sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

---

[22] Rahmia Rachman, Ahmad Aswar Rowa dan Hasnawati Hasnawati, *Pertanggungjawaban PPAT atas Keterangan Palsu dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah*, Dih: Jurnal Ilmu Hukum, Vol.18, No.2 (Agustus 2022), p.234–44.

[23] Meisya Adistia, *Pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli Berdasarkan Keterangan Palsu yang Diberikan oleh Para Pihak*, Notaire, Vol.7, No.1 (Maret 2024), p.87–102.

[24] 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*, Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis, Vol.6, No.9 (September 2025).

Akan tetapi, ketidakpastian tersebut tidak dapat langsung dikonstruksikan sebagai batalnya AJB. Inkonsistensi keterangan PPAT pada dasarnya merupakan fakta yang dapat menjadi indikator untuk melakukan pengujian terhadap terpenuhi atau tidaknya syarat formal akta. Dengan kata lain, adanya dua keterangan yang berbeda belum cukup untuk menyimpulkan bahwa AJB kehilangan sifat autentiknya. Diperlukan pembuktian lebih lanjut mengenai apakah inkonsistensi tersebut menunjukkan bahwa salah satu atau lebih persyaratan pembentukan akta sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdata dan ketentuan jabatan PPAT memang tidak terpenuhi.

Hal ini memperlihatkan adanya perbedaan antara cacat pada proses pembentukan akta dan inkonsistensi keterangan PPAT mengenai proses tersebut. Inkonsistensi keterangan merupakan fakta yang menimbulkan keraguan terhadap proses pembentukan akta, sedangkan akibat hukum terhadap keabsahan AJB baru dapat ditentukan apabila terbukti bahwa proses pembentukan tersebut memang tidak memenuhi persyaratan yang diwajibkan. Oleh karena itu, tidak tepat apabila putusan pidana yang menyatakan PPAT bersalah secara otomatis dijadikan dasar untuk menyatakan AJB tidak sah.

Dengan demikian, terdapat hubungan yang bersifat tidak langsung tetapi signifikan antara inkonsistensi keterangan PPAT dan keabsahan AJB. Inkonsistensi tersebut tidak secara otomatis menghilangkan keautentikan AJB, tetapi dapat menjadi dasar untuk mempertanyakan dan menguji pemenuhan syarat formal pembentukan akta. Apabila dalam proses pengujian lebih lanjut terbukti bahwa syarat-syarat pembentukan akta autentik tidak terpenuhi, maka akibat hukum terhadap kedudukan akta harus ditentukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku. Sebaliknya, apabila seluruh persyaratan formal tetap dapat dibuktikan telah terpenuhi, maka inkonsistensi keterangan PPAT tidak dengan sendirinya menghapus kedudukan AJB sebagai akta autentik.

Dengan demikian, Putusan Nomor 97/Pid.B/2021/PN Mad memberikan kepastian mengenai pertanggungjawaban pidana PPAT, tetapi tidak memberikan penilaian mengenai keabsahan AJB Nomor 342 Tahun 2016 sebagai akta autentik. Ketiadaan penilaian tersebut dapat dipahami karena keabsahan AJB bukan merupakan objek pemeriksaan di dalam perkara pidana tersebut. Akan tetapi,

ditinjau dari perspektif hukum perdata dan hukum jabatan PPAT, inkonsistensi keterangan mengenai proses penandatanganan tetap memiliki relevansi hukum karena menyangkut kepastian mengenai pelaksanaan kewenangan PPAT dan terpenuhinya persyaratan formal pembentukan akta.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa inkonsistensi keterangan PPAT dalam persidangan tidak secara otomatis menyebabkan AJB menjadi batal atau kehilangan sifat autentiknya. Implikasi yuridis utamanya terletak pada munculnya keraguan terhadap pemenuhan syarat formal pembentukan akta. Oleh karena itu, inkonsistensi tersebut harus diposisikan sebagai dasar untuk menguji keabsahan formal AJB, bukan sebagai sebab otomatis hilangnya keautentikan akta. Penentuan akhir mengenai keabsahan AJB tetap harus didasarkan pada pembuktian mengenai terpenuhi atau tidaknya persyaratan akta autentik dan ketentuan mengenai pelaksanaan jabatan PPAT

2. Relevansi Inkonsistensi Keterangan PPAT dalam Persidangan terhadap Kekuatan Pembuktian Akta Jual Beli sebagai Akta Autentik

Akta Jual Beli (AJB) sebagai akta autentik memiliki kedudukan penting dalam sistem pembuktian karena memberikan kepastian mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Secara normatif, akta autentik memperoleh kekuatan pembuktian karena dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang dan memenuhi bentuk serta tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, kekuatan pembuktian AJB tidak semata-mata bersumber dari keberadaan dokumen tertulis, tetapi juga dari kewenangan PPAT serta terpenuhinya prosedur pembentukan akta.

Dalam hukum pembuktian perdata, akta autentik pada prinsipnya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1870 KUHPerdata. Kekuatan pembuktian tersebut secara doktrinal meliputi kekuatan pembuktian lahiriah, formil dan materiil.[25] Kekuatan dari pembuktian lahiriah berkaitan dengan kemampuan akta untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik sepanjang memenuhi persyaratan yang telah ditentukan oleh hukum,

[25] Wahyu Kumalajati dan Gunawan Djayaputra, *Kepastian Hukum Akta Autentik: Perlindungan bagi Para Pihak dan Batas Kekuatan Pembuktiannya*, Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum, Vol.14, No.1 (Juni 2025), p. 233–52.

kekuatan pembuktian formil berkaitan dengan kepastian mengenai formalitas yang diterangkan dalam akta, antara lain mengenai tanggal, identitas para pihak, tanda tangan, serta tempat dibuatnya akta. Sementara itu, kekuatan pembuktian materiil berkaitan dengan kebenaran mengenai isi atau pernyataan yang dituangkan dalam akta.[26,27] Oleh karena itu, selama persyaratan pembentukan akta terpenuhi dan tidak terdapat pembuktian yang membantahnya melalui mekanisme hukum yang berlaku, AJB tetap mempunyai kedudukan sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian sempurna.

Permasalahan muncul ketika PPAT yang membuat AJB kemudian memberikan keterangan yang tidak konsisten mengenai proses pembentukan akta tersebut dalam persidangan. Dalam Putusan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 97/Pid.B/2021/PN Mad, PPAT memberikan keterangan yang berbeda mengenai tempat penandatanganan AJB Nomor 342 Tahun 2016. Dalam perkara perdata Nomor 34/Pdt.G/2017/PN Mad, PPAT menerangkan bahwa penandatanganan dilakukan di Gorontalo, sedangkan dalam perkara Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Mad diterangkan bahwa penandatanganan dilakukan di Kantor PPAT di Kota Madiun. Perbedaan tersebut kemudian menjadi dasar pemeriksaan terhadap PPAT atas dugaan pemberian keterangan palsu di bawah sumpah.

Akan tetapi, penting untuk membedakan nilai pembuktian keterangan PPAT di persidangan dengan kekuatan pembuktian AJB sebagai dokumen autentik. Keterangan PPAT dalam persidangan merupakan salah satu alat bukti yang dinilai oleh hak im bersama alat-alat bukti pendukung lainnya guna memperoleh keyakinan dan fakta yang disengketakan. Sementara itu, AJB sebagai akta autentik memiliki kekuatan pembuktian tersendiri.[28] Oleh karena itu, keterangan PPAT yang inkonsisten tidak semata-mata menghilangkan keautentikan atau kekuatan pembuktian AJB. Namun, inkonsistensi PPAT tersebut menjadi salah satu bentuk pertimbangan hakin untuk menilai ada ata tidaknya cacat dalam aspek lahiriah,

---

[26] Fariz Rachman Iqbal, *Kekuatan Pembuktian Akta Notaris yang Cacat Formil (Studi Kasus : Perkara Nomor 1769/K/Pdt/2011)*, Jurist-Diction, Vol.3, No.1 (Januari 2020), p.77.

[27] Andi Listiana, *Kekuatan Klausula Pengaman Diri dalam Akta bagi Notaris*, Jurnal Lex Renaissance, Vol.5, No.3 (Juli 2020).

[28] Selamat Lumban Gaol, *Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Vol.10, No.1 (September 2019).

formil, maupun materiil akta.[29] Dengan demikian, penilaian terhadap keterangan PPAT dan penilaian terhadap keautentikan serta kekuatan pembktian AJB merupakan dua persoalan yang harus dibedakan walaupun dalam kondisi tertentu keduanya berada dalam kondisi yang saling berkaitan.

Posisi tersebut penting apabila dikaitkan dengan Putusan Nomor 97/Pid.B/2021/PN Mad. Pertimbangan hakim dalam perkara pidana tersebut berfokus pada terpenuhi atau tidaknya unsur tindak pidana memberikan keterangan palsu di bawah sumpah sebagaimana didakwakan kepada PPAT. Dengan karakter demikian, putusan pidana tersebut tidak secara langsung memberikan penilaian terhadap kekuatan pembuktian AJB Nomor 342 Tahun 2016. Bahkan, dalam pertimbangannya, hakim tidak menjadikan keabsahan AJB sebagai objek utama pemeriksaan. Dengan demikian, putusan pidana tersebut tidak dapat ditafsirkan secara otomatis bahwa AJB kehilangan kekuatan pembuktiannya hanya karena PPAT dinyatakan bersalah.

Namun, putusan pidana tersebut tetap memiliki nilai relevansi terhadap proses pembuktian apabila AJB kemudian digunakan dalam perkara lain. Adanya putusan yang menyatakan PPAT memberikan keterangan yang tidak benar mengenai proses penandatanganan AJB dapat menjadi fakta yang dipertimbangkan oleh hakim dalam menilai kredibilitas keterangan PPAT serta konsistensi proses pembentukan akta. Dalam kondisi demikian, hakim dapat menilai apakah inkonsistensi tersebut mempunyai hubungan dengan terpenuhi atau tidaknya prosedur formal pembentukan AJB.

Sehingga dengan demikian, terdapat dua kemungkinan yang harus dibedakan. Pertama**,** apabila inkonsistensi keterangan hanya menunjukkan ketidakkonsistenan PPAT di dalam memberikan kesaksian, sementara terdapat bukti lain yang menunjukkan bahwasannya seluruh prosedur pembentukan AJB telah dilaksanakan sesuai ketentuan hukum, maka inkonsistensi tersebut tidak dengan sendirinya menghilangkan kekuatan pembuktian AJB. Kedua, apabila inkonsistensi tersebut diperkuat oleh bukti lain yang menunjukkan bahwasanya prosedur pembentukan AJB memang tidak dilaksanakan sebagaimana diwajibkan, maka kondisi tersebut

[29] Vivien Pomantow, *Akibat Hukum terhadap Akta Otentik yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 Kuhperdata*, Lex Privatum, Vol.6, No.7 (Januari 2018).

dapat memengaruhi penilaian hakim terhadap keautentikan dan kekuatan pembuktian AJB. Hal ini sesuai dengan peraturan Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1988 sebagaimana telah dibah dengan PP Nomor 34 Tahun 2016, PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah. Kedudukan akta PPAT sebagai akta autentik memberikan konsekuensi terhadap kekuatan pembuktiannya, yaitu memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Kekuatan pembuktian tersebut pada prinsipnya mengandung makna bahwa hal-hal yang secara formal dan materiil tercantum dalam akta dianggap benar sampai terdapat pembuktian sebaliknya sesuai dengan mekanisme hukum yang berlaku.[30]

Pembedaan tersebut menunjukkan bahwa kekuatan pembuktian AJB tidak bergantung semata-mata pada konsistensi pernyataan PPAT setelah akta selesai dibuat**,** melainkan pada terpenuhi atau tidaknya persyaratan hukum yang melahirkan sifat autentik akta. Keterangan PPAT yang inkonsesti berfungsi sebagai fakta yang dapat membuka ruang bagi pengujian terhadap proses pembentukan akta. Apabila dari pengujian tersebut tidak ditemukan cacat pada syarat formil pembentukan akta, maka AJB tetap mempunyai kedudukan sebagai akta autentik. Sebaliknya, apabila terbukti terdapat pelanggaran terhadap persyaratan formal yang menentukan keautentikan akta, maka akibat hukumnya terhadap kekuatan pembuktian harus ditentukan berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku.

Hal tersebut juga sejalan dengan prinsip kepastian hukum. Kepastian hukum terhadap akta autentik tidak hanya berarti bahwa suatu akta secara formal diakui sebagai alat bukti, tetapi juga bahwa para pihak dapat mempercayai proses pembentukan dan isi akta tersebut. Ketika PPAT memberikan dua keterangan berbeda mengenai fakta penting dalam proses pembuatan akta, kepastian mengenai proses lahirnya akta menjadi terganggu. Dengan demikian, inkonsistensi tersebut berpotensi menurunkan tingkat kepercayaan terhadap akta, meskipun secara yuridis belum cukup untuk menghilangkan kekuatan pembuktian autentiknya.

[30] Angello Picasho Krusbeek Riwu, *Pembatalan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kelurahan Panjangjiwo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya (Studi Putusan Nomor 415/Pdt.G/2017/Pn.Sby)*, Notary Law Journal, Vol.2, No.2 (Mei 2023).

Dari perspektif perlindungan hukum bagi para pihak, pendekatan yang menyatakan setiap inkonsistensi PPAT scara otomatis mengakibatkan AJB kehilangan kekuatan pembuktiannya justru berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Para pihak yang telah melaksanakan perbuatan hukum jual beli dengan itikad baik berdasarkan AJB yang dibuat oleh PPAT yang berwenang pada prinsipnya telah memiliki kepentingan untuk memperoleh perlindungan hukum.[31] Oleh karena itu, penentuan akibat hukum terhadap AJB tidak semata-mata didasarkan pada adanya inkonsistensi keterangan atau putusan pidana terhadap PPAT, melainkan harus didasarkan pada pemeriksaan mengenai ada atau tidaknya cacat dalam kewenangan, prosedur, bentuk, maupun substansi pembentukan akta serta pembuktian mengenai keterkaitan cacat tersebut dengan keabsahan dan kekuatan pembuktian AJB.

Dengan demikian, inkonsistensi keterangan PPAT dalam persidangan memiliki implikasi terhadap kekuatan pembuktian AJB secara tidak langsung**.** Inkonsistensi tersebut tidak serta-merta menghilangkan kekuatan pembuktian sempurna AJB, tetapi dapat menjadi faktor yang memengaruhi penilaian hakim terhadap kredibilitas PPAT, kepastian proses pembentukan akta, serta terpenuhi atau tidaknya syarat formal akta autentik. Apabila tidak terdapat bukti lain yang menunjukkan cacat dalam pembentukan akta, AJB tetap berkedudukan sebagai akta autentik. Sebaliknya, apabila inkonsistensi tersebut didukung oleh bukti yang menunjukkan bahwa persyaratan formal pembentukan akta tidak terpenuhi, maka kekuatan pembuktian AJB dapat dipersoalkan melalui mekanisme hukum yang berwenang.

C. PENUTUP

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang telah diuraikan, kesimpuan penelitian ini disusun berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan sebagai berikut:

1. Inkonsistensi dari keterangan PPAT dalam persidangan merupakan permasalahan pembuktian yang perlu dinilai berdasarkan pada konteks perkara dan keterkaitannya dengan fakta lain yang relevan tersebut.

[31] Asmah Asmah, *Tinjauan terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah*, Yustitiabelen, Vol.11, No.2 (Juli 2025), p.85–100.

Berdasarkan Putusan Pengadilan negeri Madiun Nomor 97/Pid.B/2021/PN.Mad. pemeriksaan pidana berfokus pada pertanggungjawaban PPAT atas keterangan yang diberikan di bawah sumpah. Oleh karena itu, putusan tersebut tidak dapat secara otomatis dinilai sebagai penetapan mengenai kekuatan pembuktian AJB.

2. Inkonsistensi keterangan PPAT dalam persidangan memiliki relevansi terhadap kekuatan pembuktian AJB secara tidak langsung. Inkonsistensi tersebut menjadi bahan pertimbangan dalam meilai kredibilitas PPAT dan proses pembentukan akta, akan tetapi tidak serta merta mengjiangkan sifat autentik atau kekuatan pembuktian AJB. Penilai tersebut pada akhirnya harus didasarkan pada terpenuhinya persyaratan hukum pembentukan akta serta keselruhan bukti yang relevan.

DAFTAR PUSTAKA

Publikasi

Abdillah, Abi. *Akibat Hukum terhadap PPAT yang Melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)*. Indonesian Notary. Vol.2. No.4 (Desember 2020).

Adistia, Meisya. *Pertanggungjawaban PPAT terhadap Akta Jual Beli Berdasarkan Keterangan Palsu yang Diberikan oleh Para Pihak*. Notaire. Vol.7. No.1 (Maret 2024).

Anggraini, Rivo Tri, 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*. Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (September 2025).

Aroffa, Mohammad Ryar Mirzad dan Sri Wahyu Handayani. *Legalitas Akta Jual Beli (AJB) Sebagai Bukti Peralihan Hak atas Tanah dalam Perspektif Kepastian dan Perlindungan Hukum*. Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum. Vol.3. No.5 (November 2025).

Asmah, Asmah. *Tinjauan terhadap Perlindungan Hukum Pembeli Beritikad Baik dalam Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah*. Yustitiabelen. Vol.11. No.2 (Juli 2025).

Assikin, Yovita Christian, Lastuti Abubakar dan Nanda Anisa Lubis. *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku*. Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan. Vol.3. No.1 (Desember 2019).

Darwin, Merah, Adnan Hamid dan Tetty Samosir. *Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil*. Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9 (Agustus 2025).

Fitria, Rifka dan Amzar Ardiyansyah. *Analisis Yuridis terhadap Akta Jual Beli yang Tidak Dibacakan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Locus Journal of Academic Literature Review. Vol.4. No.7 (Oktober 2025).

Gaol, Selamat Lumban. *Kedudukan dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional*. Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara. Vol.10. No.1 (September 2019).

Handayani, Marini Tri, Elisatris Gultom dan Badar Baraba. *Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Otentik Atau Pejabat Umum Terkait Jual Beli Tanah yang Sudah Ada Penetapan Lokasi Pengadaan Tanah*. Eksekusi: Journal of Law. Vol.5. No.2 (Desember 2023).

Hidayat, Abia Kalila dan Yunanto Yunanto. *Kepastian Hukum Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Dibacakan di Hadapan Para Pihak*. Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.9. No.2 (Maret 2025).

Iqbal, Fariz Rachman. *Kekuatan Pembuktian Akta Notaris yang Cacat Formil (Studi Kasus: Perkara Nomor 1769/K/Pdt/2011)*. Jurist-Diction. Vol.3. No.1 (Januari 2020).

Kumalajati, Wahyu dan Gunawan Djayaputra. *Kepastian Hukum Akta Autentik: Perlindungan bagi Para Pihak dan Batas Kekuatan Pembuktiannya*. Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum. Vol.14. No.1 (Juni 2025).

Listiana, Andi. *Kekuatan Klausula Pengaman Diri dalam Akta bagi Notaris*. Jurnal Lex Renaissance. Vol.5. No.3 (Juli 2020).

Muksalmina, dkk. *Reformasi Hukum Administrasi Negara dalam Mewujudkan Good Governance dan Kepastian Hukum di Indonesia*. Locus: Jurnal Konsep Ilmu Hukum. Vol.5. No.2 (Juli 2025).

Pomantow, Vivien. *Akibat Hukum terhadap Akta Otentik yang Cacat Formil Berdasarkan Pasal 1869 KUHPerdata*. Lex Privatum. Vol.6. No.7 (Januari 2018).

Rachman, Rahmia, Ahmad Aswar Rowa dan Hasnawati Hasnawati. *Pertanggungjawaban PPAT atas Keterangan Palsu dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah*. Dih: Jurnal Ilmu Hukum. Vol.18. No.2 (Agustus 2022).

Rahmadhani, Ayunda Eka, Sigit Sapto Nugroho dan Retno Catur Kusuma Dewi. *Kepastian Hukum Sertifikat Hak atas Tanah Bekas Eigendom Verponding Legal Certainty Of Land Title Certificates For Former Eigendom Verponding*. Litra: Jurnal Hukum Lingkungan Tata Ruang dan Agraria. Vol.5. No.2 (April 2026).

Riwu, Angello Picasho Krusbeek. *Pembatalan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kelurahan Panjangjiwo, Kecamatan Tenggilis Mejoyo, Kota Surabaya (Studi Putusan Nomor 415/Pdt.G/2017/PN.Sby)*. Notary Law Journal. Vol.2. No.2 (Mei 2023).

Sari, Bekti. *Akibat Hukum Kelalaian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/Pdt/2018/PT.MDN)*. Indonesian Notary. Vol.3. No.3 (September 2021).

Septianingsih, Komang Ayuk, I. Nyoman Putu Budiartha dan Anak Agung Sagung Laksmi Dewi. *Kekuatan Alat Bukti Akta Otentik dalam Pembuktian Perkara Perdata*. Jurnal Analogi Hukum. Vol.2. No.3 (November 2020).

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. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893.

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 28. Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6630.

Putusan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 34/Pdt.G/2017/PN Mad.

Putusan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 24/Pdt.G/2019/PN Mad.

Putusan Pengadilan Negeri Madiun Nomor 97/Pid.B/2021/PN Mad.