

DILEMATIKA PERTANGGUNGJAWABAN PERDATA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP PEMBATALAN AKTA JUAL BELI OLEH PENGADILAN

Fitri Ramadhani, Fakultas Hukum Universitas Pamulang,

Email: dosen03283@unpam.ac.id

ST. Mahmud Syauka, Fakultas Hukum Universitas Pamulang,

Email: dosen00852@unpam.ac.id

Rufaidah, Fakultas Hukum Universitas Pamulang,

Email: dosen03184@unpam.ac.id

Sri Yulianty Masoara, Fakultas Hukum Universitas Pamulang,

Email: dosen03507@unpam.ac.id

Fitri Karisma, Fakultas Hukum Universitas Pamulang,

Email: dosen03485@unpam.ac.id

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2026.v14.i11.p10>

ABSTRAK

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan tanggung jawab perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah serta menganalisis tanggung jawab perdata PPAT terhadap Akta Jual Beli yang dinyatakan tidak sah oleh pengadilan. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus melalui Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb. Hasil penelitian menunjukkan bahwa tanggung jawab perdata PPAT tidak semata-mata ditentukan oleh adanya putusan yang menyatakan Akta Jual Beli tidak sah, tetapi perlu dianalisis berdasarkan kewenangan, kewajiban, serta ada atau tidaknya kesalahan atau kelalaian PPAT dalam menjalankan tugasnya. Putusan tersebut menunjukkan adanya persoalan mengenai pelaksanaan kewenangan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli yang kemudian dinyatakan tidak sah dan dikaitkan dengan perbuatan melawan hukum. Dengan demikian, pertanggungjawaban perdata PPAT perlu dibedakan berdasarkan sumber ketidakabsahan akta, khususnya antara permasalahan yang berasal dari para pihak dan permasalahan yang timbul akibat tindakan atau kelalaian PPAT. Analisis tersebut diperlukan untuk menentukan batas tanggung jawab PPAT sekaligus memberikan kepastian hukum bagi para pihak dalam peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci: Tanggung Jawab Perdata, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli, Peralihan Hak Atas Tanah, Perbuatan Melawan Hukum

ABSTRAK

This study aims to analyze the regulation of civil liability of Land Deed Official (PPAT) in the preparation of Land Sale and Purchase Deeds and to examine the civil liability of PPAT for a Land Sale and Purchase Deed declared invalid by the court. This study employs normative legal research using a statutory approach, conceptual approach, and case approach through the Decision of the Bale Bandung District Court Number 357/Pdt.G/2025/PN Blb. The results show that the civil liability of PPAT is not determined solely by a court decision declaring a Land Sale and Purchase Deed invalid, but must be examined based on the PPAT's authority, obligations, and the existence of fault or negligence in performing its duties. The decision demonstrates a legal issue concerning the exercise of PPAT's authority in preparing a Land Sale and Purchase Deed which was subsequently declared invalid and associated with an unlawful act. Therefore, the civil liability of PPAT must be distinguished based on the source of the deed's invalidity, particularly whether the issue originated from the parties or resulted from an act or negligence of the PPAT. Such

analysis is necessary to determine the limits of PPAT's civil liability and to provide legal certainty for the parties involved in the transfer of land rights.

Keywords: *Civil Liability, Land Deed Official, Sale and Purchase Deed, Transfer of Land Rights, Tort (Unlawful Act)*

I. PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang Masalah

Tanah memiliki kedudukan yang penting dalam kehidupan masyarakat karena tidak hanya mempunyai nilai ekonomi, tetapi juga berkaitan dengan kepastian dan perlindungan hukum atas hak yang melekat pada seseorang. Dalam rangka memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, negara menyelenggarakan pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Pendaftaran tanah tersebut mencakup kegiatan pendaftaran hak dan pemeliharaan data pertanahan yang berkaitan dengan perubahan data fisik maupun data yuridis suatu bidang tanah. Dalam konteks peralihan hak melalui jual beli, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai posisi yang penting karena peralihan hak atas tanah melalui jual beli pada prinsipnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang untuk dapat didaftarkan. Ketentuan tersebut ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah mengalami perkembangan pengaturan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.¹

PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT tidak hanya berperan sebagai pejabat yang menuangkan kehendak para pihak ke dalam suatu akta, tetapi juga menjalankan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta yang menjadi dasar perubahan data pendaftaran tanah.² Salah satu akta yang memiliki kedudukan penting dalam proses tersebut adalah Akta Jual Beli (AJB). Oleh karena AJB menjadi instrumen yang digunakan dalam proses peralihan hak atas tanah, pembuatan AJB menuntut adanya kepatuhan terhadap ketentuan mengenai kewenangan, prosedur, dokumen, dan persyaratan yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Kedudukan PPAT tersebut pada akhirnya menimbulkan konsekuensi terhadap tanggung jawab hukum dalam pelaksanaan jabatannya. PPAT dituntut untuk melaksanakan kewenangannya secara profesional, cermat, dan sesuai dengan ketentuan hukum. Pengaturan mengenai jabatan PPAT terdapat antara lain dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Selain itu, pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT diatur melalui Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun

¹ Muhammad Rafiq Utama, "Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli," *Grondwet* 3, no. 2 (2024), <https://doi.org/10.61863/gr.v3i2.43>.

² Hikari Kepartono and Mohamad Fajri Mekka Putra, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Tidak Adanya Dasar Kepemilikan Yang Sah Atas Objek Perjanjian," *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 8 (2023), <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i8.13455>.

2018. Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa pelaksanaan jabatan PPAT tidak terlepas dari tuntutan profesionalitas, integritas, dan kepatuhan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan.

Permasalahan muncul ketika AJB yang telah dibuat oleh PPAT kemudian dinyatakan tidak sah atau batal oleh pengadilan. Keadaan tersebut menimbulkan persoalan mengenai batas tanggung jawab PPAT. Ketidakabsahan suatu AJB tidak selalu berarti bahwa PPAT telah melakukan kesalahan, sebab suatu akta dapat dipersoalkan akibat perbuatan atau keadaan yang berasal dari para pihak, seperti ketidakbenaran keterangan, cacat dalam kehendak, atau persoalan mengenai hak atas tanah yang menjadi objek transaksi. Sebaliknya, apabila ketidakabsahan tersebut disebabkan oleh tindakan atau kelalaian PPAT dalam menjalankan kewenangannya, persoalan tersebut dapat berimplikasi terhadap pertanggungjawaban PPAT. Dengan demikian, perlu dibedakan antara ketidakabsahan AJB sebagai akibat persoalan hukum para pihak dan ketidakabsahan AJB yang berkaitan dengan kesalahan atau kelalaian PPAT.³

Persoalan tersebut menjadi relevan untuk dikaji dalam perspektif hukum perdata karena pertanggungjawaban PPAT dapat berkaitan dengan perbuatan melawan hukum apabila dalam menjalankan kewenangannya PPAT melakukan tindakan yang bertentangan dengan kewajiban hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu. Oleh karena itu, adanya putusan pengadilan yang menyatakan AJB tidak sah belum dengan sendirinya dapat dijadikan dasar untuk menyatakan PPAT bertanggung jawab secara perdata. Harus dianalisis terlebih dahulu apakah terdapat perbuatan melawan hukum, kesalahan atau kelalaian, kerugian, serta hubungan sebab akibat antara tindakan PPAT dan kerugian yang ditimbulkan. Persoalan mengenai batas pertanggungjawaban tersebut menjadi penting karena PPAT berada dalam posisi yang berbeda dengan para pihak dalam transaksi jual beli tanah.⁴

Permasalahan tersebut dapat dilihat secara konkret dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb yang diputus pada 7 Juli 2026. Perkara tersebut merupakan perkara perdata dengan klasifikasi perbuatan melawan hukum yang melibatkan PPAT sebagai salah satu pihak dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung sebagai turut tergugat. Dalam putusan tersebut, gugatan para penggugat dikabulkan untuk sebagian. Keberadaan putusan ini menarik untuk dianalisis karena berkaitan langsung dengan persoalan keabsahan AJB dan posisi PPAT dalam sengketa perdata mengenai peralihan hak atas tanah.

Penelitian Allaidin dkk. juga membahas tanggung jawab PPAT terhadap AJB atas Kajian mengenai tanggung jawab PPAT dalam peralihan hak atas tanah telah dilakukan dalam sejumlah penelitian terdahulu dengan fokus dan objek permasalahan yang beragam.⁵ Assikin, Abubakar, dan Lubis mengkaji tanggung jawab PPAT berkaitan

³ Vincentius Jonathan Wiharjo et al., "Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Akta Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Palsu Secara Administratif Dan Perdata," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Dan Ke-PPAT-An* 7, no. 2 (2024), <https://doi.org/10.23920/acta.v7i2.1712>.

⁴ Citra Febrianti et al., "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Tidak Melakukan Pengecekan Kesesuaian Data Fisik Dan Yuridis Dalam Pembuatan Akta Jual Beli," *CENDEKIA: Jurnal Penelitian Dan Pengkajian Ilmiah* 1, no. 9 (2024), <https://doi.org/10.62335/32znpk63>.

⁵ Jami Allaidin et al., "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Atas Sertipikat Yang Dibatalkan Pendaftaran Peralihan Haknya (Studi Kasus Putusan Nomor

dengan pembatalan Akta Jual Beli (AJB) dengan menitikberatkan pada akibat hukum dari AJB yang mengandung cacat hukum serta tanggung jawab PPAT berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶ Penelitian Allaidin dkk. juga membahas tanggung jawab PPAT terhadap AJB atas sertifikat yang pendaftaran peralihannya dibatalkan dengan menggunakan Putusan Nomor 550/Pid.B/2021/PN Jkt.Sel sebagai objek kajian. Penelitian tersebut memperlihatkan bahwa persoalan tanggung jawab PPAT tidak dapat dilepaskan dari pelaksanaan kewenangan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah dan akibat hukum yang timbul ketika terdapat persoalan pada akta maupun proses pendaftaran hak. Sementara itu, penelitian Yubaidi mengenai peran PPAT dalam pendaftaran tanah sistematis lengkap menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran dalam memberikan kepastian hukum melalui pembuatan akta yang menjadi bagian dari proses pendaftaran dan peralihan hak atas tanah.⁷

Kajian mengenai kepastian hukum dalam pendaftaran tanah juga dikembangkan oleh Wiryawan dkk. melalui pembahasan mengenai perkembangan doktrin *rechtsverwerking* dalam pendaftaran tanah. Penelitian tersebut menyoroti pentingnya kepastian hukum dalam penyelesaian persoalan penguasaan dan pendaftaran hak atas tanah.⁸ Berdasarkan penelitian terdahulu tersebut, dapat dilihat bahwa kajian mengenai PPAT telah banyak diarahkan pada tanggung jawab PPAT atas pembatalan AJB, persoalan pendaftaran peralihan hak, serta peran PPAT dalam memberikan kepastian hukum. Namun, masih terdapat ruang kajian mengenai batas tanggung jawab perdata PPAT ketika AJB dinyatakan tidak sah oleh pengadilan, khususnya mengenai apakah ketidakabsahan AJB secara otomatis dapat menjadi dasar pertanggungjawaban PPAT atau harus terlebih dahulu dibuktikan adanya kesalahan atau kelalaian PPAT dalam menjalankan kewenangan jabatannya. Penelitian ini mengisi ruang tersebut dengan menganalisis Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb, terutama untuk menguji hubungan antara ketidakabsahan AJB, tindakan PPAT, unsur perbuatan melawan hukum, dan pertanggungjawaban perdata PPAT.

Berdasarkan penelitian terdahulu, kajian mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah membahas pembatalan Akta Jual Beli (AJB) akibat cacat hukum, pelanggaran prosedur pembuatan akta, serta pembatalan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Meskipun demikian, penelitian-penelitian tersebut belum secara spesifik menjawab persoalan mengenai batas pertanggungjawaban perdata PPAT ketika AJB dinyatakan tidak sah oleh pengadilan, terutama dalam menentukan hubungan antara penyebab ketidakabsahan akta, pelanggaran kewajiban jabatan, dan terpenuhinya unsur-unsur perbuatan melawan hukum. Kesenjangan tersebut terletak pada belum terumuskannya secara memadai parameter untuk membedakan ketidakabsahan AJB yang bersumber dari perbuatan atau keadaan para pihak dengan

550/PID.B/2021/PN JKT/SEL),” *Indonesian Notary* 5, no. 2 (2024), <https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no2.58>.

⁶ Yovita Christian Assikin et al., “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku,” *Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* 3, no. 1 (2019).

⁷ Ricco Survival Yubaidi, “The Role Of Land Deed Official Regarding Legal Certainty Of Complete Systematic Land Registration,” *Jurnal Hukum Dan Peradilan* 9, no. 1 (2020), <https://doi.org/10.25216/jhp.9.1.2020.27-42>.

⁸ I. Wayan Wiryawan et al., “The Development of Customary Doctrine of *Rechtsverwerking*: How to Ensure Legal Certainty in Land Registration?,” *Udayana Journal of Law and Culture* 9, no. 2 (2025), <https://doi.org/10.24843/UJLC.2025.v09.i02.p04>.

ketidakabsahan yang timbul akibat kesalahan atau kelalaian PPAT, serta implikasinya terhadap pembebanan tanggung jawab perdata. Oleh karena itu, penelitian ini menawarkan analisis yang lebih terfokus melalui kajian terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb, dengan menguji hubungan antara ketidakabsahan AJB, pelaksanaan kewenangan PPAT, unsur perbuatan melawan hukum, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Dengan fokus tersebut, penelitian ini tidak sekadar mengkaji akibat hukum pembatalan AJB, tetapi juga menilai dasar dan batas pertanggungjawaban perdata PPAT berdasarkan fakta hukum dan pertimbangan hakim dalam putusan yang menjadi objek penelitian.

Dengan demikian, *gap* penelitian dalam artikel ini terletak pada belum optimalnya pembahasan mengenai parameter yang dapat digunakan untuk menentukan apakah ketidakabsahan AJB dapat dibebankan sebagai tanggung jawab perdata PPAT atau hanya merupakan akibat dari perbuatan hukum para pihak. Persoalan tersebut penting karena apabila setiap AJB yang dinyatakan tidak sah secara otomatis menimbulkan tanggung jawab PPAT, maka batas kewenangan PPAT dengan tanggung jawab para pihak menjadi kabur. Sebaliknya, apabila PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban meskipun terdapat kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan AJB, perlindungan hukum bagi pihak yang mengalami kerugian menjadi tidak memadai.

Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis batas tanggung jawab perdata PPAT berdasarkan sumber ketidakabsahan AJB, dengan membedakan ketidakabsahan yang bersumber dari tindakan atau keadaan para pihak dengan ketidakabsahan yang disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian PPAT dalam menjalankan kewenangannya. Analisis tersebut selanjutnya diterapkan terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb untuk menilai kesesuaian pertimbangan dan putusan pengadilan dengan konstruksi pertanggungjawaban perdata PPAT. Dengan pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi terhadap pengembangan hukum kenotariatan dan pertanahan, khususnya dalam menentukan batas tanggung jawab PPAT serta memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah.

1.2. Rumusan Masalah

1. Bagaimana pengaturan tanggung jawab perdata PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan?
2. Bagaimana tanggung jawab perdata PPAT terhadap Akta Jual Beli tanah yang dinyatakan tidak sah dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb?

1.3. Tujuan Penulisan

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pengaturan tanggung jawab perdata PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah berdasarkan peraturan perundang-undangan.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab perdata PPAT terhadap Akta Jual Beli tanah yang dinyatakan tidak sah dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif yang berangkat dari adanya *problem norma* mengenai batas tanggung jawab perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli tanah yang dinyatakan tidak sah oleh pengadilan. Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), pendekatan analitis (*analytical approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan hukum yang mengatur kewenangan, kewajiban, dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis konsep tanggung jawab perdata, perbuatan melawan hukum, kesalahan, serta hubungan kausal dalam pertanggungjawaban PPAT. Pendekatan analitis digunakan untuk menguraikan dan menganalisis keterkaitan antara ketentuan mengenai kewenangan PPAT dengan akibat hukum terhadap Akta Jual Beli yang dinyatakan tidak sah. Sementara itu, pendekatan kasus digunakan untuk menganalisis pertimbangan hukum dan amar Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb sebagai objek penelitian.

Bahan hukum yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, pendaftaran tanah, jabatan PPAT, serta ketentuan hukum perdata mengenai perbuatan melawan hukum, dan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb. Bahan hukum sekunder berupa buku-buku hukum, artikel jurnal ilmiah, hasil penelitian, serta literatur hukum yang relevan dengan tanggung jawab PPAT, Akta Jual Beli, dan peralihan hak atas tanah. Penelusuran bahan hukum dilakukan melalui teknik studi dokumen dengan menginventarisasi, mengidentifikasi, dan mengklasifikasikan bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian.

Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menguraikan bahan hukum secara sistematis dan menghubungkannya dengan permasalahan yang dikaji. Bahan hukum yang diperoleh dianalisis dengan membandingkan ketentuan normatif mengenai kewajiban dan tanggung jawab PPAT dengan pertimbangan hukum dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb. Hasil analisis kemudian digunakan untuk menentukan batas tanggung jawab perdata PPAT terhadap Akta Jual Beli tanah yang dinyatakan tidak sah oleh pengadilan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1. Pengaturan Tanggung Jawab Perdata PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menempati posisi penting dalam mekanisme peralihan hak atas tanah karena PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pejabat yang menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta, tetapi juga melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta yang menjadi dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah. Kedudukan tersebut ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak

Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Jual beli termasuk salah satu perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT.⁹

Konstruksi tersebut menunjukkan bahwa AJB mempunyai kedudukan yang lebih dari sekadar dokumen yang membuktikan adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli. AJB merupakan instrumen hukum yang digunakan untuk membuktikan telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak dan menjadi dasar bagi proses pendaftaran perubahan data pertanahan. Hal ini sejalan dengan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. PP Nomor 24 Tahun 1997 sendiri masih tercatat berlaku dengan perubahan melalui PP Nomor 18 Tahun 2021.¹⁰

Dengan demikian, kewenangan PPAT dalam membuat AJB sekaligus membentuk suatu tanggung jawab jabatan. Kewenangan tidak dapat dipahami hanya sebagai hak untuk membuat akta, tetapi juga sebagai kewajiban untuk menggunakan kewenangan tersebut sesuai dengan prosedur dan persyaratan hukum yang telah ditentukan. Dalam konteks ini, PPAT tidak dapat diposisikan sebagai pihak yang sekadar menerima keterangan para pihak kemudian menuangkannya ke dalam akta. PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam akta memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh hukum.

Salah satu bentuk pengaturan yang memperlihatkan kewajiban tersebut terdapat dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997. Ketentuan tersebut mengatur keadaan-keadaan yang mengharuskan PPAT menolak membuat akta. Penolakan antara lain dilakukan apabila sertifikat asli tidak disampaikan atau tidak sesuai dengan daftar yang terdapat di Kantor Pertanahan, salah satu pihak tidak memenuhi syarat untuk melakukan perbuatan hukum, terdapat penggunaan kuasa mutlak yang pada hakikatnya merupakan pemindahan hak, izin yang dipersyaratkan belum diperoleh, atau objek perbuatan hukum sedang menjadi sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis.¹¹

Ketentuan mengenai kewajiban menolak tersebut penting dalam menentukan batas tanggung jawab PPAT. Secara normatif, PPAT memang bukan hakim yang bertugas memutuskan siapa pemilik tanah yang sebenarnya. Namun, PPAT juga tidak berada dalam posisi pasif ketika berhadapan dengan suatu transaksi. Hukum justru memberikan sejumlah indikator objektif yang harus diperiksa sebelum akta dibuat. Oleh sebab itu, apabila terdapat keadaan yang secara nyata termasuk dalam alasan penolakan sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan, PPAT tidak dibenarkan

⁹ Damianus Krisnantoro et al., "The Impact of the Implementation of Complete Systematic Land Registration on Legal Certainty in the Registration of Land Ownership Rights in Indonesia," *West Science Law and Human Rights* 2, no. 04 (2024), <https://doi.org/10.58812/wslhr.v2i04.1241>.

¹⁰ Meirina Nurlani and Bazarova Dildora Baxadirovna, "Regulation of Transfer of Land Rights in Indonesian and Uzbekistan Civil Law: Philosophical Analysis of the Concept of Legal Certainty," *Batulis Civil Law Review* 6, no. 3 (2025), <https://doi.org/10.47268/ballrev.v6i3.3356>.

¹¹ I. Ketut Sugiarta and Ni Luh Made Mahendrawati, "Legal Certainty in the Transfer of Land Rights Based on Deed of Transfer Under Private Hand Legalized by a Notary," *Journal Equity of Law and Governance* 7, no. 2 (2025), <https://doi.org/10.22225/elg.7.2.2025.105-109>.

tetap membuat AJB hanya dengan alasan bahwa para pihak telah mencapai kesepakatan.¹²

Selain pemeriksaan sebelum pembuatan akta, hukum juga menentukan persyaratan mengenai proses pembuatan AJB. Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa pembuatan akta dilakukan dengan kehadiran para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan disaksikan sekurang-kurangnya dua orang saksi. Sementara itu, Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 mengatur bahwa akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani oleh para pihak, saksi, dan PPAT.¹³

Pengaturan tersebut memperlihatkan bahwa tanggung jawab PPAT dapat dibedakan ke dalam beberapa tahapan. Pertama, tanggung jawab dalam memastikan terpenuhinya persyaratan hukum sebelum akta dibuat. Kedua, tanggung jawab dalam memastikan proses pembuatan dan penandatanganan akta dilakukan sesuai prosedur. Ketiga, tanggung jawab dalam menindaklanjuti akta yang telah dibuat untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak. Pembagian tersebut penting karena bentuk kesalahan PPAT tidak selalu berada pada substansi transaksi. Pelanggaran dapat pula terjadi karena PPAT tidak memenuhi prosedur yang secara tegas dibebankan kepadanya oleh peraturan perundang-undangan.

Tabel 1. Kewajiban PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Tahapan	Kewajiban PPAT	Dasar Hukum	Implikasi terhadap Tanggung Jawab
Sebelum pembuatan akta	Memastikan persyaratan dan dokumen yang diperlukan terpenuhi serta menolak pembuatan akta dalam keadaan tertentu	Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997	Kelalaian dapat menjadi dasar penilaian adanya kesalahan dalam pelaksanaan jabatan
Pembuatan akta	Membuat akta sebagai bukti perbuatan hukum peralihan hak	Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998	PPAT wajib bertindak dalam batas kewenangannya
Pelaksanaan penandatanganan	Memastikan kehadiran para pihak dan sekurang-kurangnya dua orang saksi serta membacakan/menjelaskan akta	Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998	Pelanggaran prosedur dapat memengaruhi keabsahan akta dan pertanggungjawaban PPAT
Setelah akta dibuat	Menyampaikan akta beserta dokumen terkait kepada Kantor Pertanahan untuk pendaftaran	Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997	Kelalaian dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi PPAT

Sumber: Diolah oleh penulis berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016.

¹² Riza Zulfikar et al., "Digital Land Registration Transformation: Does Indonesia's Ptsl Program Guarantee Legal Certainty, Equity, And Justice?," *Petita: Jurnal Kajian Ilmu Hukum Dan Syariah* 11, no. 1 (2026), <https://doi.org/10.22373/petita.v11i1.951>.

¹³ Mujib Medio Annas et al., "Legal Validity of Transfer of Land Rights Based on a Deed of Sale and Purchase Agreement That Has Been Canceled According to Indonesian Positive Law," *Journal of Ecohumanism* 4, no. 1 (2025), <https://doi.org/10.62754/joe.v4i1.6027>.

Tabel tersebut menunjukkan bahwa kewajiban PPAT dalam pembuatan AJB tidak berhenti pada saat akta ditandatangani. Setiap tahapan memiliki konsekuensi hukum yang berbeda. Hal ini sekaligus menunjukkan bahwa ukuran tanggung jawab PPAT harus dikaitkan dengan kewajiban hukum yang secara konkret dibebankan kepadanya. Dengan kata lain, tidak setiap persoalan yang kemudian muncul terhadap AJB dapat langsung dibebankan kepada PPAT.¹⁴

Hal tersebut menjadi penting karena terdapat perbedaan antara tanggung jawab PPAT terhadap formalitas dan prosedur pembuatan akta dengan tanggung jawab para pihak terhadap kebenaran materiil dari perbuatan hukum yang mereka lakukan. Para pihak tetap merupakan subjek yang memberikan kehendak dan keterangan mengenai transaksi yang dilakukan. PPAT berwenang menuangkan perbuatan hukum tersebut ke dalam akta sepanjang persyaratan hukum yang menjadi kewajibannya telah terpenuhi. Oleh karena itu, apabila kemudian muncul sengketa yang bersumber semata-mata dari wanprestasi atau ketidakbenaran kehendak salah satu pihak, keadaan tersebut tidak serta-merta membuktikan adanya kesalahan PPAT.¹⁵

Sebaliknya, batas tersebut tidak berarti PPAT dapat melepaskan diri dari tanggung jawab dengan alasan bahwa seluruh keterangan berasal dari para pihak. Apabila PPAT mengetahui atau seharusnya mengetahui adanya keadaan yang menurut hukum menghalangi pembuatan AJB, tetapi tetap membuat akta, maka persoalannya berubah dari sekadar persoalan antara penjual dan pembeli menjadi persoalan mengenai pelaksanaan kewenangan PPAT. Dalam kondisi demikian, tindakan PPAT harus diuji berdasarkan kewajiban hukum yang melekat pada jabatannya.

Persoalan tersebut selanjutnya berkaitan dengan pertanggungjawaban perdata. Dalam hukum perdata, salah satu dasar yang relevan adalah Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum. Ketentuan tersebut pada pokoknya mensyaratkan adanya perbuatan melawan hukum yang dilakukan karena kesalahan dan menimbulkan kerugian bagi orang lain. Dalam konstruksi perbuatan melawan hukum, unsur yang harus dianalisis meliputi adanya perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, serta hubungan sebab akibat antara perbuatan dan kerugian.

Penerapan Pasal 1365 KUHPerdata terhadap PPAT harus dilakukan secara hati-hati dengan mempertimbangkan doktrin kewajiban kecermatan (*zorgvuldigheidsnorm*), yaitu tuntutan agar seseorang bertindak secara cermat dan berhati-hati sesuai dengan standar perilaku yang secara hukum dapat diharapkan darinya. Dalam konteks pelaksanaan jabatan PPAT, doktrin tersebut relevan untuk menilai apakah PPAT telah menjalankan kewenangannya dengan memenuhi kewajiban hukum dan standar kehati-hatian yang melekat pada jabatannya. Kewajiban tersebut antara lain tercermin dalam keharusan memeriksa kesesuaian dokumen pertanahan, memastikan terpenuhinya persyaratan para pihak, serta menolak pembuatan akta apabila terdapat keadaan yang menurut peraturan perundang-undangan mengharuskannya untuk menolak.¹ Oleh karena itu, status PPAT sebagai pejabat umum tidak menyebabkan setiap kesalahan dalam transaksi tanah secara otomatis menjadi perbuatan melawan hukum PPAT.

¹⁴ Rivo Tri Anggraini et al., "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan Akta Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507K/Pdt/2023," *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025).

¹⁵ Izzul Laili Nafi'atin, "The Problem Of Legal Certainty In The Practice Of Land Rights Transfer In Indonesia: An Analysis Of The Land Registration System," *Journal of Civil Law and Social Humanities* 1, no. 2 (2025).

Demikian pula, putusan pengadilan yang membatalkan atau menyatakan tidak sah suatu Akta Jual Beli (AJB) tidak dengan sendirinya membuktikan terpenuhinya seluruh unsur perbuatan melawan hukum. Penilaian terhadap tanggung jawab perdata PPAT harus diarahkan pada ada atau tidaknya pelanggaran terhadap kewajiban kecermatan tersebut, unsur kesalahan atau kelalaian, kerugian yang nyata, serta hubungan sebab akibat antara tindakan atau kelalaian PPAT dan kerugian yang dialami pihak yang dirugikan. Dengan demikian, doktrin *zorgvuldigheidsnorm* dapat digunakan sebagai kerangka analitis untuk menilai apakah ketidakabsahan AJB berkaitan dengan pengabaian kewajiban jabatan PPAT atau justru bersumber dari perbuatan maupun keadaan para pihak yang tidak dapat secara hukum dibebankan kepada PPAT.¹⁶

Berdasarkan ketentuan mengenai kewenangan dan kewajiban PPAT serta konsep pertanggungjawaban perdata, dapat dirumuskan beberapa parameter untuk menentukan ada atau tidaknya tanggung jawab perdata PPAT dalam pembuatan AJB. Parameter tersebut tidak semata-mata didasarkan pada adanya akibat berupa ketidakabsahan akta, tetapi harus dilihat secara bertahap sebagai berikut.

1. Adanya kewenangan PPAT

Pertama, harus dipastikan bahwa PPAT memiliki kewenangan untuk membuat AJB yang menjadi objek persoalan. Kewenangan tersebut berkaitan dengan kedudukan PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah. Dengan demikian, pemeriksaan terhadap kewenangan merupakan tahap awal untuk menentukan apakah tindakan PPAT dilakukan dalam lingkup jabatan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan.¹⁷

Kewenangan tersebut tidak hanya berkaitan dengan status seseorang sebagai PPAT, tetapi juga mencakup kewenangan terhadap objek dan perbuatan hukum yang dituangkan ke dalam akta. Oleh karena itu, PPAT tidak dapat membuat AJB apabila perbuatan hukum yang akan dituangkan tidak termasuk dalam kewenangannya atau terdapat keadaan hukum yang menyebabkan pembuatan akta tidak dapat dilakukan.

2. Adanya kewajiban hukum dalam pembuatan AJB

Kewenangan PPAT harus diikuti dengan kewajiban untuk menjalankan jabatan sesuai dengan ketentuan hukum. Dalam pembuatan AJB, PPAT tidak hanya menerima kehendak para pihak, tetapi harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.¹⁸

¹⁶ 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), <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i1.3121>.

¹⁷ Wahyu Prihatmaka et al., "Issuance Of Land Title Certificates As Legal Certainty Guarantee For Land Title Holders," *JILPR Journal Indonesia Law and Policy Review* 7, no. 1 (2025), <https://doi.org/10.56371/jirpl.v7i1.471>.

¹⁸ Ida Ayu Dinda Maharani et al., "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Konstruksi Hukum* 4, no. 3 (2023), <https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261-267>.

Kewajiban tersebut antara lain berkaitan dengan pemeriksaan dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta, memastikan terpenuhinya persyaratan para pihak, memastikan objek perbuatan hukum dapat dialihkan, memenuhi ketentuan mengenai kehadiran para pihak dan saksi, membacakan atau menjelaskan akta, serta melaksanakan kewajiban setelah akta ditandatangani. Dengan demikian, kewajiban hukum tersebut menjadi **standar perilaku** yang dapat digunakan untuk menilai apakah PPAT telah menjalankan jabatannya secara benar.

3. Adanya pelanggaran terhadap kewajiban PPAT

Setelah kewajiban PPAT ditentukan, langkah berikutnya adalah melihat apakah dalam pelaksanaan pembuatan AJB terdapat pelanggaran terhadap kewajiban tersebut. Pelanggaran dapat berupa tindakan yang dilakukan PPAT bertentangan dengan ketentuan hukum maupun kelalaian untuk melakukan tindakan yang justru diwajibkan oleh hukum.¹⁹

Parameter ini penting karena tidak setiap AJB yang kemudian bermasalah menunjukkan adanya pelanggaran PPAT. Apabila seluruh prosedur telah dilakukan sesuai ketentuan, sedangkan persoalan timbul karena salah satu pihak memberikan keterangan yang tidak benar mengenai keadaan yang berada di luar kemampuan PPAT untuk mengetahuinya, maka ketidakabsahan AJB tidak serta-merta dapat dibebankan kepada PPAT.

Sebaliknya, apabila terdapat keadaan yang secara hukum seharusnya diketahui atau diperiksa oleh PPAT dan keadaan tersebut justru diabaikan, maka terdapat dasar untuk menilai adanya pelanggaran terhadap kewajiban jabatan.

4. Adanya kesalahan atau kelalaian PPAT

Pelanggaran kewajiban selanjutnya harus dikaitkan dengan unsur kesalahan. Dalam pertanggungjawaban perdata, keberadaan suatu akibat yang merugikan belum cukup apabila tidak dapat dikaitkan dengan kesalahan pihak yang dimintai pertanggungjawaban.²⁰

Kesalahan PPAT dapat berbentuk kesengajaan maupun kelalaian dalam menjalankan kewenangannya. Dalam konteks pembuatan AJB, misalnya, PPAT tetap membuat akta meskipun terdapat keadaan yang secara jelas menjadi alasan untuk menolak pembuatan akta atau tidak melakukan pemeriksaan yang diwajibkan kepadanya. Oleh karena itu, penilaian terhadap kesalahan harus mempertimbangkan apa yang diketahui PPAT, apa yang seharusnya diketahui PPAT, dan tindakan apa yang seharusnya dilakukan PPAT berdasarkan kewajiban jabatannya.

Pada titik ini, prinsip kehati-hatian menjadi relevan. PPAT dituntut untuk tidak sekadar memenuhi formalitas administratif, tetapi juga menjalankan kewenangannya dengan kecermatan yang sesuai dengan kedudukannya sebagai pejabat umum.

¹⁹ Febrian Febrian et al., "Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).," *Jurnal Sosial Dan Sains* 5, no. 4 (2025), <https://doi.org/10.59188/jurnalsosains.v5i4.32161>.

²⁰ 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).

5. Adanya kerugian

Kesalahan atau kelalaian PPAT harus menimbulkan kerugian bagi pihak tertentu agar dapat menjadi dasar tuntutan pertanggungjawaban perdata. Kerugian tersebut harus dapat diidentifikasi dan dikaitkan dengan tindakan PPAT yang dipersoalkan.

Dalam sengketa AJB, kerugian dapat berkaitan dengan kerugian materiil yang timbul karena pihak kehilangan manfaat atau hak ekonominya akibat akta yang bermasalah. Namun, keberadaan kerugian tetap harus dibuktikan dan tidak dapat hanya didasarkan pada asumsi bahwa karena AJB dinyatakan tidak sah maka otomatis telah terjadi kerugian yang harus ditanggung PPAT.²¹

Dengan demikian, ketidakabsahan AJB dan kerugian merupakan dua hal yang harus dibedakan. AJB dapat dinyatakan tidak sah, tetapi pertanggungjawaban PPAT tetap membutuhkan pembuktian mengenai kerugian yang secara nyata dialami serta kaitannya dengan kesalahan PPAT.

6. Adanya hubungan sebab akibat

Unsur berikutnya adalah hubungan sebab akibat antara tindakan atau kelalaian PPAT dengan kerugian yang dialami pihak yang dirugikan. Hubungan kausal diperlukan untuk menentukan apakah kerugian tersebut benar-benar merupakan akibat dari tindakan PPAT atau justru disebabkan oleh faktor lain.

Hal ini menjadi sangat penting dalam sengketa pertanahan karena suatu AJB dapat bermasalah akibat berbagai faktor. Misalnya, terdapat persoalan mengenai hak penjual, adanya perbuatan salah satu pihak, keterangan yang tidak benar, atau keadaan hukum atas tanah yang tidak diketahui PPAT. Oleh karena itu, harus ditentukan apakah tindakan PPAT merupakan sebab yang secara hukum relevan terhadap timbulnya kerugian.²²

Dengan demikian, PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban hanya karena namanya tercantum dalam AJB yang kemudian dinyatakan tidak sah. Harus terdapat hubungan antara kesalahan atau kelalaian PPAT dengan kerugian yang dituntut oleh pihak yang bersangkutan.

7. Terpenuhinya dasar pertanggungjawaban perdata

Apabila kewenangan, kewajiban, pelanggaran, kesalahan atau kelalaian, kerugian, dan hubungan sebab akibat telah dapat dibuktikan secara hukum, maka dapat dinilai apakah terdapat dasar untuk membebankan pertanggungjawaban perdata kepada PPAT.

Dalam konteks perbuatan melawan hukum, konstruksi tersebut berkaitan dengan unsur-unsur yang harus dipenuhi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata. Oleh karena itu, pertanggungjawaban perdata PPAT tidak lahir hanya karena "AJB dinyatakan tidak sah", tetapi karena terdapat dasar hukum yang menunjukkan bahwa ketidakabsahan tersebut berkaitan dengan perbuatan atau kelalaian PPAT yang memenuhi unsur pertanggungjawaban perdata.

²¹ Hayyu Qomaryah Fitria Sari, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Cacat Hukum," *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 4, no. 5 (2024), <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5.2164>.

²² Ida Ayu Dinda Maharani et al., "Keabsahan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah."

Dengan parameter tersebut, dapat ditegaskan bahwa putusan yang menyatakan AJB tidak sah merupakan titik awal untuk menilai pertanggungjawaban PPAT, bukan sekaligus menjadi bukti bahwa PPAT pasti bertanggung jawab secara perdata. Penilaian harus dilakukan dengan menguji penyebab ketidakabsahan AJB dan menghubungkannya dengan kewajiban yang secara hukum melekat pada PPAT.

Konstruksi tersebut sekaligus memperjelas bahwa ketidakabsahan AJB dan pertanggungjawaban perdata PPAT merupakan dua persoalan yang saling berkaitan tetapi tidak identik. AJB dapat saja dinyatakan tidak sah karena terdapat cacat dalam hubungan hukum antara para pihak, tetapi keadaan tersebut belum cukup untuk menyatakan PPAT melakukan perbuatan melawan hukum. Sebaliknya, apabila ketidakabsahan AJB ternyata berkaitan dengan pelanggaran kewajiban PPAT yang dilakukan dengan kesalahan atau kelalaian dan menimbulkan kerugian, maka dasar pertanggungjawaban perdata PPAT menjadi lebih kuat.²³

Dalam konteks ini, pengaturan mengenai PPAT memberikan standar objektif yang dapat digunakan untuk menilai tindakan PPAT. Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997, misalnya, tidak hanya memberikan kewenangan kepada PPAT, tetapi juga menetapkan keadaan ketika PPAT wajib menolak pembuatan akta. Demikian pula ketentuan mengenai kehadiran para pihak, saksi, pembacaan akta, serta penyampaian akta kepada Kantor Pertanahan memberikan standar prosedural yang dapat digunakan untuk menguji apakah PPAT telah menjalankan kewajibannya secara benar.²⁴

Dengan demikian, hasil analisis pada bagian ini menunjukkan bahwa pengaturan tanggung jawab perdata PPAT dalam pembuatan AJB bertumpu pada kewajiban PPAT untuk menjalankan kewenangannya sesuai dengan persyaratan dan prosedur hukum. Tanggung jawab tersebut tidak dapat dilepaskan dari kewajiban untuk melakukan pemeriksaan terhadap keadaan yang secara hukum menghalangi pembuatan akta, memenuhi formalitas pembuatan akta, dan melaksanakan kewajiban administratif setelah akta dibuat. Oleh karena itu, ukuran utama untuk menentukan ada atau tidaknya tanggung jawab perdata PPAT bukan semata-mata terletak pada apakah AJB kemudian dinyatakan tidak sah, melainkan pada apakah ketidakabsahan tersebut mempunyai hubungan dengan kesalahan atau kelalaian PPAT dalam menjalankan kewajiban jabatannya.²⁵

Kerangka normatif tersebut menjadi dasar untuk menganalisis persoalan dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb. Pada subbab berikutnya, standar normatif tersebut akan dibandingkan dengan fakta hukum dan pertimbangan hakim dalam putusan untuk menentukan apakah tindakan PPAT dalam perkara tersebut benar-benar memenuhi dasar pertanggungjawaban perdata atau terdapat persoalan lain yang menjadi penyebab ketidakabsahan AJB.

²³ Dedy Alexander Lado and Indrati Rini, "The Interaction of Authority Between Notaries and Land Deed Officials (PPAT) in Land Transactions: An Analysis of Legal Certainty and Normative Solutions," *Journal of Law, Politic and Humanities* 6, no. 2 (2025), <https://doi.org/10.38035/jlph.v6i2.2680>.

²⁴ Bayu Adi Wibowo and Fitri Yani, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Transparan Dan Akuntabel," *Jurnal Warta Dharmawangsa* 19, no. 4 (2025).

²⁵ Toni Abdullah et al., "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak," *Jurnal Ilmiah Hukum Ke* 11, no. 2 (2022).

3.2. Tanggung Jawab Perdata PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Dinyatakan Tidak Sah dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb

Permasalahan mengenai tanggung jawab perdata PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) memperoleh bentuk konkret dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb. Perkara tersebut merupakan perkara perdata dengan klasifikasi perbuatan melawan hukum yang didaftarkan pada 30 Oktober 2025 dan diputus pada 7 Juli 2026. Para Penggugat dalam perkara tersebut adalah Dewi Nurmayati dan Eggi Nurmayadi, sedangkan salah satu pihak yang menjadi Tergugat adalah Suryanto, S.H., M.Kn. selaku PPAT. Kepala Desa Cingcin dan Kantor Pertanahan Kabupaten Bandung turut ditempatkan sebagai pihak dalam perkara tersebut.

Perkara tersebut berkaitan dengan sebidang tanah seluas kurang lebih 428 m² yang menurut amar putusan merupakan milik sah para Penggugat sebagai ahli waris dari almarhumah Nyi Iim Nurjati alias Iim Nuryati Binti H. Iyeng Sambas. Sengketa kemudian berkaitan dengan jual beli antara almarhumah Nyi Iim Nurjati alias Iim Nuryati Binti H. Iyeng Sambas dengan Tergugat I yang dituangkan dalam Akta Jual Beli Nomor 125/2020 tanggal 11 Agustus 2020 yang dibuat oleh PPAT. Dalam amar putusannya, pengadilan menyatakan jual beli tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Keadaan tersebut menunjukkan bahwa persoalan dalam perkara tidak hanya berkaitan dengan keabsahan hubungan jual beli antara para pihak, tetapi juga menyentuh pelaksanaan kewenangan PPAT. Hal tersebut terlihat dari amar putusan yang menyatakan Tergugat I dan Tergugat II telah melakukan perbuatan melawan hukum. Dalam rekonvensi, pengadilan juga menyatakan PPAT yang menerbitkan AJB Nomor 125/2020 terbukti melakukan perbuatan melawan hukum karena disebut melakukan tindakan tanpa hak dan menyalahgunakan kewenangannya sebagai Notaris dan/atau PPAT.

3.2.1. Kedudukan AJB Nomor 125/2020 dalam Sengketa

AJB Nomor 125/2020 merupakan titik sentral dalam perkara karena akta tersebut menjadi dasar dari hubungan jual beli yang kemudian dipersoalkan oleh para Penggugat. Pengadilan dalam amar putusannya tidak hanya menyatakan para Penggugat sebagai pemilik sah atas tanah yang disengketakan, tetapi juga menyatakan jual beli berdasarkan AJB tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Pernyataan tersebut mempunyai konsekuensi penting terhadap analisis tanggung jawab PPAT. Sebagaimana telah diuraikan pada Subbab 3.1, ketidakabsahan AJB tidak dengan sendirinya membuktikan bahwa PPAT bertanggung jawab secara perdata. Harus dilihat terlebih dahulu apa yang menyebabkan AJB tersebut dinyatakan tidak sah dan apakah penyebab tersebut berkaitan dengan tindakan atau kelalaian PPAT dalam menjalankan kewenangannya.²⁶

Dengan demikian, analisis terhadap putusan tidak cukup berhenti pada amar yang menyatakan AJB batal demi hukum. Amar tersebut harus ditempatkan dalam hubungan dengan fakta hukum dan pertimbangan hakim yang mendasarinya. Hal

²⁶ Ivan Zaelani, "Responsibility and Important Role of Notary in Ensuring the Validity of Land Sale and Purchase Deeds," *Syiar Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 22, no. 1 (2024), <https://doi.org/10.29313/shjih.v22i1.13888>.

ini penting untuk menentukan apakah PPAT benar-benar melakukan pelanggaran terhadap kewajiban jabatan atau hanya menjadi pihak yang menuangkan perbuatan hukum para pihak ke dalam akta.

3.2.2. Tindakan PPAT sebagai Dasar Perbuatan Melawan Hukum

Hal yang membedakan perkara ini dari sengketa jual beli tanah biasa adalah adanya penilaian pengadilan terhadap tindakan PPAT. Dalam amar rekonvensi, pengadilan menyatakan PPAT yang menerbitkan AJB Nomor 125/2020 terbukti melakukan perbuatan melawan hukum dengan tanpa hak dan menyalahgunakan kewenangannya sebagai Notaris dan/atau PPAT.

Pernyataan tersebut menunjukkan bahwa pertanggungjawaban PPAT dalam perkara ini tidak semata-mata didasarkan pada akibat berupa batalnya AJB. Pengadilan juga memberikan penilaian terhadap cara dan dasar PPAT menjalankan kewenangannya. Dengan demikian, terdapat hubungan antara keabsahan AJB dengan standar pelaksanaan kewenangan PPAT.²⁷

Jika dikaitkan dengan parameter yang telah dibangun pada Subbab 3.1, maka persoalan pertama yang harus diuji adalah apakah tindakan PPAT tersebut masih berada dalam batas kewenangannya. Selanjutnya harus dilihat apakah terdapat kewajiban hukum yang tidak dipenuhi sehingga penerbitan AJB tersebut dapat dikategorikan sebagai tindakan yang melawan hukum.

Dalam konteks ini, frasa “tanpa hak dan menyalahgunakan wewenangnya” yang digunakan dalam amar putusan mempunyai arti penting. Frasa tersebut menunjukkan bahwa majelis tidak semata-mata melihat PPAT sebagai pejabat yang membuat akta, tetapi menilai bahwa kewenangan jabatan tersebut digunakan secara tidak semestinya.

Dengan demikian, pertanggungjawaban PPAT dalam perkara ini dapat dipahami melalui hubungan antara kewenangan dan penyalahgunaan kewenangan. Ketika kewenangan yang diberikan oleh hukum digunakan untuk membuat akta dalam keadaan yang menurut pengadilan tidak memenuhi dasar hukum yang seharusnya, maka tindakan tersebut dapat bergeser dari sekadar kekeliruan administratif menjadi persoalan pertanggungjawaban perdata.

3.2.3. Analisis Fakta Konkret dan Dasar Penyalahgunaan Kewenangan PPAT

Penilaian terhadap tanggung jawab perdata PPAT dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb perlu didasarkan pada fakta hukum yang melatarbelakangi penerbitan Akta Jual Beli (AJB) Nomor 125/2020 tanggal 11 Agustus 2020, bukan hanya pada amar putusan yang menyatakan PPAT melakukan perbuatan melawan hukum. Berdasarkan uraian perkara dalam naskah ini, sengketa berkaitan dengan tanah seluas kurang lebih 428 m² yang dinyatakan sebagai milik sah para Penggugat selaku ahli waris almarhumah Nyi Iim Nurjati alias Iim Nuryati Binti H. Iyeng Sambas. Pengadilan menyatakan jual beli berdasarkan AJB tersebut tidak sah dan batal demi hukum. Selain itu, dalam rekonvensi, PPAT dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena bertindak tanpa hak dan menyalahgunakan kewenangannya.

²⁷ Widodo Budidarmo and Lily Kalyana, “The Authority of a Notary in the Creation of Deeds in the Field of Land Affairs,” *International Journal of Law, Crime and Justice* 1, no. 3 (2024), <https://doi.org/10.62951/ijlcj.v1i3.177>.

Meskipun demikian, untuk memahami dasar penilaian tersebut secara memadai, perlu diidentifikasi tindakan konkret PPAT yang dipersoalkan dalam proses pembuatan AJB. Pemeriksaan harus diarahkan pada fakta yang terungkap dalam pertimbangan hakim, antara lain mengenai dasar kepemilikan dan kewenangan pihak yang melakukan jual beli, kelengkapan serta kesesuaian dokumen pertanahan, pemenuhan persyaratan pembuatan akta, dan pelaksanaan penandatanganan oleh para pihak. Aspek-aspek tersebut tidak dapat langsung dianggap sebagai pelanggaran dalam perkara ini, melainkan merupakan hal yang perlu diuji berdasarkan bukti dan pertimbangan hukum yang benar-benar tercantum dalam putusan.

Apabila pertimbangan hakim menunjukkan bahwa PPAT mengabaikan persyaratan hukum yang wajib diperiksa atau tetap membuat AJB meskipun terdapat keadaan yang mengharuskannya menolak pembuatan akta, tindakan tersebut dapat dianalisis sebagai bentuk pelanggaran kewajiban jabatan. Sebaliknya, apabila cacat hukum pada transaksi bersumber dari keterangan para pihak yang tidak benar dan tidak dapat diketahui melalui pemeriksaan yang secara hukum diwajibkan kepada PPAT, pertanggungjawaban PPAT memerlukan penilaian yang berbeda. Oleh karena itu, penentuan kesalahan PPAT harus mempertimbangkan kewajiban yang berlaku, fakta yang diketahui atau seharusnya diketahui oleh PPAT, serta tindakan yang secara hukum seharusnya dilakukan dalam keadaan tersebut.

Dengan demikian, frasa “tanpa hak dan menyalahgunakan kewenangannya” dalam amar putusan perlu dianalisis dengan menghubungkannya pada perbuatan konkret yang terbukti di persidangan. Analisis tersebut penting untuk menjelaskan hubungan antara tindakan PPAT, ketidakabsahan AJB Nomor 125/2020, dan kerugian yang menjadi dasar gugatan. Tanpa penguraian fakta tersebut, kesimpulan mengenai pertanggungjawaban perdata PPAT berisiko hanya mengulang amar putusan dan belum menunjukkan secara memadai penerapan unsur-unsur perbuatan melawan hukum terhadap perkara yang diteliti.

3.2.4. Pengujian Tanggung Jawab PPAT Berdasarkan Parameter Pertanggungjawaban Perdata

Tabel 2. Analisis Tanggung Jawab Perdata PPAT dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb

Parameter	Penerapan dalam Putusan No. 357/Pdt.G/2025/PN Blb	Analisis
Kewenangan PPAT	PPAT menerbitkan AJB Nomor 125/2020	PPAT bertindak dalam kapasitas jabatannya, sehingga tindakan tersebut dapat diuji berdasarkan kewajiban jabatan
Kewajiban hukum	Pembuatan AJB harus memenuhi persyaratan dan prosedur hukum	Persoalan muncul karena pengadilan menyatakan PPAT menyalahgunakan kewenangannya
Pelanggaran kewajiban	Pengadilan menyatakan PPAT melakukan PMH	Menunjukkan adanya penilaian bahwa tindakan PPAT tidak sesuai dengan kewajiban hukumnya

Kesalahan/kelalaian	Amar menyebut tindakan PPAT dilakukan tanpa hak dan menyalahgunakan kewenangan	Menjadi dasar untuk menilai adanya kesalahan dalam pelaksanaan jabatan
Kerugian	Sengketa berkaitan dengan tanah yang dinyatakan sebagai milik sah para Penggugat	Kerugian harus dikaitkan secara konkret dengan tindakan PPAT
Hubungan sebab akibat	AJB menjadi bagian penting dari sengketa kepemilikan dan jual beli	Harus dinilai apakah tindakan PPAT merupakan sebab hukum yang menimbulkan kerugian
Pertanggungjawaban perdata	PPAT dinyatakan melakukan PMH	Pertanggungjawaban tidak semata-mata lahir dari batalnya AJB, tetapi dari penilaian terhadap tindakan PPAT

Sumber: Diolah oleh penulis berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb.

Tabel tersebut memperlihatkan bahwa terdapat perbedaan antara akibat hukum terhadap AJB dan pertanggungjawaban terhadap PPAT. Pengadilan terlebih dahulu menyatakan jual beli berdasarkan AJB Nomor 125/2020 tidak sah dan batal demi hukum. Setelah itu, dalam rekonvensi, pengadilan juga memberikan penilaian terhadap tindakan PPAT dan menyatakannya sebagai perbuatan melawan hukum.

Pembedaan tersebut penting secara teoritis. Apabila tanggung jawab PPAT hanya didasarkan pada fakta bahwa AJB dinyatakan batal, maka pertanggungjawaban tersebut akan bersifat *result oriented*, yaitu PPAT bertanggung jawab semata-mata karena hasil akhir dari akta yang dibuatnya bermasalah. Padahal, sebagaimana telah dianalisis pada Subbab 3.1, tanggung jawab perdata seharusnya dikaitkan dengan adanya pelanggaran kewajiban dan kesalahan atau kelalaian yang mempunyai hubungan kausal dengan kerugian.²⁸

Dalam perkara ini, dasar pertanggungjawaban PPAT menjadi lebih kuat karena amar putusan tidak berhenti pada pernyataan bahwa AJB tidak sah. Pengadilan juga secara eksplisit menyatakan PPAT melakukan perbuatan melawan hukum dengan tanpa hak dan menyalahgunakan kewenangannya. Dengan demikian, terdapat dasar untuk membedakan antara cacat pada objek atau hubungan jual beli dengan kesalahan PPAT dalam menjalankan kewenangannya.

3.2.5. Analisis terhadap Ketepatan Pertanggungjawaban Perdata PPAT

Dari perspektif hukum perdata, pertanggungjawaban PPAT dalam perkara ini pada dasarnya dapat dibenarkan sepanjang pernyataan perbuatan melawan hukum tersebut didukung oleh pembuktian mengenai tindakan PPAT yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya, adanya kesalahan, kerugian, dan hubungan kausal. Hal ini karena kedudukan PPAT sebagai pejabat umum tidak menjadikan PPAT kebal dari pertanggungjawaban perdata ketika kewenangannya digunakan secara bertentangan dengan hukum.

²⁸ M. Yazid Fathoni et al., "Reformulation of Sale And Purchase Agreement Regulations in Creating Legal Certainty and Justice in The Transfer of Land Rights in Indonesia," *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 12, no. 1 (2024), <https://doi.org/10.29303/ius.v12i1.1351>.

Namun demikian, terdapat hal yang harus dikritisi. Batalnya AJB tidak boleh dijadikan satu-satunya dasar untuk menyatakan PPAT melakukan PMH. Batalnya suatu akta dan pertanggungjawaban pejabat yang membuatnya merupakan dua persoalan hukum yang berbeda. Oleh karena itu, pertanggungjawaban PPAT harus ditarik dari tindakan konkret PPAT yang menjadi penyebab atau salah satu penyebab lahirnya cacat hukum pada akta.²⁹

Dalam perkara Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb, amar putusan memberikan indikasi yang cukup kuat mengenai dasar tersebut karena pengadilan secara eksplisit menyatakan PPAT melakukan PMH dan menyebut adanya tindakan tanpa hak serta penyalahgunaan kewenangan. Dengan demikian, putusan tersebut dapat dipahami tidak semata-mata membebaskan akibat batalnya AJB kepada PPAT, tetapi juga memberikan penilaian terhadap perilaku PPAT dalam menjalankan kewenangannya.

Akan tetapi, untuk memberikan penilaian yang benar-benar kritis terhadap putusan, harus diperhatikan hubungan antara alasan ketidakabsahan AJB dengan tindakan PPAT. Apabila ketidakabsahan AJB semata-mata bersumber dari keadaan yang berasal dari para pihak dan tidak dapat diketahui atau diperiksa oleh PPAT berdasarkan kewenangan yang dimilikinya, maka pembebanan tanggung jawab perdata kepada PPAT harus dipertimbangkan secara lebih ketat. Sebaliknya, apabila keadaan yang menyebabkan AJB tidak sah merupakan keadaan yang seharusnya dapat diketahui PPAT melalui pemeriksaan yang diwajibkan oleh hukum, maka kelalaian PPAT dapat menjadi dasar yang relevan untuk pertanggungjawaban.³⁰

Dengan demikian, parameter utama dalam menilai tanggung jawab PPAT bukan terletak pada status akhir AJB, melainkan pada hubungan antara kewajiban PPAT, tindakan konkret PPAT, dan penyebab ketidakabsahan AJB. Pendekatan tersebut memberikan batas yang lebih jelas antara tanggung jawab PPAT dengan tanggung jawab para pihak dalam transaksi.

Berdasarkan analisis terhadap Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb, ditemukan bahwa pertanggungjawaban perdata PPAT dalam perkara tersebut tidak dapat dipisahkan dari dua akibat hukum yang berbeda. Pertama, pengadilan menyatakan jual beli berdasarkan AJB Nomor 125/2020 tidak sah dan batal demi hukum. Kedua, pengadilan menyatakan PPAT yang menerbitkan AJB tersebut melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa hak dan menyalahgunakan kewenangannya.

Temuan tersebut memperkuat argumentasi bahwa ketidakabsahan AJB tidak secara otomatis identik dengan pertanggungjawaban PPAT. Pertanggungjawaban baru memperoleh dasar ketika terdapat hubungan antara cacat hukum pada AJB dengan tindakan PPAT yang bertentangan dengan kewajiban hukumnya. Dalam perkara ini,

²⁹ Denny Tyas Saputra et al., "Legal Responsibility for The Notary in Creating The Coppie Collationee for Sale and Purchase Deals Before The Officer of Land Asset Concerning Land Registration Land with Notary Office and Government Regulation Number 24 of 1997 Concerning Land Registrati," *International Journal of Latin Notary* 2, no. 1 (2021), <https://doi.org/10.61968/journal.v2i1.13>.

³⁰ Riska Junita and T.Subarsyah, "The Liability Of Notaries For The Unlawful Acts Of Authentic Deeds," *International Journal of Latin Notary* 6, no. 2 (2026), <https://doi.org/10.61968/journal.v6i2.99>.

hubungan tersebut dinyatakan oleh pengadilan melalui kualifikasi tindakan PPAT sebagai perbuatan melawan hukum.

Dengan demikian, jawaban terhadap rumusan masalah kedua adalah bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban perdata ketika ketidakabsahan AJB berkaitan dengan kesalahan atau penyalahgunaan kewenangan PPAT dalam menjalankan kewajiban jabatannya. Dalam Putusan Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb, pengadilan menyatakan PPAT melakukan perbuatan melawan hukum dalam penerbitan AJB Nomor 125/2020 dan pada saat yang sama menyatakan jual beli berdasarkan AJB tersebut tidak sah dan batal demi hukum.

Namun, secara kritis, konstruksi tersebut harus tetap dibaca berdasarkan sebab ketidakabsahan AJB dan unsur pertanggungjawaban perdata, bukan semata-mata berdasarkan akibat batalnya akta. Pendekatan demikian diperlukan agar tanggung jawab PPAT tidak berubah menjadi tanggung jawab mutlak atas setiap sengketa atau pembatalan AJB yang dibuatnya. Batas pertanggungjawaban tersebut sekaligus memberikan kepastian hukum bagi PPAT dan perlindungan hukum bagi pihak yang dirugikan.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan, dapat disimpulkan bahwa pertama, tanggung jawab perdata PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah didasarkan pada kewajiban PPAT untuk melaksanakan kewenangan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, termasuk memenuhi persyaratan dan prosedur pembuatan akta serta melakukan tindakan yang diwajibkan dalam proses peralihan hak atas tanah. Kedua, dalam Putusan Pengadilan Negeri Bale Bandung Nomor 357/Pdt.G/2025/PN Blb, Akta Jual Beli Nomor 125/2020 dinyatakan tidak sah dan batal demi hukum, sedangkan PPAT yang membuat akta tersebut dinyatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena tanpa hak dan menyalahgunakan kewenangannya. Dengan demikian, tanggung jawab perdata PPAT dalam perkara tersebut tidak semata-mata timbul karena AJB dinyatakan tidak sah, tetapi berkaitan dengan adanya tindakan PPAT yang dinilai bertentangan dengan kewajiban dan kewenangan jabatannya sehingga memenuhi dasar pertanggungjawaban perdata. Sehubungan dengan hal tersebut, disarankan agar PPAT dalam menjalankan kewenangannya meningkatkan penerapan prinsip kehati-hatian melalui pemeriksaan yang cermat terhadap identitas para pihak, dokumen, status dan data yuridis objek tanah, serta memastikan seluruh persyaratan pembuatan AJB terpenuhi sebelum akta ditandatangani, sehingga dapat meminimalkan terjadinya cacat hukum pada akta dan potensi timbulnya pertanggungjawaban perdata di kemudian hari.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdullah, Toni, Firman Muntaqo, dan Amin Mansur. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Surat Kuasa Mutlak." *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 11, no. 2 (2022): 144–151.
- Allaidin, Jami, dan Zulkifli Zulkifli. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Atas Sertipikat Yang Dibatalkan Pendaftaran Peralihan Haknya Berdasarkan Putusan Pengadilan." *Indonesian Notary* 5, no. 2 (2024): 58–72. <https://doi.org/10.21143/notary.vol5.no2.58>.

- Anggraini, Rivo Tri, Sutiarnoto Sutiarnoto, dan Mahmud Siregar. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Perbuatan Melawan Hukum Menerbitkan Akta Jual Beli Tanpa Sepengetahuan Penghadap (Penjual) Studi Putusan Nomor 3507K/PDT/2023." *Rewang Rencang: Jurnal Hukum Lex Generalis* 6, no. 9 (2025): 1-13.
- Annas, Mujib Medio, Moch Syaiful Bakhri, dan Ahmad Hunaifi. "Legal Validity of Transfer of Land Rights Based on a Deed of Sale and Purchase Agreement That Has Been Canceled According to Indonesian Positive Law." *Journal of Ecohumanism* 4, no. 1 (2025): 2042-2047. <https://doi.org/10.62754/joe.v4i1.6027>.
- Assikin, Yovita Christian, Elis Nurhayati, dan Efa Laela Fakhriah. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan Dengan Dibatalkan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Yang Berlaku." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Fakultas Hukum Unpad* 3, no. 1 (2019): 80-97.
- Budidarmo, Widodo. "The Authority of a Notary in the Creation of Deeds in the Field of Land." *International Journal of Law, Crime and Justice* 1, no. 3 (2024): 287-296. <https://doi.org/10.62951/ijlcj.v1i3.177>.
- Fathoni, M. Yazid, Adi Sulistiyono, dan Lego Karjoko. "Reformulation of Sale And Purchase Agreement Regulations in Creating Legal Certainty and Justice in The Transfer of Land Rights in Indonesia." *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan* 12, no. 1 (2024): 55-67. <https://doi.org/10.29303/ius.v12i1.1351>.
- Febrian, Febrian, Hasniati Hasniati, dan Sri Siskaartika. "Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Jurnal Sosial Dan Sains* 5, no. 4 (2025): 1017-1025. <https://doi.org/10.59188/jurnalsosains.v5i4.32161>.
- Febrianti, Citra, Ellyne Dwi Poespasari, dan Jupriyanto Jupriyanto. "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Tidak Melakukan Pengecekan Kesesuaian Data Fisik Dan Data Yuridis Sebelum Akta Jual Beli Dibuat (Analisis Putusan Nomor 108/Pdt.G/2022/PN Smn)." *CENDEKIA: Jurnal Ilmu Pengetahuan* 1, no. 9 (2024). <https://doi.org/10.62335/32znpk63>.
- Junita, Riska. "The Liability Of Notaries For The Unlawful Acts Of Authentic Deeds." *International Journal of Latin Notary* 6, no. 2 (2026). <https://doi.org/10.61968/journal.v6i2.99>.
- Kepartono, Hikari, Amzulian Rifai, dan Firman Muntaqo. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Batalnya Akta Jual Beli Karena Cacat Prosedur (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor: 122/K/Pdt/2021)." *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 8, no. 8 (2023). <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i8.13455>.
- Krismantoro, Damianus, Ni Made Vira Rizkya Paramita, dan Wira Wira. "The Impact of the Implementation of Complete Systematic Land Registration (PTSL) on Legal Certainty of Land Ownership Rights in Indonesia." *West Science Law and Human Rights* 2, no. 4 (2024): 320-331. <https://doi.org/10.58812/wslhr.v2i04.1241>.
- Lado, Dedy Alexander, Muammar M Arafat, dan Muhammad Nuzul. "The Interaction of Authority Between Notaries and Land Deed Officials (PPAT) in Land Transactions: An Analysis of Legal Certainty." *Journal of Law, Politic and Humanities* 6, no. 2 (2025). <https://doi.org/10.38035/jlph.v6i2.2680>.
- Maharani, Suci, dan Sudarsono. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Atas Hak Milik Yang Belum Bersertifikat

- (Studi Putusan Nomor: 27/Pdt.G/2014/Pn.Jkt.Pus)." *Jurnal Hukum Kenotariatan* 4, no. 2 (2018): 261–267.
- Nafi'atin, Izzul Laili, Abdul Madjid, dan Hanif Nur Widhiyanti. "The Problem Of Legal Certainty In The Practice Of Land Rights Transfer In Indonesia: A Study In Nganjuk Regency." *Journal of Civil Law and Social Humanities* 1, no. 2 (2025).
- Nurlani, Meirina, Bazarova Dildora, dan Wery Gusmawan. "Regulation of Transfer of Land Rights in Indonesian and Uzbekistan Positive Law." *Batulis Civil Law Review* 6, no. 3 (2025): 134–150. <https://doi.org/10.47268/ballrev.v6i3.3356>.
- Prihatmaka, Wahyu, Muhammad Bakri, dan Herman Suryokumoro. "Issuance Of Land Title Certificates As Legal Certainty Guarantee For Land Title Holders." *Journal Indonesia Law and Policy Review (JILPR)* 7, no. 1 (2025): 127–150. <https://doi.org/10.56371/jirpl.v7i1.471>.
- Sakinah, Baeti, dan 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).
- Saputra, Denny Tyas, dan Kholis Roisah. "Legal Responsibility for The Notary in Creating The Coppie Collationee." *International Journal of Latin Notary* 2, no. 1 (2021): 12–13. <https://doi.org/10.61968/journal.v2i1.13>.
- Sari, Hayyu Qomaryah Fitria, dan Suwari Akhmaddhian. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perbuatan Melawan Hukum Terkait Pembuatan Akta Jual Beli (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 406 K/Pdt/2022)." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 4, no. 5 (2024): 1140–1147. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5.2164>.
- Srisena, Anindya Zahra, dan Rr. Dewi Anggraeni. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATs) Dalam Pelaksanaan Jual Beli Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 5, no. 1 (2024): 54. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v5i1.3121>.
- Sugiartha, I N. G., I W. Arthanaya, dan N. P. E. A. Sukmawati. "Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Cacat Hukum Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Sengketa." *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 1 (2020): 105–109.
- Utama, Muhammad Rafiq, Laga Sugiarto, dan Indrasari Kresnadjaja. "Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." *Grondwet* 3, no. 2 (2024): 79–83. <https://doi.org/10.61863/gr.v3i2.43>.
- Wibowo, Bayu Adi, Fitri Yani, dan Anjas Setiadi. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Transparan Dan Akuntabel." *Jurnal Warta Dharmawangsa* 19, no. 4 (2025).
- Wiharjo, Vincentius Jonathan, Elis Nurhayati, dan Efa Laela Fakhriah. "Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Akta Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Palsu Secara Administratif Dan Perdata." *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 2 (2024): 207–221. <https://doi.org/10.23920/acta.v7i2.1712>.
- Wiryawan, I. Wayan, et al. "The Development of Customary Doctrine of Rechtsverwerking: How to Ensure Legal Certainty in Land Registration?" *Udayana Journal of Law and Culture* 9, no. 2 (2025): 221. <https://doi.org/10.24843/UJLC.2025.v09.i02.p04>.

- Yubaidi, RS. "Peran Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Berserta Akibat Hukumnya." *Jurnal Hukum Lex Generalis* 1, no. 1 (2020): 27–42.
- Zaelani, Ivan, Erna Widowati, dan Budi Aris. "Responsibility and Important Role of Notary in Ensuring the Validity of Land Sale and Purchase Deeds." *Syiar Hukum: Jurnal Ilmu Hukum* 22, no. 1 (2024): Article 1. <https://doi.org/10.29313/shjih.v22i1.13888>.
- Zulfikar, Riza, dan Sri Rahayu. "Digital Land Registration Transformation: Does It Give A Guarantee Of Legal Certainty In The National Program Of Complete Systematic Land Registration (PTSL)?" *Petita* 11, no. 1 (2026): 327–348. <https://doi.org/10.22373/petita.v11i1.951>.