

## **Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah secara Perdata akibat Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Terdapat Perbuatan Melawan Hukum**

**Dhani Rizki Bahari<sup>1</sup>, Wira Franciska<sup>2</sup>, Iran Sahril Siregar<sup>3</sup>**

Universitas Jayabaya, Indonesia

dhanirizkibahari95@gmail.com<sup>1</sup>, wirafans@yahoo.com<sup>2</sup>,

iransahrilsiregar@yahoo.com<sup>3</sup>

**Submitted:** 09<sup>th</sup> July 2026 | **Edited:** 24<sup>th</sup> August 2026 | **Issued:** 01<sup>st</sup> September 2026

**Cited on:** Bahari, D. R., Franciska, W., & Siregar, I. S. (2026). Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah secara Perdata akibat Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Bangunan yang Terdapat Perbuatan Melawan Hukum. *AKADEMIK: Jurnal Mahasiswa Humanis*, 6(3), 1983-1995.

### **ABSTRACT**

The preparation of a Sale and Purchase Deed (Akta Jual Beli/AJB) by a Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) requires compliance with statutory provisions and the principle of prudence. Problems arise when an AJB is prepared in circumstances involving an unlawful act, particularly when the PPAT's conduct contributes to legal defects or causes loss to the parties. This study aims to analyze the legal consequences of an AJB containing an unlawful act and to examine the civil liability of a PPAT whose conduct causes loss to the parties. This research employs normative juridical methods using statutory, case, and conceptual approaches. Primary legal materials consist of legislation and court decisions, while secondary materials include legal books and journal articles. The materials are analyzed qualitatively through systematic and grammatical interpretation. The study finds that the legal consequences of an AJB involving an unlawful act depend on the nature of the legal defect and the court's determination, including cancellation or loss of its legal effect. A PPAT may be held civilly liable when it is proven that the PPAT violated legal duties or the required standard of professional care and that such conduct caused compensable loss. Therefore, the assessment of PPAT liability must be based on the specific conduct, fault, loss, and causal relationship established in each case.

**Keywords :** Land Deed Official, Sale and Purchase Deed, Unlawful Act, Civil Liability, Land Transaction

### **PENDAHULUAN**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan penting dalam memberikan kepastian hukum terhadap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah, khususnya melalui pembuatan Akta Jual Beli (AJB). Kedudukan tersebut menuntut PPAT menjalankan kewenangan secara cermat, mandiri, dan sesuai dengan ketentuan hukum karena akta yang dibuat menjadi bagian penting dalam proses peralihan dan pendaftaran hak atas tanah. Kualitas data dan pemeriksaan dalam administrasi pertanahan juga berpengaruh terhadap kepastian hukum. Aditya et al. (2021) menunjukkan bahwa kualitas

informasi pertanahan di Indonesia masih menghadapi persoalan validasi dan kelengkapan dokumentasi, sedangkan Rachmawati et al. (2021) menemukan bahwa pengelolaan data dan pendaftaran tanah masih menghadapi kendala dalam pelaksanaannya. Dalam konteks tersebut, PPAT mempunyai posisi strategis karena akta yang dibuatnya menjadi salah satu instrumen dalam tertib administrasi pertanahan. Penelitian Kurniati dan Mordekhai (2021) serta Apriani dan Bur (2021) juga menunjukkan bahwa persoalan sistem pendaftaran tanah dan kualitas data dapat berpengaruh terhadap terwujudnya kepastian serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Persoalan hukum muncul ketika dalam pembuatan AJB terdapat perbuatan melawan hukum (PMH) yang menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak. PMH dalam konteks ini perlu dibedakan antara perbuatan yang dilakukan oleh para pihak dengan tindakan atau kelalaian PPAT dalam menjalankan kewenangan jabatannya. PPAT tidak dapat secara otomatis dimintai pertanggungjawaban atas seluruh keterangan atau perbuatan materiil para pihak, tetapi pertanggungjawaban dapat muncul apabila terdapat pelanggaran terhadap kewajiban jabatan dan tindakan tersebut mempunyai hubungan dengan kerugian yang timbul. Arizal dan Senjaya (2020) menunjukkan bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara pribadi apabila terbukti melakukan penyimpangan dalam pembuatan AJB yang berakibat pada pembatalan akta. Siregar (2020) juga menunjukkan bahwa tindakan Notaris/PPAT yang menyimpang dalam pembuatan akta dapat menimbulkan implikasi hukum terhadap akta dan pertanggungjawaban pejabat yang bersangkutan. Sejalan dengan itu, Sirait dan Garingging (2022) melalui kajian terhadap Putusan Pengadilan Tinggi Banda Aceh Nomor 43/Pdt/2017/PT.BNA memperlihatkan adanya persoalan pertanggungjawaban perdata ketika akta dibuat tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Kajian terdahulu telah membahas tanggung jawab PPAT, pembatalan AJB, dan cacat hukum akta, tetapi masih terdapat ruang untuk memperjelas hubungan antara PMH, akibat hukum terhadap AJB, dan pertanggungjawaban perdata PPAT. Penelitian mengenai AJB yang cacat hukum menunjukkan bahwa kesalahan dalam menjalankan tugas jabatan dapat menjadi dasar untuk menilai pertanggungjawaban PPAT (Sari, 2024). Demikian pula, Putra dan Sirait (2023) menunjukkan bahwa penyimpangan dalam pembuatan akta kuasa menjual dan AJB dapat berimplikasi pada pembatalan akta serta tanggung jawab perdata pejabat yang membuatnya. Sementara itu, penelitian mengenai

penerapan kewenangan PPAT menunjukkan bahwa pelaksanaan kewenangan PPAT masih menghadapi persoalan normatif dan membutuhkan kejelasan pengaturan agar pelaksanaan tugas dapat berjalan efektif (Fellisia & Aminah, 2024). Dari penelitian tersebut dapat dilihat bahwa kajian mengenai PPAT telah cukup berkembang, tetapi analisis yang menghubungkan bentuk PMH dalam pembuatan AJB, akibat hukum terhadap AJB, dan dasar pertanggungjawaban perdata PPAT berdasarkan beberapa putusan pengadilan masih perlu diperdalam.

Kebutuhan untuk memperjelas batas tanggung jawab PPAT semakin penting karena kepastian hukum transaksi tanah tidak hanya ditentukan oleh keberadaan akta autentik, tetapi juga oleh terpenuhinya prosedur dan persyaratan hukum yang mendasari pembuatan akta. Hapsoro et al. (2024) menunjukkan bahwa kualitas data bidang tanah masih perlu dievaluasi untuk mendukung kepastian hukum objek pendaftaran tanah. Kondisi tersebut memperlihatkan bahwa pemeriksaan dan ketelitian dalam proses pertanahan mempunyai arti penting dalam mencegah munculnya sengketa di kemudian hari. Pada sisi lain, penelitian Aditya et al. (2021) menegaskan bahwa peningkatan jumlah pendaftaran tanah perlu disertai peningkatan kualitas validasi informasi pertanahan. Dengan demikian, prinsip kehati-hatian PPAT tidak semata-mata berkaitan dengan formalitas pembuatan akta, tetapi juga berkaitan dengan upaya memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam AJB memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh hukum.

Berdasarkan permasalahan tersebut, penelitian ini bertujuan menganalisis (1) bentuk perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan pembuatan AJB tanah dan bangunan serta akibat hukumnya terhadap AJB dan (2) bentuk tanggung jawab perdata PPAT apabila tindakan atau kelalaiannya terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan. Penelitian ini menganalisis tiga putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap untuk mengidentifikasi tindakan yang dinilai sebagai PMH, pertimbangan hakim mengenai kedudukan AJB, serta dasar pembebanan tanggung jawab kepada PPAT. Pendekatan tersebut diharapkan dapat memberikan pembahasan yang lebih konkret dibandingkan kajian yang hanya menjelaskan tanggung jawab PPAT secara normatif. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan memberikan kontribusi dalam memperjelas batas pertanggungjawaban perdata PPAT sekaligus memperkuat penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan AJB.

## LANDASAN TEORI

Penelitian ini menggunakan teori akibat hukum dan teori tanggung jawab hukum sebagai analisis utama, yang diperkuat dengan konsep tanggung jawab jabatan PPAT, prinsip kehati-hatian, serta kekuatan pembuktian akta autentik. Teori akibat hukum digunakan untuk menentukan konsekuensi yuridis dari perbuatan hukum yang dituangkan dalam Akta Jual Beli (AJB), sedangkan teori tanggung jawab digunakan untuk menilai apakah tindakan PPAT dapat dibebankan sebagai tanggung jawab pribadi ketika terdapat kerugian yang timbul dari pelaksanaan jabatannya. Dengan demikian, teori dalam penelitian ini tidak hanya digunakan untuk menjelaskan konsep, tetapi juga untuk menghubungkan bentuk pelanggaran, status akta, kerugian, dan dasar pertanggungjawaban PPAT.

### **Teori Akibat Hukum dan Kebatalan Akta**

Akibat hukum merupakan konsekuensi yang muncul setelah suatu perbuatan atau hubungan hukum memenuhi kondisi tertentu yang ditentukan oleh hukum. Dalam konteks AJB, teori akibat hukum digunakan untuk menganalisis apakah suatu pelanggaran menyebabkan akta tetap mempunyai kekuatan hukum, dapat dimintakan pembatalan, batal demi hukum, atau mengalami penurunan kekuatan pembuktian. Elizabeth dan Anggoro (2022) menunjukkan bahwa cacat dalam pelaksanaan kewajiban PPAT dapat berpengaruh terhadap kedudukan AJB dan pada akhirnya menjadi dasar pemeriksaan pengadilan mengenai keabsahan akta. Karena itu, istilah “batal”, “dapat dibatalkan”, dan “tidak mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta autentik” tidak dapat dipersamakan, sebab masing-masing berangkat dari bentuk cacat dan akibat hukum yang berbeda.

Konsep tersebut penting dalam penelitian ini karena perbuatan melawan hukum (PMH) yang dilakukan para pihak tidak otomatis berarti PPAT melakukan PMH. Sebaliknya, apabila terdapat kesalahan atau kelalaian PPAT dalam menjalankan kewajiban jabatan yang mempunyai hubungan kausal dengan kerugian, maka akibat hukum terhadap AJB perlu dianalisis bersamaan dengan pertanggungjawaban PPAT. Icksan (2022) menegaskan bahwa pembatalan akta PPAT yang dinilai cacat hukum perlu dilihat berdasarkan kewenangan dan mekanisme hukum yang digunakan, sehingga pembatalan AJB tidak serta-merta dapat disamakan dengan pembatalan peralihan hak atau sertifikat.

### **Teori Tanggung Jawab Hukum dan Tanggung Jawab Jabatan PPAT**

Teori tanggung jawab hukum digunakan untuk menentukan kapan suatu perbuatan PPAT dapat menimbulkan kewajiban mengganti kerugian. Dalam perspektif hukum perdata, tanggung jawab berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata mensyaratkan adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Oleh karena itu, keberadaan kerugian semata belum cukup untuk membebankan tanggung jawab perdata kepada PPAT. Harus dibuktikan terlebih dahulu bahwa kerugian tersebut mempunyai hubungan kausal dengan kesalahan atau kelalaian PPAT dalam menjalankan kewenangannya.

Juniarta dan Swardhana (2021) menjelaskan bahwa tanggung jawab Notaris/PPAT atas AJB dapat muncul ketika pelaksanaan kewenangannya menimbulkan kerugian, baik akibat tindakan yang disengaja maupun karena kelalaian. Sejalan dengan itu, Setiawan (2021) menunjukkan bahwa ketika persyaratan formil atau materiil tidak terpenuhi, PPAT mempunyai kewenangan untuk menolak pembuatan akta. Hal tersebut menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT harus ditempatkan pada batas kewajiban jabatannya, bukan pada seluruh kebenaran materiil yang diterangkan para pihak. PPAT tetap berkewajiban melakukan pemeriksaan yang diwajibkan peraturan, tetapi keterangan materiil yang secara sengaja dipalsukan oleh para pihak tidak dengan sendirinya menjadi kesalahan PPAT apabila PPAT telah menjalankan prosedur pemeriksaan yang diwajibkan.

### **Prinsip Kehati-hatian dan Kekuatan Pembuktian Akta Autentik**

Prinsip kehati-hatian menjadi dasar penting dalam menentukan ada atau tidaknya kesalahan PPAT. Azwardi dan Arum (2022) menempatkan pemeriksaan identitas, dokumen, kesesuaian data objek, kehadiran para pihak, saksi, serta pembacaan dan penjelasan akta sebagai bagian penting dari kehati-hatian PPAT. Novia dan Latumeten (2023) juga menunjukkan bahwa kelalaian dalam menjalankan pemeriksaan dapat menyebabkan akta tidak menghasilkan akibat hukum sebagaimana seharusnya. Dengan demikian, prinsip kehati-hatian dalam penelitian ini digunakan sebagai parameter untuk menilai apakah PPAT telah melaksanakan standar pemeriksaan dan prosedur jabatan sebelum AJB dibuat.

Selain itu, akta PPAT sebagai akta autentik mempunyai fungsi pembuktian yang kuat sepanjang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum. Apabila terdapat pelanggaran terhadap syarat atau tata cara pembuatan akta, persoalannya bukan hanya mengenai sah

atau tidaknya perbuatan hukum para pihak, tetapi juga mengenai kedudukan akta sebagai alat bukti. Setiawan (2021) memperlihatkan bahwa persoalan kepalsuan materiil dan intelektual dalam AJB perlu dibedakan dari kesalahan PPAT dalam menjalankan kewenangannya. Oleh sebab itu, penelitian ini menggunakan konsep kekuatan pembuktian akta untuk menilai apakah cacat yang ditemukan memengaruhi keautentikan akta atau hanya berkaitan dengan hubungan hukum materiil para pihak.

Berdasarkan keseluruhan konsep tersebut, hubungan antarteori dalam penelitian ini dapat dirumuskan bahwa PMH atau pelanggaran kewajiban jabatan → kesalahan PPAT → hubungan kausal → kerugian → pertanggungjawaban perdata, sedangkan pada sisi akta, cacat dalam perbuatan hukum atau prosedur pembuatan akta → penilaian terhadap kedudukan AJB → pembatalan, batal demi hukum, atau perubahan kekuatan pembuktian sesuai dasar hukum dan pertimbangan pengadilan. Kerangka tersebut diperkuat oleh temuan Sari (2024) mengenai pertanggungjawaban PPAT terhadap AJB yang cacat hukum dan penelitian Franciska dan Fatur Rahman (2023) mengenai perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan oleh tindakan melawan hukum PPAT. Dengan kerangka ini, teori tidak berhenti pada uraian konseptual, tetapi digunakan untuk menguji bentuk PMH, kedudukan AJB, serta batas pertanggungjawaban perdata PPAT dalam putusan yang menjadi objek penelitian.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif, yaitu penelitian yang menelaah hukum sebagai norma untuk menjawab isu hukum mengenai perbuatan melawan hukum dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah dan bangunan serta tanggung jawab perdata PPAT. Pendekatan yang digunakan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) untuk menelaah ketentuan mengenai PPAT, pembuatan AJB, peralihan hak atas tanah, dan perbuatan melawan hukum; pendekatan kasus (*case approach*) untuk mengkaji pertimbangan hukum dan amar putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap; serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) untuk memperjelas konsep akibat hukum, tanggung jawab perdata, PMH, dan prinsip kehati-hatian PPAT. Penggunaan ketiga pendekatan tersebut dipilih karena penelitian hukum normatif tidak hanya menelaah ketentuan tertulis, tetapi juga memerlukan konsep

dan putusan untuk membangun argumentasi dalam menjawab isu hukum (Irwansyah & Yunus, 2020; Muhaimin, 2020).

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jabatan dan kewenangan PPAT, hukum pertanahan, perbuatan melawan hukum, serta tiga putusan pengadilan yang menjadi objek penelitian; bahan hukum sekunder berupa buku, jurnal ilmiah, dan hasil penelitian yang relevan dengan PPAT, AJB, PMH, dan tanggung jawab perdata; serta bahan hukum tersier yang digunakan untuk membantu memahami istilah dan konsep hukum. Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menginventarisasi, mengklasifikasikan, dan menyeleksi bahan berdasarkan relevansinya terhadap permasalahan penelitian. Selanjutnya, bahan hukum dianalisis secara kualitatif melalui penafsiran gramatikal dan sistematis dengan membandingkan norma hukum dengan pertimbangan hakim dalam tiga putusan yang diteliti. Analisis diarahkan untuk mengidentifikasi bentuk perbuatan melawan hukum, menilai akibat hukumnya terhadap AJB, serta menentukan dasar dan bentuk pertanggungjawaban perdata PPAT berdasarkan kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal. Cara tersebut memungkinkan penelitian menghasilkan argumentasi hukum yang tidak hanya bersifat deskriptif, tetapi juga memberikan penilaian yuridis terhadap persoalan yang diteliti (Irwansyah & Yunus, 2020; Muhaimin, 2020).

## **HASIL PENELITIAN**

### **Kedudukan, Kewenangan, dan Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan AJB**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT mempunyai posisi strategis dalam menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Kedudukan tersebut tidak hanya berkaitan dengan kewenangan formal untuk membuat AJB, tetapi juga dengan kewajiban memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta memenuhi persyaratan dan tata cara yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, PPAT tidak dapat dipandang semata-mata sebagai pihak yang menuangkan kehendak para penghadap ke dalam akta, karena dalam batas kewenangannya PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap identitas para pihak, dokumen yang menjadi dasar transaksi, serta kesesuaian objek yang akan dialihkan. Temuan ini memperkuat penelitian Juniarta dan Swardhana (2021) yang

menempatkan PPAT sebagai pejabat umum yang mempunyai tanggung jawab terhadap AJB yang dibuatnya, terutama ketika terdapat kerugian yang berkaitan dengan kesalahan atau kelalaian dalam pelaksanaan tugas.

Namun demikian, hasil penelitian juga memperlihatkan bahwa tanggung jawab PPAT perlu dibatasi berdasarkan ruang lingkup kewenangan dan kewajiban jabatannya. PPAT tidak dapat dibebani tanggung jawab atas seluruh keterangan materiil yang diberikan para pihak apabila PPAT telah menjalankan prosedur pemeriksaan yang diwajibkan. Perbedaan tersebut penting karena suatu AJB dapat kemudian dipersoalkan di pengadilan akibat adanya perbuatan salah satu pihak, tetapi keadaan tersebut belum dengan sendirinya membuktikan adanya kesalahan PPAT. Fatikha (2021) menemukan kondisi serupa bahwa pembatalan AJB oleh pengadilan tidak otomatis menyebabkan PPAT bertanggung jawab apabila PPAT hanya menuangkan kehendak para pihak dan telah menjalankan prosedur yang berlaku. Sebaliknya, apabila PPAT mengetahui atau sepatutnya mengetahui adanya persoalan hukum dan tetap membuat akta tanpa melakukan pemeriksaan yang semestinya, ruang pertanggungjawaban menjadi lebih kuat.

#### **Prinsip Kehati-hatian sebagai Ukuran Pelaksanaan Kewajiban PPAT**

Temuan penelitian menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan salah satu aspek penting untuk menentukan ada atau tidaknya kesalahan PPAT dalam pembuatan AJB. Pemeriksaan terhadap identitas para pihak, dokumen kepemilikan, status objek, serta terpenuhinya persyaratan administratif dan hukum bukan sekadar formalitas, tetapi merupakan bagian dari upaya mencegah timbulnya sengketa setelah akta dibuat. Dalam konteks tersebut, kehati-hatian berfungsi sebagai standar perilaku jabatan yang dapat digunakan untuk menilai apakah PPAT telah melaksanakan kewenangannya secara profesional.

Temuan tersebut sejalan dengan Setiawan (2021) yang menunjukkan bahwa persoalan dalam pembuatan AJB dapat muncul ketika PPAT kurang cermat terhadap subjek, objek, maupun tata cara pembuatan akta. Penelitian tersebut juga menekankan pentingnya PPAT memberikan penjelasan mengenai akibat hukum apabila persyaratan pembuatan akta tidak terpenuhi. Penelitian Andika (2021) memperlihatkan bahwa pelanggaran terhadap tata cara pembuatan AJB, termasuk persoalan kehadiran para pihak dan saksi, dapat memengaruhi kedudukan akta dan menimbulkan konsekuensi terhadap PPAT. Oleh karena itu, penelitian ini mempertegas bahwa prinsip kehati-hatian bukan

hanya prinsip etik, melainkan relevan sebagai parameter untuk menilai pelaksanaan kewajiban PPAT ketika terjadi sengketa.

### **Akibat Hukum terhadap AJB yang Mengandung Perbuatan Melawan Hukum**

Hasil penelitian menunjukkan bahwa adanya perbuatan melawan hukum dalam proses pembuatan atau pelaksanaan AJB dapat berpengaruh terhadap kedudukan hukum akta, tetapi akibat tersebut harus ditentukan berdasarkan sifat pelanggaran dan pertimbangan pengadilan. AJB yang mengandung cacat hukum tidak dapat secara otomatis diperlakukan sama dalam setiap perkara. Pengadilan perlu menilai apakah cacat tersebut menyangkut syarat perjanjian, perbuatan hukum para pihak, kewajiban jabatan PPAT, atau tata cara pembuatan akta. Karena itu, akibat hukum dapat berupa pembatalan, dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum, atau akibat lain sesuai dengan dasar hukum dan pertimbangan hakim.

Temuan tersebut mempunyai kesesuaian dengan penelitian Elizabeth dan Anggoro (2022) yang menunjukkan bahwa cacat hukum dalam AJB dapat menjadi dasar pemeriksaan pengadilan terhadap keabsahan akta. Demikian pula Sari (2021) menunjukkan bahwa kelalaian PPAT yang menyebabkan akta kehilangan kekuatan pembuktian sebagai akta autentik dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi PPAT. Dengan demikian, penelitian ini memberikan penekanan bahwa persoalan keabsahan AJB dan pertanggungjawaban PPAT merupakan dua persoalan yang saling berkaitan tetapi tidak identik. Akta dapat dinyatakan tidak mempunyai kekuatan hukum karena cacat tertentu, sedangkan pertanggungjawaban PPAT tetap memerlukan pembuktian mengenai kesalahan dan hubungan kausal dengan kerugian.

### **Pertanggungjawaban Perdata PPAT akibat Perbuatan Melawan Hukum**

Berdasarkan analisis terhadap putusan yang menjadi objek penelitian, pertanggungjawaban perdata PPAT dapat dibebankan apabila terbukti bahwa tindakan atau kelalaian PPAT dalam menjalankan kewenangan jabatannya memenuhi unsur perbuatan melawan hukum dan mempunyai hubungan dengan kerugian yang dialami pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, ukuran pertanggungjawaban tidak berhenti pada adanya kerugian atau adanya putusan yang membatalkan AJB, tetapi harus dilihat dari kontribusi kesalahan PPAT terhadap timbulnya kerugian tersebut. Pendekatan ini penting agar pertanggungjawaban PPAT tidak diperluas secara tidak proporsional

terhadap persoalan yang sebenarnya merupakan tanggung jawab para pihak dalam transaksi.

Temuan tersebut sejalan dengan Juniarta dan Swardhana (2021), yang membedakan tanggung jawab PPAT berdasarkan adanya kerugian yang timbul dari pelaksanaan tugasnya. Hal yang lebih spesifik ditunjukkan oleh Allaidin et al. (2023), bahwa PPAT tidak selalu dapat dimintai pertanggungjawaban atas pembatalan peralihan hak apabila telah menjalankan pemeriksaan objek dan dokumen formal sesuai prosedur. Sebaliknya, Primanto (2024) menunjukkan bahwa ketika terdapat pelanggaran terhadap persyaratan formil dan materiil yang seharusnya diperhatikan PPAT, pertanggungjawaban administratif dan perdata dapat muncul. Perbandingan tersebut memperkuat hasil penelitian ini bahwa tanggung jawab PPAT harus ditentukan secara kasus per kasus berdasarkan bentuk pelanggaran, tingkat kesalahan, dan hubungan kausal antara tindakan PPAT dengan kerugian.

### **Implikasi dan Kontribusi Penelitian**

Hasil penelitian memberikan implikasi bahwa pencegahan sengketa AJB tidak cukup dilakukan melalui pemenuhan formalitas pembuatan akta, tetapi memerlukan pemeriksaan dan penilaian yang cermat terhadap persyaratan hukum transaksi. Pada saat yang sama, penelitian ini menunjukkan pentingnya membedakan kesalahan PPAT dari perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Pembedaan tersebut diperlukan untuk menjaga keseimbangan antara perlindungan terhadap pihak yang dirugikan dan kepastian hukum bagi PPAT dalam menjalankan jabatannya.

Kontribusi penelitian ini terletak pada penegasan hubungan antara tiga aspek, yaitu cacat atau perbuatan melawan hukum dalam transaksi, akibat hukum terhadap AJB, dan pertanggungjawaban perdata PPAT. Dengan kerangka tersebut, pembatalan AJB tidak diposisikan sebagai satu-satunya indikator kesalahan PPAT. Penilaian tetap diarahkan pada apakah PPAT telah memenuhi kewajiban jabatan, menerapkan prinsip kehati-hatian, dan melakukan pemeriksaan yang secara hukum menjadi tanggung jawabnya. Pendekatan ini melengkapi penelitian terdahulu yang umumnya berfokus pada satu bentuk cacat atau satu jenis pelanggaran dalam pembuatan AJB. Oleh karena itu, hasil penelitian menegaskan bahwa kepastian hukum dalam transaksi pertanahan tidak hanya ditentukan oleh keberadaan AJB sebagai akta autentik, tetapi juga oleh kepatuhan PPAT terhadap

prosedur, kewajiban jabatan, dan prinsip kehati-hatian dalam setiap tahapan pembuatan akta.

## KESIMPULAN

Penelitian ini menunjukkan bahwa persoalan hukum dalam pembuatan AJB tidak semata-mata terletak pada sah atau tidaknya akta, tetapi pada sejauh mana pelaksanaan kewenangan PPAT mampu menjaga integritas proses peralihan hak atas tanah. Temuan tersebut bermakna bahwa tanggung jawab perdata PPAT harus ditempatkan secara proporsional berdasarkan kewajiban jabatan, tingkat kesalahan, dan keterkaitan tindakannya dengan kerugian yang timbul, sehingga pembatalan AJB tidak serta-merta dapat dipandang sebagai bukti kesalahan PPAT. Kontribusi penelitian ini terletak pada penegasan hubungan antara PMH, kedudukan AJB, dan batas pertanggungjawaban perdata PPAT dalam satu kerangka analisis. Implikasinya, penerapan prinsip kehati-hatian dan pemeriksaan yang memadai perlu ditempatkan sebagai bagian substantif dari pelaksanaan jabatan PPAT, sekaligus menjadi dasar untuk memperkuat kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak dalam transaksi pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Aditya, T., Santosa, P. B., Yulaikhah, Y., Widjajanti, N., Atunggal, D., & Sulistyawati, M. (2021). Title validation and collaborative mapping to accelerate quality assurance of land registration. *Land Use Policy*, 109, 105689.
- Allaidin, J., Pulungan, M. S., & Koeswarni, E. (2023). Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli atas sertifikat yang dibatalkan pendaftaran peralihan haknya (Studi kasus Putusan Nomor 550/PID.B/2021/PN JKT/SEL). *Indonesian Notary*, 5(2).
- Andika, K. J. (2021). Pembuatan akta jual beli tanpa kehadiran para pihak dan saksi di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Studi Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 633/PDT/2019/PT.BDG). *Indonesian Notary*, 3(3).
- Apriani, D., & Bur, A. (2021). Kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia. *Bina Mulia Hukum*, 5(2), 221-239.
- Arizal, A., & Senjaya, O. (2020). Tanggung jawab PPAT secara pribadi terhadap batalnya akta jual beli akibat adanya perbuatan melawan hukum. *Jurnal Hukum Positum*, 5(2), 69-80.
- Azwardi, & Arum, M. (2022). Prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Jurnal Kewarganegaraan*, 6(3), 6430-6440.
- Elizabeth, J., & Anggoro, T. (2022). Pembatalan akta jual beli PPAT yang cacat hukum berdasarkan putusan pengadilan (Studi kasus Putusan Pengadilan Tinggi Tanjungkarang No. 17/Pdt.G/2012/PT.TK). *PALAR (Pakuan Law Review)*, 8(1), 198-211.

- Fatikha, I. P. (2021). Akibat hukum dari dibatalkannya akta jual beli “pura-pura” oleh pengadilan berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 859 PK/PDT/2019. *Indonesian Notary*, 3(3).
- Fellisia, M., & Aminah. (2024). Penerapan daerah kerja PPAT berdasarkan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, 17(3), 2091-2108.
- Franciska, W., & Faturohman, A. (2023). 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(1), 131-155.
- Hapsoro, R. H., Hernandi, A., & Abdulharis, R. (2024). Evaluasi kualitas data bidang tanah dalam rangka kepastian hukum objek pendaftaran tanah di Indonesia. *Tunas Agraria*, 7(3).
- Hitaminah, K., Ulfa, M., Hendra, M., & Suryadi, M. A. (2024). Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. *Jurnal Ilmiah Muqoddimah: Jurnal Ilmu Sosial, Politik, dan Humaniora*.
- Icksan, M. (2022). Pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dinilai cacat hukum oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional. *Jurnal Ilmu Kenotariatan*, 3(2), 95-104.
- Juniarta, A. A. B., & Swardhana, G. M. (2021). Tanggung jawab Notaris dan PPAT terkait dengan akta jual beli tanah. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, 6(2), 340-352.
- Kurniati, N., & Mordekhai, J. (2021). Strengthening land registration system through implementation of domain approach in manifesting legal certainty and community justice. *Sosiohumaniora*, 23(3).
- Novia, K., & Latumeten, P. E. (2023). Prinsip kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran hak tanggungan. *Binamulia Hukum*, 12(1), 99-108.
- Pratisthita, N. W. G., Dewi, R. I., & Lukman, A. (2024). Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta jual beli berdasarkan perjanjian utang piutang yang mengandung klausul pemilikan jaminan oleh kreditur (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2182 K/Pdt/2019). *Indonesian Notary*, 5(4).
- Primanto, M. A. (2024). Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap akta jual beli hak atas tanah dengan pengampuan yang cacat hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 915 K/Pdt/2021). *Indonesian Notary*, 6(3).
- Putra, A., & Sirait, R. M. (2023). Pertanggungjawaban Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta kuasa menjual dan akta jual beli yang tidak sesuai dengan perundang-undangan (Studi Putusan No. 43/Pdt/2017/PT.Bna). *Jurnal Konseling Pendidikan Islam*, 4(2), 407-422.
- Rachmawati, F. A., Choirinnisa, S. A., & Latif. (2021). Integrated land registration system: Between legal certainty and challenges (Case of Semarang City). *Indonesian Journal of Advocacy and Legal Services*, 3(2), 217-232.
- Sari, B. F. (2021). Akibat hukum kelalaian PPAT dalam pembuatan akta jual beli yang mengakibatkan aktanya tidak memiliki kekuatan pembuktian formal (formale bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PTMDN). *Indonesian Notary*, 3(3).

- Sari, H. Q. F. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam perbuatan melawan hukum terhadap akta jual beli tanah yang cacat hukum. *Jurnal Ilmu Hukum*, 4(5), 1140-1147.
- Sarno, O. M. (2021). Peran PPAT dalam melakukan perlindungan hukum bagi para pihak pada peralihan hak atas tanah melalui jual beli. *Notarius*, 14(2).
- Setiawan, A. (2021). Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli yang mengandung kepalsuan intelektual dan materiil (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1143/K/Pid/2019). *Indonesian Notary*, 3(3).
- Sirait, R. M., & Garingging, R. B. S. (2022). Pertanggungjawaban Notaris dan PPAT dalam pembuatan akta kuasa menjual dan akta jual beli yang tidak sesuai dengan perundang-undangan (Studi Putusan No. 43/Pdt.2017/PT.Bna). *Jurnal Riset Hukum*, 2(1).
- Siregar, Y. M. (2020). Implikasi hukum terhadap perbuatan melawan hukum dalam perjanjian, akta kuasa dan akta jual beli yang dibuat oleh Notaris/PPAT (Studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Denpasar Nomor 57/Pdt.G/2018/PN.Dps). *Jurnal Notary*, 2(1).