

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP PENGEMBALIAN  
SERTIPIKAT SECARA SEPIHAK SETELAH AKTA JUAL BELI  
DIBATALKAN OLEH PENGADILAN**

**TESIS**



Oleh:

**MUHAMMAD FAJAR RIZKI**

**No. Mahasiswa: 23921052**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2026**

**HALAMAN JUDUL**

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP PENGEMBALIAN  
SERTIPIKAT SECARA SEPIHAK SETELAH AKTA JUAL BELI  
DIBATALKAN OLEH PENGADILAN**

**TESIS**



**Oleh:**

**Nama Mahasiswa : MUHAMMAD FAJAR RIZKI**

**NIM : 23921052**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2026**

## HALAMAN PERSETUJUAN



### **TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB NOTARIS AKIBAT AKTA YANG DIBATALKAN**

Telah diperiksa dan disetujui Dosen Pembimbing Tugas Akhir untuk diajukan  
ke depan TIM Penguji dalam Ujian Tugas Akhir / Pendadaran  
pada tanggal 25 Mei 2026



Yogyakarta, 25 Mei 2026  
Dosen Pembimbing Tugas Akhir,

Dr. Pandam Nurwulan, Dr.,  
S.H., M.H., Not.,

## BUKTI ACC DOSEN

Google Chrome File Edit View History Bookmarks Profiles Tab Window Help 66% Sun 10 May 14.52

ta.law.uui.ac.id/tesis\_sidang/bimbingan/14576

bahan tesis

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB NOTARIS AKIBAT AKTA YANG DIBATALKAN

MUHAMMAD FAJAR RIZKI - 23921052

Siap untuk dinilai

Bimbingan sudah berakhir dan siap untuk dinilai.

| # | Tanggal             | Keterangan mahasiswa                                                                                                                 | Keterangan dosen                                                                                                                                                                   | File                     | File Revisi              | Status                             |
|---|---------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|
| 1 | 2026-04-11 07:30:05 | Assalamualaikum, berikut naskah full tesis saya lampirkan.                                                                           | Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not. :<br>edit sesuai catt dospem Buat daftar Isi Perhatikan penomoran halaman dalam naskah tesis Lakukan bimb luring Rabu 29 Apr jam 14: 00 | <a href="#">Download</a> | <a href="#">Download</a> | Sudah Ditanggapi 29 Apr 2026 08:23 |
| 2 | 2026-04-30 07:10:16 | Assalamualaikum Bunda, berikut saya lampirkan file naskah revisi tesis saya. Terima Kasih Bunda                                      |                                                                                                                                                                                    | <a href="#">Download</a> | -                        | Belum ditanggapi                   |
| 3 | 2026-05-05 06:15:28 | Assalamualaikum Bunda, berikut revisi naskah tesis saya yang terbaru. (pasca bimbingan luring Senin, 04 Mei 2026) Terima Kasih Bunda | Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not. :<br>edit sesuai catt dospem. Lakukan bimbingan luring besok pagi jam 11:00 di ktr notaris                                              | <a href="#">Download</a> | <a href="#">Download</a> | Sudah Ditanggapi 05 May 2026 15:02 |
| 4 | 2026-05-05 17:58:16 | Assalamualaikum Bunda, berikut revisi tesis saya. Terima kasih Bunda                                                                 |                                                                                                                                                                                    | <a href="#">Download</a> | -                        | Belum ditanggapi                   |
| 5 | 2026-05-06 11:20:01 | Revisi hasil bimbingan luring 06 Mei 2026                                                                                            | Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H., Not. :<br>ok acc didaftar untuk pendadaran, semoga sukses                                                                                    | <a href="#">Download</a> | <a href="#">Download</a> | Sudah Ditanggapi 06 May 2026 11:21 |

Bunda Pandam (Dosbim)

HALAMAN PERSETUJUAN I.docx  
2 pages • 15 KB • docx

Assalamualaikum bunda, berikut halaman persetujuan untuk ditandatangani ya bunda, terima kasih bunda 🙏 11.51 ✓

Oh iya bunda untuk status saya di SITA masih aktif, mohon izin bunda untuk diklik selesai bunda agar saya bisa saya upload file untuk turnitin. Terima kasih bunda 🙏 11.57 ✓

Baik bunda terima kasih banyak bunda 🙏 12.04 ✓

Assalamualaikum bunda, saya izin meminta konfirmasi bunda untuk persetujuan mengikuti sidang akhir tesis saya bunda 🙏 14.36 ✓

Terima kasih bunda 🙏 Edited 16.34 ✓

Friday

Assalamualaikum bunda, mohon izin saya sampaikan bunda bahwa saya sudah mengumpulkan naskah revisi tesis saya pasca sidang pendadaran pada laman SITA, mohon sekiranya agar saya mendapatkan approval untuk saya melanjutkan pendaftaran yudisium dan wisuda bunda. Terim kasih bunda 🙏 Edited 14.39 ✓

Yesterday

Assalamualaikum bunda, mohon izin saya sampaikan bunda bahwa saya sudah mengumpulkan naskah revisi tesis saya pasca sidang pendadaran pada laman SITA, mohon sekiranya agar saya mendapatkan approval untuk saya melanjutkan pendaftaran yudisium dan wisuda bunda. Terim kasih bunda 🙏 08.33 ✓

ok 10.27 ✓

sudah ya 10.29 ✓

Baik bunda terima kasih bunda 🙏 17.34 ✓

## HALAMAN PENGESAHAN



### TINJAUAN YURIDIS TERHADAP TANGGUNG JAWAB NOTARIS AKIBAT AKTA YANG DIBATALKAN

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

Tim Penguji

- |            |                                                |
|------------|------------------------------------------------|
| 1. Ketua   | Dr. Pandam Nurwulan, Dr., S.H., M.H.,<br>Not., |
| 2. Anggota | Abdul Jamil, Dr., S.H., M.H.,                  |
| 3. Anggota | Dr. Umar Haris Sanjaya, S.H., M.H.,            |

Tanda Tangan



Mengetahui:  
Universitas Islam Indonesia  
Fakultas Hukum  
Dekan,



**Budi Agus Riswandi, Prof., Dr., S.H., M.Hum.,**  
NIK. 014100109

## **MOTTO**

**“hablum minallah, hablum minannas, hablum minal ‘alam”**

## **HALAMAN PERSEMBAHAN**

*Tesis ini saya persembahkan kepada kedua orang tua dan adik saya, keluarga besar dan sahabat sahabat disekitar saya atas dukungan dan doanya demi kelancaran saya*

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

Yang bertandatangan dibawah ini, saya:

Nama : MUHAMMAD FAJAR RIZKI

NIM : 23921052

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: **PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP PENGEMBALIAN SERTIPIKAT SECARA SEPIHAK SETELAH AKTA JUAL BELI DIBATALKAN OLEH PENGADILAN.**

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 baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perb

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 hal dan kewajiban saya, di depan '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 Islam 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, 06 Mei 2026



METERAI  
TEMPEL  
10000  
07A00064522064

**MUHAMMAD FAJAR RIZKI**

## KATA PENGANTAR

Segala puji bagi Allah SWT atas limpahan rahmat dan karunia-Nya yang tak henti mengiringi setiap langkah dalam proses penulisan Tugas Akhir ini. Shalawat serta salam semoga senantiasa tercurah kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, sahabat, dan seluruh umatnya yang setia mengikuti ajarannya hingga akhir zaman.

Penyusunan tesis yang berjudul “PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP PENGEMBALIAN SERTIPIKAT SECARA SEPIHAK SETELAH AKTA JUAL BELI DIBATALKAN OLEH PENGADILAN” ini disusun sebagai bagian dari pemenuhan syarat akademik untuk meraih gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penulis berharap karya ini dapat memberikan sumbangsih pemikiran bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang kenotariatan, serta memberikan manfaat bagi masyarakat yang memerlukan akses terhadap keadilan hukum.

Perjalanan dalam menyelesaikan tesis ini tidaklah mudah. Berbagai tantangan, hambatan, serta keterbatasan pengetahuan dan pengalaman menjadi bagian dari proses yang harus dilalui. Bersamaan dengan izin Allah SWT serta dukungan moral dan spiritual dari orang-orang terdekat, tugas akhir ini akhirnya dapat terselesaikan. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa karya ini masih jauh dari sempurna dan terbuka terhadap saran dan masukan yang membangun.

Pada kesempatan ini, penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada berbagai pihak yang telah memberikan dukungan dalam bentuk apapun selama proses penyusunan tesis ini. Ucapan terima kasih yang tulus penulis sampaikan kepada:

1. Yth. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, atas bimbingan, dukungan, serta kesempatan yang diberikan selama masa studi.
2. Yth. Ibu Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H. selaku Pembimbing Utama dalam bidang akademik, yang telah dengan sabar membimbing dan memberikan ilmu, arahan, serta kritik dan saran yang sangat berarti bagi penyusunan tesis ini.
3. Yth. Bapak Abdul Jamil, Dr., S.H., M.H. selaku Dosen Penguji, atas masukan dan saran berharga yang turut memperkaya hasil penelitian ini.
4. Yth. Bapak Dr. Umar Haris Sanjaya, S.H., M.H. selaku Dosen Penguji, atas masukan dan saran berharga yang turut memperkaya hasil penelitian ini.
5. Orang tua penulis yang tulus dan sabar dalam mendukung serta membiayai pendidikan penulis.
6. Ucapan terima kasih juga penulis sampaikan kepada seluruh Dosen Pengajar di Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, atas ilmu dan wawasan yang telah diberikan selama perkuliahan.
7. Tidak lupa kepada seluruh Karyawan dan Staf Program Studi Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indoensia, terima

kasih atas bantuan dan pelayanan yang telah diberikan dengan penuh kesabaran dan kehangatan.

8. Kepada sahabat-sahabat penulis kelas MKN-B Fakultas Hukum UII, terima kasih atas suka duka canda tawa kebersamaan, semangat, serta kerja sama yang telah terjalin selama ini. Semoga silaturahmi dan persahabatan kita tetap terjaga di masa yang akan datang.
9. Terima kasih banyak kepada Mba Nurdjanah, Tete Ratu Amnada dan Pak Yogi Vitagora, yang menjadi kakak, guru, mentor, partner trip, yang merupakan sahabat terdekat saya selama masa perkuliahan.
10. Kepada sahabat Penulis Muchamad Ananda Wyman sedari semester 1 S1 Hukum UII, sebagai sesame pejuang tesis yang selalu mengetahui perjalanan dan memberikan arahan kepada saya dalam mengerjakan tesis ini.
11. Kepada sahabat sahabat saya sedari masa S1 Hukum UII yang masih menetap di Jogja, yang masih bertahan dan selalu memberikan dukungan kepada saya selama perkuliahan dan tugas akhir ini.
12. Kepada Tete Ratu Amanda dan Aa Tubagus Desta dan lain-lain, sebagai keluarga baru saya di Jogja yang selalu mengetahui dan menemani saya dalam suka duka.
13. Kepada sahabat-sahabat penulis dari Balikpapan, yang selalu memberikan dukungan dan doa doa baik kepada penulis dari jauh.
14. Dan terima kasih kepada seluruh Crew Fordo Espresso Bar, sebagai lingkungan terbaru yang hangat untuk penulis, yang memberikan semangat baru kepada penulis.

Akhir kata, dalam penulisan ini penulis menyadari bahwa banyak sekali kesalahan, sehingga ada benarnya datang dari Allah SWT jika terdapat salah saya mohon maaf yang sebesar-besarnya

**Sleman,  
Penulis,**

**Muhammad Fajar Rizki**

## DAFTAR ISI

|                                                                                                                      |             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| <b>HALAMAN JUDUL .....</b>                                                                                           | <b>ii</b>   |
| <b>HALAMAN PERSETUJUAN .....</b>                                                                                     | <b>iii</b>  |
| <b>BUKTI ACC DOSEN.....</b>                                                                                          | <b>iv</b>   |
| <b>HALAMAN PENGESAHAN.....</b>                                                                                       | <b>v</b>    |
| <b>MOTTO .....</b>                                                                                                   | <b>vi</b>   |
| <b>HALAMAN PERSEMBAHAN .....</b>                                                                                     | <b>vii</b>  |
| <b>PERNYATAAN ORISINALITAS.....</b>                                                                                  | <b>viii</b> |
| <b>KATA PENGANTAR.....</b>                                                                                           | <b>x</b>    |
| <b>DAFTAR ISI.....</b>                                                                                               | <b>xii</b>  |
| <b>ABSTRAK .....</b>                                                                                                 | <b>xiv</b>  |
| <b><i>ABSTRACT</i> .....</b>                                                                                         | <b>xv</b>   |
| <b>BAB I PENDAHULUAN</b>                                                                                             |             |
| A. Latar Belakang Masalah .....                                                                                      | 1           |
| B. Rumusan Masalah.....                                                                                              | 10          |
| C. Tujuan Penelitian .....                                                                                           | 10          |
| D. Manfaat Penelitian.....                                                                                           | 10          |
| E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian .....                                                                | 12          |
| F. Landasan Teori.....                                                                                               | 16          |
| 1. Tanggung Jawab Hukum .....                                                                                        | 17          |
| 2. Teori Kepastian Hukum.....                                                                                        | 18          |
| G. Metode Penelitian .....                                                                                           | 20          |
| 1. Jenis Penelitian.....                                                                                             | 20          |
| 2. Pendekatan Penelitian.....                                                                                        | 20          |
| 3. Bahan Hukum Penelitian.....                                                                                       | 22          |
| 4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum.....                                                                               | 23          |
| 5. Analisis Bahan Hukum.....                                                                                         | 24          |
| H. Sistematika Penulisan Tesis .....                                                                                 | 25          |
| <b>BAB II GAMBARAN UMUM TENTANG PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN PENGADILAN</b> |             |
| A. Pengertian tentang PPAT .....                                                                                     | 27          |
| B. Kewenangan dan Tanggung Jawab PPAT.....                                                                           | 29          |
| C. Pengaturan tentang Pembatalan Akta dan Akibat Hukumnya .....                                                      | 38          |

### **BAB III KEPASTIAN HUKUM PPAT DALAM PENGEMBALIAN SERTIPIKAT YANG AKTA JUAL BELINYA DIBATALKAN OLEH PENGADILAN**

- A. Kepastian Hukum Mekanisme PPAT dalam Pengembalian Sertipikat yang Akta Jual Belinya Dibatalkan oleh Pengadilan..... 44
- B. Tanggung Jawab PPAT terhadap Pengembalian Sertipikat secara Sepihak yang Akta Jual Belinya dibatalkan oleh Pengadilan..... 56

### **BAB IV PENUTUP**

- A. Kesimpulan..... 71
- B. Saran..... 72

### **DAFTAR PUSTAKA.....75**

## ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji dua masalah; *pertama*, kepastian hukum mekanisme PPAT dalam pengembalian sertipikat yang akta jual belinya dibatalkan oleh pengadilan. *Kedua*, tanggung jawab PPAT terkait tanggung jawab PPAT terhadap pengembalian sertipikat secara sepihak yang akta jual belinya dibatalkan oleh pengadilan. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus dan pendekatan konseptual. Bahan hukum dikumpulkan dengan cara studi pustaka, selanjutnya dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan, bahwa; *pertama*, pengembalian sertipikat yang akta jual belinya dibatalkan bukanlah suatu perbuatan melawan hukum, hal ini sejalan dengan asas *restitutio in integrum* yaitu status peralihan hak atas tanah menjadi keadaan seperti semula. *Kedua*, PPAT tidak dapat dijatuhkan pidana penggelapan oleh karena pengembalian sertipikat tersebut. Saran yang dapat penulis berikan adalah *pertama*, perlu adanya peraturan secara eksplisit mengenai mekanisme pengembalian sertipikat dan *kedua*, aparat penegak hukum ditegaskan untuk lebih memperhatikan unsur-unsur delik yang dijatuhkan.

**Kata-kata Kunci:** Akta Jual Beli, Pengembalian Sertipikat, Tanggung Jawab PPAT

## **ABSTRACT**

*This study aims to examine two issues. First, the legal certainty regarding the Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) in returning land certificates where the deed of sale and purchase has been annulled by the court. Second, the responsibility of the PPAT concerning the unilateral return of land certificates where the deed of sale and purchase has been annulled by the court. This research is a normative legal study. The approaches applied in this research are the statutory approach, case approach, and conceptual approach. Legal materials were collected through library research and subsequently analyzed qualitatively. The results of the study indicate that, first, the return of land certificates whose deed of sale and purchase has been annulled does not constitute an unlawful act, as this is in line with the principle of restitutio in integrum, namely restoring the status of the transfer of land rights to its original condition. Second, the PPAT cannot be subjected to criminal sanctions for embezzlement due to such return of certificates. The suggestions offered by the author are, first, the need for explicit regulations concerning the mechanism for returning land certificates, and second, law enforcement officials should be more attentive to the elements of criminal offenses imposed.*

**Keywords:** *Sale and Purchase Deed, Return of Land Certificate, PPAT Liability*

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah merupakan salah satu objek yang memiliki peranan penting dalam kehidupan manusia, di mana hak penguasaan dan kepemilikannya dapat dialihkan melalui proses jual beli. Berdasarkan ketentuan dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), jual beli harus berlandaskan pada adanya persetujuan yang bersifat mengikat antara para pihak, yaitu pihak yang menyerahkan barang dan pihak yang membayar harga atas barang tersebut.<sup>1</sup> Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 1458 KUHPerdata yang pada dasarnya menyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi apabila para pihak telah mencapai kesepakatan mengenai harga, meskipun barang dan uangnya belum diserahkan oleh pembeli.<sup>2</sup> Pembangunan nasional yang berkelanjutan menjadikan peran tanah semakin penting karena jumlah penduduk terus meningkat dan membutuhkan tempat tinggal. Meningkatnya kegiatan pembangunan juga menuntut adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.

Negara menetapkan peraturan hukum untuk menjamin kepemilikan tanah agar masyarakat memperoleh kepastian hukum atas hak yang dimilikinya melalui penerbitan surat tanda bukti sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang merupakan pelaksanaan dari ketentuan Pasal 13 ayat (3) Undang-Undang Dasar

---

<sup>1</sup> Kertasapoetra, *Hukum Tanah Jaminan UUPA bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, Bina Aksara, Jakarta, 1984, hlm. 1.

<sup>2</sup> Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD NRI 1945). Pasal 2 ayat (1) UUPA menegaskan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam di dalamnya pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara yang memiliki kewenangan untuk mengatur, mengurus, dan mengawasi pemanfaatan serta penggunaannya demi kemakmuran rakyat. Pembuktian kepemilikan tanah baik oleh individu maupun badan hukum harus disertai alat bukti sebagaimana tercantum dalam Pasal 21 ayat (2) huruf c UUPA, sedangkan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menetapkan sertifikat tanah sebagai alat bukti sah kepemilikan. Proses pendaftaran dilakukan oleh kantor pertanahan setempat dan kepemilikan tanah baru diakui setelah sertifikat diterbitkan, sehingga tanah yang belum terdaftar tidak dapat memiliki sertifikat. Setiap bidang tanah di Indonesia wajib didaftarkan untuk memastikan ketersediaan data yang lengkap dan mudah diakses, memberikan manfaat bagi masyarakat, instansi pemerintah, dan pihak swasta terutama dalam kegiatan hukum yang berkaitan dengan tanah.<sup>3</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta autentik atas tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah. Peran ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan perubahan terakhirnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang jabatan PPAT sebagai bagian dari sistem pendaftaran tanah nasional. PPAT memiliki kewenangan dalam mengeluarkan akta otentik

---

<sup>3</sup> Meisya Adistia, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Keabsahan Akta Jual Beli", *UNES Law Review*, Vol.6, No.3, Jakarta, 2024, hlm. 2.

terkait dengan hak atas tanah dan kepemilikan sebagaimana diatur dalam Pasal 1 Ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.<sup>4</sup> Pasal ini memberikan kewenangan kepada pejabat umum untuk membuat perjanjian yang berkaitan dengan hak atas tanah, pemindahan kepemilikan, serta tindakan hukum lain yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Pejabat tersebut juga berperan dalam membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) melaksanakan proses pendaftaran tanah melalui pembuatan akta yang menjadi dasar pembaruan data pendaftaran tanah.

Akta autentik merupakan salah satu alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna karena isi dan bentuknya disusun sesuai dengan fakta yang sebenarnya hingga terbukti sebaliknya. Ketentuan perundang-undangan menyatakan bahwa pembuktian menggunakan alat bukti tertulis atau akta autentik diakui secara hukum, bahkan untuk beberapa perbuatan hukum yang dianggap penting diwajibkan dibuat dalam bentuk akta.<sup>5</sup> Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mencakup tindakan seperti tukar-menukar, jual beli, inbreng, pembagian hak bersama, hibah, pemberian hak tanggungan, serta pemberian dan pembebanan hak pakai. Jenis-jenis perbuatan hukum tersebut, dapat dipahami bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sebagai bukti dalam proses peralihan hak atas tanah, khususnya melalui transaksi

---

<sup>4</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>5</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hlm. 21.

jual beli. Akta yang dibuat PPAT sebagai bukti peralihan hak atas tanah tersebut dikenal dengan istilah Akta Jual Beli (AJB).<sup>6</sup>

Akta Jual Beli yang selanjutnya akan disebut AJB, yang dibuat oleh PPAT adalah bukti sumber utama dalam hal penerbitan pendaftaran tanah, sebagai jaminan kepastian hukum bahwa telah dilakukan suatu perbuatan hukum tentang peralihan maupun pembebanan yang diberikan kepada para pihak penghadap kemudian setelah itu ditandatangani para pihak sebagai salah satu proses pembuktian telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Perbuatan Hukum jual beli tanah dilaksanakan melalui pembuatan Akta Jual Beli di hadapan PPAT. Ketentuan dalam hukum perdata, AJB dapat dinyatakan batal apabila tidak memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Dalam ranah hukum perdata, kebatalan akta tersebut dikenal dengan dua bentuk, yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan nisbi (*relatief nietigheid*).<sup>7</sup> Keadaan tersebut dapat menimbulkan akibat hukum di mana akta yang semula memiliki kekuatan hukum sempurna berubah menjadi akta yang hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan.

---

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

<sup>7</sup> Dewi Rasda, dkk., *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta, 2021, hlm. 35.

Akta PPAT dapat menjadi cacat hukum apabila terjadi kesalahan yang berasal dari PPAT, baik karena kelalaian maupun unsur kesengajaan. Kondisi tersebut menjadikan PPAT memiliki tanggung jawab secara moral dan hukum atas akibat yang timbul. Permasalahan dapat muncul secara langsung akibat kelalaian PPAT atau secara tidak langsung karena tindakan pihak lain apabila kesalahan tersebut disebabkan oleh kelalaian, baik disengaja maupun tidak, akta yang dibuat dapat kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta autentik dan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan, bahkan dapat batal demi hukum. Kondisi ini memberi hak bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada PPAT. Praktiknya sering kali permasalahan bukan disebabkan oleh kesalahan PPAT, melainkan karena ketidakjujuran para pihak dalam memberikan data atau syarat administrasi yang menjadi dasar pembuatan akta, sehingga akta tersebut dibatalkan demi hukum.<sup>8</sup>

Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terkadang dinyatakan tidak sah dalam suatu gugatan. Hukum di Indonesia, akta jual beli tanah dapat dibatalkan melalui proses pengadilan dengan alasan-alasan tertentu yang diakui secara hukum. Pembatalan tersebut harus didukung dengan pembuktian adanya ketidakabsahan dari berbagai aspek, meliputi aspek lahiriah, formal, dan materiil.

Kasus yang berkaitan dengan penjatuhan pidana kepada PPAT serta berkaitan pula pembatalan Akta Jual Beli. Kasus ini menarik perhatian bagi penulis yaitu kasus yang terjadi oleh PPAT Arifin Samuel Candra di Balikpapan dalam Putusan

---

<sup>8</sup> Wiharjo, "Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT dengan Identitas Diri Palsu Para Penghadap", *Notary Law Reseach*, Vol.3, No.2, Jakarta, 2022, hlm. 57.

Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020. Masalah yang muncul terdapat pada kasus yang telah diputus dalam putusan kasasi nomor 788/K/Pid/2020 ini, menjadikan salah satu PPAT di Kota Balikpapan telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan perbuatan pidana “Penggelapan” sebagaimana dalam dakwaan Penuntut Umum melanggar Pasal 372 KUHPidana terkait 3 (tiga) sertifikat hak guna bangunan;<sup>9</sup>

1. 1 (satu) buah asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00226/Margo Mulyo, luas 13.193 M2 atas nama PT. Dian Yahya Mandiri;
2. 1 (satu) buah asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00221/Margo Mulyo, luas 8.931 M2 atas nama PT. Dian Yarpan Jaya Mandiri;
3. 1 (satu) buah asli Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) Nomor 00225/Margo Mulyo, luas 8.126 M2 atas nama PT. Dian Yarpan Jaya Mandiri.

Kronologi putusan kasasi tersebut, kasus ini bermula bahwa Saksi Lenny Wati pada tanggal 16 Mei 2017 dimintakan tolong oleh Saksi Jovinus Kusumadi (Pembeli) untuk menyerahkan 3 (tiga) sertifikat tanah kepada Terdakwa (Notaris/PPAT Arifin Samuel Candra) selaku PPAT. Ketiga sertifikat tanah yang telah dibeli oleh Saksi Jovinus Kusumadi dari Saksi H. Abdul Hakim Rauf (Penjual) tersebut akan dibuatkan Akta Jual Beli di Kantor PPAT (Terdakwa) dan saat itu juga Jovinus Kusumadi (Pembeli) dititipkan kepada PPAT (Terdakwa) untuk proses Akta Jual Beli dan proses balik nama sertifikat kepada atas nama

---

<sup>9</sup> Kronologi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020.

Saksi Jovinus Kusumadi. Saksi Jovinus Kusumadi menyerahkan uang kepada PPAT (Terdakwa) untuk pengurusan balik nama ke-tiga SHGB sebesar Rp. 225.000.000,00 untuk pajak balik nama dan sebesar Rp. 75.000.000,00 untuk pengurusan biaya balik nama. Bahwa proses Akta Jual Beli atas ketiga SHGB tersebut sudah dilakukan di Kantor PPAT (Terdakwa), antara Saksi Jovinus Kusumadi (Pembeli) dengan Saksi H. Abdul Hakim Rauf (Penjual). Bahwa jual beli yang dilakukan oleh pihak penjual yaitu Saksi H. Abdul Hakim Rauf dan pihak pembeli yaitu Saksi Jovinus Kusumadi tersebut adalah sah dan legal secara hukum sehingga Terdakwa buat akta jual beli sebagai berikut;<sup>10</sup>

1. Akta Jual Beli Nomor 317/2017 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00226/Margo Mulyo;
2. Akta Jual Beli Nomor 318/2017 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00221/Margo Mulyo; dan
3. Akta Jual Beli Nomor 349/2017 untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 00225/Margo Mulyo;

Kesemuanya dibuat pada tanggal 8 Juni 2017, namun ketiganya masih dalam proses balik nama Saksi Jovinus Kusumadi sebagai Pembeli di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. Hari Kamis tanggal 12 Oktober 2017 bertempat di kantor Terdakwa, Saksi H. Abdul Hakim Rauf memintakan kembali ketiga SHGB tersebut kepada Terdakwa dikarenakan adanya pembatalan Kerjasama (sengketa perdata) antara saksi H. Hakim Rauf selaku Direktur dan Saksi Jovinus Kusumadi selaku Direktur Utama di PT. Ocean Perkasa Energi Katulistiwa. Saksi H. Abdul Hakim

---

<sup>10</sup> Kronologi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020.

Rauf menerima kembali ketiga SHGB tersebut dari Terdakwa tanpa adanya izin dan persetujuan dari Saksi Jovinus Kusumadi. Perbuatan Terdakwa tersebut membuat Saksi Jovinus Kusumadi mengalami kerugian materiil yaitu sebesar Rp. 6.603.060.000,00. Kerugian yang dialami Jovinus Kusumadi, kemudian ia membawa permasalahan ini ke ranah pidana dan melaporkan perbuatan PPAT Arifin Samuel Candra ke Pengadilan Negeri Balikpapan.<sup>11</sup>

Permasalahan ini menjadi perhatian penulis, dimana adanya sengketa perdata yaitu pembatalan kerja sama antara H. Abdul Hakim Rauf dengan Jovinus Kusumadi yang berkaitan dengan perusahaan yang mereka dirikan bersama. Sengketa tersebut kemudian dibawakan oleh H. Abdul Hakim Rauf ke ranah perdata pengadilan Negeri Balikpapan yang kemudian mengajukan gugatan kepada Jovinus Kusumadi. Gugatan tersebut dimenangkan oleh H. Abdul Hakim Rauf dengan putusan Akta Jual Beli dan Balik Nama ketiga sertipikat tersebut dibatalkan berdasarkan putusan Nomor 159/Pdt.G/2018/PN. Bpp. yang kemudian dikuatkan kembali dengan Putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT. Smr yang menyatakan bahwa pengembalian 3 Akta Jual Beli ini kepada H. Abdul Hakim Rauf.

Dibatalkannya Akta Jual Beli dan Balik Nama ketiga SHGB milik Jovinus Kusumadi dalam putusan 112/Pdt/2019/PT. Smr maka H. Abdul Hakim rauf mengambil kembali ketiga SHGB tersebut ke kantor PPAT Arifin Samuel Candra dan PPAT Afrifin Samuel Candra yang mengetahui akan pembatalan Akta Jual Beli tersebut turut mengembalikan ketiga SHGB kepada H. Abdul Hakim Rauf selaku pemilik ketiga SHGB sebelumnya. Namun karena merasa dirugikan, Jovinus

---

<sup>11</sup> Kronologi Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020.

Kusumadi kemudian melaporkan dan membawa permasalahan tersebut ke ranah pidana pada Pengadilan Negeri Balikpapan dengan tuduhan tindak pidana penggelapan yang dilakukan oleh PPAT Arifin Samuel Candra.

Kasus dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020 ini menjadi perhatian khususnya terhadap kalangan Notaris/PPAT di Balikpapan oleh karena adanya kriminalisasi terhadap Notaris/PPAT yang telah menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, namun dalam putusan pidana tersebut majelis hakim mengabaikan bukti dan fakta persidangan yang telah disampaikan sehingga dalam kasus ini dinilai putusan tersebut terlalu dipaksakan masuk ke dalam ranah pidana.<sup>12</sup>

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT harus didasarkan pada ketentuan KUHPidana, yang berarti PPAT dapat dihukum sesuai dengan tindak pidana (delik) yang dilakukannya. Pasal 486 Undang-undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) dalam Buku Kedua, Bab XXVI tentang Tindak Pidana Penggelapan, menjelaskan bahwa setiap orang yang secara melawan hukum memiliki suatu barang yang sebagian atau seluruhnya milik orang lain, yang ada dalam kekuasaannya bukan karena tindak pidana, dapat dipidana karena penggelapan dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun atau denda maksimum kategori IV.

Penulis berpendapat bahwa terdapat kekacauan putusan dalam Putusan Pengadilan ranah pidana tersebut. Menjatuhkan pidana kepada PPAT sebagai terdakwa dalam permasalahan tersebut diatas ialah ketidaksesuaian terkait objek yang

---

<sup>12</sup> Glen, <https://www.inibalikpapan.com/rekan-seprofesinya-divonis-2-tahun-puluhan-notaris-melakukan-aksi-damai/>, Rekan Seprofesinya Divonis 2 Tahun, Puluhan Notaris Melakukan Aksi Damai, Akses 20 September 2025.

digugat jika dikaitkan dengan tindak pidana penggelapan, karena kurangnya aparat penegak hukum dalam memperhatikan atau mengetahui bukti dan fakta dalam persidangan yang disampaikan yang sejatinya PPAT telah melakukan tugas dan tanggung jawabnya sebagai Pejabat Publik.

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

Berdasarkan latar belakang di atas, maka dapat dirumuskan beberapa masalah sebagai berikut:

1. Apakah perbuatan PPAT dalam pengembalian sertifikat yang akta jual belinya dibatalkan dianggap melakukan perbuatan melawan hukum?
2. Bagaimana pertanggung jawaban PPAT terhadap pengembalian sertifikat yang akta jual belinya dibatalkan?

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

Sejalan dengan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis apakah perbuatan PPAT dalam pengembalian sertifikat yang akta jual belinya dibatalkan dianggap melakukan perbuatan melawan hukum.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis bagaimana bentuk pertanggung jawaban PPAT terhadap pengembalian sertifikat yang akta jual belinya dibatalkan.

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

Perumusan manfaat penelitian ini bertujuan untuk menjelaskan nilai dan kegunaan yang dapat diperoleh dari hasil penelitian yang dilakukan. Manfaat

tersebut dapat dibedakan menjadi manfaat teoretis dan manfaat praktis. Berdasarkan hal tersebut, hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan dan hukum pertanahan. Penelitian ini memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai tanggung jawab PPAT terhadap pengembalian sertifikat hak guna bangunan (SHGB) kepada pihak penjual tanpa persetujuan pihak pembeli. Hasil penelitian ini dapat memperkaya literatur hukum mengenai batasan kewenangan PPAT dalam menjalankan jabatannya serta mempertegas posisi hukum ketika terjadi sengketa yang melibatkan akta yang dibuatnya.

2. Manfaat Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dan masukan bagi para PPAT, aparat penegak hukum, serta masyarakat umum dalam memahami batas-batas tanggung jawab PPAT. Penelitian ini dapat berfungsi sebagai refleksi profesional dalam menjalankan tugas jabatan PPAT agar senantiasa berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik jabatan PPAT, selain itu penelitian ini juga dapat membantu masyarakat untuk lebih memahami prosedur hukum yang benar dalam pengembalian sertifikat, sehingga dapat meminimalisir potensi sengketa di kemudian hari.

## E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Kajian Penelitian terdahulu ini bertujuan agar ada pembatasan dari penulis untuk meneliti dibanding dengan penelitian terdahulu yang sejenis sehingga tidak terjadi pengulangan penelitian dan duplikasi. Table tinjauan Pustaka di bawah ini tersedia informasi dimana penulis telah melakukan studi pustaka untuk menghindari adanya kesamaan judul dalam penelitian terdahulu, yakni:

Table 1. Orisinalitas Penelitian

| No. | Peneliti                            | Pembandingan/Perbedaan dengan Penelitian yang Dilakukan oleh Peneliti                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | Syaiful Hakim Siregar <sup>13</sup> | <ol style="list-style-type: none"><li>1. Judul penelitian adalah Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Aktanya Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn).</li><li>2. Rumusan masalah yang <i>pertama</i> adalah Faktor-faktor yang menyebabkan akta Notaris/PPAT dibatalkan oleh pengadilan? <i>Kedua</i>, Bentuk pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan?</li><li>3. Hasil penelitian <i>Pertama</i> adalah Faktor-faktor yang menyebabkan suatu akta Notaris/PPAT dapat dibatalkan oleh pengadilan adalah dalam pembuatan aktanya telah terbukti memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dalam pasal 1365 KUHPerdara, melakukan pemalsuan Pasal 264 KUHP, melanggar kewajiban sebagaimana disebut dalam Pasal 16 ayat (1) huruf i, Pasal 16 ayat (1) huruf k, Pasal 44, 48, 49, 50 dan 51 UUDN. <i>Kedua</i>, Bentuk tanggung jawab Notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh Pengadilan adalah Notaris/PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban secara perdata dengan cara salah satu pihak yang merasa dirugikan.</li><li>4. Perbedaan dalam penelitian yang dilakukan penulis, fokusnya tidak hanya pada pembatalan akta dan bentuk tanggung jawab notaris secara umum, tetapi juga menelaah secara khusus tindakan notaris yang mengembalikan sertifikat kepada penjual secara</li></ol> |

<sup>13</sup> Siregar, Syaiful Hakim, "Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Aktanya Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn)", Tesis, Universitas Medan Area, 2022

|    |                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                  | sepihak setelah akta jual beli dibatalkan oleh putusan pengadilan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. | Ari Budianto <sup>14</sup>       | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Judul Penelitian adalah Pertanggungjawaban Notaris dalam Penerbitan Covernote terkait Pelaksanaan Akad Kredit pada Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara.</li> <li>2. Rumusan masalah <i>Pertama</i>, bagaimana kedudukan hukum covernote yang dibuat notaris? <i>Kedua</i>, Bentuk pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan covernote?</li> <li>3. Hasil penelitian <i>Pertama</i> dalam penelitian ini disimpulkan bahwa covernote belum diatur secara jelas dalam peraturan perundang-undangan, namun notaris tetap memiliki tanggung jawab atas isi covernote yang dibuatnya. <i>Kedua</i>, Notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata maupun pidana apabila covernote tersebut memuat pernyataan yang tidak benar atau menimbulkan kerugian bagi pihak lain.</li> <li>4. Perbedaan dalam penelitian yang dilakukan penulis, fokusnya bukan pada covernote atau praktik perbankan, melainkan pada tanggung jawab notaris terhadap tindakan pengembalian sertipikat kepada penjual secara sepihak setelah akta jual beli dibatalkan oleh putusan pengadilan.</li> </ol> |
| 3. | S.A. Shibghatillah <sup>15</sup> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Judul penelitian adalah Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli.</li> <li>2. Rumusan masalah penelitian ini adalah Bagaimana pertimbangan hakim atas pembatalan AJB dan apa akibat hukumnya terhadap para pihak dan dokumen terkait?</li> <li>3. Hasil penelitian ini dijelaskan bahwa pertimbangan hakim dalam pembatalan akta jual beli didasarkan pada adanya cacat hukum dalam proses pembuatan akta tersebut. Pembatalan AJB juga menimbulkan hak bagi penjual untuk meminta pengembalian sertipikat sebagai akibat hukum dari putusan pengadilan. Penelitian ini menelaah dasar hukum yang digunakan dalam pembatalan tersebut.</li> <li>4. Perbedaan dalam penelitian yang dilakukan penulis, tidak hanya membahas akibat hukum pembatalan bagi para pihak, tetapi juga secara khusus mengkaji tanggung jawab notaris terhadap tindakan pengembalian sertipikat</li> </ol>                                                                                                                                                                                              |

<sup>14</sup> Budianto, Ari, "Pertanggungjawaban Notaris dalam Penerbitan Covernote terkait Pelaksanaan Akad Kredit pada Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara", Tesis, UNISSULA, 2023.

<sup>15</sup> Shibghatillah, S.A., *Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli*, Notarius (UNDIP), 2022.

|    |                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|----|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                           | kepada penjual secara sepihak setelah akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4. | G.A. Rasyid <sup>16</sup> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Judul penelitian ini adalah Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt/2021/PT.DPS)</li> <li>2. Rumusan masalah <i>pertama</i>, Bagaimana akibat hukum dari pembatalan akta Notaris/PPAT? <i>Kedua</i>, Bagaimanakah tanggungjawab Notaris/PPAT terhadap batalnya akta tersebut?</li> <li>3. Hasil penelitian ini disimpulkan bahwa pembatalan suatu akta menyebabkan semua akta yang berkaitan dengannya turut menjadi batal. Apabila pembatalan tersebut terjadi karena kesalahan notaris, maka notaris dapat dimintai pertanggungjawaban secara hukum. Namun, jika pembatalan disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak, maka notaris tidak dapat dimintai tanggung jawab atas hal tersebut.</li> <li>4. Perbedaan dalam penelitian yang dilakukan penulis, tidak hanya menyoroti tanggung jawab notaris dalam kasus pembatalan akta, tetapi juga secara khusus membahas tindakan notaris yang mengembalikan sertifikat kepada penjual secara sepihak setelah akta jual beli dibatalkan oleh putusan pengadilan.</li> </ol> |
| 5. | Agung Surya <sup>17</sup> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Judul penelitian ini adalah Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 170/Pdt.G/2019/Pn.Mlg)</li> <li>2. Rumusan masalah <i>Pertama</i>, Bagaimana pertimbangan hakim yang menyatakan batal demi hukum suatu akta notaris dalam perkara nomor 170/Pdt.G/2019/PN. Mlg? <i>Kedua</i>, Bagaimana tanggung jawab notaris terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum dalam perkara nomor 170/Pdt.G/2019/PN.Mlg?</li> <li>3. Hasil penelitian ini <i>Pertama</i> Pertimbangan Hakim yang menyatakan batal demi hukum suatu akta notaris dikarenakan dalam akta tersebut terdapat kesalahan materil berupa perbuatan melawan hukum yang mengakibatkan akta tidak mempunyai kekuatan pembuktian secara materil walaupun secara lahiriah dan</li> </ol>                                                                                                                                                                                                                                                    |

<sup>16</sup> Rasyid, G.A., "Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt/2021/PT.DPS)", *Jurnal Ilmiah Nudantara (JINU)*, 2025.

<sup>17</sup> Surya, Agung, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 170/Pdt.G/2019/Pn.Mlg)*, S2 thesis, Universitas Andalas, 2023.

|    |                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                        | <p>formalnya sudah sesuai dengan ketentuan yang sudah ditentukan oleh undang-undang. <i>Kedua</i>, Tanggungjawab Notaris terhadap akta yang dinyatakan batal demi hukum oleh pengadilan meliputi : pertanggungjawaban secara perdata akibat adanya suatu perbuatan melawan hukum, pidana karena adanya pelanggaran terhadap Pasal-Pasal dalam KUHPidana oleh Notaris seperti Pasal 263, 264 dan 266 tentang pemalsuan surat otentik dan pertanggungjawaban administratif akibat pelanggaran terhadap kode etik profesi Notaris.</p> <p>4. Persamaan yang ada dalam tesis tersebut dengan penulisan tesis yang dilakukan penulis dalam tesis ini ialah terletak pada kesamaan membahas studi kasus putusan yang berkaitan dengan akta yang dibatalkan, namun yang menjadi pembeda ialah dalam tesis yang dilakukan menulis memfokuskan kepada pembatalan akta yang kemudian dijadikan sebagai pembuktian dalam proses peradilan pidana.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 6. | Salma Huwaida Putri Rona <sup>18</sup> | <p>1. Judul Penelitian ini adalah Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum Di Kabupaten Pekalongan.</p> <p>2. Rumusan Masalah <i>Pertama</i>, Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta yang dibuatnya dinyatakan Batal Demi Hukum di Kabupaten Pekalongan? <i>Kedua</i>, Mekanisme pelaksanaan putusan Pengadilan sebagai bentuk tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta yang dibatalkan demi Hukum di Kabupaten Pekalongan?</p> <p>3. Hasil Penelitian ini <i>Pertama</i>, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta yang dinyatakan batal demi hukum dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, dan pidana. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut juga dapat dituntut ganti kerugian oleh pihak yang merasa dirugikan. <i>Kedua</i>, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengikuti prosedur pelaksanaan putusan Pengadilan, apabila putusan Pengadilan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut dinyatakan tidak tepat, maka dapat mengajukan banding. Namun, jika putusan Pengadilan menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersalah, maka Pejabat Pembuat Akta</p> |

<sup>18</sup> Salma Huwaida Putri Rona, "Anggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum Di Kabupaten Pekalongan", Tesis, Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Semarang, 2025.

|    |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    |                                                                  | <p>Tanah (PPAT) dapat dikenakan sanksi pidana atau perdata.</p> <p>4. Perbedaan yang ada dalam tesis tersebut dengan penulisan tesis yang dilakukan penulis dalam tesis ini adalah dalam kasus tesis tersebut menerangkan bahwa PPAT lah yang membuat perjanjian yang tidak sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku sehingga menimbulkan kerugian bagi pihak penghadap.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7. | Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmul Siregar. <sup>19</sup> | <p>1. Judul Penelitian ini adalah Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta jual Beli Tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023.</p> <p>2. Rumusan masalah penelitian ini adalah kekuatan hukum AJB yang dibuat secara melawan hukum oleh PPAT, khususnya tanggung jawab PPAT yang menerbitkan akta tanpa sepengetahuan penjual.</p> <p>3. Hasil penelitian ini adalah AJB yang dibuat melawan hukum kehilangan kekuatan sebagai akta autentik dan menimbulkan konsekuensi yuridis berupa pertanggungjawaban perdata, administratif, dan pidana bagi PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran prosedural dan substansial dalam pembuatan akta.</p> <p>4. Perbedaan dalam penelitian ini dengan penelitian dalam tesis yang ditulis oleh penulis ialah terdapat dalam kasus yang terjadi dimana PPAT dalam kasus tersebut terbukti melakukan perbuatan melawan hukum terhadap akta yang dibuatnya.</p> |

## F. Landasan Teori

Teori hukum berfungsi memberikan argumentasi yang meyakinkan bahwa hal-hal yang dijelaskan itu adalah ilmiah, atau hal-hal yang dijelaskan itu memenuhi standar teoretis.<sup>20</sup> Hans kalsen berpendapat bahwa teori hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai hukum yang berlaku bukan mengenai hukum yang

<sup>19</sup> Rivo Tri Anggraini, Sutiarnoto dan Mahmul Siregar, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan akta jual Beli Tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507k/Pdt/2023", Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.9, Medan, 2025.

<sup>20</sup> H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2014, hlm. 53.

seharusnya. Teori hukum yang dimaksud adalah teori hukum murni, yang disebut teori hukum positif.<sup>21</sup> W. Friedman berpendapat bahwa, teori hukum adalah ilmu pengetahuan yang mempelajari esensi hukum yang berkaitan antara filsafat hukum di satu sisi dan teori politik di sisi yang lainnya. Disiplin teori ilmu hukum tidak mendapat tempat sebagai ilmu yang mandiri maka teori hukum harus disandingkan dengan ilmu hukum yang lainnya<sup>22</sup> sehingga untuk menganalisis secara komprehensif suatu penelitian memerlukan kajian yang diteliti secara yuridis, filosofis dan sosiologis, maka dalam penelitian ini penulis akan menggunakan landasan teori sebagai berikut:

### **1. Tanggung Jawab Hukum**

Teori tanggung jawab hukum merupakan salah satu teori dasar dalam ilmu hukum yang menjelaskan hubungan antara perbuatan seseorang dengan akibat hukum yang ditimbulkannya. Konteks ranah kenotariatan, teori ini digunakan untuk menilai sejauh mana seorang PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas tindakan atau kelalaiannya dalam menjalankan jabatan sebagai pejabat umum.

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum timbul sebagai akibat dari pelanggaran terhadap norma hukum. Kelsen berpendapat bahwa hukum adalah sistem norma yang tersusun secara hierarkis, di mana setiap norma berlaku karena ditetapkan oleh norma yang lebih tinggi, ketika seseorang

---

<sup>21</sup> Hans Kelsen, *Pengantar Teori Hukum Murni*, Nusa Media, Bandung, 2010, hlm. 38.

<sup>22</sup> W. Friendman, *Teori dan Filsafat Hukum, susunan I. Telaah Keritis Atas Teori Hukum*, PT Raja Grafindo, Jakarta, 1990, hlm. 1.

melanggar norma hukum, maka muncul konsekuensi berupa sanksi yang merupakan bentuk tanggung jawab hukum.<sup>23</sup>

Satjipto Rahardjo mengungkapkan bahwa tanggung jawab hukum tidak hanya sekadar persoalan formalitas hukum, melainkan juga berkaitan dengan aspek moral dan keadilan sosial. Pejabat hukum, termasuk notaris, harus mempertanggungjawabkan tindakannya bukan hanya secara yuridis, tetapi juga secara etis dan sosial.<sup>24</sup>

Tanggung jawab hukum PPAT dalam praktik kenotariatan dapat meliputi tanggung jawab perdata, administratif, dan pidana. Tanggung jawab perdata muncul apabila tindakan PPAT menimbulkan kerugian kepada para pihak dalam akta yang dibuatnya. Tanggung jawab administratif timbul jika PPAT melanggar ketentuan perundang-undangan atau kode etik jabatan. Tanggung jawab pidana dapat muncul apabila PPAT secara pribadi terbukti melakukan perbuatan melawan hukum, misalnya memberikan keterangan palsu atau menyalahgunakan kewenangan jabatannya.<sup>25</sup> Teori tanggung jawab hukum dapat menjadi dasar untuk menganalisis posisi dan batas kewenangan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya, serta menentukan apakah suatu tindakan yang dilakukan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum atau tidak.

## **2. Teori Kepastian Hukum**

---

<sup>23</sup> Hans Kelsen, *General Theory of Law and State*, Harvard University Press, Cambridge, 1945, hlm. 110.

<sup>24</sup> Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 95.

<sup>25</sup> Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*, Refika Aditama, Bandung, 2008, hlm. 122.

Hans Kelsen memandang hukum sebagai suatu sistem norma yang menitikberatkan pada aspek “das sollen” atau “apa yang seharusnya”, di mana ketentuan hukum memiliki sifat mengikat serta menjadi pedoman mengenai tindakan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Undang-undang berperan sebagai aturan umum yang membatasi hubungan sosial, baik antara individu maupun antara individu dengan negara, sehingga tercipta kepastian hukum.<sup>26</sup>

Utrecht menjelaskan bahwa kepastian hukum memiliki dua makna utama. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum memungkinkan individu mengetahui perbuatan yang boleh atau tidak boleh dilakukan. Kedua, adanya perlindungan hukum bagi individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah, karena aturan yang jelas memungkinkan individu memahami batasan yang dapat dikenakan oleh negara terhadap dirinya.<sup>27</sup>

Gustav Radbruch menjelaskan bahwa kepastian hukum memiliki empat elemen utama yang saling berkaitan. Pertama, hukum harus bersifat positif, yaitu berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku secara resmi dan mengikat dalam suatu negara. Kedua, hukum harus berbasis pada fakta, yang berarti pembentukan dan penerapannya harus didasarkan pada kondisi nyata serta kebutuhan yang berkembang di masyarakat. Ketiga, hukum harus dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan kesalahpahaman atau multitafsir yang dapat merugikan pencari keadilan. Terakhir, hukum tidak boleh mudah diubah, karena perubahan yang terlalu sering akan merusak

---

<sup>26</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008, hlm. 158.

<sup>27</sup> Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999, hlm. 23.

stabilitas dan kepastian yang menjadi landasan utama dalam kehidupan hukum. Keempat elemen ini menjadi fondasi penting dalam menciptakan sistem hukum yang dapat memberikan rasa aman, tertib, dan adil bagi seluruh masyarakat.<sup>28</sup>

## **G. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian**

Penelitian hukum ini merupakan penelitian hukum normatif (normative legal research), karena pada fokus pada penelitian ini adalah menguraikan permasalahan hukum demi mencari solusi atas permasalahan yang diteliti dengan menggunakan sumber hukum serta doktrin yang tepat.<sup>29</sup> Penelitian ini dilakukan dengan mengkaji secara kritis bahan-bahan kepustakaan seperti peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, dan bahan-bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian.<sup>30</sup>

### **2. Pendekatan Penelitian**

Metode pendekatan adalah suatu cara untuk mendekati objek penelitian. Dalam penelitian hukum terdapat beberapa jenis pendekatan. Penulisan memfokuskan penelitian pada:

#### **a. Pendekatan Perundang-Undangan**

Pendekatan undang-undang dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang bersangkut paut dengan masalah

---

<sup>28</sup> Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82.

<sup>29</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hlm. 101.

<sup>30</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Prenada Media, Jakarta, 2010, hlm. 35.

hukum yang sedang ditangani. Pendekatan perundang-undangan dilakukan untuk mencari ratio legis dan dasar ontologis pentingnya suatu peraturan dibuat sehingga akan mampu memberi landasan filosofis, yuridis dan sosiologis suatu peraturan baik itu dalam lingkup internasional maupun nasional Indonesia. Pendekatan perundang-undangan digunakan dalam disertasi ini dengan cara menelaah semua regulasi yang berkaitan dengan permasalahan IUU fishing dan kejahatan di bidang perikanan dalam hukum internasional maupun hukum nasional. Hasil dari telaahan tersebut merupakan argumen untuk memecahkan permasalahan yang dihadapi.<sup>31</sup>

b. Pendekatan Kasus

Pendekatan Kasus merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara melakukan telaah terhadap kasus yang berkaitan dengan isu yang dihadapi yang telah menjadi putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan yang tetap.<sup>32</sup>

c. Pendekatan Konseptual

Pendekatan Konseptual (Conceptual Approach) merupakan pendekatan yang dilakukan dengan cara menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilahistilah hukum. Pendekatan konseptual dalam hal ini digunakan untuk memperoleh makna baru yang terkandung dalam pelaksanaan force

---

<sup>31</sup> Mahfud M.D., *Politik Hukum di Indonesia, LP3ES*, UII Press, Yogyakarta, 1998, hlm. 234

<sup>32</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2005, hlm. 134.

majeure dalam perjanjian berdasarkan putusan pengadilan atau menguji istilah hukum tersebut dalam teori dan praktek.<sup>33</sup>

### **3. Bahan Hukum Penelitian**

Bahan hukum adalah segala sesuatu yang dapat digunakan atau dibutuhkan untuk tujuan menganalisis hukum yang berlaku.<sup>34</sup> Peneliti dalam penelitian ini menggunakan bahan hukum primer dan bahan sekunder, yaitu sebagai berikut;

#### **a. Bahan Hukum Primer**

Menurut Peter Mahmud Marzuki, bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritatif yang artinya mempunyai otoritas.<sup>35</sup> Bahan hukum primer terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.<sup>36</sup>

Penelitian ini menggunakan beberapa bahan hukum primer, yakni:

- 1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;
- 3) Undang-Undang Pokok Agraria;

---

<sup>33</sup> Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, 2015, hlm. 41.

<sup>34</sup> Benuf, K., & Azhar, M., "Metodologi Penelitian Hukum sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Gema Keadilan*, No. 1 Vol. 7, (2020), hlm. 20-33.

<sup>35</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, hlm. 67.

<sup>36</sup> *Ibid.*

4) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perbuahan  
Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan  
Notaris;

5) Kode Etik Notaris

6) Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor  
69/Pid/2020/PT.SMD

7) Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan bahan hukum yang dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer. Bahan hukum sekunder juga dapat diartikan sebagai publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Bahan hukum Sekunder memiliki beberapa macam yaitu berupa bukubuku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.<sup>37</sup>

#### **4. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum**

Penulis dalam penelitian ini menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum yang dilakukan dengan cara sebagai berikut:

##### **Studi Kepustakaan**

Penelitian ini disusun menggunakan teknik pengumpulan bahan hukum yaitu studi kepustakaan. Studi dokumen atau kepustakaan merupakan kegiatan yang mengumpulkan serta memeriksa ataupun

---

<sup>37</sup> *Ibid.*

melakukan penelusuran terhadap dokumen-dokumen atau kepustakaan yang akan memberikan informasi ataupun keterangan yang dibutuhkan oleh penulis pada penulisan tesis ini. Studi kepustakaan ini diperoleh dengan cara membaca, mempelajari, menganalisis dan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan, buku-buku, jurnal-jurnal, perundang-undangan, doktrin-doktrin hukum atau bahan-bahan hukum yang berupa bahan pustaka lainnya.

## **5. Analisis Bahan Hukum**

Analisis bahan hukum adalah bagaimana memanfaatkan sumber-sumber bahan hukum yang telah terkumpul untuk digunakan dalam memecahkan permasalahan dalam penelitian ini. Bahan-bahan hukum yang telah berhasil dikumpulkan dilakukan analisis yakni deskripsi, interpretasi, evaluasi dan sistematisasi.

Penelitian ini menggunakan Analisis bahan hukum kualitatif, yaitu melakukan pembahasan terhadap bahan hukum yang telah didapat dengan mengacu kepada landasan teoritis yang ada.<sup>38</sup> Metode ini bahan-bahan hukum tersebut digambarkan serta ditata secara sistematis berupa uraian yang kemudian diambil maknanya sebagai pernyataan dan kesimpulan. Penggunaan metode analisis kualitatif dikarenakan metode analisis kualitatif bersifat holistik, sehingga dapat digunakan

---

<sup>38</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010. hlm. 181.

dalam menganalisis secara menyeluruh terhadap permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

#### **H. Sistematika Penulisan Tesis**

Penulisan penelitian hukum ini terdiri dari empat bab, dimana masing-masing bab saling berkaitan antara bab yang satu dengan bab yang lain. Penulis menguraikan secara jelas mengenai sistematika penulisan tesis pada penelitian ini. Tesis dituangkan kedalam 4 (empat) BAB dimana masing-masing BAB berisikan beberapa Sub Bab. penjelasan lebih lengkap mengenai sistematika penulisan tesis ini dapat dilihat pada susunan di bawah ini.

BAB I Pendahuluan penulis menjelaskan terkait dengan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, serta pengertian, asas-asas hukum dan konsep-konsep dasar yang termasuk dalam penelitian. Maupun menjelaskan pokok pembahasan yang akan diteliti secara singkat.

BAB II Gambaran Umum tentang Peran dan Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli yang Dibatalkan Pengadilan. Pembahasan pada bab ini penulis menjelaskan terkait dengan peran dan tanggung jawab PPAT terhadap perbuatannya dalam pengembalian sertifikat setelah akta jual beli dibatalkan oleh pengadilan kepada pihak penjual.

BAB III Kepastian PPAT dalam Pengembalian Sertipikat yang Akta Jual Belinya Dibatalkan. Bab ini membahas mengenai mekanisme pengembalian sertipikat kepada pihak penghadap, terkait akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan.

BAB IV Penutup berisikan Kesimpulan dan Saran. Kesimpulan berisikan uraian hasil dan jawaban atas rumusan-rumusan masalah dalam penelitian yang telah dilakukan dalam tesis ini disimpulkan pada bab kesimpulan ini, sedangkan Saran berisi masukan terkait penyelesaian permasalahan yang terjadi.

## **BAB II**

### **GAMBARAN UMUM TENTANG PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN PENGADILAN**

#### **A. Pengertian tentang PPAT**

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau biasa yang disingkat PPAT didefinisikan sebagai seseorang yang diangkat dan diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana akta tersebut memuat klausula atau ketentuan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun. Ketentuan dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan bahwa ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembuatan akta PPAT diatur secara tegas dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pendaftaran tanah.<sup>39</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengertian PPAT menjelaskan bahwa 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum, sehingga akta yang dibuat olehnya merupakan akta otentik. Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai perubahan Peraturan

---

<sup>39</sup> R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Press, Jakarta, 1982, hlm. 7

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menguraikan definisi bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”<sup>40</sup> Peraturan tersebut menegaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan khusus dalam pembuatan akta autentik yang berkaitan dengan transaksi dan peralihan hak atas tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang sah dan menjadi dasar dalam proses pendaftaran tanah.

Peraturan tersebut resmi diundangkan pada tanggal 22 Juni 2016, yang memiliki untuk meningkatkan peran PPAT serta meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat dalam hal pendaftaran tanah. Perubahan yang dilakukan terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ini bertujuan untuk memperjelas tugas, kewenangan, serta mekanisme pengangkatan dan pengawasan terhadap PPAT. Perubahan dilakukan juga sebagai bentuk implementasi peraturan tersebut, diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009, yang merupakan revisi atau Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengenai pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal 16 Mei 2006 dan berfungsi sebagai pedoman bagi PPAT dalam menjalankan tugas-tugas sesuai dengan hukum yang berlaku.

PPAT sebagai pejabat umum memiliki legitimasi yang sangat kuat karena keberadaannya diakui dari segi filosofis, yuridis, maupun sosiologis. PPAT dalam sisi filosofis menempatkan keberadaan PPAT dimaksudkan untuk memberikan

---

<sup>40</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

pelayanan kepada masyarakat agar setiap tindakan hukum yang dilakukan memperoleh kejelasan dan perlindungan hukum. Pelayanan tersebut diharapkan masyarakat dapat merasakan adanya kepastian hukum serta jaminan perlindungan terhadap hak-hak mereka.<sup>41</sup>

## **B. Kewenangan dan Tanggung Jawab PPAT**

Kewenangan adalah fungsi untuk menjalankan kegiatan dalam organisasi, sebagai hak untuk memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tujuan dapat tercapai.<sup>42</sup> Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pejabat lain yang diberi tugas untuk melaksanakan kegiatan tertentu sesuai dengan ketentuan peraturan ini maupun peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal tersebut tidak menguraikan secara spesifik jenis-jenis kegiatan yang menjadi tugas utama PPAT dalam memberikan bantuan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat 3 (tiga) macam PPAT, yaitu:

- 1) PPAT (umum) 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.

---

<sup>41</sup> Salim HS, "*Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*", Raja Grafindo, Jakarta, 2016, hlm. 90.

<sup>42</sup> Hatta Isnaini, "*Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*", Phoenix, Jakarta Pusat, 2017, hlm. 70.

- 2) PPAT (sementara) yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
- 3) PPAT (khusus) yaitu pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

PPAT memiliki tugas pokok yang diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ketentuan tersebut menyatakan bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang selanjutnya menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pertanahan akibat perbuatan hukum tersebut.

Perbuatan hukum tertentu sebagaimana disebutkan di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, adalah sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :<sup>43</sup>

- 1) Jual Beli
- 2) Tukar Menukar
- 3) Hibah
- 4) Pemasukan Ke Dalam Perusahaan (Inbreng)

---

<sup>43</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- 5) Pembagian Hak Bersama
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
- 7) Pemberian Hak Tanggungan
- 8) Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

PPAT berdasarkan ketentuan yang telah diuraikan di atas, menjelaskan bahwa PPAT memiliki kewenangan terbatas untuk membuat delapan jenis akta yang membuktikan telah dilaksanakannya delapan macam perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang berada di luar ketentuan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, meskipun berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, tidak termasuk dalam kewenangan PPAT untuk membuat aktanya, contohnya perbuatan hukum mengenai pewarisan atas tanah atau pelepasan hak atas tanah bukan merupakan bagian dari kewenangan PPAT.

Tugas utama PPAT pada dasarnya adalah membuat akta autentik yang membuktikan telah dilaksanakannya perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Praktinya di lapangan PPAT sering diminta oleh masyarakat untuk menangani berbagai urusan yang tidak termasuk dalam kewenangannya sebagai pembuat akta autentik. Kondisi tersebut terjadi karena PPAT dituntut untuk memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat sehingga dianggap sebagai bagian dari tanggung jawab moral untuk membantu masyarakat dalam mengurus berbagai keperluan terkait pertanahan, seperti:<sup>44</sup>

---

<sup>44</sup> Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT Edisi Revisi*, KaryaMedia, Yogyakarta, 2014, hlm.3.

1. Pembuatan sertipikat untuk pertama kalinya karena konversi hak-hak lama;
2. Pembuatan sertipikat karena pemecahan hak atas tanah;
3. Pembuatan sertipikat karena penggabungan hak atas tanah;
4. Roya sertipikat;
5. Proses turun waris sertipikat;

Adapun bentuk kewajiban-kewajiban yang dimiliki PPAT adalah seperti tersebut dibawah ini:<sup>45</sup>

- a. PPAT mempunyai kewajiban administrasi untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT yang terdiri dari Daftar Akta, Akta Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip Laporan, Agenda, dan surat-surat lainnya.
- b. Menyampaikan setiap akta yang dibuatnya (kecuali akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak akta dibuat.
- c. Menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan.
- d. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya. Laporan bulanan ini harus dibuat berdasarkan Surat Keputusan Bersama antara Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dan

---

<sup>45</sup> *Ibid*

Dir Jend Pajak Nomor : yang ditetapkan dan mulai berlaku sejak tanggal 27 Agustus 1998.

- e. Dalam hal ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN RI, PPAT wajib menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT.
- f. Memasang papan nama PPAT.
- g. Menurunkan papan nama PPAT pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

Syarat-syarat tertentu untuk menjadi seorang PPAT yaitu sebagaimana diatur dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016:<sup>46</sup>

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 Tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang

---

<sup>46</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;

- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan dan;
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Salah satu persyaratan untuk dapat diangkat sebagai PPAT adalah memiliki latar belakang pendidikan minimal magister kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT. Penyelenggaraan pendidikan khusus PPAT diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2013 tentang Lembaga Pendidikan Tinggi Penyelenggara Program Pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah. Berdasarkan Pasal 4 peraturan tersebut, peserta program pendidikan khusus PPAT meliputi pensiunan Pegawai Negeri Sipil (PNS) maupun PNS yang sedang menjalani masa persiapan pensiun, baik dari lingkungan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPN RI) maupun instansi lain, sepanjang memiliki kompetensi di bidang hukum dan pendaftaran tanah.<sup>47</sup>

PPAT sebelum melaksanakan tugas jabatannya wajib mengucapkan sumpah jabatan di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. Ketentuan ini diatur dalam

---

<sup>47</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenada Media, Jakarta, 2016, hlm. 189.

Pasal 15 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Tujuan pengucapan sumpah atau janji jabatan tersebut adalah agar para pejabat umum dalam melaksanakan tugas, wewenang, dan kewajibannya senantiasa bersikap disiplin, tertib, serta bertanggung jawab terhadap masyarakat, bangsa, negara, dan Tuhan Yang Maha Esa.

Pengangkatan PPAT diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan, demikian pula dengan ketentuan mengenai pemberhentiannya. Dasar hukum pemberhentian PPAT tercantum dalam Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengatur secara tegas mengenai hal tersebut, bahwa:<sup>48</sup>

1. Ayat (1) : “PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:
  - a. Meninggal dunia;
  - b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
  - c. Diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini”.
2. Ayat (2) : “Ketentuan usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan”.
3. Ayat (3) : “PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri”.

---

<sup>48</sup> Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

4. Ayat (4) : “Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan dan pengangkatan kembali PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri”.

Pemberhentian PPAT oleh Menteri sebagaimana diatur di dalam ketentuan Pasal 8 ayat (1) PP No. 24 Tahun 2016, dikategorikan ke dalam tiga kriteria. Kriteria-kriteria tersebut yaitu, PPAT diberhentikan dengan hormat, diberhentikan secara tidak hormat, dan diberhentikan untuk sementara.

Ketentuan Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016 mengatur lebih lanjut mengenai hal tersebut, yaitu:<sup>49</sup>

1. Ayat (1) : “PPAT yang diberhentikan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c, terdiri atas:
  - a. Diberhentikan dengan hormat;
  - b. Diberhentikan dengan tidak hormat; dan
  - c. Diberhentikan sementara”.
2. Ayat (2) : “PPAT diberhentikan dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, karena:
  - a. Permintaan sendiri;
  - b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;
  - c. Merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2);

---

<sup>49</sup> Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016

- d. Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan/atau e. Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun”.
3. Ayat (3) : “PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena:
- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan/atau
  - b. Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih”.
4. Ayat (4) : “PPAT diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, karena:
- a. Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
  - b. Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
  - c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - d. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
  - e. Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;

- f. Berada di bawah pengampunan; dan/atau
  - g. Melakukan perbuatan tercela”.
5. Ayat (5) : “PPAT yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap”.
  6. Ayat (6) : “Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri”.
  7. Ayat (7) : “PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT”.
  8. Ayat (8) : “Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberhentian PPAT diatur dengan Peraturan Menteri”.

### **C. Pengaturan tentang Pembatalan Akta dan Akibat Hukumnya**

Akta autentik dapat dibuat oleh berbagai pihak yang berwenang, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Lelang, serta Pegawai Kantor Catatan Sipil, sementara itu tulisan di bawah tangan atau yang disebut juga sebagai akta di bawah tangan dibuat dalam bentuk yang tidak ditentukan oleh undang-undang dan tanpa melibatkan pejabat umum yang berwenang. Kedua jenis akta tersebut, baik akta autentik maupun akta di bawah tangan, memiliki tujuan yang sama, yaitu digunakan sebagai alat bukti.<sup>50</sup> Akta autentik merupakan salah satu alat bukti yang

---

<sup>50</sup> Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2019, hlm. 17

mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna karena isi dan bentuknya dibuat sesuai dengan keadaan sebenarnya hingga dapat dibuktikan sebaliknya. Undang-undang menegaskan bahwa pembuktian yang dilakukan dengan menggunakan alat bukti tertulis atau akta autentik merupakan alat bukti yang sah, dan terhadap beberapa perbuatan hukum yang dianggap penting, diwajibkan untuk dibuat dalam bentuk akta.<sup>51</sup>

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mencakup tindakan berupa tukar-menukar, jual beli, inbreng, pembagian hak bersama, hibah, pemberian hak tanggungan, serta pemberian dan pembebanan hak pakai. Jenis-jenis perbuatan hukum tersebut, dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah dengan membuat akta autentik atas transaksi jual beli objek tanah sebagai alat bukti dalam proses maupun kegiatan pendaftaran tanah dan perubahannya. Akta yang disusun oleh PPAT dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli dikenal dengan istilah Akta Jual Beli (AJB).<sup>52</sup>

Pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik dengan objek berupa tanah. PPAT dalam melaksanakan tugasnya wajib bersikap cermat dengan meneliti kebenaran identitas para pihak yang menghadap,

---

<sup>51</sup> Habib Adjie, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2018, hlm. 21.

<sup>52</sup> Desy Agatha Sari, "Pertanggungjawaban Hukum Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Nomor 86/Pdt.G/2009/ PN.Depok)", *Journal of Social and Economics Research*, Vol.6, No.1 (Juni 2024), hlm. 597.

yang dibuktikan melalui dokumen seperti Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), surat nikah bagi penjual yang telah menikah, serta salinan akta perjanjian kawin apabila terdapat perjanjian perkawinan, dan surat cerai apabila pihak yang bersangkutan telah bercerai, apabila salah satu pihak, baik suami maupun istri yang tercantum sebagai pemilik hak atas tanah dalam sertifikat, tidak dapat hadir pada saat penandatanganan AJB di hadapan PPAT, maka harus disertakan surat persetujuan yang dibuat secara notariil agar proses jual beli dapat dilaksanakan secara sah.<sup>53</sup> Pembuatan akta autentik diperlukan untuk mewujudkan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain karena diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, akta autentik juga dibuat atas kehendak para pihak guna menjamin hak dan kewajiban masing-masing. Akta autentik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum tertinggi, memegang peranan penting dalam setiap hubungan hukum di masyarakat. Akta autentik menjelaskan hak dan kewajiban para pihak secara jelas, memberikan kepastian hukum, serta membantu mencegah terjadinya sengketa, jika sengketa tetap terjadi akta autentik menjadi alat bukti kuat yang mempermudah dan mempercepat proses penyelesaiannya.

Perbuatan jual beli tanah dilaksanakan dengan pembuatan akta jual beli di hadapan PPAT, meskipun demikian akta jual beli tersebut menurut ketentuan hukum dapat dibatalkan apabila tidak memenuhi syarat-syarat yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pembatalan akta dalam bidang hukum perdata, dikenal dengan ajaran mengenai kebatalan akta yang terdiri

---

<sup>53</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2020, hlm. 65.

atas dua bentuk, yaitu kebatalan mutlak (*absolute nietigheid*) dan kebatalan nisbi (*relatief nietigheid*).<sup>54</sup> Kondisi tersebut dapat menimbulkan akibat hukum, di mana akta yang awalnya sah dan memiliki kekuatan hukum penuh berubah menjadi akta yang hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan. Keadaan ini terjadi karena kelalaian PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, sehingga akta tersebut tidak memenuhi syarat subjektif yang ditetapkan hukum. Akta yang dibuat oleh PPAT jika terdapat cacat hukum akibat kelalaiannya atau karena kesengajaan, maka PPAT tersebut tetap harus bertanggung jawab, baik secara moral maupun hukum. Permasalahan dapat muncul secara langsung karena kesalahan PPAT sendiri, tetapi juga bisa terjadi secara tidak langsung akibat tindakan orang lain juga.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya apabila terjadi suatu permasalahan oleh karena karena kelalaian PPAT itu sendiri, baik disengaja maupun tidak, maka akta yang dibuat hanya memiliki kekuatan sebagai akta di bawah tangan atau dapat dibatalkan, karena tidak terpenuhinya syarat subjektif. Pembatalan akta ini dapat menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi kepada PPAT. Tidak hanya oleh karena perbuatan PPAT, Namun permasalahan juga bisa muncul akibat ketidakjujuran para pihak dalam memberikan data atau syarat administrasi yang menjadi dasar pembuatan akta. Kondisi tersebut dapat menyebabkan akta batal demi hukum, karena tidak terpenuhinya syarat objektif. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT terkadang dinyatakan tidak sah dalam suatu gugatan.

---

<sup>54</sup> Dewi Rasda, dkk., *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah*, hlm. 35.

Akta Jual beli dalam hukum Indonesia dapat dibatalkan melalui proses pengadilan dengan alasan-alasan tertentu yang diakui secara hukum. Pembatalan tersebut harus didukung oleh pembuktian adanya ketidakabsahan dari berbagai aspek, yaitu aspek lahiriah, formal, dan materiil. Akta jual beli yang dinyatakan cacat hukum, maka harus dilakukan pembatalan melalui putusan pengadilan, setelah dibatalkan, akta tersebut dianggap tidak pernah ada secara hukum. Keadaan ini tentu dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak yang terlibat, termasuk pihak ketiga maupun PPAT yang membuat akta tersebut. Tanggung jawab akibat perbuatan melawan hukum (PMH) timbul karena adanya kesalahan dari suatu subjek hukum yang menyebabkan kerugian bagi pihak lain. Kesalahan yang menimbulkan kerugian tersebut, subjek hukum yang bersangkutan berkewajiban untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya dengan mengganti kerugian yang telah ditimbulkan.<sup>55</sup>

Tanggung jawab muncul karena adanya PMH yang menjadi penyebab timbulnya kerugian, sedangkan pihak yang melakukan kesalahan atau kelalaian disebut *schuld*, sehingga orang tersebut wajib bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan.<sup>56</sup> PPAT dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya, memiliki kewajiban untuk membuat akta autentik dengan kekuatan pembuktian sempurna justru menghasilkan akta yang cacat hukum dan kemudian melalui putusan pengadilan dinyatakan tidak autentik karena tidak terpenuhinya syarat formil maupun materiil dalam proses pembuatannya, sehingga akta tersebut hanya

---

<sup>55</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013), hlm. 448

<sup>56</sup> J.H. Nieuwenhuis, *Hoofstukken Verbintenissenrecht*, (Surabaya : Alih bahasa oleh Djasadin Saragih, 1985), hlm. 143.

berkekuatan sebagai akta di bawah tangan atau batal demi hukum serta menimbulkan kerugian, maka keadaan tersebut merupakan pelanggaran terhadap kewajiban hukum PPAT dan PPAT yang bersangkutan harus bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi.

Pertanggungjawaban secara yuridis diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa PPAT yang dalam pelaksanaan tugasnya mengabaikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau pejabat yang berwenang, dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Ketentuan tersebut tidak menutup kemungkinan bagi pihak-pihak yang dirugikan akibat kelalaian tersebut untuk menuntut ganti rugi kepada PPAT yang bersangkutan.<sup>57</sup>

Hans Kelsen mengungkapkan dalam teorinya tentang pertanggung jawaban hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum. Hans Kelsen juga menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*) walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.<sup>58</sup>

---

<sup>57</sup> Tamrin Muchsin, dkk., “Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan dan Akibat Hukum”, Jurnal Madani Legal Review, Vol.4, No.1 (Juni 2020), hlm. 75

<sup>58</sup> Hans Kelsen, *General Theory Of Law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik (Alih Bahasa oleh Somardi)*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm. 161.

### **BAB III**

## **KEPASTIAN HUKUM PPAT DALAM PENGEMBALIAN SERTIPIKAT YANG AKTA JUAL BELINYA DIBATALKAN OLEH PENGADILAN**

### **A. Kepastian Hukum Mekanisme PPAT dalam Pengembalian Sertipikat yang Akta Jual Belinya Dibatalkan oleh Pengadilan**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah. Kewenangan ini ditegaskan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT dalam praktiknya menjadi dasar utama dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Peralihan hak juga ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT. PPAT dengan demikian memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum atas peralihan hak, karena akta yang dibuatnya menjadi dasar lahirnya sertipikat atas nama pihak yang memperoleh hak.<sup>59</sup>

Akta Jual Beli PPAT yang memiliki kedudukan yang sangat fundamental sebagai alat bukti otentik sekaligus syarat utama dalam proses pendaftaran

---

<sup>59</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenada Media, Jakarta, 2016, hlm. 211

peralihan hak atas tanah, dalam praktiknya akta tersebut tidak selalu berada dalam kondisi yang bebas dari permasalahan hukum. Keberadaan akta PPAT tetap dimungkinkan untuk dipersoalkan, baik karena adanya cacat formil, cacat materiil, maupun adanya sengketa di antara para pihak yang berkepentingan.<sup>60</sup> Permasalahan tersebut dalam kondisi tertentu dapat berujung pada diajukannya gugatan ke pengadilan yang pada akhirnya berimplikasi pada pembatalan akta yang bersangkutan.

Prinsip akibat hukum dari suatu kebatalan pada dasarnya serupa, baik dalam hal batal demi hukum, dapat dibatalkan, maupun *non-existent*. Ketiganya sama-sama menyebabkan suatu perbuatan hukum menjadi tidak berlaku, sehingga tidak menimbulkan akibat hukum, terutama apabila tidak terpenuhi unsur esensial atau pokok dalam suatu perjanjian. Ditinjau dari penyebabnya, batal demi hukum terjadi karena tidak dipenuhinya syarat objektif dalam suatu perjanjian. Kondisi *non-existent* timbul akibat tidak terpenuhinya unsur esensial dalam perjanjian atau karena tidak dipenuhinya bentuk formal yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Perbedaan dari ketiganya yaitu sebagai berikut:<sup>61</sup>

1. Batal demi hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut dalam praktik batal demi hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap;

---

<sup>60</sup> Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011, hlm. 121.

<sup>61</sup> Mulyoto, *Perjanjian (Teknik cara membuat, dan Hukum Perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012, hlm. 45.

2. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut;
3. *Non-existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada yang disebabkan karena tidak dipenuhinya *essensialia* dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non-existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demi hukum.

Akta jual beli tanah hakekatnya dapat dilakukan pembatalan, dasar hukum pembatalan akta jual beli menurut hukum di Indonesia ada beberapa, yaitu: KUH Perdata, UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016, Permen Agraria/KBPN No. 3 tahun 1997, Permen Agraria/KBPN Nomor 9 tahun 1999, PerKBPN No. 3 tahun 2006, PerKBPN No. 3 tahun 2011. Pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dilatarbelakangi oleh faktor-faktor sebagai

berikut:<sup>62</sup> a. persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang (jenis perjanjian formil) tidak terpenuhi, b. syarat sah perjanjian tidak terpenuhi, c. syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat terpenuhi, dan d. dasar *actio paulina* untuk melakukan pembatalan oleh pihak ketiga.

Pembatalan akta PPAT melalui putusan pengadilan tidak semata-mata disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian PPAT dalam pembuatan akta. Pembatalan tersebut juga dapat timbul akibat adanya kesalahan atau kelalaian dari para pihak yang mengikatkan diri dalam akta tersebut. Kesalahan atau kelalaian tersebut kemudian dapat memicu timbulnya sengketa yang berujung pada diajukannya gugatan oleh salah satu pihak ke pengadilan. Praktik peradilan perdata, tidak jarang PPAT turut dilibatkan dalam perkara sebagai pihak turut tergugat, bahkan dalam beberapa kasus ditempatkan sebagai tergugat, meskipun keterlibatan tersebut seringkali bersifat formal atau sebagai bentuk kehati-hatian pihak penggugat. Berkaitan dengan kedudukan akta PPAT sebagai akta otentik (*partij akta*) yang dijadikan sebagai alat bukti dalam persidangan namun demikian secara normatif PPAT pada dasarnya tidak terlibat dalam substansi hubungan hukum para pihak. Peran PPAT dibatasi hanya pada menuangkan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta serta meresmikannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, bahkan PPAT tidak diperkenankan untuk ikut serta secara substantif dalam perbuatan hukum yang dilakukan para pihak sebagaimana tercantum dalam akta yang dibuatnya. Keterlibatan PPAT dalam sengketa perdata pada hakikatnya hanya

---

<sup>62</sup> Wardana, R. A, "Pembatalan Akta Jual Beli PPAT yang Cacat Hukum dengan Putusan Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjung karang No. 17/Pdt.G/2012/Pt. Tk)". Tesis, Universitas Gajah Mada, 2018.

berkaitan dengan aspek formalitas akta, bukan pada substansi perbuatan hukum para pihak, namun jika kemudian akta tersebut dibatalkan oleh pengadilan maka akibat hukum yang timbul menjadi berlawanan dengan tujuan awalnya. Peralihan hak yang semestinya terjadi justru dinyatakan batal, sehingga hubungan hukum yang sebelumnya telah terbentuk dianggap tidak pernah ada. Sejalan dengan doktrin hukum yang menyatakan bahwa putusan pengadilan yang menetapkan suatu akta batal demi hukum memiliki kekuatan berlaku surut (*ex tunc*), sehingga keberadaan akta tersebut dipandang seolah-olah tidak pernah ada sejak awal.<sup>63</sup>

Akibat hukum pertama yang terjadi dari pembatalan akta jual beli dirasakan langsung oleh pihak pembeli. Pihak pembeli dalam hal ini kehilangan legitimasi yuridis untuk menuntut hak atas tanah yang telah dibelinya, karena dasar hukum yang menjadi landasan perolehan hak tersebut, yakni akta jual beli, telah dinyatakan batal. Hubungan hukum kepemilikan yang sebelumnya melekat pada pembeli dengan demikian menjadi hapus, meskipun secara faktual pembeli mungkin telah menguasai tanah tersebut atau bahkan telah melunasi seluruh harga pembelian. Contoh kasus yang terjadi pada seorang PPAT yang menjadi terdakwa hingga berakhir pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020, pihak pembeli yang juga sebagai penghadap PPAT yang telah melakukan pelunasan dengan menyerahkan sejumlah uang kepada PPAT (terdakwa) untuk keperluan pengurusan balik nama atas tiga sertifikat hak guna bangunan, masing-masing sebesar Rp225.000.000,00 untuk pajak dan Rp75.000.000,00 untuk biaya

---

<sup>63</sup> Perdana Mutagalan, "Perlindungan Hukum kepada Pembeli terhadap Akta Jual Beli Sertipikat Hak Atas Tanah Mengandung Cacat Hukum yang Dibatalkan Pengadilan Negeri", *Cendekia*, Vol. 2 No. 9, 2025, hlm. 1776.

pengurusan, pada akhirnya tetap kehilangan hak atas tanah tersebut. Akta jual beli yang menjadi dasar peralihan hak dinyatakan batal akibat adanya sengketa perdata antara pihak penjual dan pihak pembeli yang keduanya adalah penghadap PPAT (terdakwa). Putusan tersebut menunjukkan bahwa pembatalan akta jual beli dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang sangat merugikan bagi pembeli, bahkan hingga menghilangkan seluruh dasar hukum atas penguasaan tanah yang sebelumnya dimilikinya.

Permasalahan dalam kasus ini menunjukkan adanya kebutuhan yang mendesak untuk menetapkan batasan yang jelas mengenai pertanggungjawaban PPAT ketika akta yang dibuatnya dibatalkan oleh pengadilan. PPAT sebagai pejabat umum, di satu sisi wajib tunduk dan melaksanakan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap, termasuk segala konsekuensi hukum yang timbul dari pembatalan akta tersebut namun di sisi lain tindakan PPAT dalam melaksanakan kewajiban tersebut, khususnya terkait pengembalian dokumen yang berkaitan dengan akta, berpotensi menimbulkan persoalan hukum apabila dianggap merugikan salah satu pihak. Kondisi ini membuka kemungkinan bagi PPAT untuk ditarik ke dalam ranah pertanggungjawaban pidana, meskipun pada hakikatnya ia hanya menjalankan fungsi administratif dan kewajiban jabatannya. Kepastian hukum dalam hal ini sangat diperlukan, yang tegas mengenai mekanisme dan batasan tindakan PPAT dalam pengembalian dokumen pasca pembatalan akta, agar pelaksanaan tanggung jawab profesi tidak serta-merta ditafsirkan sebagai perbuatan pidana, melainkan tetap berada dalam koridor hukum administrasi dan perdata sesuai dengan kewenangannya.

Akibat hukum dari pembatalan akta tidak hanya terbatas pada hapusnya hubungan hukum, tetapi juga dapat menimbulkan kewajiban pengembalian atau *restitutio in integrum*. Suatu perjanjian secara teori apabila dinyatakan batal demi hukum, maka para pihak harus dikembalikan pada keadaan semula, seolah-olah perjanjian tersebut tidak pernah ada.<sup>64</sup> Pembeli dalam konteks ini pada prinsipnya berhak menuntut pengembalian atas sejumlah uang yang telah dibayarkan kepada penjual namun demikian, dalam praktiknya pelaksanaan pengembalian tersebut seringkali menghadapi kendala. Tidak jarang pembeli mengalami kesulitan untuk memperoleh kembali uangnya, terutama apabila penjual sudah tidak memiliki kemampuan finansial atau bahkan tidak dapat ditemukan. Akibat hukum yang dialami dalam kondisi seperti ini, pembeli menjadi semakin kompleks, karena tidak hanya kehilangan hak atas tanah yang telah dibelinya, tetapi juga berpotensi kehilangan seluruh dana yang telah dikeluarkan dalam transaksi tersebut.

Pembatalan akta jual beli oleh pengadilan menimbulkan akibat hukum terhadap status peralihan hak atas tanah, permasalahan tersebut tidak berhenti hanya pada aspek tersebut. Persoalan lanjutan baru muncul terkait dengan penguasaan dan pengembalian sertifikat yang sebelumnya digunakan dalam proses peralihan hak. Pembahasan ini menjadi penting karena meskipun peralihan hak dinyatakan batal, dokumen pertanahan seperti sertifikat seringkali masih berada dalam penguasaan pihak tertentu. Pembatalan akta PPAT pada dasarnya hanya menghapus kekuatan pembuktian akta sebagai dasar peralihan hak, namun demikian, tidak terdapat pengaturan yang secara eksplisit mengatur mekanisme

---

<sup>64</sup> R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1995, hlm. 45

pengembalian sertifikat setelah akta tersebut dibatalkan. Kekosongan norma ini menyebabkan tidak adanya kejelasan mengenai prosedur, pihak yang berhak menerima, maupun bertanggungjawab atas penguasaan sertifikat pasca pembatalan. Ketidadaan pengaturan yang tegas menimbulkan ketidakpastian hukum dan membuka potensi sengketa lanjutan, sehingga diperlukan kejelasan norma untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Kasus yang berakhir pada Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020 ini lah yang merupakan contoh dari kasus sengketa berkelanjutan.

Putusan pidana pertama pada putusan Nomor 685/Pid.B/2019/PN.Bpp yang kemudian dikuatkan dengan putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020 tersebut menyatakan bahwa terdakwa PPAT telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana “Penggelapan” dan menjatuhkan pidana terhadap terdakwa dengan pidana penjara selama 1 (satu) tahun dan 6 (enam) bulan. Dalam perkara tersebut, PPAT selaku terdakwa sudah melaksanakan putusan perkara perdata sebelumnya yang terjadi antara kedua pihak penghadap, yaitu antara pihak penjual dan pihak pembeli. Putusan perdata sebelumnya yaitu Nomor 159/Pdt.G/2018/PN.BPP yang menguatkan Putusan Nomor 112/Pdt/2019/PT.SMR yang menjelaskan bahwa akta jual beli PPAT selaku terdakwa telah dibatalkan. Setelah akta jual beli dinyatakan batal oleh pengadilan perdata, PPAT selaku terdakwa mengembalikan sertifikat kepada pihak penjual, sebagaimana hasil dari putusan pengadilan perdata sebelumnya bahwasanya akta jual beli yang telah PPAT buat tersebut sudah dibatalkan oleh pengadilan, sehingga PPAT mengembalikan dokumen-dokumen pendukung pembuatan akta tersebut

kepada pemilik sebelumnya yakni penghadap sebagai penjual. Tindakan ini, meskipun secara faktual dimaksudkan sebagai bentuk pengembalian keadaan seperti semula, ternyata tidak disertai dengan dasar mekanisme hukum yang jelas dan terstandarisasi. Akibat tindakan pengembalian tersebut justru menimbulkan sengketa lanjutan, khususnya antara pihak pembeli dengan PPAT, yang merasa dirugikan karena telah melakukan pembayaran namun tidak memperoleh kembali hak atas tanah maupun kepastian atas kepemilikan sertifikat.

Pembatalan akta jual beli oleh pengadilan tidak serta-merta menunjukkan adanya kesalahan atau kelalaian dari Notaris/PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya, namun akibat hukum dari pembatalan tersebut tetap harus ditindaklanjuti secara administratif dan yuridis.<sup>65</sup> Salah satu implikasi pentingnya adalah terkait dengan penguasaan dokumen pertanahan, khususnya sertifikat yang menjadi dasar peralihan hak. Akta jual beli yang dinyatakan batal, maka peralihan hak dianggap tidak pernah terjadi, sehingga keadaan hukum harus dikembalikan seperti semula, oleh karena itu meskipun Notaris/PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban atas pembatalan tersebut, sertifikat yang berada dalam penguasaannya tetap wajib diserahkan kembali kepada pihak yang secara hukum dinyatakan berhak, sebagai bagian dari pemulihan keadaan hukum (*restitutio in integrum*) dan untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak.

---

<sup>65</sup> Meralda Amala Istighfarin, Administrasi dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta yang Dibuatnya, *Officium Notarium*, Vol. 1, No. 2, 2021.

Hukum normatif tidak ada yang menyebutkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang secara eksplisit dan rinci mengatur prosedur teknis mengenai PPAT dalam melakukan pengembalian dokumen khususnya pengembalian sertifikat yang akta jual belinya telah dibatalkan oleh pengadilan. Mekanisme tersebut dengan demikian dapat ditelusuri dan dikonstruksikan secara sistematis berdasarkan prinsip-prinsip hukum pertanahan serta praktik administratif yang ada pada saat ini. Pengembalian sertifikat kepada pihak yang berhak dapat dilihat dari ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal 31 ayat (1) menyebutkan bahwa “Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah”, kemudian ayat (2) juga menyebutkan bahwa “Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya.”, kedua ayat ini mengandung makna bahwa sertifikat secara hukum melekat kepada pemegang hak yang sah, sehingga secara implisit harus diserahkan kepada pihak pemegang hak yang bersangkutan. Pasal 32 ayat (1) juga menyebutkan bahwa “Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”. Ayat tersebut memiliki penjelasan bahwa sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus

diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.<sup>66</sup>

Pasal 1265 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa apabila suatu syarat batal terpenuhi, maka perikatan yang telah ada menjadi berakhir dan para pihak dikembalikan pada keadaan semula, seolah-olah perikatan tersebut tidak pernah terjadi. Pengembalian sertipikat kepada pihak penjual merupakan sesuatu hal yang dapat diterima oleh akal sehat, sebab pihak penjual dan pembeli telah melakukan wanprestasi yang berakibat menimbulkan pembatalan akta dalam perkara perdata antar kedua belah pihak tersebut. Ketentuan-ketentuan dalam kontrak baku, seringkali ditemukan di mana pihak-pihak telah sepakat untuk mengabaikan atau mengesampingkan Pasal 1266 KUH Perdata. Akibat hukumnya jika terjadi wanprestasi, maka perjanjian tersebut tidak perlu dimintakan pembatalan kepada hakim, dalam hal ini wanprestasi merupakan syarat batal akan tetapi, bahwa dalam hal terjadi wanprestasi perjanjian tidak batal demi hukum, tetapi harus dimintakan pembatalan kepada hakim dengan alasan antara lain bahwa sekalipun debitur sudah wanprestasi, hakim masih berwenang untuk memberi kesempatan kepadanya untuk memenuhi perjanjian.<sup>67</sup>

Penyerahan sertipikat kepada pihak yang berhak secara yuridis juga dapat dikaitkan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997,

---

<sup>66</sup> Pasal 31-32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

<sup>67</sup> Rosa Agustina, dkk, *Hukum Perikatan*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012, hlm.3

khususnya dalam Pasal 105 ayat (4) yang menyatakan bahwa “sertipikat hak yang dialihkan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.” Ketentuan ini pada dasarnya menegaskan bahwa dalam hal terjadi peralihan hak atas tanah, maka sertipikat sebagai tanda bukti hak harus diserahkan kepada pihak yang secara hukum menjadi pemegang hak yang baru. Ketentuan tersebut apabila ditafsirkan secara sistematis, maka dapat dipahami pula bahwa apabila peralihan hak tersebut tidak terjadi atau dinyatakan batal, maka sertipikat tidak dapat diserahkan kepada pihak lain selain pemegang hak yang sah sebagaimana tercantum dalam buku tanah dengan kata lain dalam kondisi tidak adanya peralihan hak yang sah, kedudukan sertipikat tetap melekat pada pemegang hak semula. Penafsiran ini menunjukkan bahwa meskipun tidak diatur secara eksplisit mengenai mekanisme pengembalian sertipikat, norma tersebut memberikan dasar bahwa penguasaan dan penyerahan sertipikat harus selalu mengikuti status yuridis hak atas tanah yang berlaku, sehingga menjamin kepastian hukum dan mencegah terjadinya penyalahgunaan atau sengketa lebih lanjut.

Pengembalian sertipikat atau dokumen-dokumen yang berkaitan dengan akta jual beli oleh PPAT kepada pihak penghadap, dalam hal ini pihak penjual, pada prinsipnya tidak selalu harus didasarkan pada persetujuan pihak pembeli apabila telah terdapat putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsde*).<sup>68</sup> Kondisi tersebut, putusan pengadilan memiliki kekuatan mengikat dan harus dilaksanakan oleh para pihak, termasuk oleh PPAT sebagai pihak yang secara

---

<sup>68</sup> A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2008, hlm.18.

administratif berkaitan dengan dokumen tersebut. Akta jual beli yang telah dinyatakan batal melalui putusan kasasi, maka akibat hukumnya adalah peralihan hak dianggap tidak pernah terjadi, sehingga keadaan hukum harus dikembalikan seperti semula (*restitutio in integrum*), dengan demikian pengembalian sertifikat kepada pihak penjual sebagai pemegang hak semula merupakan konsekuensi logis dari pelaksanaan putusan pengadilan dan tidak perlu disertai memerlukan persetujuan dari pihak pembeli, karena dasar tindakan tersebut bukan lagi kesepakatan para pihak, melainkan perintah hukum yang bersifat mengikat dan wajib dipatuhi.

#### **B. Tanggung Jawab PPAT terhadap Pengembalian Sertipikat secara Sepihak yang Akta Jual Belinya dibatalkan oleh Pengadilan**

Konsep pertanggungjawaban berasal dari istilah “tanggung jawab” yang mengandung arti suatu keadaan di mana seseorang wajib menanggung segala akibat yang timbul dari suatu perbuatan, termasuk kemungkinan adanya tuntutan, penyalahgunaan, maupun perselisihan hukum. Prinsip hukum yang bersifat universal, setiap pihak yang melakukan pelanggaran hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain berkewajiban untuk mempertanggungjawabkan perbuatannya kepada pihak yang dirugikan. Kewajiban tersebut berlaku terhadap setiap subjek hukum, baik individu sebagai manusia (*natuurlijk persoon*), badan hukum (*rechtspersoon*), maupun dalam kapasitas jabatan (*ambt*).<sup>69</sup>

---

<sup>69</sup> Abdul Raffyq Umakaapa, “Kedudukan dan Tanggung Jawab Hukum PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah PP No. 37 Tahun 1998”, Jurnal Hukum, Vol. 2, No.1 , 2014.

PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik pada dasarnya dibebani tanggung jawab atas setiap tindakan yang dilakukannya. Tanggung jawab tersebut merupakan konsekuensi dari kewajiban jabatan untuk melaksanakan tugas secara cermat, hati-hati, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Tanggung jawab PPAT dengan demikian tidak mencakup kebenaran materiil dari isi akta yang dibuat, melainkan terbatas pada aspek formal dari akta otentik tersebut, seperti kebenaran mengenai identitas para pihak, tanggal, serta tata cara pembuatan akta sesuai prosedur yang ditentukan. PPAT dalam kata lain tidak memiliki pertanggungjawaban atas substansi atau kehendak para pihak yang dituangkan dalam akta, melainkan hanya menjamin bahwa akta tersebut telah dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Tanggung jawab dan fungsi PPAT antara lain:<sup>70</sup>

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
3. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan PPAT bertanggung jawab terhadap dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah

---

<sup>70</sup> Anna Ismudiyatun, "Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah", Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, Semarang, 2009, Hlm. 25.

memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

4. PPAT bertanggung jawab atas sahnyanya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Empat fungsi dan tanggung jawab PPAT ini jika dilihat, dapat disimpulkan bahwa PPAT pada hakikatnya memikul tanggung jawab yang erat terhadap dokumen-dokumen yang menjadi dasar dilakukannya suatu perbuatan hukum. Khususnya dalam poin ketiga, yang menegaskan bahwa PPAT wajib memastikan bahwa dokumen yang digunakan telah memenuhi syarat kecakapan, kewenangan, serta memiliki kekuatan pembuktian yang memadai untuk dijadikan dasar dalam pembuatan akta otentik. Tanggung jawab PPAT dengan demikian tidak hanya terbatas pada aspek formal pembuatan akta, tetapi juga mencakup kewajiban untuk melakukan verifikasi dan kehati-hatian terhadap keabsahan dokumen yang diajukan oleh para pihak. PPAT melalui pelaksanaan tanggung jawab tersebut berperan dalam menjamin kepastian hukum, keabsahan perbuatan hukum, serta mencegah timbulnya sengketa di kemudian hari.

Ketentuan ini sejalan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, khususnya Pasal 2 ayat (1) yang menyatakan bahwa PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, serta Pasal 6 yang menegaskan bahwa PPAT wajib melaksanakan tugasnya dengan cermat dan sesuai peraturan perundang-undangan.<sup>71</sup> Prinsip mengenai kekuatan pembuktian akta otentik juga

---

<sup>71</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

berkaitan dengan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1868, yang menyatakan bahwa akta otentik dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang menurut undang-undang. Undang-undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi 3 unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:<sup>72</sup>

1. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
3. Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

PPAT memiliki peran-peran yang dikemukakan oleh Irawan Soerodjo menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peranan khusus, yaitu:<sup>73</sup>

1. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan atas Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti autentik;
2. Mempunyai tugas sebagai recording of deed conveyen (perekaman dan perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang sudah mencapai suatu kesepakatan diantara mereka;

---

<sup>72</sup> Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, 2016, hlm. 352.

<sup>73</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm. 149-150.

3. Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Akta PPAT memiliki fungsi sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdata yang menyatakan bahwa *“setiap orang yang mengendalikan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.”*<sup>74</sup>

Akta otentik yang tidak dibuat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah berada dibawah naungan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertahanan Nasional Republik Indonesia, dalam hal sertipikat tanah untuk melakukan suatu perbuatan hukum Undang-Undang memberikan kewenangan kepada Pegawai Negeri Sipil dalam pembuatan sertipikat yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau satuan rumah susun. Peraturan perundang-undangan yang berlaku, surat kuasa yang dilakukan oleh kantor Pendaftaran tanah pada saat dikeluarkannya Undang-Undang dinyatakan sah.

---

<sup>74</sup> Pasal 1865 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

PPAT berpegang teguh pada tugas pokok dan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa: PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 sebagaimana menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>75</sup>

Berdasarkan pengertian, tugas pokok dan kewenangan yang dimiliki, dapat disimpulkan bahwa dalam proses pensertipikatan tanah hak milik, PPAT telah menjalankan kewajibannya sesuai dengan peran dan fungsi yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan. PPAT telah memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan karena hukum adalah kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam Masyarakat. Alat bukti yang dimaksud dalam hal ini adalah sertipikat. Akta otentik sebagai alat bukti yang terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan dalam kehidupan masyarakat, dalam hal ini berperan sebagai hak milik atas tanah. Tanggung jawab PPAT dengan demikian pada dasarnya terletak pada aspek

---

<sup>75</sup> Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Hlm. 9.

formalitas pembuatan akta, bukan pada kebenaran materiil dari isi perjanjian yang disepakati oleh para pihak.<sup>76</sup>

PPAT pada prinsipnya memiliki tanggung jawab secara yuridis, pertanggung jawaban secara yuridis dapat dilihat dan dikaitkan dengan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut. PPAT meskipun bertanggung jawab secara yuridis telah memberikan batasan yang jelas mengenai kewajiban dan kewenangan dalam pembuatan akta, khususnya yang berkaitan dengan aspek formal dan kepatuhan terhadap prosedur hukum, pembahasan tersebut belum sepenuhnya mencakup dimensi substansial dari perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta oleh karena itu, selain aspek yuridis, penting untuk mengkaji lebih lanjut mengenai tanggung jawab materiil PPAT, khususnya yang berkaitan dengan kebenaran data dan keterangan yang menjadi dasar lahirnya akta, serta sejauh mana keterlibatan PPAT dalam menjamin keabsahan substansi perbuatan hukum para pihak.

---

<sup>76</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009, hlm. 16.

Tanggung jawab PPAT yang berkaitan dengan kebenaran materiil dapat dilihat dari dua ranah yaitu ranah perdata dan ranah pidana. Tanggung jawab PPAT secara perdata terkait kebenaran materiil meliputi kebenaran akta yang dibuatnya sedangkan tanggung jawab pidana PPAT terhadap kebenaran materiil dalam akta yang dibuat pada dasarnya tidak diatur secara khusus dalam peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT baik dalam ketentuan mengenai jabatan maupun dalam peraturan yang mengatur tugas dan kewenangan PPAT, tidak terdapat pengaturan eksplisit mengenai sanksi pidana. PPAT tetap dapat dimintai pertanggungjawaban secara pidana apabila dalam menjalankan jabatannya melakukan perbuatan yang melanggar hukum dan memenuhi unsur tindak pidana. Pertanggungjawaban pidana PPAT tidak bersumber dari jabatan itu sendiri, melainkan dari perbuatan melawan hukum yang dilakukannya.<sup>77</sup> Peraturan yang mengatur jabatan PPAT pada umumnya hanya mengatur sanksi administratif dan akibat hukum terhadap akta yang dibuat. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat berimplikasi pada turunnya kekuatan pembuktian akta, yaitu dari akta otentik menjadi akta di bawah tangan, atau bahkan berujung pada pembatalan akta melalui putusan pengadilan. Aspek pidana dalam pertanggungjawaban PPAT oleh karena itu lebih berkaitan dengan perilaku individu pejabat tersebut, sedangkan peraturan jabatannya lebih menitikberatkan pada aspek administratif dan keabsahan akta yang dihasilkan.

---

<sup>77</sup> Sudarsono, dikutip dari Suparman Usman, *Etika dan Tanggungjawab Profesi Hukum Di Indonesia*, Gaya Media Pratama, Jakarta, 2008.

Tanggung jawab merupakan suatu prinsip profesionalisme yang merupakan wujud dari sebuah komitmen yang harus dimiliki oleh PPAT terhadap pelaksanaan jabatannya sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tanggung jawab yang dimiliki oleh PPAT menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (*based of fault of liability*).<sup>78</sup> Prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan harus memiliki empat unsur pokok, yaitu:<sup>79</sup>

- a. Adanya perbuatan
- b. Adanya unsur kesalahan
- c. Adanya kerugian yang didertia
- d. Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

Terdapat beberapa bentuk pertanggungjawaban yang bisa menjerat PPAT dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya, tanggung jawab tersebut yakni sebagai berikut:<sup>80</sup>

- a. Tanggung jawab Perdata

Sanksi keperdataan ialah sanksi yang dijatuhkan terhadap kesaalahan yang terjadi akibat wanprestasi maupun perbuatan yang melanggar hukum *onrechtmatige daad*. Sanksi secara keperdataan dapat berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. PPAT akan dimintakan sanksi apabila mendapat gugatan dari para penghadap yang merasa dirugikan akibat akta yang bersangkutan cacat hukum, sehingga

---

<sup>78</sup> Ridwan HR, *Hukum Adminstrasi Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2018, hlm. 36.

<sup>79</sup> Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta, 1969, hlm. 250.

<sup>80</sup> Wibawa, K. C. S., "Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab PPAT dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid", *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1, 2019.

mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan atau batal demi hukum.

Praktiknya, PPAT sering dijadikan atau didudukkan sebagai tergugat oleh pihak penghadapnya, yang merasa bahwa tindakan hukum yang dilakukan tersebut dalam akta dikategorikan sebagai tindakan perbuatan hukum PPAT bersama pihak lain yang juga tersebut dalam akta. Konteks hukum kenotariatan, tugas PPAT hanyalah memformulasikan keinginan para penghadap ke dalam bentuk akta otentik, dengan memperhatikan hukum yang berlaku. Jika akta yang dibuat oleh PPAT tersebut bermasalah oleh para pihak penghadap itu sendiri, maka PPAT tidak perlu dilibatkan dalam hal ini karena PPAT bukanlah pihak dalam akta.

b. Tanggung jawab secara Pidana

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mengatur sanksi pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran pidana oleh PPAT dapat dikenakan sanksi yang terdapat dalam KUHP, dengan catatan pembedaan PPAT dilakukan dengan batasan:

- (1) Ada tindakan hukum dari PPAT terhadap aspek lahiriah, formal, materiil akta yang disengaja, penuh kesadaraan, serta direncanakan bahwa akta yang akan dibuat dihadapan PPAT atau PPAT bersama-sama para penghadap dijadikan dasar untuk melakukan tindak pidana.
- (2) Ada tindakan hukum dari PPAT dalam membuat akta dihadapan atau oleh PPAT yang apabila diukur berdasarkan PJPPAT.

(3) Tindakan PPAT tersebut tidak sesuai menurut instansi yang berwenang untuk menilai tindakan PPAT dalam hal ini ialah Majelis Pembina dan Pengawas PPAT (MP3).

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan tersebut dilanggar, dimana artinya disamping memenuhi rumusan dalam KUHPidana. Pemeriksaan kepada PPAT harus dapat dibuktikan kesalahan yang dilakukan oleh PPAT tersebut secara intelektual, dalam hal ini kekuatan logika hukum sangat diperlukan dalam proses pemeriksaan PPAT.

c. Tanggung jawab Administratif

Sanksi administratif bagi PPAT yang diatur di dalam Pasal 13 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah telah ditentukan sanksi sebagai berikut:

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

Sanksi terhadap PPAT berupa pemberhentian sementara dari jabatannya dimaksudkan agar PPAT tidak melaksanakan tugas jabatannya untuk sementara waktu sebelum sanksi berupa pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat dijatuhkan pada PPAT. Pemberian sanksi ini dapat berakhir dalam bentuk pemulihan kepada

PPAT untuk melaksanakan tugas jabatannya kembali dan ditindaklanjuti dengan sanksi pemberhentian dengan hormat atau pemberhentian tidak hormat.

Sengketa tanah yang terjadi mengenai jual beli, kemungkinan besar PPAT dipanggil untuk menjadi saksi di pengadilan yang hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya. PPAT tidak bertanggung jawab atas ketidakbenaran materiil yang dikemukakan oleh para pihak, apabila para pihak atau salah satu pihak dalam jual beli tanah menyampaikan data-data yang palsu seakan-akan asli.<sup>81</sup>

Kasus yang akan dibahas yaitu kasus dalam Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020. PPAT dalam kasus ini dijatuhi tindak pidana penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP, yang berbunyi “barang siapa dengan sengaja dan melawan hukum memiliki barang sesuatu yang seluruhnya atau sebagian adalah kepunyaan orang lain, tetapi yang ada dalam kekuasaannya bukan karena kejahatan diancam karena penggelapan, dengan pidana penjara paling lama 4 tahun atau pidana denda paling banyak Rp. 900 ribu”. Berdasarkan uraian pasal tersebut, unsur yang terkandung dalam pasal 372 KUHP antara lain:

(1) Unsur subjektif, yaitu dengan sengaja;

---

<sup>81</sup> Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010, Hlm. 58.

(2) Unsur objektif, yaitu menguasai secara melawan hukum, suatu benda, Sebagian atau seluruhnya kepunyaan orang lain, dan berada padanya bukan karena kejahatan.

Penjatuhan pidana penggelapan jika dilihat dari unsur-unsur tindak pidana penggelapan yang disebutkan di atas, pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut menurut penulis dinilai tidak objektif dalam memutus perkara. Kasus yang telah diuraikan diatas pertimbangan hakim dalam menjatuhkan putusan tersebut berdasarkan keterangan saksi-saksi di persidangan membenarkan bahwa yang sedang diadili di depan persidangan pengadilan adalah benar Terdakwa, kata “barangsiapa” yang merupakan subyek dalam perkara ini ialah terdakwa selaku PPAT sehingga tidak terdapatnya adanya *error in persona* dalam mengadili perkara tersebut. Pengkajian lebih lanjut secara definitif memang benar terdakwa merupakan subyek hukum yang memperoleh hak dan kewajiban hukum, terdiri dari: orang (*natuurlijkepersoon*) dan badan hukum (*rechtspersoon*)<sup>82</sup> namun tindakan yang dilakukan oleh PPAT tersebut bukanlah merupakan tindakan penggelapan, melainkan ia hanya melakukan perintah dari putusan pengadilan perdata sebelumnya bahwasanya akta otentik yang PPAT tersebut buat sudah dibatalkan oleh pengadilan, sehingga PPAT berkewajiban untuk mengembalikan dokumen-dokumen pendukung pembuatan akta tersebut kepada pemiliknya yakni penjual selaku penghadap.

---

<sup>82</sup> M.A Moegni Djojodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta Pusat, 1979, hlm. 28.

Prinsip-prinsip tanggung jawab yang kemudian dikaitkan dengan kasus *a quo*, berdasarkan kesalahan yang mensyaratkan adanya perbuatan, unsur kesalahan, kerugian, serta hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian, PPAT tetap dapat dimintai pertanggungjawaban apabila dalam pelaksanaan jabatannya terbukti terdapat kesalahan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain, khususnya pihak pembeli. Tuntutan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan secara perdata, tidak tertutup kemungkinan juga dikenakan terhadap PPAT. Pasal 1365 KUHPdata sama halnya, bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum yang membawa kerugian kepada seseorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut”. Konteks pembatalan akta jual beli, selain kewajiban untuk mengembalikan sertifikat sebagai bagian dari pemulihan keadaan hukum (*restitutio in integrum*), PPAT juga pada prinsipnya harus mengembalikan kondisi para pihak seperti semula secara menyeluruh. Kerugian yang dialami oleh pembeli, termasuk biaya-biaya yang telah dibayarkan kepada PPAT dalam rangka pengurusan akta dan proses administrasi lainnya, artinya seharusnya turut dikembalikan, sehingga pertanggungjawaban PPAT tidak hanya terbatas pada aspek administratif berupa pengembalian dokumen, tetapi juga mencakup pemulihan kerugian secara finansial sebagai konsekuensi dari adanya kesalahan yang memiliki hubungan kausal dengan kerugian yang dialami oleh pembeli.

Penulis berpendapat bahwa, apapun yang terjadi seorang PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya harus disertai dengan tanggung jawab dan kepercayaan diri yang penuh, sehingga dapat melaksanakan tugasnya dengan baik

dan benar serta siap untuk bertanggungjawab jika terjadi kesalahan baik yang disengaja maupun yang tidak disengaja dalam setiap tindakannya. PPAT harus bertanggung jawab terhadap perbuatan hukum yang ia perbuat dihadapan para penghadapnya, mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya serta mengenai kerugian yang dialami pihak-pihak penghadap yang sudah melakukan pembayaran dalam jual beli di hadapan PPAT.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Penelitian dengan judul “PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PPAT TERHADAP PENGEMBALIAN SERTIPIKAT SECARA SEPIHAK SETELAH AKTA JUAL BELI DIBATALKAN OLEH PENGADILAN” yang telah dibahas pada pembahasan sebelumnya menunjukkan bahwa:

1. Perbuatan PPAT dalam pengembalian sertipikat yang akta jual belinya telah dibatalkan oleh pengadilan tidak dapat dianggap melakukan perbuatan melawan hukum. Peran PPAT terkait peralihan hak atas tanah ditegaskan dalam pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana akta yang dibuat PPAT menjadi dasar lahirnya sertipikat atas nama pihak yang memperoleh hak. Pembatalan akta jual beli oleh pengadilan menimbulkan akibat hukum terhadap status peralihan hak atas tanah menjadi keadaan seperti semula (*restitutio in integrum*). Tidak adanya peraturan maupun perundang-undangan yang mengatur secara eksplisit mengenai mekanisme pengembalian dokumen hukum oleh PPAT namun dapat dilihat dari beberapa peraturan yang dapat ditafsirkan secara sistematis seperti dalam Pasal 31 dan 32 PP Pendaftaran Tanah, Pasal 1265 KUHPerdara yang menjelaskan bahwa apabila suatu syarat batal terpenuhi maka perikatan menjadi berakhir dan dikembalikan pada keadaan semula. Penyerahan sertipikat kepada pihak secara yuridis juga terdapat dalam Pasal 105 ayat (4) Permen Agraria Nomor

3 Tahun 1997. Pengembalian sertipikat oleh PPAT kepada pihak penjual merupakan konsekuensi logis dari pelaksanaan putusan pengadilan dan tidak dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum.

2. Pertanggung jawaban PPAT terhadap pengembalian sertipikat yang akta jual belinya dibatalkan pengadilan adalah bahwa PPAT tersebut tidak dapat dijatuhkan pidana penggelapan. Kasus yang terjadi pada putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020 yang menjatuhkan PPAT dalam tindak pidana Penggelapan sebagaimana diatur dalam Pasal 372 KUHP. Pertimbangan hakim dalam memutus perkara tersebut menurut penulis dinilai tidak objektif, hal ini tidak sejalan dengan unsur-unsur yang terkandung dalam Pasal 372 KUHP. PPAT tetap dapat dimintakan pertanggungjawaban akibat adanya unsur kerugian yang dialami penghadap sebagai pembeli. Asas *restitutio in integrum* dapat dikaitkan dengan permasalahan ini, apabila pembatalan akta jual beli oleh pengadilan menimbulkan akibat hukum terhadap status peralihan hak atas tanah menjadi keadaan seperti semula, maka pembeli yang sebelumnya telah melakukan pembayaran kepada pihak penjual, maka seharusnya pihak penjual mengembalikan seluruh biaya pembayaran kepada pihak pembeli.

## **B. Saran**

1. Saran yang dapat diberikan berdasarkan kesimpulan tersebut, disarankan agar pemerintah, khususnya Kementerian ATR/BPN, segera menyusun dan menetapkan pengaturan yang lebih jelas dan komprehensif mengenai mekanisme pengembalian dokumen pertanahan, khususnya sertipikat, oleh

PPAT dalam hal akta yang dibuatnya dibatalkan oleh putusan pengadilan. Pengaturan ini perlu mencakup prosedur teknis, pihak yang berwenang menerima dokumen, seperti berikut, setelah memastikan putusan pengadilan berstatus *inkracht*, PPAT wajib memanggil para pihak secara patut untuk menyerahkan sertifikat melalui mekanisme Berita Acara Serah Terima (BAST) sekaligus pihak penjual mengembalikan biaya jasa kepada pembeli sesuai asas *restitutio in integrum*.

2. Berdasarkan kesimpulan tersebut, disarankan agar aparat penegak hukum, khususnya hakim dalam memeriksa dan memutus perkara yang melibatkan PPAT, lebih cermat dan objektif dalam menilai terpenuhi atau tidaknya unsur-unsur tindak pidana, sehingga tidak terjadi perluasan makna yang berpotensi merugikan profesi PPAT yang pada dasarnya menjalankan kewajiban administratif. Penting adanya pedoman yang lebih jelas mengenai batasan pertanggungjawaban pidana dan perdata bagi PPAT, terutama dalam konteks pengembalian sertifikat pasca pembatalan akta oleh pengadilan, selain itu untuk menjamin keadilan bagi para pihak, khususnya pembeli, perlu ditegaskan mekanisme pemulihan kerugian berdasarkan asas *restitutio in integrum*, termasuk kewajiban pengembalian biaya-biaya yang telah dibayarkan kepada PPAT apabila terbukti terdapat hubungan kausal antara tindakan PPAT dan kerugian yang timbul. Harmonisasi antara norma hukum administrasi, perdata, dan pidana menjadi penting guna menciptakan kepastian hukum, perlindungan profesi PPAT, serta keadilan bagi pihak yang dirugikan.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Buku, Jurnal, dan Artikel

- A.A Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 2008.
- Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, 2009.
- Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004.
- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Achmad Ichsan, *Hukum Perdata*, PT. Pembimbing Masa, Jakarta, 1969.
- Agung Surya, *Pertanggungjawaban Notaris Terhadap Akta Yang Dinyatakan Batal Demi Hukum Oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Malang Nomor 170/Pdt.G/2019/Pn.Mlg)*, S2 thesis, Universitas Andalas, 2023.
- Anna Ismudiyatun, *Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah*, Tesis, Universitas Diponegoro Semarang, Semarang, 2009
- Ari Budianto, *Pertanggungjawaban Notaris dalam Penerbitan Covernote terkait Pelaksanaan Akad Kredit pada Bank Pembangunan Daerah Sulawesi Tenggara*, Tesis, UNISSULA, 2023.
- Asri Wijayanti, *Hukum Ketenagakerjaan Setelah Reformasi*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.

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

Dewi Rasda, dkk., *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah*, Jakarta, 2021.

Dr. Mulyoto, *Aspek Formal Akta Notaris (Pengabdian Aspek Formal oleh Notaris dalam Pembuatan Akta)*, Cakrawala, Yogyakarta, 2023.

H. Juhaya S. Praja, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, CV Pustaka Setia, Bandung, 2014.

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

Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia: Tafsir Tematik terhadap UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2008.

Mahfud M.D., *Politik Hukum di Indonesia*, LP3ES, UII Press, Yogyakarta, 1998.

Hajar M, *Model-Model Pendekatan Dalam Penelitian Hukum dan Fiqh*, UIN Suska Riau, Pekanbaru, 2015.

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

Hans Kelsen, *Pengantar Teori Hukum Murni*, Bandung: Nusa Media, 2010.

- Hatta Isnanini, “*Memahami Pelaksanaan Tugas Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*”, Phoenix, Jakarta Pusat, 2017.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- J.H. Nieuwenhuis. *Hoofstukken Verbintenissenrecht*, Surabaya, Alih Bahasa oleh Djasadin Saragih, 1985.
- M.A Moegni Djodirdjo, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta Pusat, 1979.
- Meisya Adistia, “Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Keabsahan Akta Jual Beli”, *UNES Law Review*, Vol.6, No.3, Jakarta, 2024.
- Meralda Amala Istighfarin, Administrasi dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembatalan Akta yang Dibuatnya, *Officium Notarium*, Vol. 1, No. 2, 2021.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, 2010.
- Mulyoto, *Perjanjian (Teknik cara membuat, dan Hukum Perjanjian yang harus dikuasai)*, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2012.
- Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian (Pidana dan Perdata)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2006.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-Akta PPAT Edisi Revisi*, KaryaMedia, Yogyakarta, 2014.

- M. Yahya Harahap, *Pembahasan Permasalahan Dan Penerapan KUHAP: Pemeriksaan Sidang Pengadilan, Banding, Kasasi, Dan Peninjauan Kembali (Edisi Kedua)*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008.
- Perdana Mutagalan, “Perlindungan Hukum kepada Pembeli terhadap Akta Jual Beli Sertipikat Hak Atas Tanah Mengandung Cacat Hukum yang Dibatalkan Pengadilan Negeri”, *Cendekia*, Vol. 2 No. 9. 2025.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2010.
- Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2008.
- Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum, *Buku Pedoman Pembimbingan dan Penulisan Tugas Akhir (Tesis)*, Fakultas Hukum UII, Yogyakarta, 2021.
- Rahmat Setiawan, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Putra A Bardin, Bandung, 1999.
- Rasyid, G.A. *Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan (Studi Kasus Putusan Nomor 35/Pdt/2021/PT.DPS)*, *Jurnal Ilmu Hukum (JINU)*, 2025
- Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1999
- Rosa Agustina, dkk, *Hukum Perikatan*, Pustaka Larasan, Denpasar, 2012.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Rajawali Press, Jakarta, 1982.
- R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paramita, Jakarta, 2008.
- R. Subekti, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1995.

- Salim HS, *Peraturan Jabatan & Kode Etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajagrafindo Persada, Jakarta, 2010.
- Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo, Jakarta, 2016.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, 2000.
- Seri Wardah dan Bambang Sutiyo, *Hukum Acara Perdata dan Perkembangannya di Indonesia*, Gama Media, Yogyakarta, 2007.
- Shibghatillah, S.A., *Analisis Yuridis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli*, Notarius (UNDIP), 2022.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, 2010.
- Sudikno mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, 2003.
- Syaiful Hakim Siregar, *Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terhadap Pembatalan Aktanya Oleh Pengadilan (Studi Putusan Nomor: 250/Pdt.G/2015/PN.Mdn)*, Universitas Medan Area, 2022.
- Tamrin M., dkk., “Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan dan Akibat Hukum”. *Jurnal Madani Legal Review*. Vol.4. No.1, 2020.
- Urip Santoso, *Pejabat Pembuat Akta Tanah : Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2020
- Waluyadi, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana Untuk Mahasiswa Dan Praktisi*, Mandar Maju, Bandung, 2004.

W. Friendman, *Teori dan Filsafat Hukum, susunan I. Telaah Keritis Atas Teori Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, 1990.

Wibawa, K. C. S., “Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab PPAT dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid”, *Jurnal Crepido*, Vol. 1, No. 1, 2019.

Wiharjo, “Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT dengan Identitas Diri Palsu Para Penghadap”, *Notary Law Reseach*, Vol.3, No.2, Jakarta, 2022.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan dan Putusan**

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Kode Etik Notaris.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.

Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 69/Pid/2020/PT.SMD.

Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 788/K/Pid/2020.