



Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Kewenangannya Membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah

Antikowati¹, Andika Putra Eskinugraha², Selvia Christin Sinulingga³

^{1, 2, 3} University of Jember, Indonesia

*Correspondence Email : antikowati.fh@unej.ac.id

Article

Abstract

DOI :
10.71087/ajlr.v3i1.68

How to Cite :

Penulis, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Kewenangannya Membuat Akta Jual Beli Hak Atas Tanah", *Acten Journal Law Review* 3, No. 1, (2026): 52-76

The Land Deed Officer is a public official who is given or has the authority to make authentic deeds regarding certain legal actions in terms of land rights or ownership rights to apartment units. Deed of sale and purchase of land is a form of legal certainty between parties who buy and sell land and is the legal basis for the transfer of land rights. The making of the deed of sale and purchase of land is carried out in the presence of the Land Deed Making Officer who has clear and cash characteristics in terms of the price that has been paid in full. The objectives to be achieved in this study are as follows to find out and analyze the basis for the judge's consideration of the decision. To find out and analyze what responsibilities The Land Deed Officer has to carry out when making a sale and purchase deed where a violation has been committed. The research method in writing this thesis uses doctrinal research, namely to obtain principles or legal provisions in order to find divine truths in order to be able to answer the legal issues at hand. The approach used is the statutory approach, the case approach. The legal materials used in this study consist of primary legal materials, secondary legal materials and non-legal materials. The results of this study explain that in passing a decision on Defendant I as the Land Deed Officer, there was negligence by the judge. The Land Deed Officer as the maker of the deed of sale and purchase is subject to administrative sanctions, civil sanctions and criminal sanctions.

Keywords: Legal Consequences, Deed of sale and purchase, Land Deed Officer.



Acten Journal Law Review is a journal published by Matra Cendikia Abadi, under a Creative Commons Attribution-Share Alike 4.0 International License.

Published at <https://journal.matracendikia.id/ajlr>, on 30 April 2026

A. PENDAHULUAN

Tanah menjadi faktor penting bagi kehidupan manusia. Dalam rangka memberikan perlindungan serta kepastian hukum bagi masyarakat atas tanah miliknya, maka diperlukan adanya upaya dari organisasi terbesar masyarakat yaitu Negara.¹ Hadirnya legalitas hak atas tanah yang diberikan negara kepada masyarakat adalah upaya Negara untuk memberikan kepastian dan perlindungan hak atas tanah yang dimiliki oleh masyarakatnya. Tanah sangat penting bagi kehidupan manusia karena merupakan kunci atas eksistensi manusia. Tanah memiliki fungsi ganda terhadap kehidupan manusia untuk modal dalam rangka pembangunan nasional yaitu untuk *social asset* dan *capital asset*.²

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 1997) Pasal 3 mengatur mengenai tujuan dari adanya pendaftaran tanah. Mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah dan juga mengenai pendaftaran tanah di atur pada Pasal 19 ayat 2 sub b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut Undang-Undang Pokok Agraria), adalah sebagian dari wewenang serta tanggung jawab dari Pemerintah dalam bidang pendaftaran tanah. Mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah dan juga pendaftaran tanah dapat di bagi menjadi 2 tugas, yaitu :

1. Pendaftaran hak atas tanah merupakan pendaftaran hak yang dilakukan secara pertama kalinya atau juga pendataan dan pembukuan suatu hak atas tanah kedalam daftar buku tanah.
2. Pendaftaran hak atas peralihan hak atas tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan atau memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dalam hal hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP Nomor 24 Tahun 2016).

¹ Anindya Zahra Srisena and Kholis Roisah, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 1 (2024): 373–82, <https://doi.org/10.38035/JIHHP.V5I1.3121>.

² Urip Santoso, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Kencana, 2010).



PPAT pada saat melakukan tugasnya harus berhati-hati, teliti, cermat, dan seksama agar dapat menjalankan tanggung jawab yang sudah di bebaskan kepadanya dengan baik. Jika seorang PPAT melanggar ketentuan yang sudah ada pada saat pembuatan akta oleh karena itu akta tersebut dapat dibatalkan atau juga batal demi hukum serta PPAT tersebut dapat merugikan para pihak yang aktanya dibuat oleh PPAT tersebut.³

PPAT merupakan pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun sebagaimana yang telah tercantum didalam PP Nomor 24 Tahun 2016. Mengenai pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT.⁴ Dalam hal PPAT membantu Kepala Badan Pertanahan, PPAT menjalankan tugasnya secara mandiri dalam pembuatan bukti atas peralihan hak atas tanah. Akta PPAT memiliki kedudukan penting dalam proses pendaftaran tanah, sebab akta-akta PPAT tersebut nantinya menjadi dasar untuk dilakukannya proses pendaftaran tanah.⁵

Kepastian hukum antara pihak-pihak yang melakukan jual beli atas tanah serta merupakan dasar hukum dari peralihan hak atas tanah termasuk kedalam salah satu pengertian akta jual beli tanah.⁶ Pembuatan akta jual beli tanah dilakukan dihadapan PPAT yang memiliki sifat yang terang serta tunai dalam hal harga yang sudah dibayar secara lunas.⁷ Proses dari terbentuknya akta PPAT sebagai akta otentik sangat menentukan, hal ini dalam kaitannya dengan sifat akta PPAT yang dibuat. Akta PPAT sebagai akta otentik harus memenuhi ketentuan dari Pasal 1868 KUHPdata. Akta otentik berdasar ketentuan tersebut, harus dibuat oleh pejabat umum yang berwenang, dalam hal ini yaitu PPAT dan dalam pembuatannya harus didasarkan pada peraturan perundang-undangan.

³ Emha Ainun Rizal, "Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Dihadapannya," *Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 354–62, <https://doi.org/10.20885/JON.VOL2.ISS2.ART17>.

⁴ Nur Fitriayu Surachman, "Kajian Pembuatan Akta Jual Beli Dari PPATS Sebelum Dan Sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012," *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 1 (2022): 55–79, <https://doi.org/10.35814/OTENTIK.V4I1.3345>.

⁵ Mustofa, *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT* (Jakarta: Kencana, 2014).

⁶ Misranto and Yuridika Galih Putra Pratama, "Implikasi Hukum Bagi PPAT Yang Tidak Mendaftarkan Akta PPAT Lebih Dari 7 (Tujuh) Hari Kerja Ke Kantor Pertanahan," *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 5, no. 1 (2021): 99–110, <https://doi.org/10.33474/HUKENO.V5I1.10110>.

⁷ Arsiendy Aulia, "Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum," *Recital Review* 4, no. 1 (2022): 244–78, <https://doi.org/10.22437/RR.V4I1.13364>.



Pada masa sekarang ini sudah tidak jarang seorang PPAT digugat dan juga dituntut dimuka pengadilan. Ada banyak permasalahan yang dituntut terhadap seorang PPAT, salah satunya adalah PPAT yang lalai dalam menjalankan tugas serta kewajibannya tidak jarang pula PPAT melakukan pelanggaran yang dilakukan secara sengaja, hal tersebut yang menyebabkan PPAT dituntut. Kesalahan yang dilakukan PPAT tersebut dalam hal pelanggaran kewenangan dan kewajiban menyebabkan kerugian bagi pihak yang berhubungan langsung terhadap PPAT tersebut oleh karena itu PPAT dapat dituntut pertanggung jawaban dihadapan pengadilan.

B. METODOLOGI

Tipe penelitian pada penulisan tesis ini adalah Yuridis Normatif (*legal research*) yaitu mencari serta menemukan suatu kebenaran yang koherensi melalui cara dengan mencari adakah aturan hukum yang telah sesuai dengan norma hukum dan adakah norma berupa sebuah perintah maupun larangan tersebut telah sesuai prinsip hukum dan apakah seseorang bertindak menurut norma hukum.⁸ Penelitian ini dilaksanakan dengan cara menganalisis beberapa norma hukum yang sifatnya formil, seperti undang-undang, peraturan lain yang berakaitan dan literatur lain yang berisikan konsep teoritis.⁹ Penelitian ini menggunakan pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

III. PRINSIP KEHATI-HATIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MENJALANKAN KEWENANGANNYA

PPAT memiliki tugas pokok agar dapat melaksanakan tugas dalam kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum atas peralihan hak atas tanah.¹⁰ Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak

⁸ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Jakarta: Kencana, 2007).

⁹ Aan Efendi and Dyah Othorina Susanti, *Penelitian Hukum (Legal Research)* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).

¹⁰ Desi Kumalasari and Edith Ratna, "Ideal Concepts Implementation of Good Governance in the Land Registration Process by PPAT Based Justice Value," *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)* 5, no. 3 (2022): 21127–38, <https://doi.org/10.33258/BIRCI.V5I3.6131>.



tanggungan. Tugas PPAT dalam hal pembuatan akta memerlukan tanda tangan PPAT tersebut. Oleh karena itu tanda tangan PPAT dapat berdampak terhadap peralihan hak, sudah seharusnya PPAT untuk melaksanakan tugas dan jabatannya bertindak dengan penuh kehati-hatian.¹¹

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. Prinsip kehati-hatian dalam lingkup global dikenal dengan *prudential principle* atau *precautionary principle*. Prinsip kehati-hatian merupakan pengembangan dari prinsip prudence. *Black's Law Dictionary* mendefinisikan tentang "prudence" sebagai berikut:¹²

"carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstances under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence as contrasted with negligence".

"Ketelitian, pencegahan, perhatian dan penilaian obyektif seperti yang terkandung dalam aksi atau kepedulian. Tingkat kepedulian tersebut membutuhkan urgensi atau suatu keadaan yang membutuhkan banyak pelatihan. Kondisi ini dalam bahasa hukum diasosiasikan dengan kepedulian dan ketekunan yang berlawanan kecerobohan."

Pada dunia modern Inggris, prudence adalah sesuatu perasaan berhati-hati dan penuh perhitungan pada kepentingan diri sendiri. Hal tersebut dikemukakan oleh Alasdair McIntyre, yang menyatakan: *Prudence is the virtue which is manifested in acting so that one's adherence to other virtues is exemplified in one's actions.* (Kebajikan yang dinyatakan dalam tindakan sedemikian rupa sehingga kesetiaan dari kebajikan itu terhadap yang lainnya, dijadikan contoh bagi tindakan seorang lainnya).¹³ Pengertian mengenai prudence juga dikemukakan oleh Adam Smith dalam Teori Keutamaan Moral, yang memberikan pengertian tentang prudence sebagai:¹⁴

¹¹ Baeti Sakinah and Denny Suwondo, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya," *Jurnal Ilmiah Sultan Agung* 2, no. 1 (2023): 998–1008, <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/JIMU/article/view/31439>.

¹² Azwardi and Meysita Arum, "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Otentik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)," *Jurnal Kewarganegaraan* 6, no. 3 (2022): 6430–40, <https://doi.org/10.31316/JK.V6I3.4149>.

¹³ Syifa Azzahra, "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Bagi Warga Negara Asing Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah," *Acten Journal Law Review* 2, no. 1 (2025): 72–98, <https://doi.org/10.71087/AJLR.V2I1.30>.

¹⁴ Azzahra. *Ibid.*



“sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar”.

Dari teori *prudence* yang dikemukakan oleh Adam Smith tersebut dapat dilihat bahwa *prudence* merupakan keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan, untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar. Keutamaan ini menyangkut kewajiban untuk mempertahankan hidup pribadi maupun akibat yang timbul kepada orang lain. Dalam prinsip *prudence* menurut Adam Smith tersebut, orang memiliki keutamaan ini selalu berhati-hati dan waspada terhadap dirinya, kepentingan dan hidupnya, tidak hanya memperhatikan kepentingannya untuk masa kini, melainkan juga waspada terhadap kehidupannya di masa yang akan datang.¹⁵

Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang suatu kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. Prinsip Kehati-hatian suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu.¹⁶ Prinsip kehati-hatian pada dasarnya memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.

Prinsip asas kehati-hatian adalah asas yang menyatakan bahwa PPAT dalam menjalankan fungsi dan jabatannya diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan kepadanya. Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap ppas tetap tinggi dan membuat masyarakat tidak ragu-ragu untuk menggunakan jasa PPAT. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian yaitu agar ppas selalu dalam rambu-rambu yang benar.¹⁷

¹⁵ Azzahra. *Ibid*

¹⁶ Mirwansyah, Tedi Gunawan, and Mohammad Lutfi, “Prinsip Kehati-Hatian Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah,” *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum* 3, no. 01 (2024): 30–38, <https://doi.org/10.24967/jaeap.v3i01.2838>.

¹⁷ Husni Thamrin and M. Khoidin, *Hukum Notariat Dan Pertanahan, Kewenangan Notaris Dan PPAT Membuat Akta Pertanahan* (Yogyakarta: Laksbang Justitia, 2023).



Sebagai Pejabat yang tanda tangannya mampu mengakibatkan terjadinya peralihan hak, sudah sewajarnya PPAT bertindak penuh kehati-hatian dalam melaksanakan tugas jabatannya. Dalam Peraturan Jabatan PPAT terdapat ketentuan yang memerintahkan PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya yaitu dalam Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. Ketentuan dalam Pasal 22 PP Nomor 24 Tahun 2016 tersebut apabila dijabarkan akan ditemukan rumusan bahwa akta PPAT haruslah:

- a. Dibacakan atau dijelaskan isinya;
- b. Dalam pembuatannya harus dihadiri oleh 2 orang saksi;
- c. Ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Adanya kewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. Menurut R. Soegondo Notodisoerjo, pembacaan ini harus dilakukan dengan jelas sehingga dapat ditangkap oleh para penghadap dan saksisaksi.¹⁸ Tujuan pembacaan akta tersebut dikatakan oleh J. C. H. Melis sebagaimana dikutip oleh Tan Thong Kie adalah untuk:

- a. Jaminan kepada para penghadap bahwa apa yang mereka tanda tangani adalah sama dengan apa yang mereka dengar dari pembacaan itu; dan
- b. Kepastian bagi para penghadap bahwa apa yang ditulis dalam akta adalah benar kehendak dari penghadap.

Tan Thong Kie selanjutnya juga menyimpulkan 3 manfaat pembacaan akta, yaitu: ¹⁹

- a. Pada saat detik-detik terakhir dalam proses meresmikan (*verlijden*) akta, pejabat yang berwenang membuat akta masih diberi kesempatan memperbaiki kesalahankesalahan dalam penulisan yang sebelumnya tidak terlihat;
- b. Para penghadap diberikan kesempatan untuk bertanya apa yang kurang jelas bagi mereka sebelum akta tersebut ditandatangani;
- c. Untuk memberi kesempatan pada pejabat yang berwenang membuat akta dan para penghadap dalam detik-detik terakhir mengadakan pemikiran ulang, bertanya dan jika perlu mengubah bunyi akta.

¹⁸ Michael Winters Wijaya, "Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Notaris Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Secara Video Conference," *Jurnal Rechtsens* 12, no. 2 (2023): 193–208, <https://doi.org/10.56013/rechtsens.v12i2.2425>.

¹⁹ Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris* (Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 1994).



Akta wajib dibacakan dan dijelaskan isinya oleh PPAT karena tidak semua penghadap yang datang kepada PPAT bisa membaca dan mudah memahami apa yang tertulis di dalam akta yang akan ditandatanganinya.²⁰ Dengan kewajiban PPAT membacakan dan menjelaskan isi akta akan membuat para pihak lebih mudah untuk mengerti apa yang sedang dilakukannya dan diharapkan mampu memberikan rasa keadilan bagi semua pihak karena masing-masing hak dan kewajiban dari pihak dijelaskan oleh PPAT melalui pembacaan akta tersebut.²¹ Pembacaan akta oleh PPAT diharapkan membuat para penghadap lebih mengerti apa yang tertuang dalam akta yang akan ditandatanganinya dan mampu menghindari adanya gugatan dari salah satu pihak di kemudian hari akibat adanya perbedaan penafsiran terhadap hal-hal yang tertulis dalam akta.²²

Pada Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 23 Tahun 2009) juga mencerminkan mengenai prinsip kehati-hatian yang dilakukan PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, bahwa sebelum pembuatan akta PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.²³ Ketentuan ini bertujuan untuk dapat memberikan kepastian dan juga perlindungan hukum bagi para pihak penghadap mengenai obyek yang akan dibuat akta, terlebih mengenai keaslian alat bukti kepemilikan hak atas tanah.²⁴

²⁰ Mega Mentari, Ana Silviana, and Mira Novana Ardani, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Atau PPATS Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Di Kota Depok)," *Diponegoro Law Journal* 9, no. 2 (2020): 359–72, <https://doi.org/10.14710/DLJ.2020.26911>.

²¹ Dhanang Widjawan et al., "Implikasi Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT (Studi Kasus: PPAT Di Wilayah Kota Tasikmalaya)," *Case Law: Journal of Law* 2, no. 1 (2021): 28–42, <https://doi.org/10.25157/CASELAW.V2I1.2505>.

²² Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman, and Bakhtiar Tijjang, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah," *Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. 1 (2021): 34–40, <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55>.

²³ Hilbertus Sumplesius M. Wau and T. Keizerina Devi Azwar, "Intercept the Land Mafia: An Analysis of the Role of PPAT as a Shield in Illegal Property Transactions," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 88–101, <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.43203>.

²⁴ Yulia Syanu Citra Pertiwi, Fendi Setyawan, and Firman Floranta Adonara, "Autentikasi Akta PPAT Yang Pengesahan Aktanya Tidak Sesuai Pada Saat Penandatanganan Para Pihak Dihadapan PPAT," *MIMBAR YUSTITIA: Jurnal Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 5, no. 2 (2021): 146–56, <https://doi.org/10.52166/MIMBAR.V5I2.3066>.



Terdapat permasalahan yang terjadi pada putusan tersebut bahwa telah terjadi transaksi jual beli tanah dan pembuatan akta jual beli tanah diatas tanah Penggugat Tuan Haji Muhamad Nurdin yang dibeli oleh Tergugat II Nyonya Doktoranda Hajjah Nurdiati Akma dan Tergugat III Panti Asuhan dan Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyiah DKI Jakarta dan Forsep (forum Silaturahmi Antar Pengajian), dan pembuatan akta jual beli tersebut dibuat dihadapan Tergugat I Notaris/PPAT Harjono Moekiran. Dalam putusan tersebut terdapat Notaris selaku PPAT yang telah melakukan perbuatan melawan hukum karena membuat akta jual beli atas tanah Penggugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik tanah selaku penggugat.

Putusan hakim yang menyebutkan PPAT selaku Tergugat I telah membuat akta jual beli yang dimana Penggugat sama sekali tidak mengetahui dan juga tidak pernah memberikan izin. Oleh karena itu pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak didasari hak yang sah dari pemilik tanah yaitu Penggugat, maka dari itu perbuatan Tergugat I tersebut bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian, sebagaimana diwajibkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut Undang-Undang Jabatan Notaris). Sementara mengenai PPAT dalam hal unsur kehati-hatian untuk menjalankan tugas dan tanggung jawabnya, terdapat pula peraturan jabatan yang mengaturnya.

Kewajiban PPAT dalam hal harus memeriksa kesesuaian dan keabsahan sertifikat pada Kantor Pertanahan merupakan salah satu bagian dari memastikan kebenaran formil yang berhubungan dengan data-data obyek yang akan dijadikan transaksi oleh para penghadap.²⁵ Maka dari itu pada saat pembuat akta PPAT tidak boleh memuat kata-kata hanya sesuai dengan keterangan yang dijelaskan dari para pihak saja tetapi harus terdapat data formil.²⁶ Jika tidak terdapat data formil yang selayaknya akan menjadi dasar pada saat pembuat akta tersebut maka PPAT sudah sewajibnya untuk menolak pembuatan akta tersebut.²⁷

²⁵ Mochamad Icksan, "Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dinilai Cacat Hukum Oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 2 (2022): 95–104, <https://doi.org/10.19184/jik.v3i2.36441>.

²⁶ Citra Adityana Setyawan and Antiko Wati, "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 14–22, <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34913>.

²⁷ Christiana Sri Murni, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah," *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* 1, no. 1 (2021): 25–48, <https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>.



Pada kasus Putusan tersebut PPAT yang selaku sebagai Tergugat I sudah sangat jelas tidak menjalankan tugas dan kewajibannya dengan sangat tidak hati-hati, karena pada saat pembuat akta tersebut tidak dihardiri oleh salah satu pihak yang sah dan penandatanganan yang dibubuhkan pada akta tersebut bukanlah tanda tangan orang yang sah, melainkan yang hadir dan yang menandatangani akta tersebut merupakan orang yang tidak berhak untuk bertindak. Oleh karena itu PPAT dalam hal pembuatan akta tersebut telah melanggar unsur kehati-hatian yang selayaknya harus tetap dijalkannya.

Pada Pasal yang telah disebutkan diatas menjelaskan bahwa PPAT dilarang untuk membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar, akta yang dibuat Tergugat I selaku PPAT tersebut terhadap tanah milik Penggugat telah terbukti terdaftar dengan dibuktikan dengan adanya Sertifikat Hak Milik Nomor 1110/Cipayung. Tergugat I selaku PPAT sudah dengan tidak hati-hati karena tidak melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan. Dalam hal ini PPAT tersebut sudah dengan tidak hati-hati dalam menjalankan profesinya dan kemungkinan terdapat unsur kesengajaan.

IV. TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG TELAH DIBUAT

Tugas dan prinsip yang harus dilaksanakan dalam pembuatan akta otentik PPAT dari 8 (delapan) jenis/macam perbuatan hukum hak atas tanah yang merupakan bagian dari kegiatan pendaftaran tanah, mengenai pembuatan akta peralihan, pembebanan, pemberian kuasa oleh pihak-pihak yang wajib dan harus dijalankan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan, serta memenuhi syarat secara prosedural.²⁸ PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya apabila terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik Perdata dan Pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHP.

²⁸ Oktavianin Intansari and Edith Ratna, "Keotentikan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik," *Notarius* 16, no. 2 (2023): 916–22, <https://doi.org/10.14710/NTS.V16I2.41540>.



Adapun Tanggung jawab PPAT terhadap akta yang mengandung cacat hukum, dapat di uraikan sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Secara Keperdataan.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materiil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang dirugikan.²⁹

Berkaitan dengan kesalahan dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi atau perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggaranannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*. Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berpendapat bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian.³⁰

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 (empat) syarat :

- a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- b. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
- c. Bertentangan dengan kesusilaan;
- d. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian”.

Adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan memenuhi keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*), yakni perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

²⁹ Sakinah and Suwondo, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya.”

³⁰ Sonya Putri Oktavia M. Sarno, Budi Santoso, and Adya Paramita Prabandari, “Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli,” *Notarius* 14, no. 2 (2021): 757–68, <https://doi.org/10.14710/NTS.V14I2.43802>.



Menurut Roscoe Pound, hukum melihat ada tiga pertanggungjawaban atas delik yaitu:³¹

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

Sedangkan J.H. Nieuwenhuis menyatakan tanggung jawab timbul karena adanya perbuatan melanggar hukum *onrechtmatige daad* dan merupakan *oorzaak* timbulnya kerugian, sedangkan pelakunya yang bersalah yang disebut *schuld*, maka orang itu harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.³²

Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban PPAT dalam pembuatan akta yang berkekuatan pembuktian sempurna mengandung cacat hukum yang kemudian oleh putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materiil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, menjadi batal demi hukum, akibatnya mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.³³

2. Tanggung jawab secara pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana.³⁴ Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.³⁵

³¹ Nawang Putri Paramita and R B Sularto, "Visum Et Repertum As Evidence In Uncovering The Occurrence of Criminal Acts," *Devotion: Journal of Research and Community Service* 4, no. 2 (2023): 596–600, <https://doi.org/10.36418/DEVOTION.V4I2.411>.

³² Ridwan Sidharta, I Wayan Putu Sucana Aryana Aryana, and Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi, "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik," *Jurnal Aktual Justice* 8, no. 2 (2023): 91–107, <https://doi.org/10.70358/AKTUALJUSTICE.V8I2.1102>.

³³ Aliur Rohman, "Faktor Hilangnya Otentitas Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan," *Jurnal Education And Development* 9, no. 1 (2021): 62–62, <https://doi.org/10.37081/ED.V9I1.2283>.

³⁴ Ulfa Roffilah Meiyona and Ali Ismail Shaleh, "Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen Elektronik," *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 5, no. 1 (2022): 123–43, <https://garuda.kemdiktisaintek.go.id/documents/detail/2595053>.

³⁵ Erlan Ardiansyah, Mohammad Saleh, and Rahmia Rachman, "Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya," *Recital Review* 4, no. 2 (2022): 432–51, <https://doi.org/10.22437/RR.V4I2.18867>.



Penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh Peraturan Perundang-Undangan yang terkait dengan PPAT. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.³⁶

Pengertian kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan perbuatan yang disadari, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham. Sedangkan kealpaan (*culpa*) adalah perbuatan yang terjadinya karena sama sekali tidak terpikirkannya akan adanya akibat itu atau oleh karena tidak memperhatikan dan ini disebabkan kurang hati-hati dan perbuatan tersebut bertentangan dengan kewajibannya.³⁷ Moeljatno berpendapat bahwa kesengajaan (*dolus*) menurut hukum pidana merupakan tindakan yang secara sadar dilakukan dengan menentang larangan, sedangkan kealpaan atau kelalaian (*culpa*) adalah kurang perhatian pelaku terhadap obyek dengan tidak disadari bahwa akibatnya merupakan keadaan yang dilarang, sehingga kesalahan yang berbentuk kealpaan pada hakekatnya adalah sama dengan kesengajaan, hanya berbeda tingkatannya saja.³⁸

Menurut Habib Adjie, dengan metode penalaran analogi, mengemukakan bahwa aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT jika:³⁹

- a. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana;

³⁶ Wira Franciska and Arief Faturohman, "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh PPAT Dalam Penggelapan Pajak Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah," *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 5, no. 1 (2023): 131–55, <https://doi.org/10.35814/otentik.v5i1.4626>.

³⁷ Hizkia Hutabarat, Erita Wagewati Sitohang, and Tulus Siambaton, "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah," *Jurnal Hukum PATIK* 10, no. 1 (2021): 61–68, <https://doi.org/10.51622/PATIK.V10I1.223>.

³⁸ Felix Lawira, "Penerapan Prinsip Mengenal Pengguna Jasa Oleh Ppat Dalam Rangka Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang," *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal* 3, no. 1 (2024): 56, <https://doi.org/10.26418/tabj.v3i1.87034>.

³⁹ Habib Adjie, *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris* (Bandung: Refika Aditama, 2011).



- b. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.”

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang batasan-batasan sebagaimana tersebut dilanggar, artinya disamping memenuhi rumusan pelanggaran yang tersebut dalam Peraturan Perundang-Undangan terkait PPAT, Kode etik IPPAT juga harus memenuhi rumusan yang tersebut dalam Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP).

3. Tanggung jawab secara administratif.

Kesalahan administratif yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban. Ada dua istilah yang menunjuk pada pertanggungjawaban dalam kamus hukum, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang menunjuk hampir semua karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti yang bergantung atau yang mungkin meliputi semua karakter hak dan kewajiban secara aktual atau potensial seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang.⁴⁰

Responsibility berarti hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan meliputi juga kewajiban bertanggungjawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan. Dalam pengertian dan penggunaan praktis, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum, yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subyek hukum, sedangkan istilah *responsibility* menunjuk pada pertanggungjawaban politik.⁴¹

Mengenai persoalan pertanggungjawaban Pejabat menurut Kranenburg dan vegtig ada dua teori yang melandasinya yaitu:

- a. Teori *Fautes Personelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itutelah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggung jawab ini ditujukan pada manusia selaku pribadi.

⁴⁰ Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik* (Bandung: Refika Aditama, 2009).

⁴¹ Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia* (Bandung: Refika Aditama, 2008).



- b. Teori *Fautes de Services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga di bebaskan pada instansi dari pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggung jawab di bebaskan kepada jabatan. Dalam hal penerapannya, kerugian yang timbul itu di sesuaikan pula apakah kesalahan yang dilakukan itu merupakan kesalahan berat apa kesalahan ringan, dimana berat dan ringannya suatu kesalahan berimplikasi pada tanggung jawab yang harus di tanggung”.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif.⁴² Berdasarkan Perkaban Nomor 23 Tahun 2009, penyimpangan dari syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kementerian ATR/BPN.⁴³

Pertanggungjawaban secara administratif juga di tentukan pada pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa PPAT yang dalam melakukan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang di tunjuk dikenakan sanksi administratif.⁴⁴ Sanksi berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, juga di tetapkan dalam pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yakni bagi anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat dikenai sanksi berupa:⁴⁵

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. Pemberhentiaan Sementara (*schorsing*) dari keanggotaan IPPAT;
- d. Pemberhentian (*Onzetting*) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

⁴² Arifah Nur Khoirunnisa, “Analisis Terhadap Penggelapan Dana Titipan Pembayaran Pajak Bumi Bangunan Oleh Notaris/PPAT Dan Tanggung Jawabnya Dalam Sudut Pandang Kode Etik Notaris,” *Jurnal Locus Penelitian Dan Pengabdian* 3, no. 3 (2024): 275–81, <https://doi.org/10.58344/LOCUS.V3I3.2555>.

⁴³ Shirley Zerlinda Anggraeni and Marwanto, “Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik,” *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2020): 261–73, <https://doi.org/10.24843/AC.2020.V05.I02.P05>.

⁴⁴ Alya Shafira, “Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Para Pihak Yang Melakukan Peralihan Hak Milik,” *Indonesian Notary* 3, no. 2 (2021): 12–25, <https://garuda.kemdiktisaintek.go.id/documents/detail/2984248>.

⁴⁵ Ririh Moestajib, “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Ampunan Pajak Terhadap Pinjam Nama Kepemilikan,” *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, no. 2 (2022): 1072–93, <https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i2.17800>.



Penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut (pasal 6 ayat (2) kode etik IPPAT). Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional sebagaimana Pasal 65 *juncto* Pasal 1 angka 10 Perkaban Nomor 23 Tahun 2009.

Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengantujuan menghindarkan sengketa.⁴⁶ Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli dengan lengkap dan jelas, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat.⁴⁷ Namun dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatkan akta, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, diketahui bahwa terdapat data-data yang dipalsukan, sebab data-data yang diajukan oleh penghadap tidak sama dengan data-data dalam buku tanah.⁴⁸

Dalam praktik, apabila akta jual beli tanah yang dibuat PPAT dan PPAT Sementara terdapat kasus tentang data palsu, PPAT dan PPAT Sementara yang bersangkutan tidak mau terlibat lebih jauh dalam kasus tersebut hanya bersedia memberikan kesaksiannya tentang akta yang dia buat sesuai dengan keterangan yang diberikan oleh para pihak.⁴⁹ Hal ini dikarenakan PPAT dan PPAT Sementara menganggap bahwa dirinya bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap, jadi PPAT dan PPAT Sementara yang bersangkutan tidak mau disalahkan dalam kasus tersebut. Tindakan PPAT atau PPAT Sementara yang bersangkutan tersebut, dilakukannya demi menjaga nama baik dan pekerjaannya.⁵⁰

⁴⁶ Cicilia Ri Sapta Wahyu Widyawati, Arsin Lukman, and Jum Anggriani, "Kajian Penerapan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) Atas Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menjadi Akta Jual Beli," *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025), <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1053>.

⁴⁷ Wardani Rizkianti and Sylvana Deborah Murni Hutabarat, "Peningkatan Pengetahuan Dan Pendampingan Tentang Penghitungan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah," *JCES (Journal of Character Education Society)* 6, no. 4 (2023): 672–83, <https://doi.org/10.31764/jces.v6i4.16234>.

⁴⁸ Rina Widodoastuti and Siti Rodhiyah Dwi Istinah, "The PPAT'S Responsibilities on Calculation of Tax Payment Value," *Sultan Agung Notary Law Review* 3, no. 2 (2021): 674–88, <https://doi.org/10.30659/SANLAR.3.2.554-568>.

⁴⁹ Widjawan et al., "Implikasi Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT (Studi Kasus: PPAT Di Wilayah Kota Tasikmalaya)."

⁵⁰ Samsuto and Rio Christiawan, "Kedudukan Hukum PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Atas Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Jual (Studi Kasus: Putusan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN.Bks)," *Jurnal Hukum Staatrechts* 8, no. 1 (2025): 62–77, <https://doi.org/10.52447/SR.V8I1.8194>.



Terhadap Pelanggaran yang telah dilanggar oleh PPAT selaku Tergugat I tersebut dapat dilihat pada ketentuan perundang-undangan lain, jika PPAT terdapat melakukan pelanggaran maka dari itu PPAT tersebut dikenakan sanksi sesuai dengan Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997, sebagai anggota dari perkumpulan IPPAT, PPAT mendapat sanksi sesuai dengan ketentuan yang sudah berlaku di IPPAT seperti teguran dan dapat diberhentikan secara tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.

Majelis Kehormatan Daerah yang berwajib dalam memeriksa segala pelanggaran yang telah dilakukan oleh PPAT dan akan diperiksa didalam persidangan. Setelah Majelis Kehormatan Daerah mendengar pembelaan diri dari PPAT dan juga telah mendengar keterangan yang disampaikan oleh PPAT maka dari itu Majelis Kehormatan Daerah mengeluarkan putusan. Setelah semua hal tersebut tercapai maka selanjutnya Majelis Kehormatan Daerah melakukan banding dan hal tersebut dilakukan dan diadili oleh Majelis Kehormatan Daerah.

Tanggung Jawab dan Sanksi Administrasi seorang pejabat umum yang disebut sebagai PPAT wajib taat terhadap Pasal 34 ayat 1 Perkaban Nomor 23 Tahun 2009 yaitu taat kepada sumpahnya yang akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh rasa kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak.⁵¹ Didalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT selaku Tergugat I pada kasus ini terdapat figur palsu, sewajibnya sebagai seorang pejabat umum dimana telah mendapatkan kewenangan dari menteri secara administratif maka pada saat menjalankan tugas dan jabatannya seharusnya PPAT tersebut cermat dan juga harus mewujudkan prinsip kehati-hatian.

Cermat yang dimaksud adalah PPAT harus melihat siapa yang menghadap kepadanya tersebut apakah orang yang berwenang atau tidak, agar akta yang dibuat oleh PPAT tersebut tidak menimbulkan perbuatan hukum yang tidak baik atau sengketa.⁵² Apabila terdapat seorang PPAT melakukan pelanggaran berat yang berhubungan dengan larangan serat kewajiban sebagai seorang PPAT dan juga jika PPAT melanggar sumpah jabatannya oleh karena itu PPAT dapat diberhentikan oleh

⁵¹ Surya Hartato Purwowibowo, "Status Hukum Majelis Kehormatan Notaris Dalam Perspektif Hukum Tata Usaha Negara," *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 1 (2021): 45–68, <https://doi.org/10.19184/jik.v2i1.18390>.

⁵² Srisena and Roisah, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya."



Menteri dengan tidak hormat yang sesuai dengan PP Nomor 24 Tahun 2016, Pasal 10 ayat (3) huruf a Peraturan tersebut juga memiliki hubungan yang sesuai pada Lampiran II Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018.

Maka dari itu, jika dihubungkan dengan kasus yang saat diteliti oleh penulis PPAT selaku Tergugat I tersebut wajib mempertanggungjawabkan hal yang telah dilanggarnya dan mendapatkan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yaitu PPAT tersebut dapat diberhentikan dengan tidak hormat dan yang dapat memberhentikan PPAT adalah pihak-pihak yang berwenang.⁵³ Tanggung jawab dan Sanksi Perdata Selain dari sanksi administratif, Tergugat I selaku PPAT tersebut juga dapat dikenakan sanksi perdata, karena PPAT selaku Tergugat I tersebut telah membuat Akta Jual Beli dimana dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut tidak memenuhi unsur aturan yang telah tertulis didalam perundang-undangan sehingga mengakibatkan pihak yang bersangkutan merasa dirugikan. Pada Pasal 1365 KUHPerdata menyatakan bahwa jika seseorang mengalami kerugian akibat dari perbuatan melawan hukum yang disebabkan dari orang lain kepada dirinya, oleh karena itu orang yang dirugikan tersebut dapat mengajukan tuntutan ganti rugi kepada Pengadilan Negeri.⁵⁴

Pada pertimbangan yang dibuat oleh Majelis Hakim dalam putusan tersebut hanya menjelaskan mengenai Tergugat I selaku PPAT hanya melanggar asas kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian saja. Akan tetapi dalam hal pembuatan Akta Jual Beli tersebut PPAT tersebut telah memenuhi unsur bertentangan dengan kewajiban hukumnya, yang merupakan kewajiban yang berdasarkan hukum, baik tertulis ataupun tidak tertulis. PPAT selaku Tergugat I dalam hal pembuatan Akta Jual Beli tersebut telah bertentangan dengan kewajiban hukumnya PPAT tersebut. Sewajibnya dalam menjalankan tugas dan jabatannya seorang PPAT harus tunduk terhadap peraturan perundang-undangan yang ada, dan juga bersangkutan terhadap pembuatan akta yang baik.⁵⁵

⁵³ Kirana Indra Sari, "Pembatalan Akta Hibah PPAT Kepada Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan MA No. 1818K/Pdt/2008)," *Jurnal Akta Notaris* 3, no. 1 (2024): 16–30, <https://doi.org/10.56444/AKTANOTARIS.V3I1.1680>.

⁵⁴ Diya Ul Akmal, Hanif Fitriansyah, and Fauzziyyah Azhar Ramadhan, "Reformasi Hukum Pertanahan: Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Hak Secara Melawan Hukum," *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 14, no. 2 (2024): 193–214, <https://doi.org/10.22212/JNH.V14I2.3964>.

⁵⁵ Adinda Rati Manjari, "Implementasi Validasi Pajak Penghasilan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan," *Officium Notarium* 2, no. 1 (2022): 159–68, <https://doi.org/10.20885/JON.VOL2.ISS1.ART17>.



PPAT juga harus menjalankan tugas dan jabatannya harus sesuai dengan sumpah jabatannya, yaitu akan menjalankan jabatannya dengan jujur, tertib, cermat dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak.⁵⁶ Dan PPAT harus menaati setiap peraturan perundang-undangan yang sudah ada yang memiliki hubungan dengan PPAT khususnya PP Nomor 24 Tahun 1997, PP Nomor 24 Tahun 2016, dan Perkaban Nomor 23 Tahun 2009, Kode Etik PPAT.⁵⁷

Tanggungjawab dan Sanksi Pidana Apabila dihubungkan dengan kasus yang saat ini dibahas yaitu Putusan No. 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, didalam putusan tersebut tidak terlihat bahwa perkara tersebut memiliki hubungan dengan perkara pidana. Namun pada kasus tersebut terdapat bahwa adanya figur palsu dan juga terdapatnya pembuatan dan penggunaan surat palsu, yaitu indentitas dari pemilik objek tanah selaku Penggugat. Pada Akta Jual Beli Nomor 6657 Tahun 2004 yang dibuat oleh Tergugat I selaku PPAT telah dengan nyata mencantumkan penggugat sebagai penjual objek tanah tersebut, akan tetapi Penggugat sama sekali tidak tahu dan tidak pernah memberikan izin untuk menjual tanah tersebut.

Figur palsu yang telah tercantum didalam Akta Jual Beli tersebut bertujuan untuk memperlancar pembuatan Akta Jual Beli tersebut. Oleh karena unsur *dolus* bahwa perbuatan yang disadari, dimengerti dan diketahui sebagai demikian, sehingga tidak ada unsur salah sangka atau salah paham. Terdapatnya figur palsu ini merupakan perbuatan melawan hukum didalam hukum pidana. Delik yang sesuai dengan kasus ini adalah PPAT selaku Tergugat I dapat di jerat dengan Pasal 55 ayat (1) jo. Pasal 263 ayat (2) KUHP karena telah turut serta menggunakan surat palsu yang diancam dengan pidana penjara maksimal 6 tahun meski beban tanggung jawab dalam hal pembuktian kebenaran materiil bukan menjadi tanggung jawab PPAT.⁵⁸ Karena figur palsu yang terdapat dalam Akta Jual Beli tersebut merupakan perbuatan melawan hukum pidana.

⁵⁶ Anggraeni and Marwanto, "Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik."

⁵⁷ Christiana Sri Murni and Sumirahayu Sulaiman, "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah," *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183–98, <https://doi.org/10.46839/LLJIH.V8I2.370>.

⁵⁸ Maulana Syaputra, Irhamsah, and Refki Ridwan, "Konsekuensi Hukum Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan," *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 3, no. 4 (2024): 1901–10, <https://doi.org/10.55681/SENTRI.V3I4.2564>.



V. KESIMPULAN

Bahwa dalam menjatuhkan putusan terhadap Tergugat I selaku PPAT tersebut, terdapat kelalaian yang dilakukan oleh hakim karena, didalam putusan tersebut yang membuat Akta Jual Beli selaku PPAT bukan selaku sebagai Notaris tetapi putusan yang digunakan oleh hakim tersebut menggunakan Undang-Undang Notaris, yang seharusnya Pertimbangan Hukum Hakim dalam putusan Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim bahwa hakim seharusnya memutuskan sesuai dengan peraturan jabatan PPAT, yaitu PP Nomor 24 Tahun 2016 sebagaimana bahwa telah menerapkan prinsip kehati-hatian. Mengenai prinsip kehati-hatian tersebut dipertimbangkan pada kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah pada saat pembuatan akta.

Bahwa PPAT bertanggungjawab secara administratif dapat diberhentikan dengan tidak hormat. Secara perdata, bahwa PPAT tersebut telah terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dan juga telah melanggar ketentuan pada Pasal 1365 KHU Perdata Pada saat pembuatan Akta Jual Beli tersebut PPAT selaku Tergugat I kurang hati-hati dan seksama sehingga menimbulkan kerugian bagi Penggugat. Secara pidana, terdapat adanya figur palsu dalam pembuatan Akta Jual Beli tersebut, hal ini masuk kedalam perbuatan melawan hukum dalam hukum pidana. Jika telah terbukti bahwa PPAT selaku Tergugat I tersebut lalai dan juga tidak teliti pada saat pengecekan identitas penghadap oleh karena itu PPAT tersebut akan dijerat sesuai dengan Pasal 55 ayat (1) jo Pasal 263 ayat (2) KUHP.

REFERENCES

A. Buku

- Adjie, Habib. *Hukum Notaris Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 2008.
- . *Kebatalan Dan Pembatalan Akta Notaris*. Bandung: Refika Aditama, 2011.
- . *Sanksi Perdata Dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Efendi, Aan, and Dyah Octorina Susanti. *Penelitian Hukum (Legal Research)*. Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Kie, Tan Thong. *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris*. Jakarta: Ichtiar Baru van Hoeve, 1994.



Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana, 2007.

Mustofa. *Tuntutan Pembuatan Akta-Akta PPAT*. Jakarta: Kencana, 2014.

Santoso, Urip. *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana, 2010.

B. Artikel Jurnal

Akmal, Diya Ul, Hanif Fitriansyah, and Fauzziyyah Azhar Ramadhan. "Reformasi Hukum Pertanahan: Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah Terhadap Pengalihan Hak Secara Melawan Hukum." *Negara Hukum: Membangun Hukum Untuk Keadilan Dan Kesejahteraan* 14, no. 2 (2024): 193–214. <https://doi.org/10.22212/JNH.V14I2.3964>.

Anggraeni, Shirley Zerlinda, and Marwanto. "Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik." *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan* 5, no. 2 (2020): 261–73. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.V05.I02.P05>.

Ardiansyah, Erlan, Mohammad Saleh, and Rahmia Rachman. "Batasan Tanggungjawab Notaris Terhadap Akta Autentik Yang Dibuatnya." *Recital Review* 4, no. 2 (2022): 432–51. <https://doi.org/10.22437/RR.V4I2.18867>.

Aulia, Arsiendy. "Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum." *Recital Review* 4, no. 1 (2022): 244–78. <https://doi.org/10.22437/RR.V4I1.13364>.

Azwardi, and Meysita Arum. "Prinsip Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Otentik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Jurnal Kewarganegaraan* 6, no. 3 (2022): 6430–40. <https://doi.org/10.31316/JK.V6I3.4149>.

Azzahra, Syifa. "Prinsip Kehati-Hatian Notaris Dalam Pembuatan Perjanjian Nominee Bagi Warga Negara Asing Sebagai Dasar Peralihan Hak Atas Tanah." *Acten Journal Law Review* 2, no. 1 (2025): 72–98. <https://doi.org/10.71087/AJLR.V2I1.30>.

Franciska, Wira, and Arief Fatur Rahman. "Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Atas Perbuatan Melawan Hukum Yang Dilakukan Oleh PPAT Dalam Penggelapan Pajak Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah." *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 5, no. 1 (2023): 131–55. <https://doi.org/10.35814/otentik.v5i1.4626>.

Hutabarat, Hizkia, Erita Wagewati Sitohang, and Tulus Siambaton. "Peran Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sengketa Kepemilikan Tanah." *Jurnal Hukum PATIK* 10, no. 1 (2021): 61–68. <https://doi.org/10.51622/PATIK.V10I1.223>.

Icksan, Mochamad. "Pembatalan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Dinilai Cacat Hukum Oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 2 (2022): 95–104. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i2.36441>.



- Intansari, Oktaviantin, and Edith Ratna. "Keotentikan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik." *Notarius* 16, no. 2 (2023): 916–22. <https://doi.org/10.14710/NTS.V16I2.41540>.
- Khoirunnisa, Arifah Nur. "Analisis Terhadap Penggelapan Dana Titipan Pembayaran Pajak Bumi Bangunan Oleh Notaris/PPAT Dan Tanggung Jawabnya Dalam Sudut Pandang Kode Etik Notaris." *Jurnal Locus Penelitian Dan Pengabdian* 3, no. 3 (2024): 275–81. <https://doi.org/10.58344/LOCUS.V3I3.2555>.
- Kumalasari, Desi, and Edith Ratna. "Ideal Concepts Implementation of Good Governance in the Land Registration Process by PPAT Based Justice Value." *Budapest International Research and Critics Institute-Journal (BIRCI-Journal)* 5, no. 3 (2022): 21127–38. <https://doi.org/10.33258/BIRCI.V5I3.6131>.
- Lawira, Felix. "Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Oleh Ppat Dalam Rangka Pencegahan Tindak Pidana Pencucian Uang." *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal* 3, no. 1 (2024): 56. <https://doi.org/10.26418/tabj.v3i1.87034>.
- Manjari, Adinda Rati. "Implementasi Validasi Pajak Penghasilan Atas Jual Beli Tanah Dan Bangunan." *Officium Notarium* 2, no. 1 (2022): 159–68. <https://doi.org/10.20885/JON.VOL2.ISS1.ART17>.
- Meiyona, Ulfa Roffilah, and Ali Ismail Shaleh. "Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Pembuatan Surat Pernyataan Keabsahan Dan Kebenaran Dokumen Elektronik." *Jurnal Hukum Bisnis Bonum Commune* 5, no. 1 (2022): 123–43. <https://garuda.kemdiktisaintek.go.id/documents/detail/2595053>.
- Mentari, Mega, Ana Silviana, and Mira Novana Ardani. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Atau PPATS Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Di Kota Depok)." *Diponegoro Law Journal* 9, no. 2 (2020): 359–72. <https://doi.org/10.14710/DLJ.2020.26911>.
- Mirwansyah, Tedi Gunawan, and Mohammad Lutfi. "Prinsip Kehati-Hatian Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum* 3, no. 01 (2024): 30–38. <https://doi.org/10.24967/jaeap.v3i01.2838>.
- Misranto, and Yuridika Galih Putra Pratama. "Implikasi Hukum Bagi PPAT Yang Tidak Mendaftarkan Akta PPAT Lebih Dari 7 (Tujuh) Hari Kerja Ke Kantor Pertanahan." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 5, no. 1 (2021): 99–110. <https://doi.org/10.33474/HUKENO.V5I1.10110>.
- Moestajab, Ririh. "Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Rangka Ampunan Pajak Terhadap Pinjam Nama Kepemilikan." *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan* 6, no. 2 (2022): 1072–93. <https://doi.org/10.33474/hukeno.v6i2.17800>.



- Murni, Christiana Sri. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah." *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* 1, no. 1 (2021): 25–48. <https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>.
- Murni, Christiana Sri, and Sumirahayu Sulaiman. "Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Merupakan Tanda Bukti Hak Kepemilikan Tanah." *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum* 8, no. 2 (2022): 183–98. <https://doi.org/10.46839/LLJIH.V8I2.370>.
- Paramita, Nawang Putri, and R B Sularto. "Visum Et Repertum As Evidence In Uncovering The Occurrence of Criminal Acts." *Devotion: Journal of Research and Community Service* 4, no. 2 (2023): 596–600. <https://doi.org/10.36418/DEVOTION.V4I2.411>.
- Pertiwi, Yulia Syanu Citra, Fendi Setyawan, and Firman Floranta Adonara. "Autentikasi Akta PPAT Yang Pengesahan Aktanya Tidak Sesuai Pada Saat Penandatanganan Para Pihak Dihadapan PPAT." *MIMBAR YUSTITIA: Jurnal Hukum Dan Hak Asasi Manusia* 5, no. 2 (2021): 146–56. <https://doi.org/10.52166/MIMBAR.V5I2.3066>.
- Purwowibowo, Surya Hartato. "Status Hukum Majelis Kehormatan Notaris Dalam Perspektif Hukum Tata Usaha Negara." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 2, no. 1 (2021): 45–68. <https://doi.org/10.19184/jik.v2i1.18390>.
- Rasda, Dewi, Muhammad Sabir Rahman, and Bakhtiar Tijjang. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah." *Jurnal Litigasi Amsir* 9, no. 1 (2021): 34–40. <https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55>.
- Rizal, Emha Ainun. "Tanggung Jawab PPAT Atas Pembatalan Akta Yang Dibuat Dihadapannya." *Officium Notarium* 2, no. 2 (2022): 354–62. <https://doi.org/10.20885/JON.VOL2.ISS2.ART17>.
- Rizkianti, Wardani, and Sylvana Deborah Murni Hutabarat. "Peningkatan Pengetahuan Dan Pendampingan Tentang Penghitungan Pajak Peralihan Hak Atas Tanah." *JCES (Journal of Character Education Society)* 6, no. 4 (2023): 672–83. <https://doi.org/10.31764/jces.v6i4.16234>.
- Rohman, Aliur. "Faktor Hilangnya Otensitas Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Di Pengadilan." *Jurnal Education And Development* 9, no. 1 (2021): 62–62. <https://doi.org/10.37081/ED.V9I1.2283>.
- Sakinah, Baeti, and Denny Suwondo. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Jurnal Ilmiah Sultan Agung* 2, no. 1 (2023): 998–1008. <https://jurnal.unissula.ac.id/index.php/JIMU/article/view/31439>.
- Samsuto, and Rio Christiawan. "Kedudukan Hukum PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli) Atas Tanah Dan Bangunan Dengan Kuasa Jual (Studi Kasus: Putusan Nomor 72/Pdt.G/2023/PN.Bks)." *Jurnal Hukum Staatsrechts* 8, no. 1 (2025): 62–

77. <https://doi.org/10.52447/SR.V8I1.8194>.
- Sari, Kirana Indra. "Pembatalan Akta Hibah PPAT Kepada Anak Angkat Tanpa Persetujuan Ahli Waris (Studi Kasus Putusan MA No. 1818K/Pdt/2008)." *Jurnal Akta Notaris* 3, no. 1 (2024): 16–30. <https://doi.org/10.56444/AKTANOTARIS.V3I1.1680>.
- Sarno, Sonya Putri Oktavia M., Budi Santoso, and Adya Paramita Prabandari. "Peran PPAT Dalam Melakukan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." *Notarius* 14, no. 2 (2021): 757–68. <https://doi.org/10.14710/NTS.V14I2.43802>.
- Setyawan, Citra Adityana, and Antiko Wati. "Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Kuitansi Jual Beli." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 3, no. 1 (2022): 14–22. <https://doi.org/10.19184/jik.v3i1.34913>.
- Shafira, Alya. "Peran PPAT Selaku Pengguna Layanan Pengecekan Sertipikat Secara Elektronik Sebagai Upaya Perlindungan Bagi Para Pihak Yang Melakukan Peralihan Hak Milik." *Indonesian Notary* 3, no. 2 (2021): 12–25. <https://garuda.kemdiktisaintek.go.id/documents/detail/2984248>.
- Sidharta, Ridwan, I Wayan Putu Sucana Aryana Aryana, and Cokorde Istri Dian Laksmi Dewi. "Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Pendaftaran Jaminan Fidusia Secara Elektronik." *Jurnal Aktual Justice* 8, no. 2 (2023): 91–107. <https://doi.org/10.70358/AKTUALJUSTICE.V8I2.1102>.
- Srisena, Anindya Zahra, and Kholis Roisah. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 1 (2024): 373–82. <https://doi.org/10.38035/JIHP.V5I1.3121>.
- Surachman, Nur Fitriayu. "Kajian Pembuatan Akta Jual Beli Dari PPATS Sebelum Dan Sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012." *Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 1 (2022): 55–79. <https://doi.org/10.35814/OTENTIK.V4I1.3345>.
- Syaputra, Maulana, Irhamsah, and Refki Ridwan. "Konsekuensi Hukum Dan Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Yang Mengandung Unsur Penyalahgunaan Keadaan." *SENTRI: Jurnal Riset Ilmiah* 3, no. 4 (2024): 1901–10. <https://doi.org/10.55681/SENTRI.V3I4.2564>.
- Thamrin, Husni, and M. Khoidin. *Hukum Notariat Dan Pertanahan, Kewenangan Notaris Dan PPAT Membuat Akta Pertanahan*. Yogyakarta: Laksbang Justitia, 2023.
- Wau, Hilbertus Sumplisius M., and T. Keizerina Devi Azwar. "Intercept the Land Mafia: An Analysis of the Role of PPAT as a Shield in Illegal Property Transactions." *Jurnal Ilmu Kenotariatan* 4, no. 2 (2023): 88–101. <https://doi.org/10.19184/jik.v4i2.43203>.



- Widjawan, Dhanang, Dewi Hikmah, Asep Heri Kusmayadi, and Nurhayanti. "Implikasi Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Tidak Sesuai Dengan Tata Cara Pembuatan Akta PPAT (Studi Kasus: PPAT Di Wilayah Kota Tasikmalaya)." *Case Law: Journal of Law* 2, no. 1 (2021): 28–42. <https://doi.org/10.25157/CASELAW.V2I1.2505>.
- Widoastuti, Rina, and Siti Rodhiyah Dwi Istinah. "The PPAT'S Responsibilities on Calculation of Tax Payment Value." *Sultan Agung Notary Law Review* 3, no. 2 (2021): 674–88. <https://doi.org/10.30659/SANLAR.3.2.554-568>.
- Widyawati, Cicilia Ri Sapta Wahyu, Arsin Lukman, and Jum Anggriani. "Kajian Penerapan Pembayaran Pajak Penghasilan (PPH) Dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan (BPHTB) Atas Pembatalan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Menjadi Akta Jual Beli." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025). <https://doi.org/10.56370/jhlg.v6i4.1053>.
- Wijaya, Michael Winters. "Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Notaris Dalam Rapat Umum Pemegang Saham Secara Video Conference." *Jurnal Rechtsens* 12, no. 2 (2023): 193–208. <https://doi.org/10.56013/rechtsens.v12i2.2425>.

C. Peraturan Perundang-Undangan

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 23 Tahun 2009 tentang Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

