

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANPA DIHADIRI

AHLI WARIS

(Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab)

TESIS



OLEH:

Nama Mhs. : ASTRIE ANINDYA SASRI, S.H.

No. Induk Mhs. : 22921007

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2026



**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA
TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANPA DIHADIRI
AHLI WARIS**

(Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab)

Oleh :

Nama Mhs. : **ASTRIE ANINDYA SASRI, S.H.**
No. Pokok Mhs. : **22921007**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/ Tesis
Program Studi Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan
LULUS pada Jumat, 9 Januari 2026**

Pembimbing 1


Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.

Yogyakarta, **23/01/2026**

Pembimbing 2


Rio Kustianto Wiranegara, S.H., M.Hum.

Yogyakarta, **23/01/2026**

Penguji

Dr. Solichin, S.H., M.Kn.

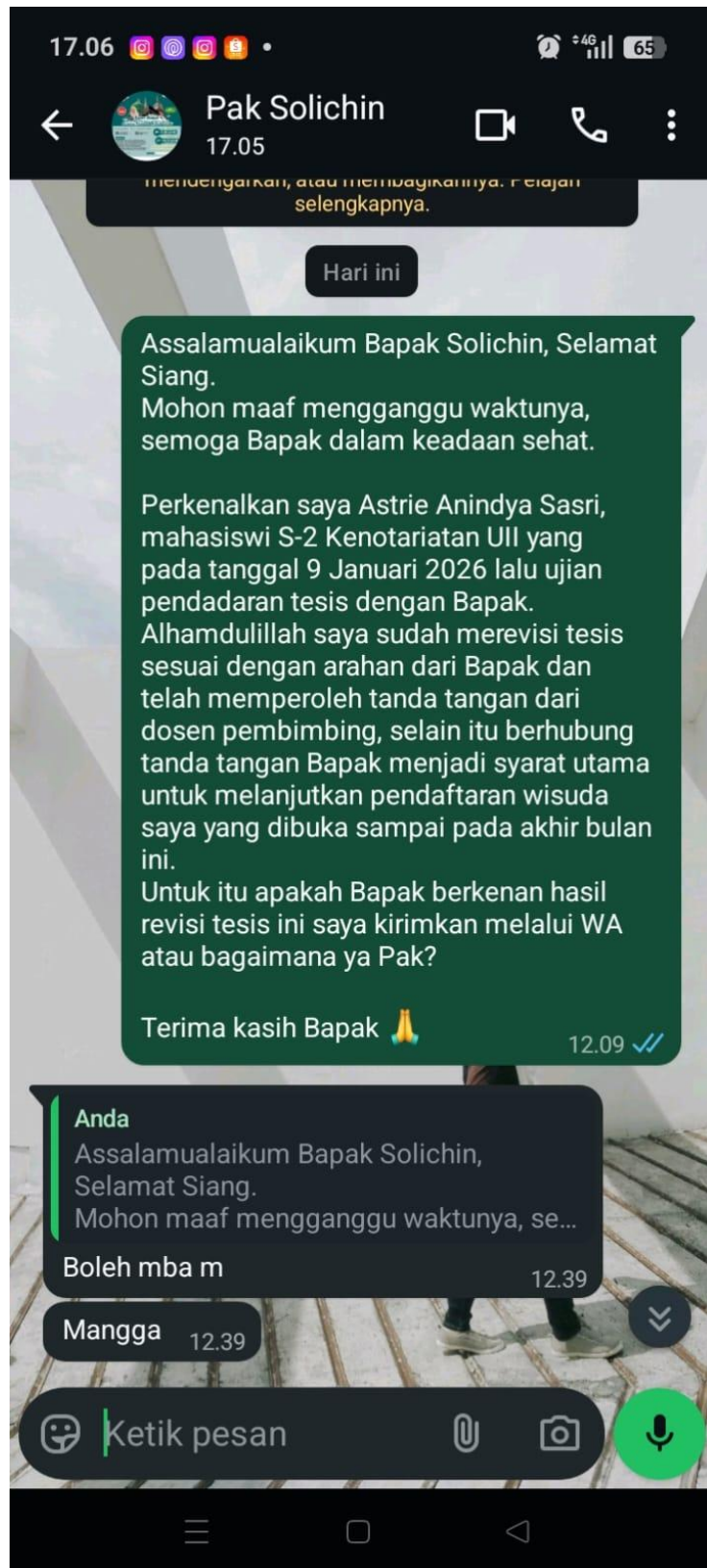
Yogyakarta, ...

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia




Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

BUKTI PERSETUJUAN DOSEN PENGUJI



MOTTO

“Orang-orang yang bersungguh-sungguh dalam mencari keridhaan kami, maka benar-benar akan kami tunjukkan kepada mereka jalan-jalan kami. Dan sesungguhnya Allah benar-benar beserta orang-orang yang berbuat baik”

(Q.S. Al-Ankabut 29:69)

“Jangan mundur bila kau tau caranya untuk maju”

(Anugerah Terindah – Andmesh Kamaleng)

PERSEMBAHAN

Kupersembahkan tesis ini untuk :

- Orang tuaku tercinta, Bapak Suharwit, S.H., M.A. dan Ibu Umi Salamah, S.H.
- Kakakku tersayang Apt. Ajeng Inggit Anindita, S. Farm.
- Rekan kerja di Inspektorat Daerah Kabupaten Kebumen
- Rekan-rekan almamater Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

SURAT PERNYATAAN

ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH MAHASISWA PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : ASTRIE ANINDYA SASRI, S.H.

NIM : 22921007

Adalah benar-benar mahasiswa Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANPA DIHADIRI AHLI WARIS (Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab)

Karya ilmiah ini telah saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Pendadaran yang diselenggarakan oleh Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa karya ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyelenggaraannya tunduk dan patuh terhadap etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan karya ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur penjiplakan karya ilmiah (plagiasi);
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik karya tulis ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangan, saya memberikan wewenang kepada perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk dipergunakan sebagaimana mestinya.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya di depan Majelis atau Tim Program Fakultas Hukum, Universitas Islam Indonesia.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 12 Juni 2025

Yang membuat pernyataan


ASTRIE ANINDYA SASRI, S.H.

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah memberikan rahmat dan hidayah-Nya sehingga Penulis dapat diberikan kemudahan dan kelancaran dalam menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA TERHADAP PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANPA DIHADIRI AHLI WARIS (Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab)”** dapat selesai dengan bimbingan, arahan, serta dukungan dari segala pihak. Pada kesempatan ini izinkan penulis untuk mengucapkan terima kasih kepada:

1. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Indonesia;
2. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia;
3. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia;
4. Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H., selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan waktu untuk bimbingan, arahan, nasihat, dan kritikan kepada Penulis selama penyusunan tesis ini.
5. Bapak Rio Kustianto Wironegoro, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing II yang selalu memberikan arahan, bimbingan, dan kritikan kepada Penulis selama penyusunan tesis ini.

6. Bapak dan Ibu Dosen Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan pengetahuan dan nasihat untuk kelancaran di masa depan selama menjalani perkuliahan.
7. Karyawan Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan pelayanan yang mudah untuk menyelesaikan segala urusan terkait perkuliahan dan penelitian tesis ini.
8. Bapak Amin Rahmanurrasjid, S.H., M.H., selaku Inspektur Daerah pada Kantor Inspektorat Daerah Kabupaten Kebumen serta jajarannya yang telah memberikan izin dan semangat untuk Penulis menyelesaikan studi.
9. Orang tuaku tercinta Bapak Suharwit, S.H., M.A. dan Ibu Umi Salamah, S.H., yang selalu memberikan dukungan dalam bentuk materiil dan non materiil yang tiada henti sehingga dapat menyelesaikan pendidikan di Fakultas Hukum Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia.
10. Kakakku tercinta Apt. Ajeng Inggit Anindita, S.Farm. dan kakak iparku Apt. Tri Handrianto, S.Farm., yang selalu memberikan teladan, nasehat, dan arahan yang baik untuk selalu membuat semangat Penulis dalam menyelesaikan studi.
11. Rekan-rekan Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia angkatan 17 yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan berbagi pengalaman dalam menyelesaikan studi.
12. Seluruh pihak yang Penulis tidak dapat sebutkan satu persatu yang telah memberikan kelancaran selama penyusunan penelitian tesis ini.

Dengan adanya penelitian tesis ini, Penulis menyadari masih banyak kekurangan dalam menulis, maka dari itu Penulis mengharap kritik dan saran dari

berbagai pihak. Akhir kata, Penulis mengharapkan semoga Allah SWT senantiasa membalas kebaikan kepada semua pihak yang telah membantu Penulis. Semoga penelitian tesis ini dapat bermanfaat bagi masyarakat luas dalam khususnya perkembangan Ilmu Kenotariatan.

Wassalamualaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 12 Juni 2025

Penulis

Astrie Anindya Sasri, S.H.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN MOTTO.....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
HALAMAN ORISINALITAS.....	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
DAFTAR ISI.....	x
ABSTRAK.....	xii
ABSTRACT.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	10
E. Orisinalitas Penelitian.....	10
F. Tinjauan Pustaka.....	16
G. Landasan Teori.....	26
H. Metode Penelitian.....	29
1. Jenis Penelitian.....	29
2. Objek Penelitian.....	29
3. Data Penelitian atau Bahan Hukum.....	29
4. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data.....	31

5. Pendekatan Penelitian.....	32
6. Analisis Penelitian.....	33
I. Sistematika dan Kerangka Penulisan.....	33
BAB II TINJAUAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.....	35
A. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.....	35
B. Pertanggung Jawaban.....	49
C. Kepastian Hukum.....	51
D. Akta Autentik.....	54
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	59
A. Tanggung Jawab PPAT Sementara terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Dihadiri Ahli Waris yang Dibatalkan Pengadilan	59
B. Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris atas Beralihnya Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Tanpa Dihadiri Ahli Waris yang Berhak	75
BAB IV PENUTUP.....	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran.....	81
DAFTAR PUSTAKA.....	82

ABSTRAK

PPAT Sementara merupakan pejabat pemerintah yang ditugaskan sebab jabatannya guna menjalankan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di wilayah yang keterbatasan PPAT yang diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Penelitian ini meneliti tanggung jawab PPAT Sementara terhadap pembuatan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang dibatalkan pengadilan dan perlindungan hukum bagi ahli waris atas beralihnya tanah berdasarkan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang berhak. Penelitian ini bertujuan mengetahui tanggung jawab PPAT Sementara terhadap pembuatan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang dibatalkan pengadilan dan perlindungan bagi ahli waris atas beralihnya tanah berdasarkan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang berhak. Jenis penelitian menggunakan penelitian yuridis normatif. Pendekatan penelitian menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Hasil dari penelitian ini PPAT Sementara pada Putusan Pengadilan Nabire Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab terbukti lalai dan melanggar sehingga dikenakan tindakan tegas meliputi tanggung jawab perdata berupa ganti rugi dan tanggung jawab administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, dan pemberhentian dengan tidak hormat namun tidak dapat dikenakan tanggung jawab pidana sebab PPAT Sementara tidak mengetahui ahli waris dalam pembuatan akta jual beli tidak hadir, pemilik tanah telah meninggal, dan tidak melakukan pengecekan keaslian data. Perlindungan bagi ahli waris dapat ditempuh dengan perlindungan represif yaitu mengajukan gugatan pengadilan atas sengketa jual beli tanah waris tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris, maka ahli waris yang sah atas tanah warisan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan menempuh jalur litigasi.

Kata Kunci: *PPAT Sementara, Tanggung Jawab, Perlindungan Hukum, Jual Beli, Ahli Waris*

ABSTRACT

Temporary PPAT is a government official assigned due to his position to carry out the duties of PPAT by making PPAT deeds in areas with limited PPAT as regulated in Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 concerning the Regulation of the Position of Land Deed Making Officials. This study examines the responsibility of Temporary PPAT in making sales and purchase deeds without the presence of heirs that are annulled by the court and legal protection for heirs for the transfer of land based on sales and purchase deeds without the presence of entitled heirs. This study aims to determine the responsibility of Temporary PPAT in making sales and purchase deeds without the presence of heirs that are annulled by the court and protection for heirs for the transfer of land based on sales and purchase deeds without the presence of entitled heirs. The type of research uses normative juridical research. The research approach uses a statutory approach and a case approach. The results of this study indicate that the Temporary Land Deed Official (PPAT) in Nabire Court Decision Number 26/Pdt.G/2021/PN Nab was proven negligent and violated, and therefore was subject to strict action including civil liability in the form of compensation and administrative liability in the form of a written warning, temporary dismissal, honorable dismissal, and dishonorable dismissal. However, he cannot be subject to criminal liability because the Temporary Land Deed Official (PPAT) did not know the heirs were absent during the preparation of the sale and purchase deed, the landowner had died, and did not verify the authenticity of the data. Protection for heirs can be achieved through repressive protection, namely filing a lawsuit in court regarding the sale and purchase dispute of inherited land without the consent and knowledge of the heirs. Therefore, the legal heirs of the inherited land can file a lawsuit in court through litigation.

Key Words: *Temporary PPAT, Responsibility, Legal Protection, Sale and Purchase, Heirs*

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah mempunyai makna penting bagi kehidupan masyarakat dan tidak dapat dipisahkan. Semua kebutuhan yang menjadi kebutuhan pokok bersumber dari tanah.¹ Tanah digunakan manusia untuk tempat tinggal, mendapatkan sumber air, mendapatkan bahan pangan untuk mengelolanya, bahkan menjadi tempat manusia dikebumikan saat meninggal dunia.² Tanah dapat pula dijadikan aset negara seperti kekayaan alam yang terkandung didalamnya seperti salah satunya tambang. Terlepas tanah mempunyai fungsi ekonomis, tanah dapat menjadikan simbol status sosial manusia dalam kehidupan bermasyarakat. Pengaturan tentang tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 terkait Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA. UUPA lahir guna mewujudkan kepastian hukum terkait hak-hak yang berada di kawasan Republik Indonesia.³

Penguasaan hak atas tanah dapat diperoleh atas nama individu, badan hukum, atau beberapa sekelompok individu yang bersama-sama dimana telah dijelaskan dalam peraturan perundang-undangan. Kegiatan pendaftaran tanah penting bagi jaminan secara hukum terhadap kepemilikan hak atas tanah

¹ Alya Afifah Puteri dan Lina Jamilah, “Akibat Hukum Penguasaan Tanah Warisan oleh Bukan Ahli Waris Berdasarkan KUHPerdara”, Bandung Conference Series: Law Studies, Edisi No. 1, Vol. 3, (2023), hlm. 665

² G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, dan A. Setiady, *Hukum Tanah: Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, (Jakarta: Bina Aksara, 1985), hlm. 1

³ Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, (Bandung: Penerbit Alumni, 1983), hlm. 5

tersebut, namun masyarakat yang mengajukan permohonan pendaftaran hak atas tanah menganggap proses tersebut terlalu rumit, terlalu lama bahkan sampai bertahun-tahun, dan dipatok harga yang tidak terjangkau.⁴ Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila disertakan akta yang dibuat PPAT yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sesuai dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria menyatakan bahwa hak milik merupakan hak atas tanah yang paling kuat dan penuh yang dimiliki orang maupun badan-badan hukum.⁵ Tujuan dari peralihan hak atas tanah agar mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lainnya supaya mendapatkan dengan mudah untuk membuktikan dirinyalah pemegang yang sah.⁶

Peralihan hak atas tanah dapat dilatar belakangi oleh dua sebab, yaitu sebab perbuatan hukum dan sebab peristiwa hukum. Sebab perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah terjadi sebab adanya perbuatan yang disengaja oleh pemilik hak atas tanah tersebut. Lalu dialihkan haknya terhadap pihak lain, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan,

⁴ Imam Soetikinjo, *Politik Agraria Nasional*, (Yogyakarta: Gajah Mada Universitas Pers, 1990), hlm. 2

⁵ G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1992), hlm. 17

⁶ Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, dan Koes Widarbo, “*Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*”, *Tugas Agraria*, Edisi No. 1, Vol. 7, (2024), hlm, 81

serta pemberian dengan wasiat, dan lelang. Sedangkan sebab peristiwa hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi dengan sendirinya, seperti terjadinya pewarisan.⁷

Peralihan hak atas tanah terdiri dari beberapa bentuk yaitu berupa pemindahan hak, pemindahan hak dengan lelang, peralihan hak karena pewarisan hak, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi dan pembebanan hak.⁸ Peralihan hak atas tanah terjadi dengan beralih dan dialihkan. Beralih bermakna berpindahnya hak atas tanah tanpa perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, seperti melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan bermakna berpindahnya hak atas tanah dengan perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, seperti transaksi jual beli.⁹

Peralihan hak atas tanah perlu dibuatkan akta oleh PPAT bertujuan guna menjamin adanya kepastian hukum bagi para pihak yang berisi kegiatan peralihan hak atas tanah tersebut telah dilaksanakan dan sesuai menjadi dasar bukti pendaftaran peralihan hak pada Kantor Pertanahan. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan terkait peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan PPAT yaitu salah satu bentuk peralihan hak atas tanah adalah jual beli.¹⁰ Jual beli merupakan kegiatan peralihan hak

⁷ Nuridin dan Muhammad Wildan, *“Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli”*, DIKTUM: Jurnal Ilmu Hukum, Edisi No. 2, Vol. 8, (2020), hlm. 196

⁸ Giovanni Karilla Ayu, *“Tinjauan Yuridis Mengenai Keabsahan Akta Notaris atas Pencabutan Sertifikat Hak Milik”*, Indonesian Notary, Edisi No. 12, Vol. 2, (2020), hlm. 263

⁹ I Made Krishna Dharma Kusuma, Putu Gede Saputra, dan Luh Putu Suryani, *“Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat”*, Jurnal Interpretasi Hukum, Edisi No. 2, Vol. 1, (2020), hlm. 214

¹⁰ Kiki Rizki, Rini Irianti Sundary, Jafar Sidik, Lina Jamilah, dan Yeni Yunithawati, *“Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Tanah dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum”*, Aktualita, Edisi No. 1, Vol. 3, (2020), hlm. 690

sebagai akibat telah dibuatnya perjanjian yang berisi pihak satu berkomitmen menyerahkan suatu objek berupa tanah dan pihak lainnya membayar dengan biaya yang telah disepakati. Bukti adanya peralihan atas hak tersebut dibuat oleh PPAT dan lahirlah akta jual beli.¹¹ Akta jual beli yang telah dibuat PPAT memuat jaminan kepastian hukum atas suatu beban dan tanggung jawab bagi para pihak yang terlibat dalam perjanjian tersebut.¹² Akta jual beli dijadikan acuan beralihnya hak atas tanah dari subjek hukum satu kepada subjek hukum lainnya guna menerbitkan sertipikat oleh Kantor Pertanahan sebagai bukti kepemilikan tanah yang telah dibeli.¹³

PPAT di Indonesia memiliki 4 (empat) kategori, yaitu pejabat pembuat akta tanah (PPAT), pejabat pembuat akta tanah pengganti (PPAT Pengganti), pejabat pembuat akta tanah sementara (PPAT Sementara), dan pejabat pembuat akta tanah khusus (PPAT Khusus). Pejabat pembuat akta tanah sementara atau selanjutnya PPAT Sementara merupakan pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta serta melaksanakan tugas sebagai PPAT sebab jabatannya yang sedang dijabat di suatu wilayah desa digolongkan terpencil dan tidak banyak memiliki PPAT sebagaimana dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah

¹¹ Edi Asrofin dan Umar Ma'ruf, "Implikasi Adanya Pemalsuan Tanda Tangan dalam Akta Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh PPAT", Jurnal Akta, Edisi No. 2, Vol. 4, (2017), hlm. 162

¹² Cecyllia Tamara B. Schouten dan Hanafi Tanawijaya, "Perbuatan Maladministrasi dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dan Akibat Hukumnya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 129/Pdt.G/2016/PN.Jkt.Sel)", Jurnal Hukum Adigama, Edisi No. 1, Vol. 1, (2018), hlm. 3

¹³ Sendy Salsabila Saifuddin dan Yulia Qamariyanti, "Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang Sama", Notary Law Journal, Edisi No. 1, Vol. 1, (2022), hlm. 32

Nomor 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.¹⁴ PPAT Sementara dapat menjabat dalam suatu kawasan tertentu seperti suatu daerah kecamatan yang dipimpin Camat dan suatu desa yang dipimpin kepala desa tergolong kawasan terpencil.

Kewenangan PPAT Sementara sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan tugas utama berupa menjalankan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan menyusun akta sebagai bukti bahwa suatu perbuatan hukum tertentu telah dilakukan terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta ini menjadi dasar untuk pencatatan perubahan data dalam pendaftaran tanah akibat perbuatan hukum tersebut. Jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan ke dalam badan usaha (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, serta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan adalah yang dimaksud dengan perbuatan hukum. Kewajiban PPAT dalam menjalankan tugasnya wajib membuatkan akta autentik untuk setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang berada dalam wilayah kewenangannya.

PPAT sebagai pejabat umum memiliki tanggung jawab untuk menjalankan tugas jabatannya dengan penuh kehati-hatian, cermat meneliti, termasuk keabsahan formil dokumen-dokumen yang diserahkan kepadanya.

¹⁴ Irfan Iryadi, *“Kepastian Hukum Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara”*, Negara Hukum, Edisi No. 1, Vol. 11, (2020), hlm. 11

Pelaksanaan pembuatan akta PPAT wajib menghadirkan para pihak yang menjalankan tindakan hukum atau seseorang yang diberi kuasa melalui surat kuasa tertulis sebagaimana Pasal 52 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹⁵ PPAT untuk melaksanakan kewajiban jabatannya dituntut mempunyai itikad baik sesuai Pasal 3 huruf f Kode Etik PPAT yang menerangkan PPAT harus bertanggung jawab, mandiri, jujur, dan tidak memihak serta Pasal 4 huruf r angka 1 menerangkan bahwa PPAT dilarang melakukan perbuatan yang melanggar ketentuan dalam peraturan jabatan terlebih dalam menjalankan tugas pokok PPAT.¹⁶ Tidak melibatkan para ahli waris dalam persetujuan jual beli tanah warisan maka dapat mengakibatkan sengketa atas proses peralihan.¹⁷

PPAT Sementara pun tak luput mendapatkan masalah dalam melaksanakan jabatannya. Kasus pelanggaran PPAT Sementara yang menimbulkan kerugian terjadi di Nabire. Penelitian ini menelaah adanya gugatan perdata terhadap akta yang dibuat oleh Kepala Distrik/ PPAT Sementara yang berkedudukan di Distrik Nabire, Kabupaten Nabire, yang

¹⁵ Karima Septi Rahayu, *“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengenai Pemalsuan Dokumen yang Dilakukan Para Pihak dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah”*, Jurnal Education and Development, Edisi No. 3, Vol. 10, (2022), hlm. 101

¹⁶ 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, Edisi No. 1, Vol. 3, (2019), hlm. 90

¹⁷ Said Ali Assagaff dan Wira Franciska, *“Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris”*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Edisi No. 1, Vol. 1, (2021), hlm. 282

dianggap cacat hukum sebab adanya ketidaksesuaian data dengan fakta yang sebenarnya dalam akta. Kasus ini menimbulkan perbuatan melawan hukum sebab terjadinya ahli waris tidak mengetahui adanya jual beli, kemudian terdaftar pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Nabire dengan Register Perkara Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab tertanggal 17 Juni 2021.

Kasus bermula dari terjadinya perbuatan hukum yang tidak diketahui penggugat ERNAWATY selaku ahli waris dari almarhum YAKOBUS CORNELIUS RERUNG terkait tanah warisan yang menjadi haknya berpindah kepemilikan kepada CONNY COANTO yang selanjutnya disebut Tergugat I dan terbitnya akta jual beli Nomor 315/PPAT/DU-NBR/2010 yang dibuat oleh Kepala Distrik/ PPAT Sementara Distrik Nabire, DANIEL MAIPON, S. STP, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat I. Proses peralihan tanah mengikutsertakan KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN NABIRE terkait proses balik nama sertifikat, yang selanjutnya disebut sebagai Turut Tergugat II. Perkara tersebut diputus oleh majelis hakim dengan amar putusan membatalkan akta jual beli Nomor 315/PPAT/DU-NBR/2010 dan menghukum Tergugat I untuk segera menyerahkan sertifikat tanah dalam keadaan baik dan tanpa ada beban apapun di atasnya, memerintahkan kepada Turut Tergugat I serta Turut Tergugat II untuk tunduk dan mentaati putusan ini.¹⁸ Seyogyanya bentuk pertanggung jawaban dapat berwujud pidana, perdata, dan administratif.

¹⁸ Putusan Pengadilan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab

Kasus dalam penelitian ini terjadi ketika seorang PPAT Sementara dalam pembuatan akta jual beli tidak dihadiri pihak pemilik tanah maupun ahli warisnya untuk melakukan perbuatan hukum. Pihak pemilik tanah dari objek sengketa pun tidak mengetahui bahwa sertifikat tanah tersebut telah dilakukan balik nama tanpa memiliki dasar hukum yang sah oleh pihak lain. Objek tanah sengketa merupakan tanah warisan, namun ahli waris tidak dilibatkan dalam peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT Sementara. PPAT Sementara dalam kasus ini menjadi turut tergugat dan karena adanya putusan pengadilan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab menyebabkan batalnya akta jual beli yang merupakan produk dari PPAT. Dampak dari pembacaan akta jual beli yang tidak menghadirkan salah satu pihak antara lain menimbulkan kerugian bagi orang lain dan merusak integritas akta yang dibuat PPAT menjadi cacat hukum sehingga terdegradasinya akta menjadi akta dibawah tangan.¹⁹

PPAT diberikan kewenangan dalam melakukan pembuatan akta jual beli harus membuat akta PPAT berdasarkan dengan fakta, status, dan data yang akurat dibuktikan sesuai peraturan yang berlaku.²⁰ PPAT Sementara dalam kasus ini juga melanggar asas nemo plus juris yang dimana seseorang tidak dapat memindahkan hak yang melampaui apa yang telah ada pada dirinya. Perbuatan terkait peralihan hak atas tanah menggunakan asas nemo plus juris diterapkan guna mewujudkan perlindungan bagi pemegang hak yang

¹⁹ Amalia Alia dan Aisyah Ayu Musyafah, "*Akibat Hukum atas Akta Jual Beli yang Tidak Dibacakan oleh Notaris/PPAT Dihadapan Para Pihak*", Jurnal USM Law Review, Edisi No. 2, Vol. 6, (2023), hlm. 696

²⁰ Christiana Sri Murni, "*Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah*", Jurnal Kajian Pembaruan Hukum, Edisi No. 1, Vol. 1, (2021), hlm. 30

sebenarnya sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengajukan gugatan terhadap pihak lain yang merasa mempunyai tanahnya meskipun nama pihak tersebut telah terdaftar di Kantor Pertanahan.²¹

Berdasarkan penjelasan diatas, maka penulis ingin melakukan penelitian yang akan membahas lebih lanjut mengenai “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Dihadiri Salah Satu Pihak (Studi Kasus Putusan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab)”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang diatas, maka dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Bagaimana tanggung jawab PPAT Sementara terhadap pembuatan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang dibatalkan pengadilan?
2. Bagaimana perlindungan hukum bagi ahli waris atas beralihnya tanah berdasarkan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang berhak?

C. Tujuan Penelitian

1. Mengetahui tanggung jawab PPAT Sementara terhadap pembuatan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang dibatalkan pengadilan.
2. Mengetahui perlindungan hukum bagi ahli waris atas beralihnya tanah berdasarkan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang berhak.

²¹ Rizki Mohamad Eka Marsa Sadjat, “Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak Sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT”, Buana Ilmu, Edisi No. 1, Vol. 8, (2023), hlm. 195

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Penelitian ini memberikan manfaat untuk pengembangan dan bahan kajian hukum terkhususnya bidang kenotariatan terhadap peraturan yang ada, lalu penerapannya dalam praktik lapangan.

2. Manfaat Praktis

Penelitian ini memberikan manfaat bagi pembaca untuk menambah bahan pustaka dalam bidang kenotariatan terkait tanggung jawab PPAT Sementara terhadap pembuatan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang dibatalkan pengadilan serta perlindungan hukum bagi ahli waris atas beralihnya tanah berdasarkan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang berhak.

E. Orisinalitas Penelitian

Penelusuran yang dilakukan penulis berdasarkan dari berbagai referensi terdapat beberapa penelitian yang berkaitan dengan judul penelitian ini. Pada penelitian-penelitian sebelumnya terdapat perbedaan dengan penelitian ini, sehingga keaslian dari penelitian ini dapat dipertanggung jawabkan. Beberapa penelitian sebelumnya yang mempunyai keterkaitan dengan penelitian ini antara lain:

No	Penelitian Terdahulu	Hasil Penelitian	Persamaan dan Perbedaan
1	IMPLIKASI YURIDIS	Pertama, implikasi yuridis terhadap	Dari penelitian ini memiliki persamaan

	TERHADAP PERALIHAN HARTA WARIS TANPA PERSETUJUAN SELURUH AHLI WARIS DI KABUPATEN MADIUN, Windra Anggi Prasasti, Tesis, Universitas Islam Sultan Agung, 2022.	peralihan harta waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris di Kabupaten Madiun. Kedua, perlindungan hukum bagi ahli waris terhadap peralihan harta waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris di Kabupaten Madiun.	menganalisis perlindungan hukum bagi ahli waris terhadap beralihnya tanah tanpa persetujuan ahli waris. Perbedaan penelitian ini menganalisis implikasi yuridis terhadap peralihan harta waris tanpa persetujuan seluruh ahli waris di Kabupaten Madiun, sedangkan penulis menganalisis tanggung jawab PPAT Sementara terhadap pembuatan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris dan perlindungan ahli waris dalam putusan nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab.
2	PENGUASAAN TANAH	Pertama, sistem kewarisan Bali yang	Dari penelitian ini memiliki persamaan

WARISAN YANG DIKUASAI TANPA PERSETUJUAN AHLI WARIS LAIN, Ida Ayu Putu Suwarintiya, I Ketut Sukadana, dan Ni Gusti Ketut Sri Astiti, Jurnal Analogi Hukum, 2019.	dilakukan anak tertua laki-laki bertanggung jawab menggunakan hak pakai, hak mengelola dan memungut hasil atas harta warisan peninggalan orang tuanya serta berkewajiban mengurus dan memelihara adiknya. Kedua, akibat hukum tanah waris yang dikuasai tanpa persetujuan ahli waris lain akan terjadi perselisihan para ahli waris melalui jalur pengadilan jika tidak dapat diselesaikan secara adat kekeluargaan.	terkait tanah warisan yang dikuasai tanpa persetujuan ahli waris. Perbedaan penelitian ini menjelaskan penguasaan tanah warisan tanpa persetujuan ahli waris lain berdasarkan kewarisan Bali serta akibat hukumnya, sedangkan penelitian penulis menganalisis tanggung jawab PPAT Sementara terhadap pembuatan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris serta perlindungan hukum bagi ahli waris berdasarkan putusan No 26/Pdt.G/2021/PN Nab.
---	--	--

3	PEMBATALAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA (CAMAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Kasus Putusan Nomor 87/Pdt.G/2014/PN. Kpn), Yazid Fandyasa, Tesis Universitas Islam Indonesia, 2021.	Pertama, Majelis Hakim membatalkan akta jual beli dengan surat peralihan hak atau surat kepemilikan yang dialihkan batal demi hukum dibuktikan dengan pemalsuan sidik jari/ cap jempol dalam penerbitan akta jual beli. Kedua, akibat hukum pembatalan akta jual beli berkekuatan di bawah tangan atau dapat dibatalkan sebab tidak terpenuhinya syarat subjektif yang dapat menuntut kerugian kepada PPAT secara administratif, perdata, dan pidana jika	Penelitian ini memiliki persamaan menganalisis pembatalan akta jual beli yang dibuat PPAT Sementara. Perbedaan penelitian ini menganalisis dasar pertimbangan hakim membatalkan akta PPAT Sementara (Camat) dalam putusan pengadilan nomor 87/Pdt.G/2014/PN.Kpn, sedangkan penelitian penulis terkait tanggung jawab PPAT Sementara terhadap pembuatan akta jual beli yang tanpa dihadiri ahli waris yang dibatalkan putusan pengadilan No 26/Pdt.G/2021/PN Nab.
---	---	--	---

		terbukti bersalah melakukan prosedur pembuatan akta jual beli.	
4	TANGGUNG JAWAB PPAT SEMENTARA DAN AKIBAT HUKUM AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN MELALUI PUTUSAN PENGADILAN, Junaedi dan Gunawan Djajaputra, Jurnal Suara Hukum, 2022.	Pertama, tanggung jawab PPAT Sementara terhadap akta jual beli yang dibatalkan pengadilan sebab tidak memenuhi persyaratan formil dan materil. Kedua, akibat hukum PPAT Sementara akibat hukum terhadap akta jual beli yang dinyatakan tidak sah menurut pengadilan berdasarkan putusan no. 4/Pdt.G/2018/PN.MK s Juncto putusan	Dari penelitian ini memiliki persamaan meneliti tanggung jawab PPAT Sementara terhadap akta jual beli yang dibuatnya dibatalkan pengadilan. Perbedaan penelitian ini meneliti akibat hukum PPAT Sementara terhadap akta jual beli yang dinyatakan tidak sah berdasarkan kasus putusan no. 4/Pdt.G/2018/PN.MKs Juncto putusan Mahkamah Agung No. 1206 K/Pdt/2020, sedangkan penelitian

		Mahkamah Agung No. 1206 K/Pdt/2020.	penulis meneliti perlindungan hukum bagi ahli waris berdasarkan kasus putusan pengadilan No. 26/Pdt.G/2021/PN Nab.
5	PEMBATALAN AKTA JUAL BELI YANG DIBUAT OLEH CAMAT/ PEJABAT AKTA TANAH SEMENTARA TERHADAP PERALIHAN HAK ATAS TANAH (Studi Tentang Putusan Nomor 12/Pdt.G/2017/PN. KWG), Arda Febri Giant Putra, Tesis	Pertama, tanggung jawab camat/PPAT Sementara dalam pembatalan akta jual beli terhadap peralihan hak atas tanah. Kedua, akibat hukum pembatalan dapat menimbulkan perselisihan dan proses hukum antara pembeli yang dapat kehilangan pembayaran untuk pembelian tanah dan penjual mengembalikan	Dari penelitian ini memiliki persamaan untuk membahas terkait tanggung jawab PPAT Sementara dalam pembatalan akta jual. Perbedaan penelitian ini menganalisis studi putusan nomor 12/Pdt.G/2017/PN.KWG, sedangkan penelitian penulis menganalisis studi kasus putusan nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab.

	Universitas Islam Indonesia, 2023.	pembayaran berdampak pembatalan.	
--	---	--	--

F. Tinjauan Pustaka

1. Perlindungan Hukum

a. Pengertian Perlindungan Hukum

Konsep perlindungan hukum hadir dari ketentuan hukum dan berbagai regulasi hukum yang dari kesepakatan masyarakat guna menetapkan hubungan atas perilaku antara masyarakat dan atau individu dengan pemerintah yang sebagai perwakilan kepentingan publik.²² Perlindungan hukum berfungsi sebagai bentuk penjagaan kepada hak asasi manusia yang telah dirugikan atau dirampas oleh orang lain. Perlindungan ini diserahkan kepada individu yang dan penjagaan tersebut diberikan masyarakat yang dirugikan tersebut agar dapat menerima kembali segala hak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku melalui berbagai mekanisme hukum yang dijalankan oleh aparat penegak hukum. Tujuannya untuk memberikan jaminan rasa aman baik psikis dan fisik dari segala bentuk gangguan ancaman yang mungkin timbul dari pihak manapun.²³

²² Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2000), hlm. 53

²³ Setio Prabowo, M. Sudirman, dan Cicilia Julyani Tondy, "*Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris*", Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik, Edisi No. 3, Vol. 1, (2023), hlm. 68

Perlindungan hukum bagi penghadap terhadap permasalahan akta jual beli tanah oleh PPAT menjadi relevan mengingat pentingnya transparansi, kepastian hukum, dan perlindungan hak-hak seseorang dalam penguasaan hak atas tanah.²⁴ Perlindungan hukum terhadap para pihak dalam peralihan hak atas tanah menggunakan perjanjian jual beli tidak hanya mencakup aspek teknis dalam pembuatan akta, namun pula kewajiban tugas moral dan profesional PPAT. PPAT diharapkan memberikan kepastian hukum bagi para penghadap yang terlibat penguasaan hak atas tanah guna mencegah sengketa di masa yang akan datang.²⁵

b. Macam-Macam Perlindungan Hukum

Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:²⁶

1) Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif yang berarti mencegah terjadinya sengketa atau sebelum adanya peristiwa sengketa. Perlindungan hukum pada jenis ini memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah berbentuk definitif (final). Kebebasan bertindak yang diganggu pemerintahan diperlukan

²⁴ Muhammad Wildan, Nuridin, dan Imam Asmarudin, *“Perlindungan Hukum atas Jual Beli Hak atas Tanah yang Belum Bersertipikat”*, DIKTUM: Jurnal Ilmu Hukum, Edisi No. 1, Vol. 8, (2020), hlm. 70

²⁵ Arum Mei Sari dan Edy Lisdiyono, *“Perlindungan Hukum bagi Penghadap terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 676/PID.B/2016/PN.SMG)”*, Jurnal Akta Notaris, Edisi No.1, Vol. 3, (2024), hlm. 105

²⁶ Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 30

sebab dengan adanya perlindungan hukum yang preventif, maka pemerintah tergerak untuk berhati-hati dalam pengambilan keputusan yang berlandaskan diskresi atau kebebasan dalam membuat keputusan. Namun regulasi terkait perlindungan hukum preventif belum ada di Indonesia.

2) Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif berarti menyelesaikan sengketa atau sesudah terjadi adanya sengketa. Penyelesaian mengenai perlindungan hukum di Indonesia ditangani oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi yang berdasarkan konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, awal mula konsep hak asasi manusia yang ditujukan kepada batas dan letak kewajiban masyarakat dan pemerintah. Perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan bermakna prinsip tujuan dari negara hukum sesuai Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengenai Indonesia merupakan negara hukum.

2. Pertanggung Jawaban

a. Pengertian Pertanggung Jawaban

Tanggung jawab merupakan situasi yang wajib menanggung segala sesuatu. Pertanggung jawaban merupakan kewajiban dalam memberikan jawaban yang mempertimbangkan segala konsekuensinya dan kewajiban guna memberikan pemulihan kerugian

yang ditimbulkan.²⁷ Tanggung jawab merupakan individu yang secara hukum atas suatu perbuatan tertentu harus menanggung akibat hukum dalam hal ini yang dimaksud menerima sanksi atas tindakan yang bertentangan dengan ketentuan yang berlaku. Tanggung jawab identik dengan hukum pidana, dimana seseorang harus tanggung jawab atas perbuatan yang telah dilakukan apabila ditemukan unsur kesalahan.²⁸

PPAT bertanggung jawab memberikan perlindungan hukum kepada para penghadap yang timbul sebab adanya pelanggaran hukum yang dilakukan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya yang telah mengakibatkan kerugian. PPAT memiliki kewajiban untuk menanggung akibat jika terjadi kesalahan atau pelanggaran yang dilakukannya secara sengaja dalam proses pembuatan akta.²⁹ Apabila terjadi kekeliruan atau pelanggaran yang diakibatkan dari para penghadap, maka PPAT tersebut tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya sebab PPAT menuangkan keterangan yang diberikan oleh para penghadap ke dalam akta saja.

b. Macam-Macam Pertanggung Jawaban

Tanggung jawab terdiri dari sebagai berikut:

- a) Pertanggung jawaban individu merupakan seseorang yang bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukan sendiri;

²⁷ Sugeng Istanto, *Hukum Internasional, Cetakan kedua*, (Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta, 2012), hlm. 77

²⁸ Hasbullah F. Sjawie, *Direksi Perseroan Terbatas serta Pertanggung Jawaban Pidana Korporasi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 252

²⁹ Meisya Adistia, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Keabsahan Akta Jual Beli", *Unes Law Review*, Edisi No. 3, Vo. 6, (2024), hlm. 8018

- b) Pertanggung jawaban kolektif merupakan seseorang bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilaksanakan oleh orang lain.
- c) Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan merupakan seseorang yang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan sebab sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d) Pertanggung jawaban mutlak merupakan seseorang yang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan sebab tidak sengaja dan tidak dapat diperkirakan.³⁰

3. Peralihan Hak atas Tanah

a. Pengertian Peralihan Hak atas Tanah

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang terdahulu untuk beralih kepada pemegang hak yang baru berdasarkan peraturan yang berlaku.³¹ Peralihan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun yang dilakukan melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali melalui lelang hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku seperti dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan

³⁰ Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, (Bandung: Nusa Media, 2006), hlm 140

³¹ Rifda Marsall Aqila, “*Permasalahan Hukum terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah secara Adat*”, *Journal of Legal Studies*, Edisi No. 1, Vol. 1, (2023), hlm. 221

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.³² Peraturan pemerintah tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu kejadian atau tindakan hukum yang menyebabkan beralihnya hak dari subjek hukum yang terdahulu kepada subjek hukum lainnya yang baru sehingga menimbulkan hilangnya kewenangan terhadap tanah tersebut.

b. Jenis-Jenis Peralihan Hak atas Tanah

KUHPdata mempunyai beberapa jenis dari peralihan hak atas tanah, diantaranya:³³

1) Jual Beli

Jual beli merupakan peralihan hak sebagai akibat telah dibuatnya suatu perjanjian yang berisi pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan berupa tanah dan pihak lainnya membayar dengan harga yang telah disepakati.

2) Tukar Menukar

Tukar menukar merupakan peralihan hak yang terjadi sebab adanya suatu perjanjian yang berisi kedua pihak mengikatkan dirinya masing-masing untuk memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai ganti atas suatu barang lainnya.

³² Jessica Priscilla Simanungkalit dan Rouli Anita Valentina, “*Perbuatan Melawan Hukum PPAT dalam Pembuatan AJB dengan Blangko Kosong*”, Jurnal Kertha Semaya, Edisi No. 11, Vol. 9, (2021), hlm. 2146

³³ Dian Ekawati, Dwi Kusumo Wardhani, Dian Eka Prastiwi, Suko Prayitno, dan Agus Purwanto, “*Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*”, Jamaika: Jurnal Abdi Masyarakat, Edisi No. 1, Vol. 2, (2021), hlm. 97

3) Hibah

Hibah merupakan peralihan hak sebagai akibat dari suatu perjanjian yang berisi pihak pemberi hibah semasa hidupnya menyerahkan suatu benda dengan cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali untuk keperluan penerima hibah tersebut.

4) Pemasukan dalam Perusahaan

Pemasukan dalam perusahaan atau dikenal dengan *inbreng* merupakan peralihan hak yang terjadi sebab adanya perjanjian yang berisi pihak satu memasukkan tanah miliknya sebagai penyertaan dalam suatu perseroan terbatas sebagai pihak kedua, lalu pihak kedua menggantikan nilai tanah tersebut dengan saham.

5) Pembagian Hak Bersama

Pembagian hak bersama merupakan peralihan hak yang terjadi sebab adanya perjanjian yang berisi kedua pihak bersepakat untuk mengakhiri suatu kepemilikan bersama.

6) Warisan

Warisan merupakan peralihan hak yang terjadi sebab adanya suatu perbuatan hukum berupa meninggalnya pewaris yang menimbulkan harta peninggalannya dialihkan kepada para ahli warisnya.

4. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Sementara

Pejabat pembuat akta tanah atau PPAT merupakan pejabat umum yang ditugaskan memiliki wewenang guna melakukan pembuatan akta autentik terkait tindakan hukum tertentu berupa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dijelaskan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 terkait Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat umum yaitu seseorang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan memiliki tugas untuk melayani masyarakat dengan bidang atau kegiatan tertentu. PPAT berwenang pula dalam pembuatan akta perjanjian yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penggadaian tanah, atau pemberian pinjaman dengan tanah sebagai jaminan.³⁴ Pejabat pembuat akta tanah sementara merupakan pejabat pemerintah yang ditunjuk sebab jabatannya di daerah yang PPAT masih dalam jumlah terbatas guna menjalankan tugas PPAT dengan membuat akta. PPAT merupakan profesi yang diangkat dan diberhentikan pemerintah yang diberikan kewenangan serta kewajiban untuk melayani kepentingan umum

³⁴ Effendi Perangin-Angin, *Hukum Agraria di Indonesia*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 3

sebagai representasi pemerintah untuk masyarakat, yang hal ini membantu tugas Kantor Pertanahan.³⁵

b. Syarat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Dalam kondisi tertentu di masyarakat dihadapkan dengan jumlah PPAT belum mencukupi maka Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Camat, Kepala Desa, atau Kepala Distrik untuk menjadi PPAT di wilayah jabatannya. Penunjukan tersebut harus memenuhi beberapa syarat dalam Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain: yang berbunyi:³⁶

- 1) Camat dan/atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara berdasarkan jabatannya dapat ditunjuk oleh Kepala BPN;
- 2) PPAT Sementara yang ditetapkan dari jabatan Camat dan/ atau Kepala Desa berkewajiban menjalani pelatihan dan pendidikan PPAT yang diadakan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat berkolaborasi bersama organisasi profesi PPAT;

³⁵ Shela Oktaharyani Harahap dan Benny Djaja, “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Datanya Merupakan Data Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/PDT.G/201/PN.DPK)”, Jurnal Hukum Adigama, Edisi No. 2, Vol. 4, (2021), hlm. 1292

³⁶ Komang Febrinayanti Dantes dan I Gusti Apsari Hadi, “Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuak oleh Camat dalam Kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT”, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, Edisi No. 3, Vol. 9, (2021), hlm. 914

3) Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan tersebut tidak berlaku bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditetapkan sebagai PPAT Sementara jika di wilayah kabupaten/kota yang bersangkutan belum terdapat PPAT.

c. Tugas dan Wewenang

PPAT mempunyai tugas pokok berupa menjalankan beberapa kegiatan dalam proses pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mulai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta tersebut yang menjadi pedoman dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang timbul akibat perbuatan hukum tersebut. Adapun perbuatan hukum yang diartikan dengan jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.³⁷

Kewenangan PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai berikut:

³⁷ Kadek Cahya Susila Wibawa, “Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif *Bestuurs Bevoegdheid*”, Jurnal Crepido, Edisi No. 1, Vol. 1, (2019), hlm. 42

- 1) PPAT bertugas untuk menyusun akta autentik yang mencakup seluruh perbuatan hukum terkait hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun di wilayah kerjanya;
- 2) PPAT Khusus hanya memiliki kewenangan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum yang secara spesifik disebutkan dalam penunjukannya.³⁸

G. Landasan Teori

1. Asas Nemo Plus Juris

Asas nemo plus juris merupakan bahwa seseorang tidak dapat memindahkan hak yang melampaui apa yang ada pada dirinya. Seseorang yang tidak dapat berhak atas suatu bidang tanah tertentu dengan sendirinya tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan hukum dalam pendaftaran tanah terlebih memindahkannya kepada pihak lain.³⁹

Penerapan asas nemo plus juris merupakan asas yang dimiliki manusia yang tidak boleh melebihi hak yang ada padanya terkait peralihan hak atas tanah dan asas itikad baik adalah asas bahwa manusia adalah benar-benar sebagai pemilik hak atas tanah yang berdasarkan data yuridis dan data fisik yang tidak melanggar hukum dalam peralihan hak atas tanah sebagai pembuktian bagi pemiliknya. Kepemilikan hak atas tanah yang

³⁸ Widya Kristianti dan Agus Nurudin, “Pertanggungjawaban Hukum PPAT yang menyalahgunakan Wewenang dalam Pembuatan Akta Otentik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 55/Pid/2017/PT DPS)”, Jurnal Akta Notaris, Edisi No. 2, Vol. 1, (2022), hlm. 159

³⁹ Subroto Rindang Arie Setyawan, Abdul Karim, Rudy Habibie, dan Mas’ud, “Regulasi Pengajuan Gugatan Terhadap Pemilik Tanah dengan Sertifikat Hak atas Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”, WAKASA HUKUM Jendela Informasi & Gagasan Hukum, Edisi No. 2, Vol. 11, (2023), hlm. 141

melanggar asas nemo plus juris memberikan pemegang secara sah hak atas tanah yang sebenarnya atas jaminan perlindungan hukum.⁴⁰

Upaya mencapai kepastian hukum dengan perlu dilaksanakannya pendaftaran tanah, meskipun telah ada sertipikat kepemilikan masih terdapat pihak-pihak yang tidak secara materil menguasai tanah. Keadaan tersebut melanggar asas nemo plus juris. Kerap terjadi pihak yang benar mempunyai tanah secara materil dengan bukti hak yang dimilikinya harus rela digugat pengadilan sebab tidak dilakukan administrasi pertanahannya dengan baik untuk memperoleh kepastian hukum.⁴¹

2. Kepastian Hukum

Pengertian kepastian hukum adalah memberikan jaminan hukum bahwa harus dilakukan dengan pelaksanaan yang baik. Hadirnya kepastian hukum menginginkan adanya penyelesaian terhadap peraturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat pemerintah berfungsi sebagai peraturan yang ditaati masyarakat.⁴² Kepastian hukum memberikan rasa persamaan yang adil dimata hukum tidak berdasarkan diskriminasi. Kepastian hukum menjadi terstruktur dalam masyarakat berkaitan dengan inti dari keteraturan akan menyebabkan seseorang hidup

⁴⁰ Tri Wahyu Haryanti, Susy Yanti Simanjuntak, dan Nunuk Widayati, “Peran PPAT terhadap Pelaksanaan Asas Nemo Plus Juris pada Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli”, Jurnal Education and Development, Edisi No. 3, Vol. 11, (2023), hlm. 4

⁴¹ E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Cetakan Kesembilan, (Jakarta: Penerbit Universitas, 1966), hlm. 287

⁴² Riduwan Saragih, “Kekuatan Hukum Surat Dibawah Tangan dalam Jual Beli Tanah yang Digunakan sebagai Bukti Kepemilikan (Studi di Desa Marjanji Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai)”, Jurnal Law of Deli Sumatera, Edisi No. 2, Vol. 2, (2023), hlm. 10

secara pasti dalam melakukan kegiatan yang diperlukan dalam melakukan aktivitas kehidupan masyarakat tersebut.⁴³

Kepastian hukum harus mengandung makna yang jelas, tidak menimbulkan kekeliruan adanya multitafsir makna, dan dapat dilaksanakan. Dasar dari makna kepastian hukum, antara lain:

- a. Hukum itu positif, yaitu hukum atau perundang-undangan yang berlaku saat ini;
- b. Fakta yang menjadi dasar hukum, yaitu kenyataan yang terjadi menjadi dasar untuk menetapkan hukum;
- c. Fakta harus dirumuskan jelas untuk menghindarkan dari kekeliruan dalam mengartikan makna guna memudahkan penerapannya;
- d. Hukum positif tidak mudah untuk diubah.⁴⁴

Pendapat doktrin dari Gustav Radbrunch terkait kepastian hukum diatas adalah bahwa produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan yang berlaku mengatur terkait segala aspek kebutuhan masyarakat yang harus selalu ditaati, meskipun dalam kenyataannya berbanding terbalik.⁴⁵

⁴³ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 21

⁴⁴ Fathiya Achmad, Permata N. Daulay, dan Nurwidiatmo, “*Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan Kreditur Separatis dalam Keadaan Insolvensi*”, Jurnal Nuansa Kenotariatan, Edisi No. 1, Vol. 3, (2017), hlm. 45

⁴⁵ Abdul Aziz Nasihuddin, *Teori Hukum Pancasila*, (Tasikmalaya: Elvaretta Buana, 2024), hlm. 10

H. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis normatif. Penelitian yuridis normatif adalah meneliti kaidah atau aturan hukum sebagai landasan untuk dikaitkan dengan suatu peristiwa hukum yang didukung oleh fakta yang ada di lapangan. Penelitian yuridis normatif dimulai dari suatu peristiwa hukum, lalu mencari rujukan pada sistem norma seperti peraturan perundang-undangan, asas hukum, maupun doktrin hukum oleh para ahli untuk mencari konstruksi hukum maupun hubungan hukumnya.⁴⁶

2. Objek Penelitian

Objek penelitian ini mengkaji dan menganalisis putusan pengadilan yang bersifat konkret.⁴⁷ Objek penelitian ini adalah putusan Pengadilan Negeri Nabire Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab.

3. Data Penelitian atau Bahan Hukum

Penelitian hukum normatif mengambil data sekunder. Data sekunder memuat data yang diperoleh dari hasil pembahasan kepustakaan atau literatur berupa bahan-bahan hukum terkait penelitian, terdiri dari:

- a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat atau memiliki kekuatan hukum yang kuat, seperti peraturan perundang-undangan, catatan resmi atau risalah pembuatan peraturan perundang-

⁴⁶ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010), hlm. 36

⁴⁷ Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2017), hlm. 14

undangan, dan putusan hakim,⁴⁸ bahan hukum primer yang digunakan diantaranya:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 6) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- 7) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
- 8) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan;
- 9) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

⁴⁸ Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2011), hlm. 47

- 10) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 11) Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - 12) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3540 K/Pdt/1986;
 - 13) Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 825 K/Sip/1971;
 - 14) Putusan Pengadilan Nabire Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan dari bahan hukum primer, meliputi:⁴⁹
- 1) Buku yang terkait dengan penelitian;
 - 2) Artikel jurnal yang terkait dengan penelitian;
 - 3) Berita yang terkait dengan penelitian.
- c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, antara lain kamus hukum, internet, serta bahan yang terkait dalam topik penelitian ini.⁵⁰

4. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan Data

Penelitian normatif mengkaji berbagai dokumen dengan teknik pengumpulan datanya disebut teknik studi pustaka.⁵¹ Studi pustaka

⁴⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), hlm. 13

⁵⁰ Zulfikar Madyasta Aprilio dan Ana Silviana, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan", *Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam*, Edisi No. 1, Vol. 5, (2023), hlm. 594

⁵¹ Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Op.cit*, hlm. 42

diperoleh dapat dari proses membaca, mengumpulkan, dan mempelajari beberapa sumber dari data hukum sekunder yang berhubungan dengan penelitian dengan bantuan buku, jurnal, regulasi perundang-undangan dan dokumen lainnya.⁵² Data pendukung untuk penelitian ini dilakukan juga data hasil wawancara dengan mengajukan pertanyaan secara langsung yang disusun sistematis kepada notaris/PPAT yang menguasai dalam bidang penelitian ini.⁵³

5. Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian yang dilakukan pada penelitian ini menggunakan beberapa jenis, antara lain:

a. Pendekatan perundang-undangan (*statute approach*)

Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan dengan menganalisis segala undang-undang berkaitan dengan isu hukum serta membuat argumentasi hukum untuk memecahkan masalah hukum pada kasus penelitian ini.

b. Pendekatan kasus (*case approach*)

Pendekatan kasus ini dilakukan dengan menganalisis kasus yang telah menjadi putusan pengadilan dan berkekuatan hukum yang tetap untuk referensi menyusun argumentasi hukum yang terkait Putusan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab.⁵⁴

⁵² Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Grup, 2011), hlm. 12

⁵³ Agus Salim, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*, (Yogyakarta: Tiara Wacana, 2006), hlm. 89

⁵⁴ M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2021), hlm. 82

6. Analisis Penelitian

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara deskriptif kualitatif yaitu dengan cara menyajikan data kualitatif mengenai fakta-fakta terkait penelitian yang ada dengan cara mendeskripsikan secara sistematis, faktual, dan akurat.⁵⁵ Analisis pada penelitian ini menggambarkan keadaan yang ada saat ini dan dihubungkan dengan aspek-aspek hukum yang berlaku, selanjutnya akan dijadikan untuk kesimpulan dari permasalahan ini.

I. Sistematika dan Kerangka Penulisan

Bab I adalah pendahuluan yang memuat latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, metode penelitian, dan kerangka penulisan. Hal tersebut berguna memberikan batasan penelitian dan fokus pada permasalahan yang akan dibahas dalam rumusan masalah.

Bab II merupakan tinjauan umum tentang penelitian dengan menguraikan beberapa teori yang berkaitan dengan pejabat pembuat akta tanah sementara (PPAT Sementara) beserta tugas dan wewenangnya, pertanggung jawaban, kepastian hukum, dan akta autentik.

Bab III merupakan hasil penelitian baik dari penulisan perpustakaan mengenai pokok permasalahan yang telah dirumuskan tanggung jawab dari PPAT Sementara terhadap pembuatan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang dibatalkan pengadilan serta perlindungan hukum bagi ahli waris atas

⁵⁵ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta: Universitas Indonesia Press, 1982), hlm. 30

beralihnya tanah berdasarkan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang berhak berdasarkan studi kasus putusan nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab.

Bab IV merupakan kesimpulan berdasarkan analisis pada bab-bab sebelumnya dan peneliti akan memberikan saran untuk permasalahan dalam penelitian.

BAB II

TINJAUAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

A. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat pembuat akta tanah atau PPAT merupakan pejabat umum yang ditugaskan memiliki wewenang guna melakukan pembuatan akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu berupa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana dijelaskan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 terkait Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 terkait Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat umum yaitu seseorang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan memiliki tugas untuk melayani masyarakat dengan bidang atau kegiatan tertentu. PPAT berwenang pula dalam pembuatan akta perjanjian yang terkait dengan pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atas tanah, penggadaian tanah, atau pemberian pinjaman dengan tanah sebagai jaminan.

Pejabat pembuat akta tanah sementara merupakan pejabat pemerintah yang ditugaskan berdasarkan jabatannya guna menjalankan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di wilayah yang jumlah PPAT masih terbatas. PPAT merupakan profesi yang dilantik dan diberhentikan pemerintah yang diberikan kewenangan serta kewajiban untuk melayani kepentingan umum sebagai representasi pemerintah untuk masyarakat, yang hal ini membantu tugas Kantor Pertanahan.

2. Syarat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Syarat dapat diangkat menjadi pejabat pembuat akta tanah diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Usia minimal 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Memiliki perilaku baik yang dibuktikan dengan surat keterangan dari instansi Kepolisian setempat;
- d. Belum pernah menjalani hukuman penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap akibat melanggar pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima tahun) atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Memiliki ijazah sarjana hukum serta gelar magister kenotariatan, atau lulus dari program pendidikan khusus PPAT yang diadakan oleh kementerian yang membidangi urusan agraria/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diadakan oleh kementerian yang berwenang di bidang agraria/pertanahan;
- h. Telah menjalani masa magang atau terbukti pernah bekerja sebagai karyawan PPAT selama minimal satu tahun setelah menyelesaikan pendidikan kenotariatan.

Kehidupan masyarakat setempat atau jumlah PPAT yang belum mencukupi maka Badan Pertanahan Nasional dapat menunjuk Camat,

Kepala Desa, atau Kepala Distrik untuk menjadi PPAT di wilayah jabatannya. Camat, Kepala Desa, atau Kepala Distrik yang ditunjuk menjadi PPAT harus memenuhi beberapa syarat dalam Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain: yang berbunyi:

- a. Melampirkan surat keputusan dari Bupati/Walikota tentang pengangkatan sebagai camat;
- b. Kepala Badan menugaskan Camat dan/ atau Kepala Desa untuk menjabat sebagai PPAT Sementara berdasarkan jabatannya;
- c. Camat dan/ atau Kepala Desa yang ditugaskan sebagai PPAT Sementara wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT;
- d. Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan untuk meningkatkan kompetensi PPAT Sementara tidak diberlakukan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditetapkan sebagai PPAT Sementara, jika di wilayah kabupaten/kota tersebut belum terdapat PPAT;
- e. Penunjukan camat sebagai PPAT Sementara dilakukan di wilayah kabupaten/ kota tempatnya bertugas selama masih tersedia formasi PPAT;

- f. Wajib ada surat keputusan penunjukan camat sebagai PPAT Sementara diresmikan oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya dapat ditugaskan kepada Kepala Kantor Wilayah;
- g. Wajib menyerahkan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Badan dengan menyertakan salinan atau fotokopi surat keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah;
- h. Keputusan penunjukan camat sebagai PPAT Sementara ditugaskan kepada Kepala Kantor Wilayah dan surat keputusan tersebut ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Kepala Badan.

Syarat yang dipenuhi oleh kepala desa sebelum ditunjuk menjadi PPAT Sementara, antara lain:

- a. Melampirkan keputusan Bupati/Walikota terkait penunjukan sebagai kepala desa;
- b. Wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT dengan tujuan pendidikan dan pelatihan untuk meningkatkan kompetensi PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya;
- c. Penugasan kepala desa selaku PPAT Sementara dilaksanakan oleh Kepala Badan sesudah diselenggarakannya evaluasi terkait kebutuhan layanan masyarakat dalam pembuatan akta di wilayah terpencil.

3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

PPAT melaksanakan tugas pokok berupa menjalankan beberapa kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta yang berfungsi sebagai bukti telah dijalankannya tindakan hukum tertentu mulai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta tersebut kemudian dipergunakan landasan bagi pencatatan perubahan data dalam pendaftaran tanah akibat perbuatan hukum tersebut. Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan yang merupakan perbuatan hukum sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kewenangan PPAT diatur dalam ketentuan Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- a. PPAT membuat akta autentik terkait segala tindakan hukum terkait hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya untuk melaksanakan tugas pokok;
- b. Membuat akta terkait tindakan hukum yang secara khusus dalam penunjukannya adalah hanya wewenang PPAT Khusus;

- c. Membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya adalah kewenangan PPAT;
- d. PPAT dapat membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama terkait sebagian hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang tidak semua terletak di dalam daerah kerjanya sebab salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek tindakan hukum tersebut tercantum di akta.

4. Daerah Kerja PPAT Sementara

Daerah kerja PPAT Sementara dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan daerah kerja PPAT Sementara merupakan mencakup daerah jabatannya selaku aparat pemerintah yang menjadi landasan penugasannya. Wilayah kerja camat adalah kecamatan, yang mana kecamatan terdiri atas beberapa desa atau kelurahan. Sedangkan wilayah kerja kepala desa adalah desa, yang mana desa terdiri dari beberapa dusun.⁵⁶

⁵⁶ Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm. 155

5. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT

Pengangkatan PPAT diatur dalam Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain:

- a. PPAT diangkat oleh Menteri;
- b. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu;
- c. Pembuatan akta untuk pelayanan masyarakat di wilayah yang jumlah PPAT masih terbatas atau memfasilitasi golongan masyarakat tertentu, pejabat-pejabat dibawah ini dapat menjadi PPAT Sementara atau PPAT Khusus melalui penunjukan oleh Menteri:
 - 1) Camat atau Kepala Desa yang jumlah PPAT masih terbatas, maka dijadikan PPAT Sementara untuk memfasilitasi pembuatan akta di daerah;
 - 2) Kepala Kantor Pertanahan bertugas guna memfasilitasi pembuatan akta PPAT yang dibutuhkan dalam rangka penyelenggaraan program melayani publik dan/atau mengurus pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berlandaskan asas resiprositas sebagaimana pertimbangan dari Kementerian Luar Negeri untuk menjadi PPAT Khusus.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 8 dan Pasal 10 menjelaskan PPAT dapat berhenti menjabat sebagai PPAT disebabkan oleh:

- 1) Meninggal dunia;
- 2) Diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan, terdiri atas:
 - 1) Diberhentikan dengan hormat
 - a) Permintaan sendiri;
 - b) Ditetapkan oleh tim pemeriksa kesehatan yang memiliki wewenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditugaskan, sehingga tidak mampu menjalankan tugasnya kembali sebab kondisi kesehatan badan atau kesehatan mentalnya;
 - c) Berada di bawah pengampuan secara terus menerus selama lebih dari 3 (tiga) tahun.
 - 2) Diberhentikan dengan tidak hormat
 - a) PPAT melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban;
 - b) Melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - 3) Diberhentikan sementara
 - a) Sebagai terdakwa atas tindak pidana dengan ancaman hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat dan sedang dalam pemeriksaan pengadilan;
 - b) Tidak menjalankan tugas sebagai PPAT secara nyata selama 60 (enam puluh) hari sejak tanggal pengambilan sumpah;

- c) PPAT melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban;
- d) Berada di bawah pengampunan;
- e) Melakukan perbuatan tercela.

PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi menduduki jabatannya atau diberhentikan oleh Menteri. Keunikan dari PPAT Sementara dan PPAT Khusus merupakan pejabat pada instansi pemerintah yang dijalankan. Pejabat instansi pemerintah dapat dimutasikan atau diganti oleh orang lain, sehingga tidak lagi dapat menjabat sebagai Kepala Desa, Kepala Distrik, Camat, dan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah. PPAT Sementara dan PPAT Khusus yang dimutasi atau dipindah secara otomatis tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal keputusan pemindahan atau penggantian pejabat yang bersangkutan.⁵⁷

Masa jabatan camat tidak ditentukan secara tegas dalam peraturan perundang-undangan, namun camat diangkat dan diberhentikan oleh Bupati/Walikota. Pengangkatan dan pemberhentiannya sebagai camat adalah tergantung kepada Bupati/Walikota. Sedangkan masa jabatan kepala desa adalah 18 tahun, terdiri atas:

- a. Masa jabatan pertama setelah dipilih oleh masyarakat selama 6 (enam) tahun terhitung sejak tanggal pelantikan;

⁵⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 134

- b. Masa jabatan kedua setelah dipilih oleh masyarakat dan yang bersangkutan memenangkan kompetisi adalah selama 6 (enam) tahun;
- c. Masa jabatan ketiga setelah dipilih oleh masyarakat adalah selama 6 (enam) tahun.

Kepala desa dapat paling lama 3 (tiga) kali masa jabatan secara berturut-turut atau tidak secara berturut-turut.

5. Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Larangan PPAT Sementara dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain:

- a. PPAT atau PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatannya lalu menjalankan jabatannya sebagai PPAT;
- b. PPAT membuat akta guna kepentingannya sendiri, suami atau isterinya, serta keluarga sedarah atau semendanya, dalam garis lurus tanpa batasan derajat dan dalam garis ke samping hingga derajat kedua sebagai pihak dalam tindakan hukum yang bersangkutan, baik secara langsung ataupun menggunakan kuasa, atau bertindak sebagai kuasa bagi pihak lain;
- c. Tidak berkantor melewati 6 (enam) hari kerja terus-menerus tidak berlaku dalam rangka menjalankan cuti;

- d. Melakukan pungutan di luar ketentuan yang telah ditentukan.
Besarnya pungutan yang harus dipungut PPAT Sementara sebesar 1% dari nilai transaksi;

6. Hak Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Hak PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya sesuai Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain:

- 1) Memperoleh cuti;
- 2) Menerima uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih 1% (satu persen) dari harga transaksi;
- 3) Mendapatkan informasi serta perkembangan terkait regulasi perundang-undangan di bidang pertanahan;
- 4) Sebelum penetapan keputusan pemberhentian sebagai PPAT, memiliki kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah dalam Pasal 32 yang menyebutkan bahwa hak PPAT, antara lain:

- 1) Uang jasa (honorarium) saksi dilarang melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta PPAT dan PPAT Sementara;

- 2) Memberikan jasa secara cuma-cuma kepada individu yang tidak mampu adalah kewajiban PPAT dan PPAT Sementara.

7. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Kewajiban PPAT Sementara sebagaimana Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain:

- 1) Kewajiban PPAT Sementara mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Badan dengan melampirkan salinan atau fotokopi keputusan pengangkatan sebagai camat atau kepala distrik melalui Kepala Kantor Wilayah dalam Pasal 19 ayat (2);
- 2) Kewajiban PPAT Sementara menjalani pembekalan teknis pertanahan yang diadakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat berkolaborasi dengan organisasi profesi PPAT dalam Pasal 20 ayat (1);
- 3) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia dalam Pasal 45;
- 4) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT dalam Pasal 45;
- 5) Menyampaikan laporan bulanan terkait akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya dalam Pasal 45;

- 6) Menyerahkan protokol PPAT ketika PPAT Sementara berhenti selaku PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan dalam Pasal 45;
- 7) Meniadakan uang jasa kepada individu yang tidak mampu melalui pembuktian yang sah dalam Pasal 45;
- 8) Membuka kantor setiap hari kerja kecuali sedang menjalankan cuti atau hari libur resmi menyesuaikan jam kerja minimal sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat dalam Pasal 45;
- 9) Melaporkan alamat kantor, tanda tangan, contoh paraf dan stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan wilayah kerjanya paling lambat 1 (satu) bulan sesudah pengambilan sumpah jabatan dalam Pasal 45;
- 10) Menjalankan jabatan secara nyata sesudah pengambilan sumpah jabatan dalam Pasal 45;
- 11) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditentukan oleh Kepala Badan;
- 12) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Apabila kewajiban tidak dilaksanakan oleh PPAT Sementara maka akan dikenakan sanksi administratif maupun sanksi lainnya. PPAT Sementara yang tidak melaporkan tentang pengangkatan selama 3 (tiga) bulan kepada Kepala Badan Pertanahan, maka surat keputusan pengangkatannya

sebagai PPAT Sementara menjadi batal demi hukum dan dianggap tidak ada.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah menjelaskan kewajiban PPAT, antara lain:

- 1) Melakukan pengangkatan sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja PPAT yang bersangkutan adalah kewajiban PPAT dan PPAT Sementara dalam Pasal 15 ayat (1);
- 2) PPAT Sementara wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan terkait pengangkatan PPAT guna pengambilan sumpah sebagai PPAT Sementara dalam Pasal 16 ayat (1);
- 3) Sesudah pengambilan sumpah jabatan PPAT mempunyai kewajiban untuk:
 - a) Melaporkan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan sesuai dalam Pasal 19;
 - b) Papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya telah ditetapkan Menteri Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk dipasang adalah kewajiban PPAT sesuai dalam Pasal 20.

- 4) Memberikan jasa secara cuma-cuma kepada seseorang yang tidak mampu adalah kewajiban PPAT Sementara dalam Pasal 27 ayat (2);
- 5) PPAT yang berhenti menjabat diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya, begitu pula PPAT Sementara yang berhenti menjabat untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Sementara yang menggantikannya sesuai dalam Pasal 27;
- 6) PPAT Sementara yang ditugaskan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi untuk memperoleh protokol PPAT Sementara yang berhenti menjabat wajib menerima protokol tersebut sesuai Pasal 29.

B. Pertanggung Jawaban

1. Pengertian Pertanggung Jawaban

Tanggung jawab merupakan situasi yang wajib menanggung segala sesuatu. Pertanggung jawaban merupakan kewajiban dalam memberikan jawaban yang memperhitungkan segala hal yang terjadi dan kewajiban guna memberikan pemulihan kerugian yang ditimbulkan.⁵⁸ Tanggung jawab merupakan individu yang bertanggung jawab secara hukum atas suatu tindakan tertentu atau memikul tanggung jawab hukum dengan subjek bahwa dia yang bertanggung jawab atas sanksi hal yang bertentangan. Tanggung jawab identik dengan hukum pidana, dimana

⁵⁸ Sugeng Istanto, *Hukum Internasional, Cetakan kedua*, (Yogyakarta: Universitas Atmajaya Yogyakarta, 2012), hlm. 77

seseorang harus tanggung jawab atas perbuatan yang telah dilakukan apabila ditemukan unsur kesalahan.⁵⁹

PPAT bertanggung jawab memberikan perlindungan hukum kepada para penghadap yang timbul sebab adanya perbuatan yang melanggar hukum yang dilaksanakan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya yang telah mengakibatkan kerugian. PPAT seyogyanya bertanggung jawab jika terjadi kekeliruan atau pelanggaran yang telah dibuatnya dengan sengaja dalam pembuatan akta.⁶⁰ Apabila terjadi kesalahan atau pelanggaran yang diakibatkan dari para penghadap, maka PPAT tersebut tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya sebab PPAT hanya mencatat hal yang disampaikan para penghadap untuk dituangkan ke dalam akta.

2. Macam-Macam Pertanggung Jawaban

Tanggung jawab terdiri dari sebagai berikut:

- a) Pertanggung jawaban individu merupakan seseorang yang bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukan sendiri;
- b) Pertanggung jawaban kolektif merupakan seseorang bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilaksanakan oleh orang lain.
- c) Pertanggung jawaban berdasarkan kesalahan merupakan seseorang yang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan sebab sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.

⁵⁹ Hasbullah F. Sjawie, *Direksi Perseroan Terbatas serta Pertanggung Jawaban Pidana Korporasi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 252

⁶⁰ Meisya Adistia, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Keabsahan Akta Jual Beli", *Unes Law Review*, Edisi No. 3, Vo. 6, (2024), hlm. 8018

- d) Pertanggung jawaban mutlak merupakan seseorang yang bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan sebab tidak sengaja dan tidak dapat diperkirakan.⁶¹

Hukum membagi pertanggung jawaban atas delik, antara lain:

- a) Pertanggung jawaban atas kerugian yang disengaja;
- b) Pertanggung jawaban atas kerugian karena kealpaan dan tidak sengaja;
- c) Pertanggung jawaban dalam perkara tertentu atas kerugian yang dilakukan karena kelalaian serta tidak disengaja.⁶²

C. Kepastian Hukum

1. Pengertian Kepastian Hukum

Pengertian kepastian hukum adalah memberikan jaminan hukum bahwa harus dilakukan dengan pelaksanaan yang baik. Hadirnya kepastian hukum menginginkan adanya penyelesaian terhadap peraturan hukum dalam peraturan perundang-undangan yang dibuat pemerintah berfungsi sebagai peraturan yang ditaati masyarakat.⁶³ Kepastian hukum memberikan rasa persamaan yang adil dimata hukum tidak berdasarkan diskriminasi. Kepastian hukum menjadi terstruktur dalam masyarakat berkaitan dengan inti dari ketertiban akan membuat seseorang menjalani hidup secara pasti dan konsisten dalam melaksanakan berbagai aktivitas

⁶¹ Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, (Bandung: Nusa Media, 2006), hlm 140

⁶² Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of Law)*, (Jakarta: Alih Bahasa oleh Mohammad Radjab, 1996), hlm. 86

⁶³ Riduwan Saragih, "Kekuatan Hukum Surat Dibawah Tangan dalam Jual Beli Tanah yang Digunakan sebagai Bukti Kepemilikan (Studi di Desa Marjanji Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai)", *Jurnal Law of Deli Sumatera*, Edisi No. 2, Vol. 2, (2023), hlm. 10

yang diperlukan dalam bermasyarakat tersebut.⁶⁴ Kepastian hukum menuntut adanya pembentukan aturan-aturan umum atau kaidah norma yang bersifat umum supaya dapat menciptakan kondisi yang aman dan tentram dalam bermasyarakat.⁶⁵

Kepastian hukum saat ini menjadi unsur penting bagi negara hukum. Kepastian hukum bermula lahirnya hak dan kewajiban yang dimiliki seseorang mengenai apa yang dilarang dalam hukum dan dibolehkan dalam hukum. Kepastian hukum memiliki 2 aspek, antara lain:⁶⁶

a. Hal-hal konkret dapat ditentukannya hukum

Para pencari keadilan ingin memahami terlebih dahulu bentuk hukuman yang akan dijatuhkan dalam suatu perkara tertentu sebelum proses persidangan dimulai.

b. Kepastian hukum adalah keamanan hukum

Kalimat tersebut mempunyai makna bahwa perlindungan untuk para pihak terhadap kewenangan hakim. Kepastian hukum adalah nilai lebih dari regulasi tertulis dari pada yang tidak tertulis.

Pengadilan sebaiknya mampu memberikan keadilan dan kepastian hukum terhadap suatu sengketa. Tujuan dari penyelesaian sengketa di pengadilan adalah untuk memperoleh putusan yang berkekuatan hukum. Hakim sebagai pejabat negara yang mempunyai wewenang untuk

⁶⁴ Sudikno Mertokusumo, *Penemuan Hukum*, (Yogyakarta: Liberty, 2009), hlm. 21

⁶⁵ Soerjono Soekanto, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia: Suatu Tinjauan Secara Sosiologis*, (Jakarta: UI Press, 1999), hlm. 55

⁶⁶ Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2014), hlm. 140

mengucapkan suatu putusan di persidangan yang bertujuan mengakhiri sengketa para pihak.⁶⁷

2. Makna Kepastian Hukum

Kepastian hukum harus mengandung makna yang jelas, tidak menimbulkan kekeliruan adanya multitafsir makna, dan dapat dilaksanakan. Dasar dari makna kepastian hukum, antara lain:⁶⁸

- a. Hukum itu positif, yaitu hukum atau perundang-undangan yang berlaku saat ini;
- b. Fakta yang menjadi dasar hukum, yaitu kenyataan yang terjadi menjadi dasar untuk menetapkan hukum;
- c. Fakta harus dirumuskan jelas untuk menghindarkan dari kekeliruan dalam mengartikan makna guna memudahkan penerapannya;
- d. Hukum positif tidak mudah untuk diubah.

Pendapat doktrin dari Gustav Radbruch terkait kepastian hukum diatas adalah bahwa produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan yang berlaku mengatur terkait segala aspek kebutuhan masyarakat yang harus selalu ditaati, meskipun dalam kenyataannya berbanding terbalik.⁶⁹

⁶⁷ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, (Bandung: Alumni, 1989), hlm. 158

⁶⁸ Fathiya Achmad, Permata N. Daulay, dan Nurwidiatmo, “*Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan Kreditur Separatis dalam Keadaan Insolvensi*”, Jurnal Nuansa Kenotariatan, Edisi No. 1, Vol. 3, (2017), hlm. 45

⁶⁹ Abdul Aziz Nasihuddin, *Teori Hukum Pancasila*, (Tasikmalaya: Elvaretta Buana, 2024), hlm. 10

D. Akta Autentik

1. Pengertian Akta Autentik

Menurut A. Pilto menjelaskan bahwa akta sebagai dokumen yang ditanda tangani, dibuat untuk dipakai menjadi bukti, dan dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa dokumen itu dibuat. Menurut Sudikno Mertokusumo menjelaskan bahwa akta merupakan surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk pembuktian.⁷⁰ Akta autentik merupakan bukti yang sah bagi kedua bagi kedua belah pihak, ahli warisnya, serta setiap orang yang memperoleh hak darinya, tentang apa yang tersebut di dalamnya perihal pokok soal, dan juga terkait apa yang disebutkan sebagai pemberitahuan belaka, apabila hal yang disebut kemudian ini mempunyai hubungan langsung dengan pokok soal tersebut yang sesuai dengan Pasal 165 HIR.⁷¹

Akta autentik merupakan akta yang disusun dalam bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki wewenang di tempat pembuatan akta dibuat yang diperuntukkan sebagai alat bukti.⁷² Pemberian kualifikasi pejabat umum tidak hanya notaris, melainkan juga diberlakukan pada Pejabat Pembuat

⁷⁰ Habib Adjie, *Q & A: Problematika dan Solusi Terpilih tentang Hukum Kenotariatan Indonesia*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2020), hlm. 7

⁷¹ R. Subekti, *Hukum Pembuktian, cetakan ketiga*, (Jakarta: Pradnya Paramita, 1975), hlm. 25

⁷² Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2014), hlm. 163

Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lelang.⁷³ Pengertian tersebut berdasarkan Pasal 1868 KUHPdata yang memuat faktor-faktor, antara lain:⁷⁴

- a. Akta dibuat oleh atau dibuat di hadapan pejabat umum yang ditunjuk oleh undang-undang misalnya pejabat pembuat akta tanah (PPAT);
- b. Bentuk dari akta tersebut ditentukan undang-undang dan cara membuat akta tersebut harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh undang-undang;
- c. Akta dibuat di tempat dimana pejabat umum dalam daerah atau wilayah kerja untuk berwenang membuat akta tersebut.

Ciri-ciri akta autentik menurut C. A. Kraan adalah sebagai berikut:⁷⁵

- a. Sebuah dokumen yang sengaja dibuat bukan sekadar sebagai bukti keadaan yang tertulis di dalamnya, tetapi juga disahkan oleh pejabat berwenang dan harus ditandatangani oleh pejabat tersebut;
- b. Dokumen tersebut dapat dilengkapi dengan bukti yang bertentangan, namun tetap dianggap berasal dari pejabat yang berwenang;
- c. Dokumen harus memenuhi ketentuan perundang-undangan terkait tata cara pembuatannya, termasuk memuat tanggal, tempat pembuatan, nama dan jabatan pejabat pembuat, serta informasi yang diperlukan untuk memastikan keabsahan isinya;

⁷³ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, (Bandung: Refika Aditama, 2018), hlm. 14

⁷⁴ Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, (Jakarta: Kencana, 2016), hlm. 352

⁷⁵ Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2012), hlm. 214

- d. Pejabat yang ditunjuk oleh negara memiliki sifat independen dan profesional, sehingga dapat menjalankan tugasnya secara objektif dan tidak memihak;
- e. Pernyataan fakta atau tindakan yang dicatat oleh pejabat menunjukkan adanya hubungan hukum di ranah hukum perdata.

Suatu akta autentik memberikan diantara para pihak beserta ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka menjadi bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya sebagaimana dalam Pasal 1879 KUHPerdata. Akta autentik adalah alat bukti yang sempurna dan sudah tidak membutuhkan suatu bukti tambahan atau pendukung lainnya.⁷⁶ Akta autentik merupakan akta sah yang dibuat oleh dan dihadapan badan atau pejabat tertentu berdasarkan tugas dan wewenangnya untuk itu dan mempunyai kekuatan hukum atau pembuktian yang mutlak atau sempurna.⁷⁷ Akta autentik mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian adalah sebagai berikut:⁷⁸

- a. Kekuatan pembuktian lahiriah

Kekuatan pembuktian ini berlaku ketika akta yang lahir terlihat sebagai akta autentik telah memenuhi unsur yang ditetapkan, maka

⁷⁶ Kurniawan Arfiyan Sidrajat, “Analisis Hukum Kekuatan Pembuktian Akta Notaris dalam Penyelesaian Perkara Perdata”, Jurnal Ilmu Hukum Toposantaro, Edisi No. 1, Vol. 1, (2024), hlm. 12

⁷⁷ Kartini Siahaan, “Kedudukan Hukum Akta Notaris sebagai Alat Bukti pada Tindak Pidana Pemalsuan Surat dalam Proses Peradilan Pidana”, Recital Review, Edisi No. 2, Vol. 1, (2019), hlm. 77

⁷⁸ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 163

dianggap sebagai akta autentik sampai terbukti sebaliknya sebagaimana dalam asas *acte publica probant sese ipsa*.

b. Kekuatan pembuktian formil

Kekuatan pembuktian ini terkait kebenaran keterangan pejabat sepanjang hal tersebut berdasarkan yang dilihat dan dilakukan, serta tercatat secara pasti adalah tanggal, tempat akta dibuat, serta tanda tangan. Pada akta pejabat (*ambtelijk acte*) tidak terdapat pernyataan atau keterangan dari para pihak, karena pejabat yang memberikan keterangan sehingga menjadi pasti bagi semua pihak. Sedangkan dalam akta para pihak (*partij acte*) bagi siapapun telah pasti bahwa para pihak dan pejabat menjelaskan sesuai dengan yang tertulis di atas tanda tangan para pihak.

c. Kekuatan pembuktian materil

Kekuatan pembuktian ini dilihat dan dilakukan oleh pejabat dengan mendengarkan keterangan pihak yang bersangkutan, maka pihak yang bersangkutan menerangkan demikian terlepas kebenaran dari isi keterangan tersebut.

Akta autentik memiliki pembuktian yang bersifat mengikat dan sempurna. Makna mengikat merupakan didalam akta tersebut telah tercantum sesuatu yang dianggap benar sampai ketidak benarannya tidak

terbukti. Makna sempurna merupakan akta autentik telah cukup membuktikan dengan sendirinya tanpa perlu alat bukti tambahan.⁷⁹

2. Bentuk-Bentuk Akta Autentik

Akta autentik mempunyai 2 (dua) bentuk, antara lain:⁸⁰

- a. Akta pejabat (*Ambtelijke Acte*) merupakan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang dimana pejabat tersebut mencatat apa yang dilihat serta apa yang dilakukannya jadi bukan berasal dari keterangan pihak lain;
- b. Akta para pihak (*Partij Acte*) merupakan akta yang dibuat di hadapan pejabat yang diberikan wewenang untuk itu dan akta tersebut dibuat berdasarkan permintaan para pihak yang berkehendak membuatnya.

⁷⁹ Sulhan, Irwansyah Lubis, dan Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, (Jakarta: Mitra Wacana Media, 2018), hlm. 28

⁸⁰ Selamat Lumban Gaol, "Kedudukan Akta Notaris sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris", *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara*, Edisi No. 2, Vol. 8, (2018), hlm. 95

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PPAT Sementara terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Dihadiri Ahli Waris yang Dibatalkan Pengadilan

Jual beli merupakan suatu persetujuan pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang dijanjikan sebagaimana dalam Pasal 1457 KUHPerdara. Unsur-unsur dari akta jual beli, meliputi:⁸¹

1. Adanya akta atau bukti tertulis.

Akta jual beli adalah akta yang dikehendaki para penghadap dihadapan PPAT yang bertransaksi berisi hak dan kewajiban masing-masing pihak. Pihak penjual wajib menyerahkan hak atas tanah dan/atau hak kepemilikan atas satuan rumah susun serta memperoleh pembayaran, sementara pihak pembeli wajib membayar uang dan memperoleh hak atas tanah dan/atau hak kepemilikan atas satuan rumah susun tersebut.

2. Dibuat di hadapan PPAT

Keinginan dan kehendak para penghadap disampaikan kepada PPAT untuk diterbitkan akta yang terkait peralihan dan pemindahan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.

⁸¹ Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, (Depok: Rajawali Pers, 2019), hlm. 114

3. Adanya subjek hukum, terdiri dari:
 - a. Penjual dari hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun;
 - b. Pembeli dari hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun.
4. Adanya objek hukum, terdiri dari:
 - a. Hak atas tanah;
 - b. Hak milik atas satuan rumah susun.
5. Adanya hak dan kewajiban yang timbal balik

Hak adalah wewenang atau otoritas dari individu atau badan hukum untuk melakukan sesuatu sesuai yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan atau kekuasaan yang fakta atas sesuatu atau menuntut sesuatu. Sedangkan kewajiban adalah hal yang harus dipenuhi oleh individu atau badan hukum di dalam menjalankan hubungan hukum di antara para pihak.

Uraian pertimbangan dalam putusan Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab tersebut jelas menyatakan bahwa Conny Coanto tidak terbukti melakukan penguasaan terhadap objek tanah sengketa.

Akta jual beli No. 315/PPAT/DIS-NBR/2010 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara Daniel Maipon, S. STP tertanggal 23 Februari 2010 dibatalkan sebab telah terbukti telah memalsukan tanda tangan dari almarhum Yakobus Cornelius Rerung. Sertipikat Hak Milik Nomor M.192/Sbs/Nbr yang dikeluarkan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Paniai yang telah berubah

saat ini menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Nabire mencoret nama pemegang hak tersebut dari Yakobus Cornelius Rerung menjadi Conny Coanto sebab perubahan berdasarkan Akta Jual Beli No. 315/PPAT/DIS-NBR/2010 yang dibuat dihadapan PPAT Sementara Daniel Maipon, S.STP dan berdasarkan Berita Acara Pelepasan Hak atas Tanah Adat tanggal 23 Februari 2010 yang dilepaskan dan ditandatangani oleh Yakob Waray selaku Wakil Kepala Suku Besar Wate pada pihak pertama dan Conny Coanto pada pihak kedua. Sehingga melanggar syarat subjektif dalam syarat sahnya perjanjian. Perjanjian antara kedua pihak harus melengkapi syarat-syarat di dalam Pasal 1320 KUHPerdara, yaitu:⁸²

1. Adanya kesepakatan;
2. Adanya kecakapan;
3. Adanya suatu hal tertentu;
4. Adanya sebab yang halal.

Putusan kasus ini menyatakan bahwa perjanjian tersebut batal demi hukum karena melanggar syarat subjektif dan objektif. Syarat subjektif adalah syarat yang harus dipenuhi oleh subjek perjanjian. Syarat subjektif meliputi unsur adanya kesepakatan dan adanya kecakapan yaitu dalam kasus ini tidak terpenuhi unsur adanya kesepakatan yang mana peralihan hak atas tanah tidak dihadiri atau tidak diketahui oleh ahli waris pemilik tanah. Sedangkan syarat

⁸² Djoni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah: Asas Kesepakatan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembagian untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta: UII Press, 2018), hlm. 104

objektif adalah syarat yang harus dipenuhi oleh objek perjanjian. Syarat objektif meliputi unsur adanya suatu hal tertentu dan adanya sebab yang halal yaitu dalam kasus ini tidak terpenuhi unsur adanya sebab yang halal.⁸³ Kategori sebagai sebab yang halal adalah apabila sebab yang tidak terlarang atau tidak menyimpang dengan undang-undang, sebab yang sesuai dengan kesusilaan baik, dan sebab yang sesuai dengan ketertiban umum.⁸⁴ Conny Coanto mengalihkan objek tanah sengketa dengan bertentangan prosedur dan peraturan yang berlaku halal.

Implementasi peralihan hak atas tanah harus memperhatikan syarat-syarat dari adanya perjanjian. Kekurangan dari kriteria tersebut menyebabkan akta perjanjian peralihan hak tersebut menjadi batal demi hukum atau dapat dibatalkan.⁸⁵ Akta peralihan hak yang batal demi hukum terjadi apabila syarat objektif perjanjian tidak terpenuhi, maka perjanjian tersebut dianggap tidak pernah ada sejak awal. Sedangkan akta peralihan hak dapat dibatalkan dikarenakan syarat subjektif dari perjanjian yang tidak terpenuhi, maka perjanjian peralihan hak atas tanah ditegaskan dapat dibatalkan sehingga akta tersebut dianggap ada namun setelahnya dibatalkan pengadilan atas permintaan pihak terkait. Sanksi hukum yang timbul dari tidak terpenuhinya syarat subjektif dan syarat objektif akan berlaku sesudah adanya putusan pengadilan yang memutuskan batalnya perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut.

⁸³ Adeka Andari Pernia, “Peralihan Hak atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa dalam Perspektif Penegakan Hukum”, *Recital Review*, Edisi No. 2, Vol. 3, (2021), hlm. 197

⁸⁴ Hardijan Rusli, *Hukum Perjanjian Indonesia dan Common Law*, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1993), hlm. 99

⁸⁵ R. Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2004), hlm. 20

Majelis Hakim memutuskan bahwa Ernawaty sebagai pemilik sah atas objek tanah sengketa. Akta jual beli dan sertipikat hak atas tanah dari objek tanah sengketa tersebut oleh putusan Pengadilan Negeri Nabire menggunakan istilah batal demi hukum. Dalam Pasal 1381 KUHPdata menjelaskan syarat-syarat sah perjanjian yang berakibat batal demi hukum atau dapat dibatalkan yang menyebabkan hapusnya suatu perjanjian yang disebabkan, yaitu:⁸⁶

1. Pembayaran;
2. Penawaran pembayaran tunai diikuti dengan penyimpanan atau penitipan;
3. Pembaharuan utang;
4. Perjumpaan utang atau kompensasi;
5. Percampuran utang;
6. Pembebasan utang;
7. Musnahnya barang yang terutang;
8. Kebatalan atau pembatalan;
9. Berlakunya suatu syarat batal;
10. Lewatnya waktu.

PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan tugas jabatannya memiliki beban tanggung jawab yang besar terhadap akta yang telah dibuatnya.⁸⁷ PPAT dapat melakukan pembuatan akta di bidang pertanahan dan akta-akta lain terkait perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, hibah, tukar

⁸⁶ Shofiah Arasyti, "*Hak Tanggungan yang Lahir Berdasarkan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3232 K/PDT/2017)*", Indonesian Notary, Edisi No. 37, Vol. 2, (2020), hlm. 774

⁸⁷ J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, (Yogyakarta: Penerbit Kanisius, 2001), hlm. 69

menukar, pembagian dan pemisahan, pembagian dan pemisahan harta warisan, pemasukan dalam perseroan terbatas, hipotek, dan *credit verband*.⁸⁸ PPAT dilarang membuat akta yang mengandung pelanggaran administratif, perdata, pidana maupun kode etik PPAT yang telah disusun organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁸⁹ Akta PPAT yang dibatalkan oleh pengadilan sebab adanya sengketa atau cacat hukum, maka perlu diperiksa penyebab hal tersebut dapat terjadi merupakan kesalahan dari PPAT sepenuhnya atau dari para pihak yang terlibat dalam pembuatan akta.

Faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan terhadap pembatalan akta oleh pengadilan yang dibuat PPAT Sementara antara lain sebagai berikut:⁹⁰

1. Kurangnya profesionalisme

Kepercayaan masyarakat akan rusak jika kasus korupsi, suap, dan pelanggaran di antara kepala distrik tertentu dilaporkan terhadap posisi tersebut. Kasus tersebut membuat pengadilan supaya turun tangan guna memulihkan transparansi dan integritas dalam transaksi tanah.

2. Inkonsistensi hukum

Pengadilan mendapati ketidaksesuaian pada dokumen tanah yang diproses dan disahkan oleh sebagian camat yang berakibat sengketa kepemilikan dan konflik atas tanah tersebut. Hak tersebut mengakibatkan keraguan

⁸⁸ B. F. Sihombing, *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia*, Cetakan Kesatu, (Jakarta: Kencana, 2019), hlm. 26

⁸⁹ Dimas Dwi Hastomo Putra dan Indah Harlina, “Tanggung Jawab PPAT atas Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan”, *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, Edisi No. 1, Vol. 3, (2023), hlm. 98

⁹⁰ Arda Febri Giant Putra, *Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Peralihan Hak atas Tanah (Studi Tentang Putusan Nomor 12/Pdt.G/201/PN.KWG)*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2023, hlm. 82

terhadap kemampuan dan kecermatan camat dalam menjalankan tanggung jawabnya.

3. Penjangkauan administratif

Terdapat camat yang melampaui tugas dan wewenangnya untuk membuat keputusan diluar yurisdiksi atau tanpa bantuan hukum yang tepat. Hal tersebut mengakibatkan inkonsistensi dan kebingungan dalam menyelesaikan suatu permasalahan.

Pelanggaran yang dilakukan dalam pembuatan akta PPAT merupakan perlu dibuktikan untuk memungkinkan termasuk suatu perbuatan melawan hukum dari salah satu pihak, adanya indikasi terjadinya suatu kesepakatan yang melibatkan PPAT dengan salah satu pihak yang terlibat. Lahirnya suatu akta yang mengandung cacat hukum dikarenakan PPAT lalai atau sengaja dari PPAT sendiri telah melakukan, maka sudah seharusnya dimintakan pertanggung jawabannya.

Putusan Pengadilan Nabire dalam kasus ini menjadi dasar pertimbangan Majelis Hakim untuk memutuskan perihal perbuatan melawan hukum yang dilakukan Conny Coanto terhadap Ernawaty adalah dengan dasar hukum Pasal 1365 KUHPdata yang dimana Conny Coanto melakukan pengalihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan ahli waris dari pemilik tanah. Perbuatan Conny Coanto yang memperoleh hak atas tanah dari objek sengketa tersebut telah melakukan perbuatan melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki arti luas adalah perbuatan hukum yang tidak hanya secara langsung melanggar hukum tertulis, tetapi juga tidak secara langsung melanggar peraturan lain yang

tidak tertulis selain peraturan hukum, seperti norma kesusilaan, agama, dan kesopanan.⁹¹ Perbuatan melawan hukum merupakan setiap tindakan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain untuk mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu untuk mengganti kerugian tersebut sesuai dalam Pasal 1365 KUHPerdota.

Prinsip moral menjadi landasan norma kritis yang harus ditanamkan dalam menjalankan profesi dalam keadaan yang seharusnya.⁹² PPAT harus bertanggung jawab secara moral memberikan pelayanan yang baik berupa informasi yang jelas kepada penghadap apabila ada kekurangan persyaratan dalam pembuatan akta dan tidak boleh memberikan salinan akta kepada orang yang tidak berkepentingan tanpa seizin pemilik dari objek tanah kecuali peraturan mengaturnya sebab proses balik nama dari jual beli.

Tanggung jawab PPAT dalam membuat akta harus menyesuaikan regulasi yang berlaku dan tidak mengabaikan prinsip kehati-hatian serta prinsip kecermatan ketika menerima keterangan maupun informasi dari penghadap dan perlu mengkonfirmasi bahwa data tersebut benar untuk dibuatkan akta. Tujuan perbuatan tersebut agar salah satu atau para pihak tidak merasa dirugikan sebab apabila diabaikan, dikemudian hari akan menimbulkan sengketa gugatan akta dari pihak yang dirugikan. Tanggung jawab moral PPAT dituntut selalu memperbaiki kinerja atas kekurangan yang ada supaya adil, sesuai dengan martabat manusia, dan masyarakat merasakan kepuasan

⁹¹ Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, (Bandung: Mandar Mau, 2000), hlm. 35

⁹² Khabib Lutfi, *Masyarakat Indonesia dan Tanggungjawab Moralitas (Analisis, Teori, dan Perspektif Perkembangan Moralitas di Masyarakat)*, (Jakarta: Guepedia, 2018), hlm. 71

terhadap hasil kerja PPAT yang telah dijalankan. PPAT bertugas memastikan data yang valid dari para penghadap untuk dicatat dalam akta, sehingga PPAT tidak dapat disalahkan hanya berdasarkan data formil yang memerlukan pemahaman yang lebih rinci. PPAT berkewajiban memastikan syarat formil terpenuhi dari identitas para pihak lalu dicatat dalam akta sesuai kehendak para penghadap. PPAT dapat dilindungi oleh kebenaran formil selama bertindak menaati regulasi dan etika profesi, namun perlindungan tersebut gugur jika ada unsur kelalaian dan/atau kesengajaan yang berakibat kerugian yang diderita pihak lain.⁹³

Setiap PPAT atau PPAT Sementara wajib untuk patuh terhadap Kode Etik PPAT, sebagaimana dalam Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 112/KEP-4.1/VI/2017 atau Kode Etik IPPAT.⁹⁴ PPAT Sementara seharusnya bertanggung jawab guna pengawasan transaksi tanah guna memastikan keabsahan dan keaslian dokumen tanah, serta menjaga ketepatan pencatatan tanah di wilayah tertentu.

Pelanggaran terhadap Kode Etik IPPAT dapat menimbulkan sanksi sesuai dengan regulasi yang berlaku. Tanggung jawab yang dapat dilakukan PPAT Sementara sebab akta jual beli yang telah dibuatnya tanpa dihadiri salah satu pihak yang berhak dalam kasus penelitian ini, antara lain:

⁹³ Wawancara dengan Suharni, S.H., selaku Notaris dan PPAT Kota Magelang, pada tanggal 18 Oktober 2025 Pukul 11.10 WIB.

⁹⁴ Salim Saputra, Wira Franciska, dan Amelia Nur Widyanti, "*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah atas Peralihan Hak atas Tanah*", SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah, Edisi No. 3, Vol. 3, (2024), hlm. 1765

1. Tanggung Jawab Pidana

Tanggung jawab pada PPAT Sementara apabila melanggar peraturan yang melanggar tugasnya dapat mengakibatkannya pemberhentian dari jabatan yang dipegang. Pemberhentian PPAT dapat terjadi akibat pelanggaran berat maupun ringan selama pelaksanaan jabatannya. Sanksi administrasi yang diberikan PPAT melibatkan peringatan secara tertulis hingga pemberhentian jabatan sesuai Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT. Kode etik PPAT dalam Pasal 6 ayat 1 untuk menetapkan sanksi untuk anggota yang melanggar kode etik seperti teguran, peringatan, anggota organisasi IPPAT diberhentikan sementara, *onzzetting* dari anggota IPPAT pemecatan tidak hormat dari anggota IPPAT. Pemberian sanksi kepada anggota PPAT berdasarkan pada tingkat pelanggaran yang dilakukan. Badan Pertanahan Nasional mempunyai peran sebagai pengawas dan pembina PPAT untuk melaksanakan jabatannya.⁹⁵

PPAT dapat dipertanggung jawabkan apabila terbukti memasukkan keterangan palsu dalam akta yang dibuatnya dalam Pasal 266 ayat (1) KUHPidana. Pertanggung jawaban hukum biasanya selalu dihubungkan dengan asas *geen straf zonder schuld: actus non facit reum nisi mens sit rea* dalam hukum pidana yang berarti asas yang menjelaskan bahwa seseorang tidak dapat dikenakan pidana tanpa ada kesalahan.⁹⁶ Asas

⁹⁵ Fahrurrozi, "Pemberhentian Tidak dengan Hormat Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap", Jurnal Hukum Das Sollen, Edisi No. 1, Vol. 9, (2023), hlm. 576

⁹⁶ Moeljatno, *Azas-Azas Hukum Pidana*, (Jakarta: Bina Aksara, 1985), hlm. 153

tersebut menjelaskan bahwa hanya seseorang yang bersalah yang dapat dimintakan pertanggung jawaban untuk penjatuhan pidana. PPAT Sementara akan dikenakan tanggung jawab pidana apabila mengetahui pemilik tanah telah meninggal, mengetahui ahli waris tidak hadir, dan tetap dengan sengaja melangsungkan membuat akta jual beli tersebut. Pasal 55 KUHP yang mengatur turut serta pula dapat dikenakan kepada PPAT Sementara yang terbukti terlibat.

Kesalahan merupakan unsur mutlak dalam hukum pidana yang dapat menimbulkan pertanggung jawaban pidana kepada si pelaku delik. Tujuan pertanggung jawab pidana guna menentukan kesalahan tindak pidana yang dilakukan pelaku. Pelaku yang melakukan tindak pidana belum tentu harus dikenakan pidana. Pelaku harus mempertanggung jawabkan perbuatan yang telah dilakukan apabila terbukti terdapat unsur kesalahan.⁹⁷

Tanggung jawab PPAT Sementara atas akta jual beli yang dibatalkan pengadilan dalam kasus ini menjelaskan bahwa PPAT Sementara yang menjabat selaku Kepala Distrik setingkat Camat untuk berperan dalam posisi yang menentukan dalam melayani transaksi tanah dan memelihara catatan tanah. PPAT Sementara Nabire dalam kasus ini yang telah membuat akta yang tidak menghadirkan pihak ahli waris yang memiliki tanah sengketa. PPAT Sementara pada kasus ini tidak melakukan

⁹⁷ Hasbullah F. Sjawie, *Direksi Perseroan Terbatas serta Pertanggung Jawaban Pidana Koporasi*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 252

tindak pidana sebab membuat akta jual beli berdasarkan dari Berita Acara Pelepasan Hak atas Tanah Adat tanggal 23 Februari 2010 yang dilepaskan dan ditandatangani oleh Yakob Waray selaku Wakil Kepala Suku Besar Wate pada pihak pertama dan Conny Coanto pada pihak kedua, sehingga PPAT Sementara tidak mengetahui pemilik tanah telah meninggal.

2. Tanggung Jawab Perdata

Beberapa tanggung jawab perdata yang dihadapi PPAT Sementara terkait akta jual beli yang dibuatnya telah dibatalkan oleh pengadilan, antara lain:

a. Pembatalan Akta Tanah

PPAT Sementara yang menerbitkan akta tanah lalu dibatalkan oleh pengadilan mengakibatkan akta tanah tersebut tidak mempunyai keabsahan hukum dan tidak dianggap sah. Pembatalan atas akta tanah tersebut berpengaruh kepada para pihak yang andil dalam transaksi tanah tersebut.

b. Ganti Rugi kepada Pihak yang Dirugikan

Kesalahan yang dilakukan PPAT Sementara merupakan pelanggaran hukum dalam proses penerbitan akta tanah yang dapat mengharuskan untuk membayar ganti rugi kepada pihak yang dirugikan. Ganti rugi ini termasuk kerugian finansial yang timbul akibat pembatalan akta tanah.

c. Sanksi Administratif

Sanksi administratif dikenakan PPAT Sementara yang melakukan kekeliruan atau pelanggaran hukum dalam pembuatan akta tanah. Sanksi ini dapat diserahkan oleh instansi yang berwenang, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN).

d. Pengawasan Lebih Ketat

PPAT Sementara sesudah terjadi kasus pembatalan akta tanah akan lebih ketat diawasi dalam melaksanakan pekerjaannya oleh pejabat yang berwenang, seperti BPN. Pengawasan tersebut diperlukan guna memastikan bahwa PPAT Sementara (Camat) supaya dapat menaati regulasi dan prosedur yang berlaku.

e. Potensi Tindakan Hukum Lainnya

Tindakan hukum lainnya dapat ditempuh tergantung pada kasusnya. Hal ini menyangkut hukum perdata tambahan yang diajukan oleh pihak yang dirugikan atau proses pidana apabila terdapat dugaan unsur tindakan kriminal dalam pembuatan akta tanah.

PPAT Sementara pada penelitian ini lalai dengan bertindak melampaui kewenangan dengan tidak menghadirkan ahli waris dan tidak berhati-hati dalam menjalankan tugas jabatan. Perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata mencakup 3 unsur yaitu kesengajaan, tanpa kesalahan, dan karena kelalaian menjelaskan bahwa karena kelalaian atau ketidakcermatannya dalam pembuatan akta, ia telah

menyebabkan timbulnya kerugian bagi pihak yang haknya dilanggar.

Beberapa yurisprudensi menegaskan hal yang sama:

- a. Putusan Mahkamah Agung No. 825 K/Sip/1971 yakni PPAT yang menandatangani akta tanpa kehadiran salah satu pihak dapat dimintai tanggung jawab ganti rugi karena telah melakukan perbuatan melawan hukum.
- b. Putusan Mahkamah Agung No. 3540 K/Pdt/1986 yakni PPAT bertanggung jawab secara perdata bila terbukti lalai meneliti kebenaran data atau tidak menghadirkan para pihak yang berhak.

3. Tanggung Jawab Administratif

Tanggung jawab administrasi yang dapat diberikan kepada PPAT Sementara sebab telah melanggar tugas jabatannya sebagaimana dalam Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang berbunyi:

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, 39, dan 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 tersebut.”

Sanksi administratif yang ditetapkan berupa teguran tertulis hingga dengan pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT berdasarkan surat keputusan

PPAT oleh BPN sesuai dalam Pasal 6 ayat 1 Kode Etik PPAT, antara lain:⁹⁸

- a. Teguran berupa lisan atau tertulis;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Sanksi-sanksi diatas dijatuhkan sesuai dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilaksanakan oleh anggota tersebut yang ditetapkan Dewan Kehormatan IPPAT. Anggota IPPAT tersebut akan dilakukan pembinaan dan pengawasan dalam melaksanakan tugas PPAT oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Tanggung jawab PPAT Sementara secara administratif dalam kasus bertujuan guna mengoptimalkan kualitas dan kepatuhan dalam penerbitan akta tanah, sekaligus berfungsi mendorong insentif kepada PPAT/ Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) untuk melaksanakan tugas dengan cermat dan selaras sesuai regulasi hukum yang berlaku. Hal ini penting guna menjaga integritas sistem pertanahan, menjaga hak-hak pemilik tanah, serta memastikan keadilan dalam transaksi tanah. Kasus putusan nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab terkait PPAT Sementara Daniel Maipon, S. STP dapat melakukan tindak pidana, sebab PPAT Sementara Daniel Maipon, S.

⁹⁸ Jodhantara Aulliandika dan Gunawan Djajaputra, “*Tanggung Jawab PPAT dalam Hal Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris*”, Jurnal Hukum Adigama, Edisi No. 2, Vol. 2, (2019), hlm. 19

STP telah membuat akta yang tidak melibatkan pihak pemilik dari objek tanah sengketa.

Tanggung jawab administratif oleh PPAT Sementara Daniel Maipon, S. STP melakukan kesalahan format dalam pembuatan akta jual beli nomor 315/PPAT/DIS-NBR/2010. Pasal 33 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT mewajibkan memeriksa kebenaran data subjek dan objek perbuatan hukum sebelum menandatangani akta, dilarang membuat akta apabila terdapat keraguan atas identitas, kewenangan, atau kebenaran dokumen sehingga dapat dikenakan sanksi administratif berupa:

- a. Teguran tertulis;
- b. Pemberhentian sementara;
- c. Pemberhentian dengan hormat;
- d. Pemberhentian dengan tidak hormat.

Bentuk tanggung jawab yang dapat dilakukan PPAT Sementara Daniel Maipon, S. STP untuk memberikan pelayanan hukum sebagai PPAT yang memiliki wewenang membuat akta di bidang pertanahan sesuai wilayah jabatan kerjanya. Pemberian pelayanan hukum dalam pembuatan akta bermanfaat untuk memberikan keamanan kepada masyarakat yang membutuhkan dan semaksimal mungkin mengkonstruksikan hukum yang tepat dalam menangani kasus. Perjanjian jual beli seharusnya melibatkan ahli waris yang masih hidup yaitu Ernawaty yang diketahui sebagai salah satu anak dari almarhum Yakobus Cornelius Rerung sehingga klausula jual beli tidak

melibatkan orang yang telah meninggal dunia, namun memfokuskan pada ahli warisnya dengan dilibatkan dalam perjanjian jual beli untuk memberikan perlindungan terhadap kedua belah pihak antara penjual dan pembeli.

B. Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris atas Beralihnya Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli Tanpa Dihadiri Salah Satu Pihak yang Berhak

Kasus putusan nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab menerangkan bahwa Penggugat telah melakukan gugatan ke pengadilan untuk menuntut pengembalian hak kepemilikan atas tanah yang sah. Tanah dengan Sertipikat Hak Milik Nomor M.192/Sbs/Nbr yang telah dialihkan tanpa sepengetahuan Ernawaty oleh Conny Coanto berdasarkan akta jual beli nomor 315/PPAT/DIS-NBR/2010 dan telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire. Putusan Pengadilan Negeri Nabire Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab yang telah berkekuatan hukum memerintahkan Kantor Pertanahan Kabupaten Nabire untuk mencoret nama Tergugat I dalam Sertipikat Hak Milik Nomor M.192/Sbs/Nbr dan mengembalikan kepemilikan sertipikat atas nama Yakobus Cornelius Rerung seperti semula.

Perlindungan hukum bagi ahli waris sebagai pemilik sah atas objek tanah sengketa yang beralih tanpa sepengetahuan dirinya ditetapkan batal demi hukum oleh pengadilan. Upaya yang dapat ditempuh oleh ahli waris apabila

menyelesaikan sengketa atas beralihnya objek tanah sengketa adalah dengan memilih cara penyelesaiannya dengan melalui.⁹⁹

1. Jalur Non Litigasi

Jalur non litigasi merupakan jalur penyelesaian sengketa melalui proses diluar peradilan. Penyelesaian jalur non litigasi menggunakan alternatif penyelesaian sengketa yang selaras dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 1999 tentang Alternatif Penyelesaian Sengketa dan Arbitrase dengan melakukan konsultasi, negosiasi, musyawarah, mediasi, konsiliasi, dan arbitrase.¹⁰⁰

2. Jalur Litigasi

Jalur litigasi merupakan jalur penyelesaian sengketa melalui proses peradilan. Penyelesaian sengketa peralihan tanah warisan tanpa sepengetahuan ahli waris dari pemilik objek tanah sengketa yang telah dirugikan dengan melakukan upaya penegakan hak-hak pemilik tanah yang dapat ditempuh dengan melakukan gugatan ke Pengadilan. Jalur ini sesuai Pasal 1267 KUHPdata yang menjelaskan pihak yang tidak memenuhi perikatan dapat memilih, memaksa pihak lain untuk memenuhi perjanjian tersebut apabila masih dapat dilaksanakan atau menuntut pembatalan perjanjian disertai penggantian biaya, kerugian, serta bunga.¹⁰¹

⁹⁹ Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 307

¹⁰⁰ Gatot Supramono, *Perbankan dan Masalah Kredit*, (Jakarta: Rineka Cipta, 2009), hlm. 280

¹⁰¹ Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, (Jakarta: Prestasi Pustakaraya, 2011), hlm. 82

Penelitian dalam kasus ini menyelesaikan sengketa melalui pengadilan, dimana sebelumnya Penggugat telah menempuh mediasi dengan mendatangi rumah Conny Coanto namun tidak berhasil. Penggugat mengajukan gugatan untuk membatalkan akta jual beli tanah warisan yang beralih tanpa sepengetahuannya. Upaya tersebut ditempuh supaya Conny Coanto mengembalikan kembali tanah warisan milik Penggugat secara seluruhnya. Sarana perlindungan hukum dibagi menjadi 2 (dua) macam, yaitu:¹⁰²

1. Perlindungan hukum preventif

Perlindungan hukum preventif yang berarti mencegah terjadinya sengketa atau sebelum adanya peristiwa sengketa. Perlindungan hukum pada jenis ini memberikan kesempatan kepada subjek hukum untuk mengajukan keberatan atas pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah berbentuk definitif (final). Kebebasan bertindak yang digaungkan pemerintahan diperlukan sebab dengan adanya perlindungan hukum yang preventif, maka pemerintah tergerak untuk berhati-hati dalam pengambilan keputusan yang berlandaskan diskresi atau kebebasan dalam membuat keputusan. Namun regulasi terkait perlindungan hukum preventif belum ada di Indonesia.

¹⁰² Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 30

2. Perlindungan hukum represif

Perlindungan hukum represif berarti menyelesaikan sengketa atau sesudah terjadi adanya sengketa. Penyelesaian mengenai perlindungan hukum di Indonesia ditangani oleh pengadilan umum dan pengadilan administrasi yang berdasarkan konsep pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia, awal mula konsep hak asasi manusia yang ditujukan kepada batas dan letak kewajiban masyarakat dan pemerintah. Perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan bermakna prinsip tujuan dari negara hukum sesuai Pasal 1 ayat 3 Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945 mengenai Indonesia merupakan negara hukum.

Upaya perlindungan hukum bagi ahli waris yang menuntut hak nya atas tanah warisan dengan menggugat penjual tanah. Hal tersebut merupakan perbuatan melawan hukum sehingga dapat ditempuh dengan melakukan gugatan perdata, sebagaimana diatur dalam KUHPerdata :

Pasal 1365 KUHPerdata yang menyatakan *“Tiap perbuatan yang melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”* dan

Pasal 834 KUHPerdata yang menyatakan bahwa *“Para ahli waris berhak mengajukan gugatan untuk meminta supaya barang-barang yang termasuk harta peninggalan dan masih dikuasai oleh orang lain diserahkan kepada mereka”*

telah memberikan para ahli waris dasar untuk meminta kembali tanah warisan tersebut. Para ahli waris dapat memajukan gugatan untuk meminta agar

diserahkan kepadanya segala haknya atas harta peninggalan beserta segala hasil, pendapatan, dan ganti rugi.¹⁰³

¹⁰³ Anita Sofiana dan Akhmad, “Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya”, Jurnal Akta, Edisi No. 1, Vol. 4, (2017), hlm. 69

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian yang telah dilakukan dapat disimpulkan tanggung jawab PPAT Sementara terhadap pembuatan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang dibatalkan pengadilan nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab bahwa PPAT Sementara telah terbukti lalai dan melanggar sehingga harus dikenakan tindakan tegas yang meliputi tanggung jawab perdata dan tanggung jawab administratif. Tanggung jawab perdata berupa ganti rugi dan tanggung jawab administratif dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatan PPAT. PPAT Sementara dalam kasus ini tidak dapat dikenakan tanggung jawab pidana sebab PPAT Sementara tidak mengetahui ahli waris dalam pembuatan akta jual beli tidak hadir, pemilik tanah telah meninggal, dan tidak melakukan pengecekan keaslian data.

Perlindungan hukum bagi ahli waris atas beralihnya tanah berdasarkan akta jual beli tanpa dihadiri ahli waris yang berhak apabila telah diterbitkan sertifikat atas nama pihak lain diberikan perlindungan secara represif yaitu mengajukan gugatan pengadilan. Upaya perlindungan hukum represif atas sengketa jual beli tanah waris tanpa persetujuan dan sepengetahuan ahli waris, maka ahli waris atau pemegang hak milik yang sah atas tanah warisan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan dengan menempuh jalur litigasi.

B. Saran

Saran yang dapat dilakukan berdasarkan kesimpulan diatas adalah sebagai berikut:

1. Membuat peraturan khusus terkait tugas pokok dan fungsi PPAT Sementara, sehingga tidak tercampur dengan peraturan yang mengatur PPAT secara umum dan mengatur lebih spesifik.
2. PPAT Sementara dan Kantor Pertanahan ATR/BPN seharusnya lebih teliti dan independen sebelum terbitnya akta jual beli.
3. Pembuatan akta jual beli yang dilakukan PPAT harus memahami prosedur yang berlaku.
4. Hubungan ruang lingkup keluarga dalam melakukan jual beli tanah warisan seharusnya melibatkan pemilik tanah hal ini merupakan pewaris atau ahli waris yang sah dengan pembeli agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Abdul Aziz Nasihuddin, *Teori Hukum Pancasila*, Elvaretta Buana, Tasikmalaya, 2024
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014
- Agus Salim, *Teori dan Paradigma Penelitian Sosial*, Tiara Wacana, Yogyakarta, 2006
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian, Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010
- B. F. Sihombing, *Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Nasional Indonesia, Cetakan Kesatu*, Kencana, Jakarta, 2019
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Penerbit Alumni, Bandung, 1983
- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003
- Djoni Sumardi Gozali, *Hukum Pengadaan Tanah: Asas Kesepakatan dalam Pengadaan Tanah bagi Pembagian untuk Kepentingan Umum*, UII Press, Yogyakarta, 2018
- Donald Albert Rumokoy dan Frans Maramis, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2014
- E. Utrecht, *Pengantar dalam Hukum Indonesia, Cetakan Kesembilan*, Penerbit Universitas, Jakarta, 1966
- Effendi Perangin-Angin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994
- G. Kartasapoetra, *Masalah Pertanahan di Indonesia*, Rineka Cipta, Jakarta, 1992
- _____, R.G. Kartasapoetra, A.G. Kartasapoetra, dan A. Setiady, *Hukum Tanah: Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1985
- Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia*, Refika Aditama, Bandung, 2018
- _____, *Q & A: Problematika dan Solusi Terpilih tentang Hukum Kenotariatan Indonesia*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2020

- Hasbullah F. Sjawie, *Direksi Perseroan Terbatas serta Pertanggung Jawaban Pidana Korporasi*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2013
- Herlien Budiono, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2012
- Imam Soetikinjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada Universitas Pers, Yogyakarta, 1990
- J. Kartini Soedjendro, *Perjanjian Peralihan Hak atas Tanah yang Berpotensi Konflik*, Penerbit Kanisius, Yogyakarta, 2001
- Khabib Lutfi, *Masyarakat Indonesia dan Tanggungjawab Moralitas (Analisis, Teori, dan Perspektif Perkembangan Moralitas di Masyarakat)*, Guepedia, Jakarta, 2018
- M. Syamsudin, *Mahir Meneliti Permasalahan Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2021
- Moeljatno, *Azas-Azas Hukum Pidana*, Bina Aksara, Jakarta, 1985
- Mukti Fajar Nur Dewata dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum: Normatif dan Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta, 2011
- Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum bagi Rakyat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian, cetakan ketiga*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1975
- _____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2004
- Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni : Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif*, Nusa Media, Bandung, 2006
- Roscoe Pound, *Pengantar Filsafat Hukum (An Introduction to the Philosophy of Law)*, Alih Bahasa oleh Mohammad Radjab, Jakarta, 1996
- Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Depok, 2019
- _____, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Pers, Depok, 2019
- Salim dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2017

- Satjipto Raharjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Pers, Jakarta, 2012
- _____, *Beberapa Permasalahan Hukum dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia: Suatu Tinjauan Secara Sosiologis*, UI Press, Jakarta, 1999
- _____, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, 1982
- Sophar Maru Hutagalung, *Praktik Peradilan Perdata dan Alternatif Penyelesaian Sengketa*, Sinar Grafika, Jakarta, 2014
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata*, Alumni, Bandung, 1989
- _____, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2006
- _____, *Penemuan Hukum*, Liberty, Yogyakarta, 2009
- Sugeng Istanto, *Hukum Internasional, Cetakan kedua*, Universitas Atmajaya Yogyakarta, Yogyakarta, 2012
- Sulhan, Irwansyah Lubis, dan Anhar Syahnel, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Panduan Praktis dan Mudah Taat Hukum)*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2018
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah: Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016
- Wirjono Prodjodikoro, *Asas-Asas Hukum Perjanjian*, Mandar Mau, Bandung, 2000
- Yahman, *Karakteristik Wanprestasi dan Tindak Pidana Penipuan*, Prestasi Pustakaraya, Jakarta, 2011
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum Cetakan Ketiga*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011

Jurnal

- Adeka Andari Pernia, *Peralihan Hak atas Tanah yang Menjadi Objek Sengketa dalam Perspektif Penegakan Hukum*, Recital Review, Edisi No. 2, Vol. 3, 2021

- Alya Afifah Puteri dan Lina Jamilah, *Akibat Hukum Penguasaan Tanah Warisan oleh Bukan Ahli Waris Berdasarkan KUHPerdota*, Bandung Conference Series: Law Studies, Edisi No. 1, Vol. 3, 2023
- Amalia Alia dan Aisyah Ayu Musyafah, *Akibat Hukum atas Akta Jual Beli yang Tidak Dibacakan oleh Notaris/PPAT Dihadapan Para Pihak*, Jurnal USM Law Review, Edisi No. 2, Vol. 6, 2023
- Anita Sofiana dan Akhmad, *Akibat Hukum Pengalihan Hak Jual Beli Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Tanah Warisan Tanpa Persetujuan Salah Satu Ahli Waris Lainnya*, Jurnal Akta, Edisi No. 1, Vol. 4, 2017
- Arum Mei Sari dan Edy Lisdiyono, *Perlindungan Hukum bagi Penghadap terhadap Permasalahan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Semarang Nomor: 676/PID.B/2016/PN.SMG)*, Jurnal Akta Notaris, Edisi No.1, Vol. 3, 2024
- Cecyllia Tamara B. Schouten dan Hanafi Tanawijaya, *Perbuatan Maladministrasi dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT dan Akibat Hukumnya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT Jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor: 129/Pdt.G/2016/ PN.Jkt.Sel)*, Jurnal Hukum Adigama, Edisi No. 1, Vol. 1, 2018
- Christiana Sri Murni, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah*, Jurnal Kajian Pembaruan Hukum, Edisi No. 1, Vol. 1, 2021
- Dian Ekawati, Dwi Kusumo Wardhani, Dian Eka Prastiwi, Suko Prayitno, dan Agus Purwanto, *Prosedur Peralihan Kepemilikan Hak Atas Tanah di Indonesia*, JAMAICA: Jurnal Abdi Masyarakat, Edisi No. 1, Vol. 2, 2021
- Dimas Dwi Hastomo Putra dan Indah Harlina, *Tanggung Jawab PPAT atas Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*, Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Edisi No. 1, Vol. 3, 2023
- Edi Asrofin dan Umar Ma'ruf, *Implikasi Adanya Pemalsuan Tanda Tangan dalam Akta Jual Beli Tanah yang Dilakukan oleh PPAT*, Jurnal Akta, Edisi No. 2, Vol. 4, 2017
- Fahrurrozi, *Pemberhentian Tidak dengan Hormat Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Telah Berkekuatan Hukum Tetap*, Jurnal Hukum Das Sollen, Edisi No. 1, Vol. 9, 2023

- Fathiya Achmad, Permata N. Daulay, dan Nurwidiatmo, *Pelaksanaan Eksekusi Hak Tanggungan yang Dilakukan Kreditur Separatis dalam Keadaan Insolvensi*, Jurnal Nuansa Kenotariatan, Edisi No. 1, Vol. 3, 2017
- Fitriana Trinengsi Taolin, Dian Aries Mujiburohman, dan Koes Widarbo, *Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*, Tugas Agraria, Edisi No. 1, Vol. 7, 2024
- Giovanni Karilla Ayu, *Tinjauan Yuridis Mengenai Keabsahan Akta Notaris atas Pencabutan Sertifikat Hak Milik*, Indonesian Notary, Edisi No. 12, Vol. 2, 2020
- I Made Krishna Dharma Kusuma, Putu Gede Saputra, dan Luh Putu Suryani, *Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli Berdasarkan Hukum Adat*, Jurnal Interpretasi Hukum, Edisi No. 2, Vol. 1, 2020
- Irfan Iryadi, *Kepastian Hukum Kedudukan Camat sebagai PPAT Sementara*, Negara Hukum, Edisi No. 1, Vol. 11, 2020
- Jessica Priscilla Simanungkalit dan Rouli Anita Valentina, *Perbuatan Melawan Hukum PPAT dalam Pembuatan AJB dengan Blangko Kosong*, Jurnal Kertha Semaya, Edisi No. 11, Vol. 9, 2021
- Jodhantara Aulliandika dan Gunawan Djajaputra, *Tanggung Jawab PPAT dalam Hal Pembuatan Akta Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Ahli Waris*, Jurnal Hukum Adigama, Edisi No. 2, Vol. 2, 2019
- Junaedi dan Gunawan Djajaputra, *Tanggung Jawab PPAT Sementara dan Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan melalui Putusan Pengadilan*, Jurnal Suara Hukum, Edisi No. 1, Vol. 5, 2022
- Kadek Cahya Susila Wibawa, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, Jurnal Crepido, Edisi No. 1, Vol. 1, 2019
- Karima Septi Rahayu, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Mengenai Pemalsuan Dokumen yang Dilakukan Para Pihak dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal Education and Development, Edisi No. 3, Vol. 10, 2022
- Kartini Siahaan, *Kedudukan Hukum Akta Notaris sebagai Alat Bukti pada Tindak Pidana Pemalsuan Surat dalam Proses Peradilan Pidana*, Recital Review, Edisi No. 2, Vol. 1, 2019
- Kiki Rizki, Rini Irianti Sundary, Jafar Sidik, Lina Jamilah, dan Yeni Yunitawati, *Perlindungan Hukum Pemegang Sertifikat Hak Milik atas Tanah dengan Terbitnya Sertifikat Ganda Berdasarkan Asas Kepastian Hukum*, Aktualita, Edisi No. 1, Vol. 3, 2020

- Komang Febrinayanti Dantes dan I Gusti Apsari Hadi, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Dibuat oleh Camat dalam Kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) ditinjau dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT*, Jurnal Pendidikan Kewarganegaraan Undiksha, Edisi No. 3, Vol. 9, 2021
- Kurniawan Arfiyan Sidrajat, *Analisis Hukum Kekuatan Pembuktian Akta Notaris dalam Penyelesaian Perkara Perdata*, Jurnal Ilmu Hukum Toposantaro, Edisi No. 1, Vol. 1, 2024
- Meisya Adistia, *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Keabsahan Akta Jual Beli*, Unes Law Review, Edisi No. 3, Vo. 6, 2024
- Muhammad Wildan, Nuridin, dan Imam Asmarudin, *Perlindungan Hukum atas Jual Beli Hak atas Tanah yang Belum Bersertipikat*, DIKTUM: Jurnal Ilmu Hukum, Edisi No. 1, Vol. 8, 2020
- Nuridin dan Muhammad Wildan, *Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah Karena Jual Beli*, DIKTUM: Jurnal Ilmu Hukum, Edisi No. 2, Vol. 8, 2020
- Riduwan Saragih, *Kekuatan Hukum Surat Dibawah Tangan dalam Jual Beli Tanah yang Digunakan sebagai Bukti Kepemilikan (Studi di Desa Marjanji Kecamatan Sipispis Kabupaten Serdang Bedagai)*, Jurnal Law of Deli Sumatera, Edisi No. 2, Vol. 2, 2023
- Rifda Marsall Aqila, *Permasalahan Hukum terhadap Pelaksanaan Peralihan Hak atas Tanah secara Adat*, Journal of Legal Studies, Edisi No. 1, Vol. 1, 2023
- Rizki Mohamad Eka Marsa Sadjat, *Akibat Hukum dari Pembuatan Akta Jual Beli Tanah yang Tidak sesuai dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT*, Buana Ilmu, Edisi No. 1, Vol. 8, 2023
- Said Ali Assagaff dan Wira Franciska, *Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Seluruh Ahli Waris*, Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan, Edisi No. 1, Vol. 1, 2021
- Salim Saputra, Wira Franciska, dan Amelia Nur Widyanti, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Akibat Kelalaian dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah atas Peralihan Hak atas Tanah*, SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah, Edisi No. 3, Vol. 3, 2024
- Selamat Lumban Gaol, *Kedudukan Akta Notaris sebagai Akta Di Bawah Tangan Berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris*, Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara, Edisi No. 2, Vol. 8, 2018

- Sendy Salsabila Saifuddin dan Yulia Qamariyanti, *Kepastian Hukum Sertifikat Hak Milik atas Tanah atas Terbitnya Surat Keterangan Tanah pada Objek Tanah yang Sama*, Notary Law Journal, Edisi No. 1, Vol. 1, 2022
- Setio Prabowo, M. Sudirman, dan Cicilia Julyani Tondy, *Perlindungan Hukum bagi Ahli Waris terhadap Harta Warisan yang Beralih Tanpa Persetujuan Ahli Waris*, Jaksa: Jurnal Kajian Ilmu Hukum dan Politik, Edisi No. 3, Vol. 1, 2023
- Shannon Wijayanti, *Konsekuensi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Membuat Akta Jual Beli dengan Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak Berdasarkan Blanko Akta yang Telah Disiapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah karena Tidak Sesuai dengan Objek yang Sebenarnya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Pekalongan Nomor: 35/PDT.G/2017/PN PKL)*, Indonesian Notary, Edisi No. 3, Vol. 2, 2022
- Shela Oktaharyani Harahap dan Benny Djaja, *Kekuatan Hukum Akta Jual Beli yang Datanya Merupakan Data Palsu (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/PDT.G/201/PN.DPK)*, Jurnal Hukum Adigama, Edisi No. 2, Vol. 4, 2021
- Shofiah Arasyti, *Hak Tanggungan yang Lahir Berdasarkan Akta Jual Beli yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 3232 K/PDT/2017)*, Indonesian Notary, Edisi No. 37, Vol. 2, 2020
- Subroto Rindang Arie Setyawan, Abdul Karim, Rudy Habibie, dan Mas'ud, *Regulasi Pengajuan Gugatan Terhadap Pemilik Tanah dengan Sertifikat Hak atas Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, WAKASA HUKUM Jendela Informasi & Gagasan Hukum, Edisi No. 2, Vol. 11, 2023
- Tri Wahyu Haryanti, Susy Yanti Simanjuntak, dan Nunuk Widayati, *Peran PPAT terhadap Pelaksanaan Asas Nemo Plus Yuris pada Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah karena Jual Beli*, Jurnal Education and Development, Edisi No. 3, Vol. 11, 2023
- Widya Kristianti dan Agus Nurudin, *Pertanggungjawaban Hukum PPAT yang menyalahgunakan Wewenang dalam Pembuatan Akta Otentik (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bali Nomor 55/Pid/2017/PT DPS)*, Jurnal Akta Notaris, Edisi No. 2, Vol. 1, 2022
- 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, Edisi No. 1, Vol. 3, 2019

Zulfikar Madyasta Aprilio dan Ana Silviana, *Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Dibawah Tangan*, Al-Manhaj: Jurnal Hukum dan Pranata Sosial Islam, Edisi No. 1, Vol. 5, 2023

Tesis

Arda Febri Giant Putra, *Pembatalan Akta Jual Beli yang Dibuak oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Peralihan Hak atas Tanah (Studi Tentang Putusan Nomor 12/Pdt.G/201/PN.KWG)*, Tesis, Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2023

Wawancara

Wawancara dengan Suharni, S.H., selaku Notaris dan PPAT Kota Magelang, pada tanggal 18 Oktober 2025 Pukul 11.10 WIB

Peraturan Perundang-Undangan

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

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

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 3540 K/Pdt/1986

Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung No. 825 K/Sip/1971

Putusan Pengadilan Nabire Nomor 26/Pdt.G/2021/PN Nab