

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) YANG AKTANYA DIBATALKAN BERDASARKAN PUTUSAN  
PENGADILAN**

**(Studi tentang putusan PN Sleman No.27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. No  
39/PDT/2019/PT.YYK)**

**TESIS**



Disusun Oleh :

Nama : Nixon Shadda Priyantonojati

NIM 23921057

Program Studi: Kenotariatan

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

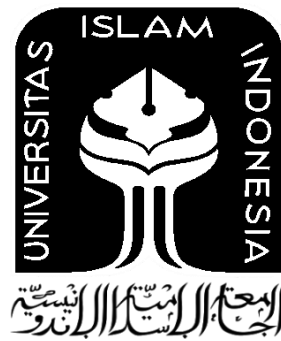
**2026**

**HALAMAN JUDUL**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) YANG AKTANYA DIBATALKAN BERDASARKAN PUTUSAN  
PENGADILAN**

**(Studi tentang putusan PN Sleman No.27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. No  
39/PDT/2019/PT.YYK)**

**TESIS**



Disusun Oleh :

Nama : Nixon Shadda Priyantonojati

NIM 23921057

Program Studi: Kenotariatan

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2026**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

**TESIS  
TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) YANG AKTANYA DIBATALKAN BERDASARKAN PUTUSAN  
PENGADILAN**

**(Studi tentang putusan PN Sleman No.27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. No  
39/PDT/2019/PT.YYK)**

**Oleh:**

**Nama Mahasiswa : Nixon Shadda Priyantonojati**

**No. Pokok Mhs. 23921057**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Seminar Proposal Tesis**

**Pembimbing I**

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

**Pembimbing II**

**Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.**

**Mengetahui**

**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister**

**Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia**

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

## Bukti ACC

4	2026-02-10 13:02:35	Assalamualaikum wr. wb. Bapak Ariyanto Selamat siang, mohon maaf mengganggu waktunya bapak Mohon izin mengirimkan Draft Tesis revisi ke 4 yang telah saya Revisi berkaitan dengan judul dan kesimpulan sesuai dengan saran dan arahan bapak. matur nuwun nggih bapak atas perhatiannya. wasalamualaikum.Wr.Wb	<b>Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H. :</b> Silakan di cek kembali terkait tata penulisan dan sinkronisasi antara judul, rumusan maslaah, tujuan penelitian dan pembahasan, setelah itu daftar
---	------------------------	---	---



**HALAMAN PENGESAHAN**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) YANG AKTANYA DIBATALKAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN  
(Studi tentang putusan PN Sleman No.27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. No 39/PDT/2019/PT.YYK)**

**Oleh:**

**Nama : Nixon Shadda Priyantonojati**

**NIM : 23921057**

Telah diujikan di hadapan TIM Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan

**LULUS** pada, **Selasa 04 Maret 2026**

Pembimbing 1

Yogyakarta, Rabu 04 Maret 2026

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

Pembimbing 2

Yogyakarta, Rabu 04 Maret 2026

**Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.**

Penguji

Yogyakarta, Rabu 04 Maret 2026

**Dr. Abdul Jamil, S.H., M.H.**

**Mengetahui**

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

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



**Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Aktanya  
Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan ke  
depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendaran  
pada tanggal 04 Maret 2026



Yogyakarta, 04 Maret 2026 Dosen  
Pembimbing Tugas Akhir,



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



**Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Aktanya  
Dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan**

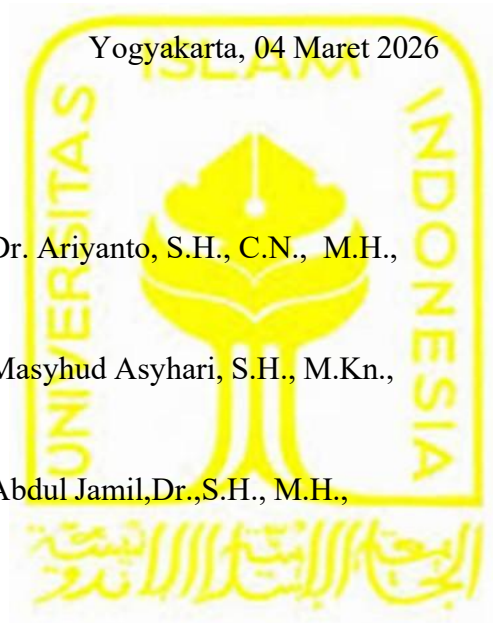
Telah Dipertahankan di Hadapan Tim Penguji dalam Ujian  
Tugas Akhir / Pendadaran  
pada tanggal dan Dinyatakan LULUS

Yogyakarta, 04 Maret 2026

Tim Penguji

1. Ketua Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H.,
2. Anggota Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.,
3. Anggota Abdul Jamil, Dr., S.H., M.H.,

Tanda Tangan



Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,**

NIK. 014100109

## HALAMAN MOTO

*"Karena sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan, sesungguhnya sesudah kesulitan itu ada kemudahan." (QS. Al-Insyirah: 5-6)*

## PERNYATAAN ORISINALITAS

### ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH BERUPA TUGAS AKHIR MAHASISWA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA



Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : NIXON SHADDA PRIYANTONOJATI

NIM 23921057

Adalah benar-benar Mahasiswa Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul: **TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG AKTANYA DIBATALKAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN (Studi tentang putusan PN Sleman No.27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. No 39/PDT/2019/PT.YYK)**

Karya Tulis ini akan saya ajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Tugas Akhir/Pendadaran yang akan diselenggarakan oleh Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini saya menyatakan:

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini benar-benar asli (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan “penjiplakan karya ilmiah”;
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini pada Saya, namun demi untuk kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, Saya

memberikan kewenangan kepada perpustakaan Fakultas Hukum UII dan perpustakaan di lingkungan UII untuk mempergunakan karya ilmiah Saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pada pernyataan butir 1 dan 2) saya sanggup menerima sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Saya juga akan bersikap kooperatif untuk hadir, menjawab, membuktikan, melakukan pembelaan terhadap hak-hak saya serta menandatangani Berita Acara terkait yang menjadi hak dan kewajiban saya, didepan 'Majelis' atau 'Tim' Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang ditunjukan oleh Pimpinan Fakultas, apabila tanda-tanda plagiat disinyalir ada/terjadi pada karya tulis ilmiah saya ini oleh pihak Fakultas Hukum Universitas Indonesia

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

Yogyakarta, 12 Februari 2026



**NIXON SHABDA PRIYANTONOJATI**

## KATA PENGANTAR



Puji Syukur atas rahmat, karunia, dan hidayah yang telah diberikan oleh Allah SWT dan shalawat serta salam yang senantiasa kita curahkan kepada Rasulullah Muhammad SAW, Beserta keluarga, sahabat, dan para pengikut-Nya.

Tugas Akhir berupa Tesis yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG AKTANYA DIBATALKAN BERDASARKAN PUTUSAN PENGADILAN (Studi tentang putusan PN Sleman No.27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. No 39/PDT/2019/PT.YYK)”** ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Tugas Akhir ini diharapkan dapat bermanfaat bagi masyarakat dan kalangan akademisi hukum. Kesulitan dan kendala yang penulis hadapi selama penulisan tugas akhir ini akhirnya dapat teratasi berkat Rahmat-Nya, dukungan dan doa dari keluarga serta orang-orang tercinta. Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan Tesis ini masih terdapat banyak kekurangan.

Tesis ini dapat diselesaikan tidak terlepas dari bantuan dan dukungan dari berbagai pihak yang turut andil dalam membantu penulis. Dengan tidak mengurangi rasa hormat, dan sebesar-besarnya penulis mengucapkan terimakasih, 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. Yth, Bapak Dr. Nurjihad, S.H, M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Yth, Bapak Dr. Ariyanto, S.H., C.N., M.H selaku Pembimbing Utama bidang Akademik, terima kasih atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, masukan, kritik, dan saran sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Yth. Bapak Masyhud Azhari, S.H., M.Kn, selaku Pembimbing Kedua bidang

Praktisi, terima kasih atas kesediaannya dalam memberikan ilmu, masukan, kritik, dan saran sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

6. Yth. selaku Dosen Penguji yang telah berkenan memberikan saran demi kesempurnaan tesis ini
7. Yth. Seluruh Dosen Pengajar Program Studi Kenotariatan program Magister Fakultas Hukum Univesitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu pengetahuan kepada Penulis.
8. Kepada Ibu Anik Kusumawati, S.E. dan Bapak Priyantonojati, S.E, selaku orang tua saya yang telah menjadikan motivasi dan support untuk saya. Kepada Aninda Afidatu Mawaddah, S.Pd. dan Emir Balveer Priyantonojati, selaku istri dan anak saya sebagai alasan mengapa saya masih kuat hingga di titik ini dan menyelesaikan dengan baik. Serta kepada dr. Dea Fiesta Jatikusuma, M.Med.Sc., Sp.PK dan Kapten Kes dr. Bayu Prasetyo, selaku kakak saya yang telah mendukung dan memotivasi saya.
9. Yth. Seluruh Karyawan dan Staf Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang Penulis tidak dapat menyebutkan satu-persatu, terima kasih atas segala bantuannya selama ini.
10. Teman-teman kelas angkatan 23 Magister Kenotariatan FH UII, yang tidak bisa kusebutkan satu-persatu, terima kasih sudah saling membantu, kuharap ikatan dan komunikasi antara kita akan senantiasa terjalin baik. terimakasih atas canda, tawa, dan perjuangan yang telah kita lalui bersama.

Akhir kata, Penulis menyadari bahwa berakhirnya masa studi ini justru merupakan awal dari perjuangan selanjutnya dan sesungguhnya. Terbesit harapan bahwa tesis ini dapat bermanfaat bagi kita semua. Biidznillaah. Aamiin Allaahumma aamiin.

Yogyakarta, 12 Februari 2026

**Penulis,**



**NIXON SHADDA PRIYANTONOJATI**

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	v
HALAMAN MOTO.....	vi
PERNYATAAN ORISINALITAS.....	vii
KATA PENGANTAR.....	ix
DAFTAR ISI.....	xi
ABSTRAK.....	xiii
<b>BAB I.....</b>	<b>1</b>
<b>A. Latar belakang Masalah.....</b>	<b>1</b>
<b>B. Rumusan Masalah.....</b>	<b>9</b>
<b>C. Tujuan Penelitian.....</b>	<b>9</b>
<b>D. Manfaat Penelitian.....</b>	<b>9</b>
<b>E. Orisinalitas Penelitian.....</b>	<b>10</b>
<b>F. Kerangka Teori.....</b>	<b>26</b>
<b>G. Metode Penelitian.....</b>	<b>30</b>
<b>BAB II.....</b>	<b>35</b>
<b>A. Tinjauan Umum Tentang Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....</b>	<b>35</b>
<b>B. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab Hukum PPAT.....</b>	<b>40</b>
<b>C. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Melalui Akta PPAT.....</b>	<b>44</b>
<b>D. Tinjauan Umum Tentang Putusan Pengadilan.....</b>	<b>59</b>
<b>BAB III.....</b>	<b>63</b>
<b>A. Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Menyatakan Akta Jual Beli Cacat Hukum?.....</b>	<b>63</b>
<b>B. Mekanisme Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dan Upaya Penyelesaian Sengketa Akibat Pembatalan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang dibuat Oleh PPAT berdasarkan putusan pengadilan.....</b>	<b>82</b>
<b>BAB IV.....</b>	<b>87</b>

<b>A. Kesimpulan.....</b>	<b>87</b>
<b>B. Saran.....</b>	<b>88</b>
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>90</b>

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan menganalisis tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas peralihan hak tanah yang aktanya dinyatakan cacat hukum berdasarkan putusan pengadilan, serta mekanisme perlindungan hukum bagi para pihak yang dirugikan. Metode yang digunakan adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Pengumpulan data dilakukan melalui studi pustaka terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn menunjukkan bahwa PPAT terbukti tidak menjalankan tugasnya sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Tanggung jawab hukum PPAT tidak bersifat mutlak, melainkan ditentukan berdasarkan jenis pelanggaran yang dilakukan serta dampaknya terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah. Adapun perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan dapat ditempuh melalui dua jalur. Pertama, perlindungan hukum preventif dengan menerapkan prinsip kehati-hatian sebelum sengketa terjadi. Kedua, perlindungan hukum represif melalui jalur peradilan apabila sengketa telah terjadi, yang hasilnya dapat dijadikan dasar pembatalan hak di kantor pertanahan sebagai upaya pemulihan hak. serta peran BPN bagi PPAT merupakan perlindungan hukum administratif bagi pihak yang dirugikan. Putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli cacat hukum memiliki implikasi bahwa PPAT tidak dapat berlindung di balik dalih tanggung jawab formal semata

**Kata kunci:** PPAT, Pembatalan akta jual beli, Tanggung jawab hukum PPAT, Peralihan hak atas tanah, Putusan Pengadilan

## **ABSTRACT**

*This study aims to analyze the legal responsibility of Land Deed Officials (PPAT) for the transfer of land rights whose deeds are declared legally flawed based on court decisions, as well as the legal protection mechanisms for the injured parties. The method used is normative legal research with a statutory regulatory approach and a case approach. Data collection was carried out through a literature study of primary, secondary, and tertiary legal materials, then analyzed descriptively qualitatively. The results of the study based on the Decision of the Sleman District Court Number 27/Pdt.G/2018/PN.Smn indicate that the PPAT has been proven not to have carried out its duties in accordance with Government Regulation Number 37 of 1998 in conjunction with Government Regulation Number 24 of 2016. The legal responsibility of the PPAT is not absolute, but is determined based on the type of violation committed and its impact on the validity of the transfer of land rights. Legal protection for injured parties can be achieved through two channels. First, preventive legal protection by applying the principle of caution before a dispute occurs. Second, repressive legal protection through the courts if a dispute has arisen, the results of which can be used as the basis for revoking rights at the land office as an effort to restore rights. The role of the National Land Agency (BPN) for Land Deed Officials (PPAT) is also administrative legal protection for the injured party. A court ruling declaring a deed of sale legally flawed implies that PPATs cannot hide behind the pretext of mere formal responsibility.*

**Keywords:** *Land Deed Making Official, Cancellation of sale and purchase deed, Legal responsibility of Land Deed Making Official, Transfer of land rights, Court decision*

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar belakang Masalah**

Tanah memiliki peran strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, bukan hanya sebagai tempat tinggal, tetapi juga sebagai sumber kehidupan dan sarana pemenuhan kebutuhan ekonomi, sosial, dan budaya. Sebagai negara agraris, tanah menjadi unsur vital dalam struktur kehidupan masyarakat Indonesia. Secara yuridis, tanah diartikan sebagai permukaan bumi, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menyatakan bahwa atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya berbagai jenis hak atas permukaan bumi yang disebut tanah, yang dapat dimiliki oleh perseorangan maupun badan hukum.<sup>1</sup>

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan yang sangat penting sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum

---

<sup>1</sup> Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, 2007 Cetakan Pertama, hlm 112

tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT dalam menjalankan tugasnya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian untuk menjaga kepentingan para pihak dan memastikan kepastian hukum.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengatakan “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik atas Satuan Rumah Susun”. Akta-akta yang dapat dibuat oleh PPAT dibatasi sesuai dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu akta-akta mengenai tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah seperti peralihan hak atas tanah dengan akta jual beli, peralihan karena tukar menukar dengan akta tukar-menukar, peralihan karena hibah dengan akta hibah, peralihan hak atas tanah kedalam perusahaan (inbreng) dengan akta pemasukan ke dalam perusahaan, peralihan hak karena adanya pembagian hak dengan akta pembagian hak bersama, pemasangan hak tanggungan diatas hak atas tanah dengan akta pemberian hak tanggungan, pemberian hak sekunder diatas hak atas tanah primer dengan akta pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, sebagaimana diatur dalam pasal peraturan pemerintah Nomor 37 tahun 1998 pasal 2 ayat 1 dan 2.

Akta otentik yang dibuat oleh PPAT memberikan suatu nilai pembuktian apabila menjadi barang bukti di Pengadilan. Produk hukum berupa akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT harus bisa dibuktikan kebenarannya jika dengan lahirnya akta autentik itu mendatangkan kerugian

bagi orang lain, dan hakim wajib untuk memeriksa kebenaran dari akta autentik itu.<sup>2</sup> Akta autentik termasuk kepada alat bukti yang digolongkan kepada bukti surat yang memiliki nilai pembuktian yang sempurna karena akta tersebut dibuat oleh pihak yang berwenang, ketika terjadi suatu sengketa di persidangan dan para pihak mengajukan akta otentik sebagai salah satu alat bukti maka alat bukti yang lainnya dapat dikesampingkan karena begitu sempurnanya alat bukti akta otentik tersebut.<sup>3</sup>

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah tentang Jabatan Pejabat pembuat akta tanah ditentukan bahwa PPAT bertanggung jawab dalam setiap pembuatan akta. Jika terjadi masalah saat pendaftaran peralihan hak atas tanah dicatat dalam buku tanah karena hak atas tanah dalam sengketa, berkas atau dokumen yang digunakan dalam pendaftaran harus dikembalikan oleh kantor pertanahan. Kantor pertanahan bahkan dapat membatalkan pendaftaran peralihan. Ketidakadilan, kekosongan hukum, atau produk hukum yang tidak memadai akibat tarik menarik berbagai kepentingan menyebabkan sengketa pertanahan.

Tanggung Jawab PPAT terhadap akta yang ia buat yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan setempat akan tetapi pada saat

---

<sup>2</sup> Soepomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri* (Jakarta: PT Pradnya Paramitha, 2004).

<sup>3</sup> Soeroso, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum* (Jakarta: Sinar Grafika, 2011)

pendaftaran peralihan haknya atau telah didaftarkan peralihan haknya tetapi kemudian menimbulkan permasalahan dan akhirnya pendaftarannya dibatalkan oleh kantor pertanahan. Salah satu persoalan penting dalam praktik pertanahan adalah pembatalan peralihan hak atas tanah akibat cacat hukum dalam akta jual beli. Hal ini tampak jelas dalam Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn, di mana penggugat menggugat pembatalan akta jual beli yang dinilai tidak sah karena dibuat tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah. Sengketa ini kemudian berlanjut hingga tingkat banding dengan Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT.YYK. Pokok perkara ini memperlihatkan kompleksitas hukum. Sistem hukum pertanahan Indonesia menganut prinsip bahwa setiap peralihan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Akta PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan mengikat para pihak. Namun demikian, kekuatan pembuktian akta PPAT tidaklah mutlak dan dapat dibatalkan oleh pengadilan apabila terdapat cacat hukum dalam pembuatannya, baik yang menyangkut syarat sah perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata maupun pelanggaran terhadap prosedur pembuatan akta. Pembatalan akta jual beli oleh pengadilan menimbulkan ketidakpastian hukum, khususnya berkaitan dengan kedudukan hukum para pihak yang telah melaksanakan prestasi dan kontra prestasi, serta status kepemilikan tanah yang telah didaftarkan atas nama pembeli. Kompleksitas

permasalahan semakin bertambah ketika tanah tersebut telah dialihkan kembali kepada pihak ketiga atau dijadikan jaminan hutang. Oleh karena itu, kajian mendalam mengenai akibat hukum pembatalan akta jual beli terhadap kedudukan para pihak dan status kepemilikan tanah menjadi sangat relevan untuk memberikan pemahaman yang komprehensif dan solusi hukum yang tepat.

Mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT, telah diatur apa saja perbuatan-perbuatan yang dilarang untuk dilakukan oleh PPAT, meskipun mereka telah mengetahui sesuatu hal yang menjadi larangan-larangan yang seharusnya tidak boleh dilakukan, namun mereka tetap saja melakukannya dan seolah-olah menganggap perbuatan yang dia lakukan itu adalah benar.<sup>4</sup> Kesalahan dalam pembuatan akta oleh PPAT bisa berakibat pada batalnya akta tersebut secara hukum atau dapat dibatalkan. Situasi ini dapat muncul akibat pelanggaran prosedur, seperti adanya tanda tangan di blangko kosong, ketidaktahuan para pihak, atau tidak dibacakan akta kepada pihak-pihak terkait. Konsekuensi hukum dari pembatalan akta ini mencakup status batal demi hukum, bisa dibatalkan, atau bahkan dianggap tidak ada, tergantung pada jenis pelanggaran yang terjadi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian untuk menjaga kepentingan para pihak dan memastikan kepastian hukum. Akta otentik yang dibuat oleh PPAT

---

<sup>4</sup> Sjaifurrachman, *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta* (Bandung: Mandar Maju, 2011)

seharusnya memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, yaitu dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa, dan dibuat di tempat akta tersebut dibuat. Akta yang memenuhi syarat ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di hadapan pengadilan dan memberikan perlindungan hukum yang maksimal bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Salah satu permasalahan hukum di bidang pertanahan yang kerap terjadi adalah peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan mendasarkan pada putusan pengadilan. Dalam praktiknya, putusan pengadilan sering dijadikan dasar oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta peralihan hak, meskipun putusan tersebut belum tentu secara tegas memerintahkan dilakukannya peralihan hak atau belum memiliki kekuatan hukum tetap. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum, khususnya terkait dengan kewenangan dan kehati-hatian PPAT dalam menafsirkan serta melaksanakan putusan pengadilan. Mengingat PPAT memiliki peran strategis dalam proses peralihan hak atas tanah, maka setiap tindakan PPAT yang mendasarkan pada putusan pengadilan berpotensi menimbulkan sengketa baru dan kerugian bagi pihak lain, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai bentuk dan batas tanggung jawab hukum PPAT atas perbuatan tersebut.

Salah satu contoh permasalahan peralihan hak atas tanah yang mendasarkan pada putusan pengadilan dapat dilihat dalam perkara perdata

yang diperiksa di Pengadilan Negeri Sleman. Dalam perkara tersebut, sengketa bermula dari hubungan hukum hutang piutang dengan jaminan sertipikat hak atas tanah milik penggugat. Dalam perkembangannya, tanpa adanya persetujuan dan sepengetahuan pemilik tanah, PPAT membuat akta jual beli atas objek tanah yang dijadikan jaminan tersebut dengan mendasarkan pada klaim sepihak pihak tertentu. Tindakan PPAT ini kemudian dipersoalkan dalam gugatan perbuatan melawan hukum karena dinilai tidak memenuhi prinsip kehati-hatian serta melampaui kewenangan, sehingga menimbulkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah dan memunculkan persoalan mengenai tanggung jawab hukum PPAT atas akta yang dibuatnya..<sup>5</sup>

Karena Penggugat telah dirugikan dari segi materil dan immateril maka penggugat mengajukan gugatan perdata ini untuk membatalkan akta jual beli yang sudah dibuat oleh tergugat I melalui tergugat II (PPAT) tanpa sepengetahuan penggugat. Di dalam pertimbangan Hakim, hakim mengatakan bahwa akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (Tergugat II) adalah batal demi hukum/cacat hukum, jika di lihat dalam pasal 1868 KUHPerdata mengatakan bahwa “Akta Otentik adalah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu ditempat mana akta dibuatnya. Dikatakan akta otentik karna pembuatannya dihadapan pejabat yang berwenang yaitu PPAT namun pada kenyatannya akta jual beli yang dibuat

---

<sup>5</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sleman, Nomor 27/PDT.G/2018/PN.SMN”

oleh PPAT dalam kasus ini dikatakan bukan akta autentik serta tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sah dan sempurna dan dinyatakan sebagai akta yang batal demi hukum.

Permasalahan hukum dalam perkara ini tidak semata-mata terletak pada sengketa antar para pihak, melainkan pada tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta peralihan hak atas tanah dengan mendasarkan pada kondisi hukum yang belum jelas dan tanpa adanya persetujuan pemilik hak. Putusan pengadilan yang kemudian dijadikan dasar dalam menilai keabsahan peralihan hak tersebut menimbulkan persoalan mengenai batas kewenangan dan kewajiban kehati-hatian PPAT dalam menjalankan jabatannya. Keadaan ini menunjukkan adanya problematika hukum terkait tanggung jawab PPAT atas akta yang dibuat berdasarkan putusan pengadilan, khususnya ketika putusan tersebut tidak secara tegas memerintahkan terjadinya peralihan hak atas tanah.

Permasalahan hukum dalam perkara ini menunjukkan bahwa penggunaan putusan pengadilan sebagai dasar peralihan hak atas tanah memiliki implikasi hukum yang signifikan, khususnya terhadap kewenangan dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah. Putusan pengadilan dalam praktik pendaftaran tanah kerap dijadikan sebagai dasar pembuatan akta peralihan hak, meskipun tidak selalu secara tegas memerintahkan dilakukannya peralihan hak tersebut. Kondisi ini menimbulkan persoalan hukum ketika PPAT tetap membuat akta atas dasar putusan pengadilan tanpa memastikan terpenuhinya syarat formil dan materiil peralihan hak atas tanah.

Oleh karena itu, diperlukan kajian mengenai batas kewenangan serta bentuk tanggung jawab hukum PPAT yang akhirnya dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli cacat hukum ?
2. Bagaimana mekanisme perlindungan hukum bagi para pihak dan upaya penyelesaian sengketa akibat pembatalan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT berdasarkan putusan pengadilan ?

#### **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk menganalisis konstruksi tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli cacat hukum.
2. Untuk mekanisme perlindungan hukum bagi para pihak dan upaya penyelesaian sengketa akibat pembatalan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT berdasarkan putusan pengadilan.

#### **D. Manfaat Penelitian**

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi peningkatan dan pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya

berkaitan tentang mengetahui dan menganalisis konstruksi tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli cacat hukum. serta diharapkan menjadi acuan kajian bagi seluruh elemen yang berhubungan dengan mengetahui dan menganalisis konstruksi tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli cacat hukum. Selain itu, peneliti juga berharap hasil penelitian ini dapat digunakan sebagai pedoman/referensi bagi peneliti berikutnya.

## 2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian diharapkan dapat memberikan jawaban terhadap masalah yang diteliti serta menjadi bahan masukan dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait dalam penyelesaian permasalahan

## **E. Orisinalitas Penelitian**

Peneliti melakukan tinjauan pustaka dengan cara mereview beberapa penelitian terdahulu yang memiliki fokus penelitian yang sama dengan penelitian yang akan dilakukan. Tabel tinjauan pustaka di bawah ini tersedia informasi mengenai orisinalitas penelitian yang menerangkan perbedaan dan persamaan dari kajian yang diteliti oleh peneliti dengan penelitian-penelitian sebelumnya.

No	Nama	Judul/Tema	Persamaan	Pembeda
1	Jami Allaidin, M. Sofyan Pulungan, Enny Koeswarni.	Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah terhadap Akta jual beli atas sertipikat yang dibatalkan Pendaftaran peralihan haknya (studi kasus putusan Nomor 550/pid.b/2021/pn jkt/sel)	Pada penelitian ini menganalisis terhadap akibat hukum dari pembatalan peralihan hak yang dilakukan oleh BPN terhadap pembeli didasari pada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Bjanza dan PPAT Relawati yang tidak memenuhi syarat sahnya suatu perjanjian menurut pasal 1320 KUH Perdata, maka perjanjian yang dibuat dalam akta jual beli tersebut telah melanggar	Pada penelitian yang penulis teliti berkenaan Produk hukum berupa akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT harus bisa dibuktikan kebenarannya jika dengan lahirnya akta autentik itu pada penelitian tentang konsistensi antara Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018/P N.Smn,

		<p>syarat kausa yang halal karena terbukti telah melanggar ketentuan hukum yang berlaku yakni tidak memenuhi syarat sah jual beli menurut hukum adat, termasuk dalam perbuatan melawan hukum serta adanya perbuatan tindak pidana pemalsuan dokumen. Atas pelanggaran tersebut, maka</p> <p>69 akibat hukum dari perjanjian menjadi batal demi hukum. Perbuatan hukum yang dimuat</p>	<p>penggugat menggugat pembatalan akta jual beli yang dinilai tidak sah karena dibuat tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah. Sengketa ini kemudian berlanjut hingga tingkat banding dengan Putusan Nomor 39/PDT/2019/P T.YYK. Pokok perkara ini memperlihatkan kompleksitas hukum Mengacu pada peraturan perundang-</p>
--	--	---	--

			<p>dalam akta batal, maka akta jual beli dari para PPAT tersebut dalam kasus putusan ini tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum,</p>	<p>undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT, telah diatur apa saja perbuatan-perbuatan yang dilarang untuk dilakukan oleh PPAT, meskipun mereka telah mengetahui sesuatu hal yang menjadi larangan-larangan yang seharusnya tidak boleh dilakukan, namun mereka tetap saja melakukannya dan seolah-olah menganggap</p>
--	--	--	--	---

				perbuatan yang dia lakukan itu adalah benar.
2	Al Ahmad Saleh	Analisis yuridis pembatalan sertipikat hak milik atas tanah akibat sengketa kepemilikan hak atas tanah (studi putusan no.08/PDT.G/2020/PN.PS W)	Pada penelitian ini menganalisis terhadap putusan hakim tentang pembatalan sertipikat hak milik yang tidak membatalkan sertipikat hak atas tanah di pengadilan negeri pasrwajo dalam perkara nomor no.08/PDT.G/2020/P N.PSW damiana dalam amar putusanya majelis hakim menyatakan demi hukum bahwa segala surat-surat bukti kepemilikan hak atas tanah yang	Pada penelitian yang penulis teliti berkenaan Produk hukum berupa akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT harus bisa dibuktikan kebenarannya jika dengan lahirnya akta autentik itu pada penelitan tentang konsistensi antara Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor

			<p>terbit diatas tanah  objek shm no 852  atas nama Hamido  dinyatakan tidak sah  dan tidak berlaku  terhadap objek  sengketa</p>	<p>27/Pdt.G/2018/P  N.Smn,  penggugat  menggugat  pembatalan akta  jual beli yang  dinilai tidak sah  karena dibuat  tanpa  sepengetahuan  pemilik hak atas  tanah. Sengketa  ini kemudian  berlanjut hingga  tingkat banding  dengan Putusan  Nomor  39/PDT/2019/P  T.YYK. Pokok  perkara ini  memperlihatkan  kompleksitas  hukum Mengacu</p>
--	--	--	---	---

				<p>pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT, telah diatur apa saja perbuatan-perbuatan yang dilarang untuk dilakukan oleh PPAT, meskipun mereka telah mengetahui sesuatu hal yang menjadi larangan-larangan yang seharusnya tidak boleh dilakukan, namun mereka tetap saja melakukannya</p>
--	--	--	--	---

				dan seolah-olah menganggap perbuatan yang dia lakukan itu adalah benar.
3	Muhamma d Ridho Hidayat	Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim pengadilan tata usaha negara di provinsi riau	Penelitian ini membahas Faktor penyebab sengketa tanah di Provinsi Riau karena masalah tata kelola administrasi yang tidak tepat, pemekaran wilayah, legalitas tanah yang tidak jelas, kesulitan dalam pembuktian kepemilikan dan permasalahan hukum yang kompleks terhadap sertipikat hak milik atas tanah di provinsi Riau.	Pada penelitian yang penulis teliti berkenaan Produk hukum berupa akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT harus bisa dibuktikan kebenarannya jika dengan lahirnya akta autentik itu pada penelitan tentang konsistensi antara Putusan Pengadilan

			<p>Upaya penyelesaian sengketa tanah di provinsi Riau dengan cara penyelesaian lewat musyawarah, mediasi, mediasi oleh Lembaga Swadaya Masyarakat (LSM), penyelesaian di Pengadilan, penyelesaian melalui kantor pertanahan</p>	<p>Negeri Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018/P N.Smn, penggugat menggugat pembatalan akta jual beli yang dinilai tidak sah karena dibuat tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah. Sengketa ini kemudian berlanjut hingga tingkat banding dengan Putusan Nomor 39/PDT/2019/P T.YYK. Pokok perkara ini memperlihatkan</p>
--	--	--	---	--

				<p>kompleksitas hukum Mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT, telah diatur apa saja perbuatan-perbuatan yang dilarang untuk dilakukan oleh PPAT, meskipun mereka telah mengetahui sesuatu hal yang menjadi larangan-larangan yang seharusnya tidak boleh dilakukan, namun mereka</p>
--	--	--	--	--

				<p>tetap saja melakukannya dan seolah-olah menganggap perbuatan yang dia lakukan itu adalah benar.</p>
4	<p>Jacklyn Samantha Kotalino Maarthen Y, Tampangu ma Marthin L. Lambonan</p>	<p>Analisis kasus terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah (studi kasus putusan no. 33/g/2014/p tun.mdo)</p>	<p>Pada penelitian ini seorang yang mengaku sebagai ahli waris mengajukan gugatan pembatalan sertifikat tanah di Pengadilan Tata Usaha Negara. Penggugat beralasan bahwa tergugat tidak meminta izin atas penjualan sertifikat tersebut, yang bertentangan dengan Peraturan Pemerintah Nomor</p>	<p>Pada penelitian yang penulis teliti berkenaan Produk hukum berupa akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT harus bisa dibuktikan kebenarannya jika dengan lahirnya akta autentik itu pada penelitian tentang konsistensi antara Putusan</p>

			<p>24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, tergugat menjelaskan bahwa sertifikat tersebut sah menjadi miliknya karena telah terjadi jual beli yang sah di hadapan PPAT sebelum pemilik pertama meninggal.</p>	<p>Pengadilan Negeri Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018/P N.Smn, penggugat menggugat pembatalan akta jual beli yang dinilai tidak sah karena dibuat tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah. Sengketa ini kemudian berlanjut hingga tingkat banding dengan Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT. YYK. Pokok perkara ini</p>
--	--	--	---	--

				<p>memperlihatkan kompleksitas hukum Mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT, telah diatur apa saja perbuatan-perbuatan yang dilarang untuk dilakukan oleh PPAT, meskipun mereka telah mengetahui sesuatu hal yang menjadi larangan-larangan yang seharusnya tidak boleh dilakukan, namun mereka</p>
--	--	--	--	---

				<p>tetap saja melakukannya dan seolah-olah menganggap perbuatan yang dia lakukan itu adalah benar.</p>
5	Susan Rampengan	<p>Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat</p>	<p>Penelitian ini meneliti akibat hukum terhadap sertipikat hak atas tanah yang tumpang tindih (overlapping) antara hak atas tanah dengan hak milik adat. meliputi Tumpang tindih (overlapping) sertipikat hak atas tanah adalah sertipikat yang diterbitkan lebih dari</p>	<p>Pada penelitian yang penulis teliti berkenaan Produk hukum berupa akta otentik yang dikeluarkan oleh PPAT harus bisa dibuktikan kebenarannya jika dengan lahirnya akta autentik itu pada penelitian tentang konsistensi antara Putusan</p>

			<p>satu sertipikat yang letak tanahnya bertindihan seluruhnya atau sebagiannya.</p>	<p>Pengadilan Negeri Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018/P N.Smn, penggugat menggugat pembatalan akta jual beli yang dinilai tidak sah karena dibuat tanpa sepengetahuan pemilik hak atas tanah. Sengketa ini kemudian berlanjut hingga tingkat banding dengan Putusan Nomor 39/PDT/2019/PT. YYK. Pokok perkara ini</p>
--	--	--	---	--

				<p>memperlihatkan kompleksitas hukum Mengacu pada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang jabatan PPAT, telah diatur apa saja perbuatan-perbuatan yang dilarang untuk dilakukan oleh PPAT, meskipun mereka telah mengetahui sesuatu hal yang menjadi larangan-larangan yang seharusnya tidak boleh dilakukan, namun mereka</p>
--	--	--	--	---

				<p>tetap saja melakukannya dan seolah-olah menganggap perbuatan yang dia lakukan itu adalah benar.</p>
--	--	--	--	--

## F. Kerangka Teori

### 1. Teori Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berasal dari kata tanggung jawab, yang berarti dimana keadaan wajib menanggung segala sesuatu. Menurut Hans Kelsen tanggung jawab hukum itu bermakna kewajiban memberikan jawaban yang mana atas semua hal yang terjadi dan kewajiban untuk memberikan pemulihan atas kerugian yang mungkin ditimbulkan serta mempunyai tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan yang dibuatnya. <sup>6</sup> Hans kelsen juga menyatakan bahwa kekhilafan (*neglience*) gagal untuk melakukan kehati-hatian dan biasanya dipandang dari padasatu jenis kesalahan (*culpa*) karena antisipasi dan menghendaki tanpa maksud jahat adalah akibat yang membahayakan,

---

<sup>6</sup> Hans Kelsen (a), *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory of law and state, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 81.

selanjutnya Hans Kelsen menjabarkan tanggung jawabnya sebagai berikut:<sup>7</sup>

- a. Tanggung jawab individu yaitu seorang person pribadi bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukan sendiri.
- b. Tanggung jawab kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Tanggung jawab berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukan karena sengaja dan di perkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Tanggung jawab mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Struktur hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan bagian kewenangan secara sah melalui peraturan perundang-undangan. Dasar yuridis keberadaan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang menjelaskan secara terperinci mengenai ruang lingkup kewenangan, wilayah kerja, serta jenis perbuatan hukum yang dapat dituangkan ke dalam akta.

---

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm. 83.

Ketentuan tersebut menjadi pijakan hukum formal bagi PPAT dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum di bidang pertanahan, meliputi norma, asas, serta ketentuan hukum yang berfungsi sebagai pedoman dalam pembuatan akta. Dalam praktik, substansi hukum tersebut dijadikan acuan oleh PPAT untuk menilai apakah suatu perbuatan hukum telah memenuhi persyaratan formil maupun materil sebelum membuat akta.<sup>8</sup> Korelasi antara teori dan praktik ini merupakan implementasi dari asas hukum kenotariatan yang relevan dengan profesi PPAT. Asas legalitas, kehati-hatian, objektivitas, perlindungan hukum, dan kebenaran formil menjadi landasan kerja yang tidak hanya bersifat teoritis, tetapi diimplementasikan dalam setiap pengambilan keputusan. Sebagai contoh, PPAT menolak menyusun akta apabila dokumen yang diajukan masih dalam sengketa, atau belum memenuhi unsur keabsahan hukum.

## 2. Peralihan Hak Atas Tanah sebagai proses hukum

Peralihan hak atas tanah merupakan perpindahan hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru secara sah berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dasar hukum yang mengatur mengenai peralihan hak atas tanah dapat ditemukan dalam

---

<sup>8</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat 1 yang menyebutkan bahwa:

*“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”*<sup>9</sup>. Peralihan hak milik atas tanah karena dilakukannya suatu perbuatan hukum diatur dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta diatur juga dalam Pasal 97 sampai dengan Pasal 106 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran peralihan hak milik atas tanah baik yang melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah).<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 37 ayat (1) Tentang Pendaftaran Tanah

<sup>10</sup> *Ibid.*

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, yaitu penelitian hukum yang dilakukan dengan cara menelaah bahan hukum primer dan sekunder yang berkaitan dengan kasus batalnya akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendekatan ini digunakan untuk menganalisis norma hukum positif, asas-asas hukum, dan doktrin hukum yang relevan dengan permasalahan.<sup>11</sup>

### 2. Pendekatan Penelitian

Penulis menggunakan metode pendekatan penelitian sebagai berikut:

- a. Pendekatan perundang-undangan (*normative approach*), yaitu penelitian terhadap produk hukum dengan mempelajari peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan permasalahan yang sedang diteliti yang dalam hal ini adalah pengaturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian.<sup>12</sup>
- b. Pendekatan kasus (*case approach*), yaitu penelitian terhadap penerapan norma-norma atau kaidah hukum yang dilakukan dalam praktik hukum dan masyarakat.<sup>13</sup>

---

<sup>11</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, "*Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*", Cetakan ke-6, Jakarta: Rajawali Pers, 2014

<sup>12</sup> Nasution, B.J. 2008. *Metode Penelitian Ilmu Hukum*. Bandung: Mandar Maju. hlm. 92.

<sup>13</sup> Fajar, M. dkk. 2010. *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar. hlm. 321.

### 3. Sumber Bahan Hukum

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian normatif karena bertujuan untuk menganalisis penerapan kaidah-kaidah hukum positif sehingga bahan hukum digunakan berupa bahan hukum primer, sekunder, tersier.

#### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari:

- 1) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945
- 2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia no 21 tahun 2020 tentang penanganan dan penyelesaian kasus pertanahan.
- 3) Putusan PN Sleman No.27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. No 39/PDT/2019/PT.YYK

#### b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder yaitu bahan hukum yang terdiri atas buku-buku teks yang ditulis para ahli hukum, jurnal-jurnal hukum, pendapat ahli, artikel-artikel hukum, dokumen-dokumen yang berkaitan dengan objek penelitian.

#### c. Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk atau penjelasan terhadap bahan hukum sekunder dan

primer seperti kamus hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan lain-lain.

#### 4. Teknik Pengumpulan atau Pengolahan data

Teknik pengumpulan data dalam penelitian hukum normatif dilakukan dengan studi pustaka terhadap bahan-bahan hukum, baik hukum primer, bahan hukum sekunder, maupun bahan hukum tersier.

#### 5. Analisis Penelitian

Bahan hukum yang telah terkumpulkan berkenaan dengan masalah dalam penelitian ini akan dianalisis secara Deskriptif kualitatif. Metode analisis secara Deskriptif kualitatif yang dimaksud yaitu dengan menjabarkan bahan hukum yang sudah diperoleh, untuk selanjutnya dilakukan interpretasi dengan menggambarkan dengan kata-kata dari hasil yang telah diperoleh dengan disusun secara sistematis selanjutnya disimpulkan sehingga diperoleh gambaran atas jawaban permasalahan.<sup>14</sup>

#### 6. Sistematika dan Kerangka Penulisan

BAB I terdiri atas latar belakang masalah tentang permasalahan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Aktanya dibatalkan berdasarkan Putusan Pengadilan (studi tentang putusan PN Sleman No.27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. No

---

<sup>14</sup> Beni Ahmad Saebani, *Metode Penelitian Hukum*, CV. Pustaka Setia, Bandung 2009, hlm.100.

39/PDT/2019/PT.YYK); Rumusan Masalah; Tujuan Penelitian; Orisinalitas Penelitian; Tinjauan Pustaka; Metode Penelitian.

BAB II pada intinya menguraikan tentang tinjauan Pustaka berkaitan dengan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Aktanya dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan (studi tentang putusan PN Sleman No.27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. No 39/PDT/2019/PT.YYK), kajian teoritik ini pada dasarnya membahas dasar-dasar teori yang relevan untuk menganalisis pokok permasalahan studi.

BAB III membahas jawaban atas permasalahan mengenai Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Aktanya dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan (studi tentang putusan PN Sleman No.27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. No 39/PDT/2019/PT.YYK) sesuai penelitian ini. Jawaban terhadap permasalahan dalam BAB ini berkaitan dengan penjabaran di BAB II. Kemudian, akan diringkas secara singkat, padat, dan jelas dalam bentuk kesimpulan di BAB IV.

BAB IV berupa kesimpulan dan saran dari Penulis atas jawaban-jawaban permasalahan mengenai Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Aktanya dibatalkan Berdasarkan Putusan Pengadilan (studi tentang putusan PN Sleman No.27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. No 39/PDT/2019/PT.YYK) dalam penelitian ini. Kesimpulan sebagai bentuk rangkuman atas jawaban

masing-masing rumusan masalah. Kemudian, saran sebagai bentuk acuan bagi pembaca yang hendak melanjutkan atau menyempurnakan penelitian ini kedepannya.

**BAB II**

**TINJAUAN UMUM TENTANG KEWENANGAN TANGGUNG JAWAB  
HUKUM PPAT, PERALIHAN MILIK AKTA PPAT DALAM PEMBUATAN  
AKTA DAN PUTUSAN PENGADILAN**

**A. Tinjauan Umum Tentang Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

**1. Pengertian Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Ketentuan ini sebenarnya sudah tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah, dan akta-akta lain yang diatur dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah (Penjelasan Umum alinea ke-33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ).<sup>15</sup> Selain itu PPAT juga memiliki tanggung jawab sebagai berikut :

---

<sup>15</sup> *op.cit.*, hlm. 51.

- 1) Wajib bersumpah;
- 2) Wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/ kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “sertifikat hak atas tanah” yang bersangkutan;
- 3) Wajib menyelenggarakan suatu “daftar akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku;
- 4) Wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan pejabat yang mengawasinya;
- 5) Dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “laporan bulanan” yang dibuat selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/ kota.

Dalam melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah khususnya perbuatan hukum tertentu, PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut di atas yang terletak di dalam daerah kerjanya.<sup>16</sup>

## **2. Kewajiban dan Wewenang PPAT Dalam Pembatalan Akta Jual beli**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk

---

<sup>16</sup> PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 37 ayat (1) Tentang Pendaftaran Tanah.

membuat akta-akta otentik tertentu mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum menempatkan akta yang dibuatnya sebagai alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Menurut Boedi Harsono menegaskan bahwa akta PPAT bukan sekadar alat administratif dalam pendaftaran tanah, melainkan merupakan bagian penting dari sistem hukum pertanahan nasional yang berfungsi memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Oleh karena itu, dalam setiap pembuatan akta, PPAT wajib memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta tersebut benar-benar dilakukan oleh pihak yang berhak dan berwenang.<sup>17</sup> Dalam konteks peralihan hak atas tanah, Urip Santoso menyatakan bahwa peralihan hak hanya sah apabila dilakukan oleh pemegang hak yang sah atau pihak yang memperoleh kuasa secara sah dari pemegang hak tersebut. Setiap perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik hak yang sah merupakan perbuatan yang bertentangan dengan hukum dan tidak memenuhi asas kepastian hukum dalam pendaftaran tanah.<sup>18</sup> Dengan demikian, akta peralihan

---

<sup>17</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008, hlm. 327

<sup>18</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Kencana*, Jakarta, 2015, hlm.92

hak atas tanah yang dibuat tanpa sepengetahuan atau persetujuan pemilik tanah mengandung cacat hukum sejak awal. Kewajiban PPAT untuk bersikap cermat dan berhati-hati ditegaskan dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mengatur bahwa PPAT wajib menolak pembuatan akta apabila salah satu pihak tidak memenuhi syarat sebagai subjek hukum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum atas tanah yang bersangkutan<sup>19</sup>. Ketentuan ini menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya bertugas mencatat kehendak para pihak, tetapi juga berkewajiban melakukan pemeriksaan terhadap kebenaran formal dan materiil dari perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam akta.<sup>20</sup>

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 39/PDT/2019/PT.YYK memberikan gambaran konkret mengenai konsekuensi hukum apabila kewajiban tersebut tidak dipenuhi. Dalam perkara tersebut, pengadilan menyatakan bahwa akta peralihan hak atas tanah yang dibuat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik tanah yang sah adalah cacat hukum dan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. Pertimbangan hakim menekankan bahwa tidak terpenuhinya unsur persetujuan pemilik tanah telah melanggar asas konsensualitas sebagaimana diatur dalam

---

<sup>19</sup> Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>20</sup> Pasal 1320 dan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Habib Adjie berpendapat bahwa akta otentik yang dibuat oleh pejabat umum, termasuk PPAT, dapat kehilangan kekuatan pembuktiannya apabila terbukti bahwa akta tersebut dibuat dengan melanggar ketentuan hukum atau prosedur jabatan. Lebih lanjut, Habib Adjie menjelaskan bahwa kesalahan atau kelalaian pejabat umum dalam menjalankan kewenangannya dapat menimbulkan tanggung jawab hukum, baik secara perdata, administratif, maupun dalam kondisi tertentu secara pidana.<sup>21</sup> Pendapat ini sejalan dengan putusan PN Sleman jo. PT Yogyakarta yang menilai bahwa kelalaian PPAT dalam memastikan kehadiran dan persetujuan pemilik tanah berimplikasi pada batalnya akta peralihan hak atas tanah. Dari sudut pandang hukum perdata, pembatalan akta peralihan hak atas tanah dalam perkara tersebut berkaitan erat dengan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum. PPAT yang lalai menjalankan kewajiban jabatannya dapat dimintakan tanggung jawab atas kerugian yang dialami oleh pemilik tanah akibat diterbitkannya akta yang cacat hukum. Sementara itu, dari aspek hukum administrasi, pembatalan akta tersebut membuka kemungkinan dikenakan sanksi administratif terhadap PPAT sesuai dengan ketentuan Peraturan Jabatan PPAT.

---

<sup>21</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UUJN)*, Refika Aditama, Bandung, 2011, hlm. 87

Berdasarkan kajian teoritis dan yurisprudensi tersebut, Putusan PN Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. Putusan PT Yogyakarta Nomor 39/PDT/2019/PT.YYK dapat dipahami sebagai penegasan bahwa akta PPAT tidak hanya dinilai dari bentuk formalnya sebagai akta otentik, tetapi juga dari proses pembuatannya yang harus memenuhi syarat hukum materiil<sup>22</sup>. Putusan ini sekaligus memperkuat prinsip kehati-hatian dan akuntabilitas PPAT dalam melaksanakan kewenangan jabatannya demi melindungi hak-hak pemilik tanah yang sah.

## **B. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah**

### **1. Pengertian Tanggung Jawab hukum PPAT**

Tanggung Jawab hukum berkaitan erat dengan konsep hak dan kewajiban. Konsep hak merupakan suatu konsep yang menekankan pada pengertian hak yang berpasangan dengan pengertian kewajiban. Pendapat yang umum mengatakan bahwa hak pada seseorang senantiasa berkorelasi dengan kewajiban pada orang lain. Sebuah konsep yang berkaitan dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum. Bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau dia memikul tanggung jawab hukum, artinya dia bertanggung jawab atas suatu sanksi bila

---

<sup>22</sup> Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn jo. Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 39/PDT/2019/PT.YYK.

perbuatannya bertentangan dengan peraturan yang berlaku. Seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.<sup>23</sup>

Suatu konsep terkait dengan konsep kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab hukum (*liability*). Seseorang dikatakan secara hukum bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatan yang berlawanan. Normalnya, dalam kasus sanksi dikenakan terhadap pelaku adalah karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab.<sup>24</sup> Tanggung Jawab dibagi menjadi 4, yaitu<sup>25</sup>:

1. Tanggung jawab individu, yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Tanggung jawab kolektif, yaitu seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Tanggung jawab berdasarkan kesalahan, yaitu bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;

---

<sup>23</sup> Youky Surinda, “*Konsep Tanggung Jawab Menurut Teori Tanggung Jawab Dalam Hukum*” (On-line) tersedia di : <http://id.linkedin.com> 24 April 2025.

<sup>24</sup> Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, (Jakarta : Rajawali Pers, 2016), hlm. 318

<sup>25</sup> Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, terjemahan Rasul Mutaqien (Bandung : Nuansa & Nusa Media, 2006), hlm. 140.

4. Tanggung jawab mutlak yaitu, seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum terdapat dua istilah yakni *liability* (menunjuk tanggung jawab hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum) dan *responsibility* (menunjuk pada tanggung jawab politik). Teori tanggung jawab hukum lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang Undangan sehingga teori tanggung jawab dimaknai dalam arti *liability*.<sup>26</sup> Yang berarti adalah keadaan dimana seseorang wajib menanggung segala perbuatannya bila terjadi hal yang tidak diinginkan boleh dituntut, dipersalahkan atau diperkarakan.

## **2. Pengertian Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Dasar hukum tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Sesuai dengan Pasal 1 ayat (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi

---

<sup>26</sup> Azheri, *Corporate Social Responsibility: Dari Voluntary Menjadi Mandatory* Jakarta 2011 PT Raja Grafindo Persada, 2011, hlm. 54.

kewenangan untuk membuat akta tanah tertentu.<sup>27</sup> Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta untuk melakukan perbuatan hukum hak atas tanah sebagai dasar pendaftaran tanah uuntuk peralihan ataupun pembebanan hak atas tanah wajib dilakukan untuk mengimplementasikan prinsip kehati-hatian serta menjaga kepentingan para pihak.<sup>28</sup> PPAT jika tidak menjalankan kewajibanya dan merugikan para pihak ataupun salah satu pihak, PPAT bisa dimintakan tanggung jawab hukum atas kesalahanya ataupun kurangnya terhadap produk akta yang dibuatnya PPAT dapat di kenakan tanggung jawab, Adapun Tanggung jawab hukum PPAT digolongkan menjadi dua yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum.<sup>29</sup> sehingga dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :<sup>30</sup>

- a. Tanggung jawab hukum perdata, yaitu pihak-pihak yang dirugikan mengajukan gugatan perdata ke pengadilan negeri, dalam perbuatan PPAT yang melakukan pelanggaran membuat akta yang bertentangan dalam undang-undang dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) dengan pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melawan hukum

---

<sup>27</sup> PP No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah pasal 37 ayat (1) Tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>28</sup> Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*”, Graha Ilmu, Yogyakarta, 2013, hlm. 182.

<sup>29</sup> Khusnul Khotimah, Arief Rahaman dan Shinta Adriyani, 2023 “*Tanggung Jawab Notaris Akibat Adanya Pemalsuan Data Perjanjian Jual Beli Tanah di Hadapan Notaris (Studi Kasus Kantor Notaris Di Kota Mataram*”, Jurnal Private Law Fakultas Hukum Universitas Mataram, Volume 3, Issue 2, June 2023, hlm.473

<sup>30</sup> Ekasari, 2022 *Analisis Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, hlm 99.

(*onrechmatige daad*) dengan syarat perbuatan tersebut harus memenuhi unsur-unsur: <sup>31</sup> adanya suatu perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan dari pihak pelaku, adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Demikian jika memenuhi unsur-unsur tersebut maka PPAT dapat dimintakan tanggung jawab hukum secara perdata.

- b. Tanggung jawab hukum pidana, PPAT dapat dipidana sepanjang memenuhi rumusan unsur-unsur yang ada dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP).
- c. Tanggung jawab hukum administratif, PPAT dapat diberhentikan jika melakukan pelanggaran-pelanggaran berat dalam menjalankan tugas dan jabatannya.<sup>32</sup>

## C. Tinjauan Umum tentang Peralihan Hak Melalui Akta PPAT

### 1. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah dapat diartikan sebagai proses pemindahan atau peralihan penguasaan tanah dari individu atau kelompok tertentu kepada individu atau kelompok lain. <sup>33</sup> Hak atas tanah dianggap dialihkan ketika kepemilikannya berpindah kepada

---

<sup>31</sup> Siska Widia Astuti, “Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pejabat Pembuat Akta Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66Pk/Pid/2017)” Volume 2 Indonesia Notary Article 30, 9-30-2020, hlm. 664-665

<sup>32</sup> Nurudin, 2023 “Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT” (Universitas brawijaya) media neliti. hlm.16

<sup>33</sup> Jestylona Koby Koby, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan”, Lex Crimen, Vol. VI, No.2- Mar-Apr 2017.hlm.

orang lain melalui tindakan hukum. Sementara itu, tanah dikatakan beralih akibat peristiwa hukum tertentu, seperti ketika seseorang meninggal dunia, sehingga harta yang ditinggalkannya berpindah kepada ahli waris. Perpindahan kepemilikan sebidang tanah kepada pemilik baru disebabkan oleh suatu tindakan atau peristiwa hukum tertentu. Perbuatan hukum dapat diartikan sebagai setiap tindakan yang dilakukan oleh subjek hukum yang menghasilkan konsekuensi hukum.<sup>34</sup>

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu “Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Adapun tata cara peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA diatur dalam ketentuan Pasal 26 yang pada intinya menyebutkan bahwa peralihan hak milik dapat terjadi karena jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.
- b. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000, yang mengubah ketentuan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1999 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. Pemindahan/peralihan hak atas

---

<sup>34</sup> Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia. hlm. 175

tanah yang terjadi karena perjanjian jual beli, tukar- menukar, hibah, hibah wasiat, pemasukan dalam perseroan atau badan hukum lainnya, pemisahan hak yang mengakibatkan peralihan hak, penunjukan pembeli dalam lelang, pelaksanaan keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap, hadiah, waris, penggabungan usaha, peleburan usaha, serta pemekaran usaha.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah. Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

- e. Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997  
Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997  
Tentang Pendaftaran Tanah.<sup>35</sup>

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah, yang telah diperbarui oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 37 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa:<sup>36</sup>

“Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak ke pihak lain. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi melalui pewarisan tanpa surat wasiat serta melalui tindakan hukum yang mengalihkan hak. Pemindahan hak merupakan tindakan hukum yang dilakukan dengan sengaja untuk mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain. Peralihan hak dapat dilakukan melalui metode pemindahan hak, seperti:<sup>37</sup> (1) Lelang, (2) Tukar Menukar, (3) Hibah, (4) Pewarisan, (5) Jual Beli (6) Peralihan hak karena

---

<sup>35</sup> Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hml.49

<sup>36</sup> *Ibid*, hlm.49

<sup>37</sup> Mulyadi, 2011, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.hlm. 9

penggabungan atau Peleburan dan Pemindahan hak lainnya.

Berdasarkan jenis-jenis peralihan hak di atas beberapa akan diuraikan sebagai berikut:

a. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah penjualan barang yang terbuka untuk umum dengan penawaran harga secara tertulis dan atau lisan yang semakin meningkat atau menurun untuk mencapai harga tertinggi yang didahului dengan pengumuman lelang.<sup>20</sup> Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sebelum suatu bidang tanah atau satuan rumah susun dilelang baik dalam rangka lelang eksekusi maupun lelang non eksekusi. Kepala Kantor Lelang wajib meminta keterangan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai bidang tanah atau satuan rumah susun yang akan dilelang. Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan keterangan selambat-lambatnya 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permintaan dari Kepala Kantor Lelang.<sup>38</sup>

b. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan merupakan suatu tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada

---

<sup>38</sup> Istijab, 2019, Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah. Surabaya: Qiara Media. hlm.174

orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris.<sup>39</sup> Setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:

- 1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftarantah yang telah terdaftar
- 2) Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 Kepada Kantor Pertanahan.

c. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah

Pasal 1666 KUHPdata menjelaskan bahwa “Hibah adalah suatu persetujuan dengan mana seorang penghibah menyerahkan suatu barang secara cuma-cuma dan tidak dapat ditarik kembali, untuk kepentingan seseorang yang menerima penyerahan barang itu.<sup>23</sup> Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh Undang- Undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

---

<sup>39</sup>Anastasia Sihombing, 2015, Peralihan Hak Atas Tanah, <http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html>.

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.<sup>40</sup>

d. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Jual beli dapat dikatakan suatu bentuk perjanjian yang melahirkan kewajiban atau perikatan untuk memberikan sesuatu dalam bentuk penyerahan kebendaan yang dijual penjual, dan penyerahan uang oleh pembeli kepada penjual. Dengan demikian perkataan jual beli ini menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak lain dinamakan membeli. Jadi dalam hal ini terdapat 2 (dua) pihak yaitu penjual dan pembeli yang saling timbal balik.<sup>41</sup>

Unsur-unsur pokok perjanjian jual beli adalah barang dan harga.

Sesuai dengan asas *konsensualisme* yang menjiwai hukum perjanjian

---

<sup>40</sup> Doni Budiono & Rekan, <https://pdb-lawfirm.id>, "Jenis-Jenis Peralihan Hak", 5 februari 2026.

<sup>41</sup> Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, jakarta, PT. Raja Grafindo Persada. 2015.hlm.7

dalam KUHPerdara, perjanjian jual beli sudah dilahirkan pada detik tercapainya kata sepakat mengenai barang dan harga. Begitu kedua belah pihak setuju tentang barang dan harga maka lahirlah perjanjian jual beli yang sah. Sifat konsensual dari jual beli tersebut Jual beli dianggap sudah terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai sepakat tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar”.<sup>42</sup>

## **2. Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak**

Setelah akta peralihan hak atas tanah dibuat oleh PPAT, langkah selanjutnya yang sangat penting adalah pendaftaran peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan (sekarang Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan). Pendaftaran ini bertujuan untuk mencatat perubahan pemegang hak atas tanah secara resmi dan memberikan perlindungan hukum kepada pemegang hak yang baru.<sup>43</sup>

Prosedur pendaftaran peralihan hak secara umum meliputi langkah-langkah sebagai berikut:

### **a. Pengajuan Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak:**

Pemegang hak yang baru (pembeli, penerima hibah, dll.) atau kuasanya mengajukan permohonan tertulis kepada Kepala

<sup>42</sup> Salim HS, 2011, Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW) Jakarta: Sinar Grafika. hlm.

<sup>43</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, 2010, Kencana, Hlm

Kantor Pertanahan setempat. Permohonan ini harus disertai dengan dokumen-dokumen asli, antara lain:

- 1) Akta otentik yang dibuat oleh PPAT (misalnya, Akta Jual Beli).
- 2) Sertipikat hak atas tanah asli.
- 3) Bukti identitas para pihak (KTP, Akta Pendirian badan hukum, dll.)
- 4) Bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) atas pengalihan hak dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), serta bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan.
- 5) Surat Keterangan Waris (jika peralihan karena waris).
- 6) Dokumen lain yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan.

b. Pemeriksaan Kelengkapan Dokumen

Petugas Kantor Pertanahan akan melakukan pemeriksaan terhadap kelengkapan dan keabsahan dokumen yang diajukan. Jika ada yang tidak lengkap atau tidak sesuai, pemohon akan diminta untuk melengkapinya.

c. Pencatatan pada Buku Tanah

Jika dokumen dinyatakan lengkap dan sah, petugas akan mencatat peralihan hak tersebut pada Buku Tanah yang bersangkutan. Pencatatan ini merupakan awal dari proses legalisasi peralihan hak.

d. Pembaruan Data Sertipikat

Petugas akan melakukan pencatatan mengenai peralihan hak pada sertipikat yang bersangkutan. Hal ini biasanya dilakukan dengan membuat catatan atau memuat nama pemegang hak yang baru pada halaman sertipikat.

e. Pengembalian Dokumen dan Sertipikat

Setelah proses pencatatan selesai, dokumen asli pemohon akan dikembalikan bersama dengan sertipikat yang telah diperbarui atau dicatat peralihan haknya.<sup>44</sup>

Proses pendaftaran ini sangat penting karena Tanpa adanya pendaftaran di Kantor Pertanahan, meskipun akta peralihan hak telah dibuat oleh PPAT, peralihan hak tersebut belum sah berlaku terhadap pihak ketiga dan belum tercatat secara resmi dalam administrasi pertanahan nasional. Hal ini dapat menimbulkan kerancuan kepemilikan dan potensi sengketa di kemudian hari.<sup>45</sup>

### **3. Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan**

Demi menjamin kepastian hukum serta memberikan perlindungan hukum juga menciptakan ketertiban dalam administrasi dan mencegah sengketa. Undang-undang mengatur prosedur peralihan

---

<sup>44</sup> *Ibid.*, hlm 346

<sup>45</sup> Undang-Undang Pokok Agraria 1960 dan Peraturan-Pemerintah 24/1997 jo. PP 24/2016, dengan peraturan pelaksanaan teknisnya ada di Peraturan menteri AgrariaTata Ruang /Badan Pertanahan Negara.

hak atas tanah supaya status kepemilikan tanah jelas dan sah di mata hukum serta memastikan semua pihak tunduk pada peraturan yang berlaku sehingga terhindar dari masalah di kemudian hari. Maka dari itu undang-undang yang mengatur tentang peralihan hak atas tanah adalah sebagai berikut:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu “*Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain*”. Adapun tata cara peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA diatur dalam ketentuan Pasal 26 yang pada intinya menyebutkan bahwa peralihan hak milik dapat terjadi karena jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.
- b. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 yang merevisi Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1999 mengenai Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, perpindahan kepemilikan tanah dapat terjadi melalui berbagai cara, yaitu jual beli, pertukaran barang, pemberian cuma-cuma, pemberian melalui surat wasiat, penyertaan ke dalam perusahaan atau entitas hukum lain, pemecahan hak yang berakibat pada perpindahan kepemilikan, penetapan pemenang lelang, pelaksanaan putusan

pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, pemberian hadiah, pewarisan, merger perusahaan, konsolidasi perusahaan, serta ekspansi atau pemecahan usaha.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, Peralihan hak atas tanah dapat terlaksana karena jual beli, tukar menukar, penertaan dalam modal, hibah, pewarisan.
- d. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Sesuai dengan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jualbeli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.<sup>46</sup>

#### **4. Pengertian Peralihan dan Sebab-Sebabnya**

Peralihan hak atas tanah adalah proses pemindahan atau peralihan penguasaan tanah dari individu atau kelompok tertentu kepada individu atau kelompok lain. Bisa dikatakan dialihkan saat kepemilikannya berpindah kepada orang lain melalui tindakan hukum. Sementara itu,

---

<sup>46</sup> Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, hlm.49

tanah dikatakan beralih akibat peristiwa hukum tertentu saat seseorang meninggal dunia, sehingga harta yang ditinggalkannya berpindah kepada ahli waris.<sup>47</sup> Di bawah ini peralihan yang terjadi atas dasar kehendak bebas dari pemegang hak antara lain yaitu:

- a. Jual beli perbuatan hukum yang paling umum hak atas tanah ditukar dengan sejumlah uang
- b. Tukar menukar (barter) yaitu pertukaran hak atas tanah dengan tanah lain atau barang lain
- c. Hibah adalah pemberian hak atas tanah secara cuma-cuma oleh seseorang kepada orang lain, biasanya kepada keluarga atau lembaga sosial
- d. Pemberian hak karena waris adalah peralihan hak atas tanah kepada ahli waris setelah pemegang hak meninggal dunia
- e. Penghibahan wasiat adalah pemberian hak atas tanah oleh seseorang melalui surat wasiat yang berlaku setelah ia meninggal dunia.

#### **5. Peralihan yang Tidak Dikehendaki (Peristiwa Hukum)**

Ini adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi bukan atas kehendak langsung pemegang hak, melainkan karena adanya suatu peristiwa hukum. Contohnya meliputi:

---

<sup>47</sup> Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia. hlm. 175

- a. Peralihan hak atas tanah akibat putusan pengadilan untuk memenuhi kewajiban hukum pemegang hak itu disebut juga penyitaan.
- b. Lelang: Penjualan hak atas tanah melalui lelang, biasanya karena adanya sitaan atau kewajiban lain.
- c. Akibat pembubaran badan hukum, jika badan hukum yang memiliki tanah dibubarkan, hak atas tanahnya akan beralih kepada pihak lain sesuai ketentuan hukum.

Perlu digaris bawah bahwa peralihan hak atas tanah yang bersifat primer, seperti Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, harus dilakukan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa "Peralihan hak atas tanah yang terdaftar dilakukan dengan membuat akta yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku." Akta PPAT ini kemudian menjadi dasar untuk mendaftarkan peralihan hak tersebut di Kantor Pertanahan setempat agar hak tersebut beralih secara sah dan tercatat dalam daftar tanah.<sup>48</sup>

## **6. Peralihan Hak Melalui Akta PPAT**

Ada dua (2) macam bentuk peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan melalui PPAT :

- 1) Beralih.

---

<sup>48</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Misalnya, dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak atas tanahnya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya.

Beralihnya hak atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan hak atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

## 2) Dialihkan/ Pemandahan Hak

Dialihkan/pemandahan hak artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

Berpindahnya hak atas tanah karena dialihkan/pemandahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPATkecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak atas tanah

ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.<sup>49</sup>

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, dalam Pasal 10 ayat (2) menyebutkan bahwa pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dilakukan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Wewenang PPAT adalah membuat alat bukti mengenai terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Tanpa adanya akta dari PPAT, maka Kepala Badan Pertanahan wajib menolak permintaan untuk membukukan atau mencatat perbuatan hukum yang dilakukan dalam buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan.

#### **D. Tinjauan Umum Tentang Putusan Pengadilan**

##### **1. Putusan Pengadilan Sebagai Dasar Peralihan Hak**

Munculnya Konsep negara hukum ini dilatarbelakangi hendak mengimbangi konsep negara hukum *rule of law* yang di latarbelakangi oleh negara-negara anglo-saxon yangmana menurut Philipus M Hadjon negara hukum pancasila bertitik pangkal dari asas kekeluargaan dan

---

<sup>49</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria&Hak-Hak Atas Tanah*, Ed. 1, Cet. 3, Kencana, Jakarta, 2007,

kerukunan. Dua asas ini sebagai asas yang terpadu. kepentingan rakyat banyak lebih diutamakan, namun harkat dan martabat manusia tetap dihargai.<sup>50</sup> Putusan pengadilan yakni produk cerminan penguasaan hukum atau fakta yang secara faktual mencerminkan etika, mentalitas dan moralitas hakim. Putusan pengadilan merupakan produk hukum yang sesungguhnya (*jurisdictio contentiosa*) dimana selalu memuat perintah untuk berbuat sesuatu atau melepaskan sesuatu, menghukum sesuatu, jadi diktum vonis selalu bersifat menghukum (*condemnation*) dan bersifat menciptakan (*constitutoir*). perintah dari pengadilan ini jika tidak dilaksanakan dapat dilaksanakan secara paksa yang kerap disebut (eksekusi).<sup>51</sup>

Sertipikat merupakan tanda bukti hak penguasaan terhadap suatu bidang tanah, namun sekalipun sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat bagi pemegang haknya. Di Indonesia, pendaftaran hak atas tanah menggunakan sistem negatif, yang berarti sertifikat hak atas tanah dapat dibatalkan jika terdapat alasan yang memenuhi syarat untuk pembatalan, seperti pelanggaran dalam prosedur yang tidak memenuhi syarat.<sup>52</sup>

---

<sup>50</sup> Zairin Harahap, *hukum acara pengadilan tata usaha negara*, Pt Raja Grafindo Persada depok, 2020 hlm12

<sup>51</sup> Raihan A Rasyid, *Hukum Acara Peradilan Agama*, Raja Grafindo Persada Jakarta 1998.hlm 200

<sup>52</sup> Supriadi, *Hukum Agraria*, Jakarta, Sinar Grafika, 2007, hlm 12

## 2. **Prosedur Pembatalan Peralihan di Kantor pertanahan**

Pembatalan hak atas tanah, terutama yang berkaitan dengan sertipikat, merupakan salah satu isu krusial dalam hukum agraria. Pembatalan ini dapat terjadi karena berbagai alasan yang mendasarinya, baik dari sisi administrasi pertanahan maupun dari sisi keabsahan hak itu sendiri. Dalam konteks ini, baik Badan Pertanahan Nasional (BPN) maupun pengadilan memiliki peran masing-masing yang saling terkait. BPN sebagai lembaga yang berwenang menerbitkan sertipikat, juga memiliki kewenangan untuk melakukan pembatalan sertipikat jika ditemukan adanya cacat hukum dalam penerbitannya atau apabila hak yang bersangkutan telah berakhir. Hal ini didasarkan pada prinsip bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang dikeluarkan oleh pemerintah berdasarkan data yuridis dan fisik yang tersedia pada saat itu. Namun, jika kemudian ditemukan bahwa penerbitan sertipikat tersebut cacat hukum, misalnya karena tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, terjadi kesalahan administrasi, atau adanya tumpang tindih dengan bidang tanah lain yang lebih kuat haknya, maka BPN dapat melakukan pembatalan.<sup>53</sup> Kewenangan BPN untuk melakukan pembatalan hak atas tanah diatur dalam berbagai peraturan, termasuk Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Salah satu rujukan yang relevan adalah Peraturan Menteri Agraria

---

<sup>53</sup> Nia Kurniati, *Sengketa Pertanahan*, Cetakan Pertama, 201, Refika Aditama, Jakarta, hlm.118

dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Masalah Tanah dalam Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan.<sup>54</sup> Meskipun peraturan ini lebih fokus pada penyelesaian sengketa, namun proses di dalamnya dapat berujung pada pembatalan hak apabila terbukti terdapat kelemahan atau cacat hukum pada sertipikat.

Selain itu, dalam konteks administrasi pemerintahan, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan juga memberikan kerangka hukum terkait tindakan administrasi yang dilakukan oleh pejabat pemerintahan, termasuk pembatalan suatu keputusan administrasi yang cacat hukum. Pembatalan sertipikat oleh BPN dapat dianggap sebagai tindakan administrasi yang harus didasarkan pada alasan yang sah dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Dalam hal pembatalan peralihannya para pihak berkewajiban untuk mendaftarkan pembatalan peralihan hak pada kantor pertanahan setempat dimana letak tanah tersebut dengan melengkapi syarat-syarat serta melalui prosedur yang ditetapkan sesuai dengan peraturan undang-undangan yang berlaku.

---

<sup>54</sup> Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Masalah Tanah dalam Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan.

**BAB III**

**TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(PPAT) YANG AKTANYA DIBATALKAN BERDASARKAN PUTUSAN  
PENGADILAN**

**A. Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak atas Tanah Berdasarkan Putusan Pengadilan yang Menyatakan Akta Jual Beli Cacat Hukum**

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas harus bertindak berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, khususnya PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016. Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tanggung jawab bersifat ganda, yaitu tanggung jawab secara profesional dan tanggung jawab terhadap hukum. Tanggung jawab profesional mengharuskan PPAT untuk bertindak secara profesional, jujur, hati-hati, dan teliti dalam menjalankan tugasnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga bertanggung jawab terhadap hukum yaitu terhadap segala cacat hukum yang timbul akibat kelalaian atau kesalahannya dalam membuat akta. Jika akta yang dibuatnya ternyata tergolong cacat hukum dan merugikan pihak lain, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dimintai tanggung jawab hukum secara perdata, bahkan pidana, tergantung pada tingkat kesalahannya. Hal ini sejalan dengan prinsip bahwa Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah penyelenggara pelayanan publik dalam pembuatan akta otentik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta-akta autentik tertentu di bidang pertanahan. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Sebagai pejabat umum, PPAT menjalankan sebagian fungsi publik negara, khususnya dalam rangka menjamin tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah yang antara lain adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum memiliki konsekuensi yuridis yang tidak ringan. Setiap akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Oleh karena itu, keabsahan dan kebenaran formil akta PPAT tidak hanya berdampak pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum, tetapi juga berimplikasi terhadap kepentingan umum, khususnya terkait dengan sistem pendaftaran tanah.

Sebagai pejabat publik, PPAT tidak dapat diposisikan semata-mata sebagai pihak yang bekerja atas permintaan para pihak. PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap perbuatan hukum yang

dituangkan dalam akta telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, PPAT berkewajiban untuk menolak pembuatan akta apabila ditemukan adanya ketidaksesuaian data, ketidaklengkapan persyaratan, atau indikasi pelanggaran hukum yang berpotensi merugikan salah satu pihak.

Kedudukan hukum PPAT sebagai pejabat umum juga menuntut adanya integritas, independensi, serta penerapan prinsip kehati-hatian secara konsisten. Prinsip ini menjadi sangat penting mengingat akta PPAT dijadikan dasar hukum bagi terjadinya peralihan hak atas tanah yang bersifat final dan mengikat. Kelalaian atau penyimpangan dalam menjalankan kewenangan tersebut dapat berujung pada sengketa hukum yang kompleks dan merugikan para pihak.

Kewajiban PPAT dalam membuat akta salah satunya membacakan akta di hadapan para pihak dan saksi sebagaimana diwajibkan oleh Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, selain itu cacat formil Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Kewenangan tersebut bersifat atributif, yaitu diberikan langsung oleh undang-undang dan peraturan pelaksanaannya, sehingga pelaksanaannya harus dilakukan secara ketat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Ruang lingkup kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah diatur secara limitatif dalam peraturan perundang-undangan. PPAT berwenang membuat akta jual beli sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Akta tersebut selanjutnya menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli hak atas tanah diatur secara limitatif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Dalam ketentuan tersebut ditegaskan bahwa PPAT berwenang membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, termasuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, dan perbuatan hukum lainnya. Dalam konteks jual beli hak atas tanah, kewenangan PPAT terbatas pada pembuatan akta autentik yang mencatat secara formal terjadinya perbuatan hukum antara penjual dan pembeli. PPAT tidak memiliki kewenangan untuk menentukan sah atau tidaknya suatu hak atas tanah secara materiil, namun bertanggung jawab memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta telah memenuhi syarat subjektif dan objektif sebagaimana ditentukan oleh hukum perdata dan hukum pertanahan.

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi strategis, karena menjadi dasar yuridis bagi pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Oleh karena itu, setiap kesalahan dalam penggunaan kewenangan oleh PPAT berpotensi menimbulkan akibat hukum yang luas, tidak hanya bagi para pihak, tetapi juga bagi tertib administrasi pertanahan secara keseluruhan. Dalam melaksanakan kewenangannya, PPAT memiliki kewajiban untuk memenuhi persyaratan formal dan prosedural sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kewajiban tersebut meliputi verifikasi identitas para pihak, pemeriksaan keaslian sertifikat, pengecekan status hak atas tanah, serta memastikan bahwa objek tanah tidak sedang dalam sengketa atau dibebani hak tanggungan.

Selain kewajiban administratif, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga diwajibkan untuk bertindak jujur, saksama, mandiri, dan tidak berpihak sebagaimana diatur dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Prinsip kehati-hatian menjadi dasar utama dalam setiap tindakan PPAT, mengingat kesalahan atau kelalaian dalam proses pembuatan akta dapat berakibat pada timbulnya cacat hukum pada akta tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga memiliki kewajiban untuk membacakan isi akta di hadapan para pihak dan saksi sebelum penandatanganan dilakukan. Kewajiban ini bertujuan untuk memastikan bahwa para pihak memahami isi dan akibat hukum dari akta yang dibuat, serta untuk mencegah terjadinya penipuan, pemaksaan, atau penyalahgunaan

keadaan. Pelanggaran terhadap kewajiban ini berimplikasi langsung pada keabsahan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT.

Ruang lingkup kewenangan dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tidak dapat dipahami semata-mata sebagai kewajiban administratif, melainkan harus diposisikan sebagai instrumen perlindungan hukum preventif bagi para pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah. Dalam konteks ini, PPAT berfungsi sebagai pihak yang menjembatani kepentingan para pihak dengan sistem hukum pertanahan, sehingga setiap tindakan PPAT memiliki implikasi langsung terhadap kepastian dan perlindungan hukum. Kewajiban PPAT untuk melakukan verifikasi identitas, pemeriksaan sertifikat, dan pengecekan status hukum tanah pada hakikatnya bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Apabila kewajiban tersebut dilaksanakan secara saksama, maka potensi timbulnya peralihan hak atas tanah yang cacat hukum dapat diminimalkan. Dengan demikian, pelaksanaan kewenangan PPAT secara benar merupakan bentuk perlindungan hukum awal bagi penjual maupun pembeli.

Namun, dalam praktik, sering kali Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya menjalankan kewenangannya secara formal tanpa pendalaman substansi hukum dari perbuatan hukum yang dilakukan. Kondisi ini menyebabkan akta jual beli tetap dibuat meskipun terdapat cacat pada aspek materil, seperti tidak adanya persetujuan dari pemilik hak yang sah atau adanya indikasi penyalahgunaan keadaan. Akibatnya, perlindungan hukum

yang seharusnya diberikan melalui mekanisme pembuatan akta justru menjadi tidak efektif. Apabila PPAT lalai dalam melaksanakan kewajibannya, maka akta jual beli yang dibuat berpotensi dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan. Dalam konteks ini, kegagalan PPAT menjalankan kewenangannya tidak hanya berdampak pada keabsahan akta, tetapi juga memicu timbulnya sengketa antara para pihak.

Pembatalan akta jual beli melalui putusan pengadilan menunjukkan bahwa mekanisme perlindungan hukum preventif telah gagal, sehingga perlindungan hukum yang tersedia bagi para pihak bergeser menjadi perlindungan hukum represif melalui jalur peradilan. Dalam kondisi demikian, para pihak berada pada posisi yang tidak seimbang, terutama pihak pembeli yang telah beritikad baik dan telah memenuhi kewajiban pembayaran, namun kehilangan hak atas tanah akibat pembatalan akta.

Hal ini menegaskan bahwa pelanggaran kewajiban PPAT tidak dapat dipandang sebagai kesalahan administratif semata, melainkan sebagai perbuatan yang berpotensi merugikan hak keperdataan para pihak. Oleh karena itu, pelaksanaan kewenangan PPAT harus dipahami sebagai bagian dari sistem perlindungan hukum yang integral, bukan sekadar tahapan prosedural dalam pendaftaran tanah.

Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dinyatakan cacat hukum apabila dalam proses pembuatannya tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Cacat hukum tersebut dapat diklasifikasikan ke dalam cacat formil dan cacat materil. Cacat formil

berkaitan dengan tidak dipenuhinya ketentuan prosedural dalam pembuatan akta, sedangkan cacat materil berkaitan dengan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian.

Cacat formil antara lain terjadi apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak juga dapat terjadi apabila PPAT tidak melakukan verifikasi identitas para pihak secara cermat atau tidak memastikan kehadiran pihak yang berhak atas objek tanah.

Sementara itu, cacat materil berkaitan dengan substansi perjanjian jual beli, seperti tidak adanya kesepakatan yang sah dari pemilik hak atas tanah, adanya unsur paksaan, penipuan, atau penyalahgunaan keadaan. Ketentuan ini berkaitan erat dengan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang mengatur syarat sah perjanjian.

Dalam praktik, cacat formil dan cacat materil seringkali saling berkaitan dan tidak berdiri sendiri. Kelalaian PPAT dalam memenuhi kewajiban formil, seperti tidak membacakan akta atau tidak memverifikasi identitas pihak yang berhak, dapat membuka ruang terjadinya cacat materil berupa peralihan hak tanpa persetujuan pemilik yang sah. Dengan demikian, pelanggaran terhadap ketentuan formil bukan hanya berdampak pada aspek administratif, tetapi juga dapat berimplikasi langsung pada substansi perjanjian. Hal ini menegaskan bahwa kewajiban formil PPAT memiliki fungsi preventif untuk mencegah terjadinya cacat materil dalam peralihan hak atas tanah.

Akta jual beli yang mengandung cacat hukum, baik formil maupun materil, tidak memiliki kekuatan hukum sebagai akta autentik. Akibat hukumnya, akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan. Dalam konteks ini, peran hakim menjadi sangat penting dalam menilai apakah cacat hukum yang terjadi bersifat mendasar dan berimplikasi pada keabsahan peralihan hak atas tanah. Apabila cacat hukum bersifat mendasar dan menyangkut syarat objektif perjanjian atau pelanggaran ketentuan formil yang esensial, maka akta jual beli dapat dinyatakan batal demi hukum. Dalam hal ini, akta dianggap tidak pernah ada dan tidak menimbulkan akibat hukum sejak semula. Sebaliknya, apabila cacat hukum berkaitan dengan syarat subjektif perjanjian, maka akta tersebut bersifat dapat dibatalkan melalui putusan pengadilan atas permohonan pihak yang berkepentingan. Selama belum dibatalkan oleh pengadilan, akta tersebut masih dianggap berlaku.

Dalam konteks ini, peran hakim menjadi sangat penting untuk menilai apakah cacat hukum yang terjadi bersifat esensial dan berimplikasi pada keabsahan peralihan hak atas tanah. Putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli cacat hukum tidak hanya berdampak pada para pihak, tetapi juga menjadi dasar bagi penilaian tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas akta yang dibuatnya.

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn merupakan putusan yang memiliki relevansi kuat dalam mengkaji tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual

beli yang cacat hukum. Dalam perkara ini, hakim menilai bahwa akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memenuhi ketentuan formil dan melanggar prinsip kehati-hatian.

Hakim mempertimbangkan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa persetujuan pemilik hak yang sah. Selain itu, PPAT dinilai tidak melaksanakan kewajiban membacakan akta di hadapan para pihak sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan. Kelalaian tersebut dinilai sebagai pelanggaran serius terhadap kewajiban jabatan PPAT. Putusan ini menunjukkan bahwa dalih Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menyatakan hanya bertanggung jawab atas aspek formal tidak dapat diterima apabila justru aspek formal tersebut dilanggar. Dengan demikian, tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dilepaskan dari akibat hukum yang ditimbulkan oleh akta yang dibuatnya. Putusan Pengadilan Negeri Sleman tersebut sekaligus menegaskan bahwa akta jual beli yang dibuat dengan melanggar ketentuan hukum tidak memiliki kekuatan hukum mengikat dan tidak dapat dijadikan dasar yang sah bagi peralihan hak atas tanah.

Berbicara mengenai kasus putusan Pengadilan Sleman nomor perkara 27/Pdt.G/2018/PN.Smn yang dalam kasus ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai tergugat II bertanggung jawab atas perbuatan hukum yang dilakukan antara pihak I (tergugat/Diniek Anggraini) sehingga merugikan pihak penggugat (Kusumaastuti) dengan cara pihak Tergugat I melakukan perbuatan melawan hukum sepihak melalui Tergugat II yang berprofesi

sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Perbuatan tersebut sengaja melawan hukum dengan membuat dan mengisi Akta PPAT tentang AKTA JUAL BELI Nomor: 76/2016 pada hari Selasa tanggal 20 bulan Desember tahun 2016 tanpa seijin dan sepengetahuan pemilik tanah Kusumaastuti (Penggugat) sehingga Penggugat mengalami kerugian. Transaksi yang awalnya adalah perjanjian hutang piutang di bawah tangan akan tetapi berubah menjadi perpindahan hak kepemilikan tanah padahal pemilik tanah tersebut (Penggugat) tidak pernah menjual atas objek sebagai jaminan kepada siapapun bahkan setelah sertifikat beralih ke tergugat kemudian dijual lagi ke pihak ketiga.

Menurut keterangan Notaris PPAT Agus Kesumajaya, S.H., lingkup tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibatasi pada aspek formal akta yang dibuatnya, yakni keabsahan dari segi prosedural dan administratif. Dalam menjalankan tugasnya melayani masyarakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bekerja berdasarkan dokumen dan informasi resmi yang diserahkan oleh para pihak, termasuk Tergugat I. Adapun mengenai prinsip kehati-hatian, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dibebankan tanggung jawab yang lebih luas karena hal tersebut berkaitan dengan substansi materiil, yang menjadi wilayah penilaian pribadi PPAT itu. Dalam kasus ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah menempuh tahapan dan mekanisme yang diperlukan sebelum menerbitkan Akta Jual Beli untuk pihak ketiga, yakni Gary Kristiawan Hadibrata dan Ny. Utami Dian Suryandari, yang didasarkan pada Akta Perikatan Jual Beli

Nomor 03 tanggal 03 Februari 2017. Prosedur yang dilaksanakan tersebut telah mengikuti ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Penjelasan peraturan mengenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan tersebut menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya memiliki kewajiban menjamin aspek formal dari akta otentik, bukan kebenaran substansial isinya. Konsekuensinya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menjaga sikap imparial dan objektif, serta dapat memberikan panduan hukum kepada klien yang memerlukannya. Sebagaimana disampaikan oleh Agus Kesumajaya, S.H., akuntabilitas atas kebenaran substansial akta tetap berada pada para pihak yang bersangkutan, sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya mempertanggungjawabkan keabsahan prosedural. Dalam Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997: "PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani." namun hal tersebut oleh PPAT tidak dilaksanakan sehingga jelas jelas telah melanggar peraturan sebagaimana tersebut diatas. Pembacaan akta tersebut bertujuan untuk supaya para pihak memahami isi akta tersebut juga mencegah unsur penipuan atau pemaksaan disamping itu fungsi para saksi supaya dapat mengoreksi dan memberikan keterangan sesuai fakta dan kebenaran yang sebenar-benarnya. Apabila PPAT tidak membacakan isi akta tersebut maka akan berakibat hilangnya autentisitasnya. Maka akta jual beli yang dibuat itu batal demi hukum karena jelas melanggar Pasal 40 ayat (1) Peraturan-Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Akta tersebut berakibat cacat hukum, tidak sah dan tidak mempunyai kekuatan hukum. Selain itu tidak terpenuhinya salah satu syarat sah dalam perjanjian tugas pokok dan kewajiban PPAT adalah kurang kehati-hatian dalam memeriksa saksi dimana saksi itu seharusnya mengetahui dan membenarkan isi akta yang dibacakan sesuai fakta yang sebenar-benarnya. Kemudian perbuatan melawan hukum tindakan Tergugat II (PPAT) juga membuat akta jual beli dengan mengisi pernyataan tidak benar tanpa diketahui pemilik tanah (penggugat) hal ini jelas bertentangan dengan Peraturan Kepala BPN No 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menurut penulis dalam kasus ini kesalahan yang dilakukan pelaku yaitu membuat dan mengisi akta jual beli tanpa sepengetahuan penggugat yang berakibat hukum seolah-olah akta jual beli yang sah secara hukum. Dilihat dari kasus diatas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat berlindung hanya sebatas argumen "hanya bertanggung jawab secara aspek formal saja" karena justru aspek formal inilah yang dilanggar, juga kurang kehati-hatian dari PPAT Sesuai dengan Pasal 16 ayat (1) huruf a PP No. 24 Tahun 1997 yang isinya adalah "PPAT berkewajiban bertindak jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait."

Kesalahan administrasi yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya dapat diminta tanggung jawab hukum. Ada dua teori yang melandasi tanggung jawab hukum PPAT yaitu:

- a. Teori *Fautes Personelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Teori ini beban tanggung jawab hukum ditujukan pada pribadi.
- b. Teori *Fautes de services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Jadi menurut teori ini tanggung jawab hukum dibebankan kepada jabatan.<sup>55</sup>

Bahwa Perbuatan PPAT dalam kasus ini dapat penulis sampaikan termasuk kategori sebagai bentuk kealpaan atau kelalaian, bahkan berpotensi sebagai penyalahgunaan wewenang. Hal ini mengingat PPAT sebagai pejabat profesional yang memiliki kompetensi yuridis baik secara teoretis maupun praktis, diwajibkan untuk senantiasa menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap tindakan hukumnya. Pelanggaran terhadap kewajiban formal baik dilakukan dengan sengaja maupun karena kelalaian mengakibatkan akta yang dibuat menjadi cacat hukum dan tidak memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta autentik. tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menyimpang dari syarat formil dan materil dalam pembuatan akta diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

---

<sup>55</sup> Ridwan H.R, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hlm.335-337.

dimana PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 (keterangan dalam akta), Pasal 39 (verifikasi identitas), dan Pasal 40 (kewajiban membacakan akta) dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian akibat diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. Perbuatan PPAT tersebut juga berakibat akan dikenakan sanksi berat berupa pemberhentian dengan tidak hormat oleh Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional.

Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli yang cacat hukum merupakan konsekuensi logis dari kedudukan PPAT sebagai pejabat umum. Tanggung jawab hukum tersebut tidak dapat dipisahkan dari kewenangan jabatan yang melekat pada PPAT, sehingga setiap penyimpangan atau kelalaian dalam menjalankan tugas jabatan berpotensi menimbulkan akibat hukum yang luas.

Dalam doktrin hukum administrasi dan hukum perdata, tanggung jawab hukum pejabat publik dapat dibedakan berdasarkan sifat dan akibat perbuatannya. Hal ini juga berlaku terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang tanggung jawab dapat diklasifikasikan ke dalam tanggung jawab hukum perdata, hukum pidana, dan hukum administratif. Ketiga bentuk tanggung jawab hukum ini berdiri sendiri namun dapat diterapkan secara

bersamaan sepanjang memenuhi unsur-unsur hukum yang ditentukan.

Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pembuatan akta jual beli yang dinyatakan cacat hukum oleh pengadilan merupakan konsekuensi dari kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang menjalankan kewenangan negara di bidang pertanahan. Kewenangan tersebut bersifat delegatif dan melekat pada jabatan, sehingga setiap tindakan PPAT dalam menjalankan tugasnya harus tunduk pada asas legalitas, asas kehati-hatian, dan asas akuntabilitas. Dalam konteks putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli cacat hukum, tanggung jawab PPAT tidak dibangun secara otomatis, melainkan melalui konstruksi yuridis yang menilai hubungan antara kewenangan jabatan, kewajiban hukum, dan akibat hukum dari perbuatan PPAT. Oleh karena itu, tanggung jawab hukum PPAT harus dianalisis berdasarkan jenis pelanggaran yang dilakukan dan dampaknya terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah. Secara doktrinal, tanggung jawab hukum PPAT dapat diklasifikasikan ke dalam tanggung jawab hukum perdata, hukum pidana, dan hukum administratif. Ketiga bentuk tanggung jawab hukum tersebut memiliki dasar hukum, tujuan, serta mekanisme penegakan yang berbeda, namun dalam praktik dapat diterapkan secara bersamaan sepanjang unsur-unsur hukumnya terpenuhi.

a. Tanggung Jawab Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanggung jawab hukum perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) timbul apabila perbuatan atau kelalaiannya dalam menjalankan tugas jabatan menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dalam konteks

pembuatan akta jual beli yang cacat hukum, kerugian tersebut dapat berupa hilangnya hak atas tanah, kerugian finansial, maupun terganggunya kepastian hukum bagi para pihak. Dasar hukum tanggung jawab perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat ditelusuri pada ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum. Unsur-unsur perbuatan melawan hukum meliputi adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, adanya kesalahan, adanya kerugian, serta adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian yang timbul.

Dalam perkara yang dianalisis, kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memenuhi kewajiban formil, khususnya tidak membacakan akta di hadapan para pihak, dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Kelalaian tersebut secara langsung mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah tanpa persetujuan pemilik yang sah, sehingga menimbulkan kerugian bagi penggugat. Dengan demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara hukum perdata dapat dimintai tanggung jawab berupa ganti kerugian.

- b. Tanggung Jawab Hukum Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)  
Selain tanggung jawab hukum perdata, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dapat dimintai tanggung jawab hukum pidana apabila perbuatannya memenuhi unsur tindak pidana sebagaimana diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana. Tanggung jawab hukum pidana bersifat personal dan tidak melekat pada jabatan, sehingga hanya dapat

dikenakan apabila terdapat unsur kesengajaan atau setidaknya kesadaran atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan. Dalam konteks pembuatan akta jual beli yang dinyatakan cacat hukum, tanggung jawab hukum pidana PPAT dapat timbul apabila PPAT dengan sengaja memasukkan keterangan yang tidak benar ke dalam akta, atau mengetahui bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta tidak sah namun tetap membuat dan menandatangani. Perbuatan tersebut berpotensi memenuhi unsur tindak pidana pemalsuan surat atau pemberian keterangan palsu dalam akta autentik.

Namun demikian, tidak setiap pembatalan akta jual beli secara otomatis menimbulkan tanggung jawab hukum pidana bagi PPAT. Hakim harus membedakan secara tegas antara kelalaian administratif dan perbuatan yang mengandung unsur *mens rea*. Prinsip *ultimum remedium* dalam hukum pidana menegaskan bahwa hukum pidana hanya digunakan apabila sarana hukum lain tidak memadai untuk menyelesaikan permasalahan hukum yang terjadi. Oleh karena itu, konstruksi tanggung jawab hukum pidana PPAT dalam putusan pengadilan cenderung bersifat selektif dan ketat, dengan menitikberatkan pada pembuktian unsur kesengajaan atau pengetahuan PPAT terhadap cacat hukum yang melekat pada perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta.

c. Tanggung jawab Hukum Administratif Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanggung jawab hukum administratif merupakan bentuk tanggung jawab yang paling langsung berkaitan dengan kedudukan PPAT sebagai pejabat umum. Tanggung jawab ini bertujuan untuk menjaga tertib administrasi, disiplin jabatan, serta profesionalitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan kewenangannya. Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa PPAT yang mengabaikan ketentuan Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 dapat dikenakan sanksi administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat. Sanksi tersebut tidak bersifat menghukum dalam arti pidana, melainkan bersifat korektif dan preventif.

Dalam konteks putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli cacat hukum, tanggung jawab hukum administratif PPAT dibangun atas dasar adanya pelanggaran kewajiban jabatan yang bersifat formil. Pelanggaran tersebut menjadi indikator bahwa PPAT tidak menjalankan kewenangannya sesuai dengan standar yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Penerapan sanksi administratif terhadap PPAT juga memiliki fungsi penting dalam mencegah terulangnya pelanggaran serupa di masa mendatang. Dengan demikian, tanggung jawab hukum administratif merupakan bagian integral dari sistem pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat dianalisis bahwa konstruksi tanggung jawab hukum administratif PPAT dalam putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli cacat hukum dibangun secara bertahap dan berlapis. Hakim tidak serta-merta membebankan seluruh akibat hukum kepada PPAT, melainkan terlebih dahulu menilai jenis pelanggaran yang dilakukan serta dampaknya terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah.

Apabila cacat hukum akta bersumber dari kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memenuhi kewajiban formil, maka tanggung jawab hukum secara administratif dan secara perdata menjadi bentuk tanggung jawab yang paling relevan. Sebaliknya, apabila terbukti adanya unsur kesengajaan atau itikad tidak baik, maka tanggung jawab hukum pidana dapat dikenakan. Dengan demikian, tanggung jawab hukum PPAT tidak bersifat tunggal, melainkan bersifat konstruktif dan proporsional, disesuaikan dengan tingkat kesalahan dan akibat hukum yang ditimbulkan. Konstruksi ini mencerminkan upaya pengadilan untuk menyeimbangkan antara perlindungan hukum bagi para pihak dan prinsip keadilan bagi PPAT sebagai pejabat umum.

**B. Mekanisme Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak dan Upaya Penyelesaian Sengketa Akibat Pembatalan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang dibuat Oleh PPAT berdasarkan putusan pengadilan.**

Perlindungan hukum preventif merupakan bentuk perlindungan yang diberikan sebelum terjadinya sengketa. Dalam konteks peralihan hak atas

tanah, perlindungan preventif diwujudkan melalui kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan terpenuhinya seluruh persyaratan hukum sebelum akta jual beli dibuat. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib melakukan verifikasi identitas, memastikan kehadiran pihak yang berhak, serta memeriksa keabsahan dokumen yang diajukan.

Penerapan perlindungan hukum preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan yang berlarut-larut dan merugikan para pihak. Dengan menerapkan prinsip kehati-hatian secara konsisten, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan sebagai garda terdepan dalam menjaga kepastian hukum di bidang pertanahan.

Akta autentik dalam kondisi tertentu dapat dibatalkan, misalnya akta yang dalam proses pembuatannya tidak memenuhi syarat dan ketentuan yang diatur oleh hukum yang berlaku. Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan salah satu akta autentik juga, bahwa ketika terjadi proses jual beli tanah tentunya melibatkan para pihak dimana ada pihak penjual dan pembeli, yang harus membuat akta jual beli sebagai bukti sahnya jual beli tersebut yang dalam pembuatannya tentu melalui prosedur dan melengkapi persyaratan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, yang nantinya menjadi dasar peralihan hak tanah untuk terbitnya sertipikat atas nama pembeli terhadap tanah tersebut.

Perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadinya sengketa melalui mekanisme peradilan. Putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menjadi dasar hukum untuk membatalkan akta jual beli yang

cacat hukum serta memulihkan hak pihak yang dirugikan. Dalam perkara yang diteliti, putusan pengadilan tidak hanya membatalkan akta jual beli, tetapi juga memberikan kepastian hukum mengenai status kepemilikan hak atas tanah. Hal ini menunjukkan peran penting lembaga peradilan dalam memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Pelaksanaan pembatalan peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Kantor Pertanahan berdasarkan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap. Prosedur ini dilaksanakan sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Kasus Pertanahan. Melalui mekanisme ini, sertifikat yang telah dibatalkan dicoret dari buku tanah dan hak atas tanah dikembalikan kepada pemilik semula. Proses ini merupakan bentuk pemulihan hak yang dijamin oleh hukum.

Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki peran strategis dalam menindaklanjuti putusan pengadilan yang berkaitan dengan pembatalan peralihan hak atas tanah. Sebagai instansi yang berwenang dalam pendaftaran tanah, BPN bertanggung jawab sesuai hukum yang berlaku untuk melakukan pencatatan pembatalan peralihan hak dalam buku tanah dan sertifikat sesuai dengan ketentuan persyaratan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan pembatalan peralihan hak oleh BPN merupakan bentuk perlindungan hukum administratif bagi pemilik hak yang dirugikan. Melalui mekanisme ini, status hukum tanah menjadi jelas dan kepastian hukum dapat dipulihkan. Dalam

praktiknya, BPN melaksanakan pembatalan peralihan hak setelah menerima putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Selain BPN, organisasi profesi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) juga memiliki peran penting dalam penyelesaian sengketa yang melibatkan PPAT. IPPAT berwenang melakukan pembinaan, pemeriksaan etik, dan pemberian rekomendasi sanksi terhadap PPAT yang terbukti melanggar ketentuan hukum atau kode etik profesi. Peran dari pada IPPAT dalam konteks ini tidak hanya bersifat represif, tetapi juga preventif. Melalui pembinaan dan pengawasan, IPPAT diharapkan mampu mencegah terulangnya pelanggaran serupa di masa yang akan datang. Sinergi antara BPN, IPPAT dan lembaga peradilan menjadi kunci dalam mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam peralihan hak atas tanah.

Putusan Pengadilan Negeri Sleman No.27/Pdt.G/2018 yang menyatakan akta jual beli cacat hukum dibuktikan dengan Putusan pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 31/PDT/2020/PT.YYK Tanggal 4 Juni 2020 dengan amar putusan menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018PN Smn. sesuai *Res judicata pro veritate habetur* adalah asas hukum Latin yang berarti "apa yang diputus hakim harus dianggap benar". Asas ini menegaskan bahwa putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap (inkracht) dianggap sah, final, dan mengikat, sehingga harus diterima sebagai kebenaran hukum, meskipun kebenaran tersebut mungkin tidak absolut. dibuktikan bahwa pada tanggal 28 september 2017 penggugat juga melaporkan tergugat I dan II ke piores

sleman sebagaimana Surat Pengaduan Nomor :  
Reg/0636/IX/2017DIYSPKT Hingga berlanjut ke pengadilan dan telah  
dijatuhkan putusan sebagaimana Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor  
379/Pid.B/2019 PN.Smn yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap  
dengan amar putusan antara lain :

- menyatakan tergugat benar terbukti secara sah dan meyakinkan  
bersalah melakukan tindak pidana penipuan yang dilakukan  
beberapa kali
- menjatuhkan pidana kepada tergugat 1 dengan pidana penjara  
selama 2 (dua) tahun 6 (enam) bulan.

sehingga bukti putusan diatas memiliki implikasi yang signifikan  
terhadap praktik jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Putusan  
tersebut menjadi preseden penting yang menegaskan bahwa Pejabat  
Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat berlindung di balik dalih tanggung  
jawab formal semata apabila terbukti melanggar kewajiban formil untuk  
memproses persyaratan formil yang tidak benar.

Implikasi yuridis dari putusan ini antara lain meningkatnya tuntutan  
penerapan prinsip kehati-hatian dalam setiap pembuatan akta. Pejabat  
Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk lebih cermat dalam memeriksa  
identitas para pihak, memastikan kehadiran pemilik hak, serta melaksanakan

kewajiban pembacaan akta secara konsisten. Selain itu, putusan pengadilan tersebut juga mendorong penguatan fungsi pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baik oleh pemerintah maupun organisasi profesi. Dengan demikian, putusan pengadilan tidak hanya menyelesaikan sengketa konkret, tetapi juga berkontribusi terhadap pembaruan praktik hukum pertanahan secara umum.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari uraian hasil pembahasan dapat disimpulkan sebagai berikut:

1. Bahwa tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah berdasarkan putusan pengadilan hakim tidak serta-merta membebaskan seluruh akibat hukum kepada PPAT, melainkan terlebih dahulu menilai jenis pelanggaran yang dilakukan serta dampaknya terhadap keabsahan peralihan hak atas tanah. Apabila cacat hukum akta bersumber dari kelalaian PPAT, maka tanggung jawab administratif dan perdata menjadi bentuk tanggung jawab yang paling relevan. Sebaliknya, apabila terbukti adanya unsur kesengajaan atau itikad tidak baik, maka tanggung jawab pidana dapat dikenakan. Dengan demikian, tanggung jawab hukum PPAT tidak bersifat tunggal, melainkan bersifat konstruktif dan proporsional, disesuaikan dengan tingkat kesalahan dan akibat hukum yang ditimbulkan. Konstruksi ini mencerminkan upaya pengadilan untuk menyeimbangkan antara perlindungan hukum bagi para pihak dan prinsip keadilan bagi PPAT sebagai pejabat umum.
2. Bahwa mekanisme perlindungan hukum bagi para pihak sebelum terjadinya sengketa dalam konteks peralihan hak atas tanah dapat memakai perlindungan hukum preventif dengan mengimplementasikan prinsip kehati-hatian jika sudah terjadi setelah sengketa dapat

menggunakan perlindungan hukum represif melalui mekanisme peradilan, lalu jika sudah ada putusan pengadilan yang inkraht dapat melakukan pembatalan hak di kantor pertanahan. serta peran BPN bagi PPAT merupakan perlindungan hukum administratif bagi pihak yang dirugikan. Putusan pengadilan yang menyatakan akta jual beli cacat hukum memiliki implikasi bahwa PPAT tidak dapat berlindung di balik dalih tanggung jawab formal semata apabila terbukti melanggar kewajiban formil.

## **B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

### **1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

PPAT diharapkan lebih meningkatkan prinsip kehati-hatian, profesionalitas, dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan dalam setiap pembuatan akta, khususnya dengan memastikan kehadiran dan persetujuan para pihak, membacakan serta menjelaskan isi akta secara jelas, guna mencegah terjadinya akta yang cacat hukum dan merugikan pihak lain. BPN diharapkan dapat memperkuat pengawasan dan koordinasi dengan PPAT, serta meningkatkan ketelitian dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah agar kasus peralihan hak tanpa persetujuan pemilik tanah tidak kembali terjadi.

## **2. Bagi Masyarakat**

Masyarakat diharapkan lebih berhati-hati dalam melakukan perbuatan hukum terkait hak atas tanah, memahami perbedaan antara perjanjian hutang piutang dan perjanjian jual beli, serta memastikan setiap perbuatan hukum dilakukan secara transparan dan di hadapan pejabat yang berwenang.

## DAFTAR PUSTAKA

### 1. Buku

- Azheri, 2015, *Corporate Social Responsibility: Dari Voluntary Menjadi Mandatory*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Andy Hartanto, 2015, *Panduan Lengkap Hukum Praktis: Kepemilikan Tanah*, Surabaya: Laksbang Justitia.
- Ari.S, Hutagalung, 2000, *Penerapan Lembaga Recstverwerking untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah*, Hukum dan Pembangunan, Jakarta.
- Raihan A Rasyid, 1998 *Hukum Acara Peradilan Agama*, Jakarta Raja Grafindo Persada Jakarta
- A.A. Navis. 1984, *Alam Berkembang Jadi Guru, Adat dan Kebudayaan Minangkabau*. Jakarta: PT. Grafiti.
- Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015, *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia.
- Beni Ahmad Saebani, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, CV. Pustaka Setia, Bandung.
- Gunawan Widjaji, Kartini Muljadi, 2003, *Jual Beli*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada.
- Harsono Boedi, 2008, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah pembentukan undang-undang pokok agraria dan pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Harsono Boedi, 2013, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan UUPA, dan Pelaksanaannya* , Djambatan, Jakarta.
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni, terjemahan Rasul Mutaqien* Bandung : Nuansa & Nusa Media.
- \_\_\_\_\_, 2007, *Sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory of law and state, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta: BEE Media Indonesia.

- Husni Thamrin, 2011 *Pembuatan Akta Pertanahan Oleh Notaris*, LaksBang PressIndo, Yogyakarta.
- Habib Adjie, 2011, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UUJN)*, Refika Aditama, Bandung.
- Istijab, 2019, *Hukum Agraria dan Pendaftaran Tanah*. Surabaya: Qiara Media.
- Komarudin dan Yoke Tjuparmah S, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah Bumi Aksara*, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2016, *Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Mulyadi, 2011, *Hukum Waris Tanpa Wasiat*, Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- M. Natsir Asnawi, 2014, *Hermeneutika Putusan Hakim*, UII Press, Yogyakarta.
- Maria S.W Sumadjono, 2006, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas, Jakarta
- Muchsin, 2007, *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Refika Aditama, Bandung.
- Nurudin, 2022 *Urgensi Penetapan Limitasi Waktu Pemeriksaan Kesesuaian Sertipikat Hak Atas Tanah Di Kantor Pertanahan Sebelum Pembuatan Akta Oleh PPAT*, Universitas Brawijaya media neliti, Malang
- Nia Kurniati, 2016, *Sengketa Pertanahan*, Cetakan Pertama, Refika Aditama, Jakarta.
- Philipus M. Hadjon, 2007 *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, Edisi Khusus*, Cetakan Pertama, Peradaban, Surabaya.
- Ridwan HR, 2016, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta : Rajawali Persrid
- R.Subekti, 2001, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Salim HS, 2011, *Pengantar Hukum Perdata Tertulis (BW)*. Jakarta: Sinar Grafika.

- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: Raja Grafindo Persada
- S.F Marbun, 2012, *Hukum Administrasi Negara*, UII Press, Yogyakarta.
- Soeroso, 2011, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta
- Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama Yogyakarta, 2021
- Sudarsono, 2004, *Pengantar Ilmu Hukum* PT Rineka, Jakarta.
- Suhendro, 2014, *Tumpang Tindih Pemahaman Wanprestasi & Perbuatan Melawan Hukum Dalam Wacana Akademik Dan Praktik Yudisial*. Edited by UII Press. Yogyakarta.
- Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2014, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Cetakan ke-6, Jakarta: Rajawali Pers.
- Tim Penulisan KBBI, 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* Jakarta: Balai Pustaka.
- Urip Santoso, 2007, *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana.
- Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Jakarta, Prenadamedia Group.
- Soepomo, 2004 *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, PT Pradnya Paramitha, Jakarta.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2014, *"Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat"*, Rajawali Pers, Jakarta.
- Soeroso, 2011, *Perjanjian Dibawah Tangan Pedoman Praktis Pembuatan Dan Aplikasi Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta, Graha Ilmu.
- Zainudin Ali, 2009, *Metode penelitian hukum*, Jakarta Sinar Grafika.

## 2. Tesis

Dwi Setiowati Hasanudin 2021 *pembatalan peralihan sertipikat hak milik atas tanah*. Tesis fakultas hukum program studi magister kenotariatan universitas hasanuddin makassar, Makassar

Muhammad Ridho Hidayat 2021 *Pembatalan sertipikat hak milik atas tanah berdasarkan putusan hakim pengadilan tata usaha negara di provinsi riau berdasarkan putusan perkara pidana* Tesis Jurusan magister kenotariatan pascasarjana fakultas hukum universitas andalas, Padang

Susan Rampengan, 2023, *Akibat Hukum Pembatalan Sertipikat Hak Atas Tanah Karena Terjadi Tumpang Tindih (Overlapping) Antara Hak Atas Tanah Dengan Hak Milik Adat* Tesis Jurusan magister kenotariatan pascasarjana fakultas hukum universitas, Jakarta.

## 3. Jurnal

Al Ahmad Saleh, Fakultas Hukum universitas islam sultan agung *Analisis Yuridis Pembatalan Sertipikat Hak Milik atas Tanah Akibat Sengketa Kepemilikan Hak atas Tanah (studi putusan no.08/PDT.G/2020/PN.PSW)*

Anastasia Sihombing, 2015, *Peralihan Hak Atas Tanah*. (<http://anastasiasihombing.blogspot.co.id/2015/03/peralihan-hak-atas-tanah.html>).

Jacklyn Samantha Kotalino, Maarthen Y, Tampanguma, Marthin L. Lambonan. *Analisis kasus terhadap pembatalan sertifikat hak atas tanah (studi kasus putusan no. 33/g/2014/ptun.mdo)*, Jurusan Magister Hukum Fakultas Hukum Universitas Sam Ratulangi, Manado Jurnal Lex Administratum Vol.XI/No.3/Mei/2023

Kurniawan putra *pembatalan peralihan sertipikat hak milik atas tanah*. Jurusan Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Univesitas Sumatera Utara, Medan Jurnal Vol : 1 No 8, Oktober 2024

Yuliana Indah Sari *Batal Demi Hukum Akta Jual Beli Yang Dibuat Ppat Berdasarkan Putusan Pengadilan nomor: 27/pdt.g/2018/pn.smn*. Jurnal Fakultas Hukum Program Kenotariatan Universitas Islam Riau, Riau Vol. 4 No. 1, 2025

Jovita Elizabeth, *Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum Berdasarkan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT.TK)*, Jurnal Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Indonesia Palar (Pakuan Law Review) Vol. 08 No. 01, Januari-Juni 2022.

Jestylona Kobu Kobu, “Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Hukum Adat Suku Tobelodi Kabupaten Halmahera Selatan”, Lex Crimen, Vol. VI, No.2- Mar-Apr 2017.

Lamrotiur Sihite, Elisabeth N. Butarbutar, Benar Sinuraya, *Kekuatan Pembuktian Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Sebagai Alat Bukti dalam Perkara Perdata (Studi Putusan Nomor: 34/Pdt.G/2020/Pn.Kbj)*, Jurnal Hukum Fakultas Hukum Universitas Katolik Santo Thomas Medan Indonesia Volume 3 No. 1 September 2022

Sabio Astroman Saragih, Rosnidar Sembiring dan Henry Sinaga, *Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Dalam Kasus Sengketa Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Ma Nomor 309 Pk/Pdt/2021)* Jurnal Hukum Magister Kenotariatan, Universitas Sumatra Utara, Vol.6. No.9 2025

Siska Widia Astuti, *Tanggung Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 66Pk/Pid/2017)* Volume 2 Indonesia Notary Article 30, hlm. 664-665 9-30-2020

Jami Allaidin, M Sofyan Pulungan, Enny Koeswarni, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Atas Sertipikat Yang Dibatalkan Pendaftaran Peralihan Haknya (studi Putusan Nomor 550/Pid.B/2021/PN/Sel)* Jurnal Hukum Fakultas Universitas Indonesia, Volume 5 No.9 2024

#### **4. Peraturan Perundang-undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. LN No.104 Tahun 1960. TLN No.2043.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. LN No.58 Tahun 1997. TLN No.3696.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Presiden Republik Indonesia

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Tata Cara Penyelesaian Masalah Tanah dalam Penyelesaian Sengketa dan Konflik Pertanahan.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Putusan Pengadilan Negeri Sleman Nomor 27/Pdt.G/2018/PN.Smn.

Putusan Pengadilan Tinggi Yogyakarta Nomor 39/Pdt/2019/PT.YYK.

Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 201/K/Sip/1980.

PMNA/ Ka BPN No. 3 Tahun 1997.

## **5. Dokumen Elektronik**

Doni Budiono & Rekan, Jenis-Jenis Peralihan Hak

<https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah>.

Youky Surinda, “Konsep Tanggung Jawab Menurut Teori Tanggung Jawab Dalam Hukum” (On-line) tersedia di : <http://id.linkedin.com>