



## PERTANGGUNG JAWABAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DENGAN MENGGUNAKAN BLANGKO KOSONG (STUDI PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 2082 K/PDT/2017)

## RESPONSIBILITY OF THE LAND DEED MAKER (PPAT) IN MAKING A SALE AND PURCHASE DEED USING A BLANK FORM (STUDY OF THE DECISION OF THE SUPREME COURT NUMBER 2082 K/PDT/2017)

Redy Farhan Fahreza \* Hasim Purba \*\*, Sutiarnoto \*\*\*

\* \*\*, \*\*\*Magister Kenotariatan Universitas Sumatera Utara

Jl. Sivas Akademi No.9, Padang Bulan, Kec. Medan Baru, Kota Medan, Sumatera Utara 20155

Email: [redyfarhanf@gmail.com](mailto:redyfarhanf@gmail.com)\*, [annisazaneza@gmail.com](mailto:annisazaneza@gmail.com)\*\*, [sutiarnoto@usu.ac.id](mailto:sutiarnoto@usu.ac.id)\*\*\*

### ABSTRACT

*Population growth and economic development in Indonesia have encouraged an increase in land sale and purchase transactions, accompanied by the need for legal certainty. In this context, the Land Deed Official (PPAT) plays an important role in the preparation of authentic deeds relating to the transfer of land rights. However, in the field, there are several problems, one of which is the use of blank forms, which became the subject of a case in Supreme Court Decision Number 2082 K/PDT/2017.*

*This research aims to analyze the authority of PPAT regarding the use of blank forms, as well as their responsibility for errors that occur based on the decision. In addition, this research also explores legal protection for the injured party. The method used is normative juridical with an analytical descriptive approach. In this study, researchers collected primary legal materials in the form of laws and regulations and Supreme Court Decision No. 2082 K/PDT/2017, as well as secondary legal materials in the form of legal literature and tertiary legal materials as support. Data collection is carried out through literature study, which is then analyzed qualitatively to answer problems related to the authority and responsibility of PPAT.*

*The results showed that the PPAT's action in signing the sale and purchase deed with a blank form is against the law and is not in accordance with the applicable regulations in Indonesia. This action can result in a change in the status of the deed from an authentic deed to a deed under the hand. Offending PPATs may be subject to sanctions of dishonorable dismissal and are required to pay compensation to the injured party. Although PPATs have the responsibility to prepare the blanks, they are still required to follow established procedures, including reading out the contents of the deed in the presence of all parties, to ensure that they understand and agree to the contents of the deed.*

**Keywords:** Land Deed Official (PPAT), Sale and Purchase Deed, Blank Form, Legal Responsibility

### A. Pendahuluan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat publik yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk memberikan bantuan kepada masyarakat dalam menyusun akta otentik yang berkaitan dengan berbagai tindakan hukum, seperti peralihan hak serta pembebanan hak tanggungan. Akta yang dibuat oleh PPAT menawarkan jaminan kepastian hukum dan berfungsi sebagai alat bukti yang kuat dalam menghadapi perselisihan hukum. Dasar hukum bagi PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang menggantikan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Tugas utama PPAT adalah menyusun akta otentik yang menjadi bukti sah perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan ini menjadi landasan untuk pendaftaran perubahan data tanah. Kewenangan yang dimiliki PPAT mencakup penyusunan akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemindahan hak ke perusahaan, pembagian hak bersama, serta pemberian hak tanggungan dan kuasa untuk membebaskan hak

tanggung. Dalam setiap langkah pembuatan akta, prinsip kehati-hatian sangat penting untuk menjaga keabsahan hukum dan menghindari potensi penyalahgunaan.

PPAT memiliki tanggung jawab secara administrasi, perdata, dan pidana atas akta yang disusunnya. Tanggung jawab ini mencakup kebenaran materiil dan formil dari akta yang dibuat. Jika PPAT melakukan kesalahan, baik secara sengaja maupun akibat kelalaian, seperti menyiapkan akta berdasarkan fakta yang tidak akurat atau berpihak pada salah satu pihak, bisa muncul sanksi administratif, mulai dari teguran hingga pemberhentian secara tidak terhormat.

Kesalahan dalam pembuatan akta oleh PPAT bisa berakibat pada batalnya akta tersebut secara hukum atau dapat dibatalkan. Situasi ini dapat muncul akibat pelanggaran prosedur, seperti adanya tanda tangan di blangko kosong, ketidaktahuan para pihak, atau ketidakdibacaannya akta kepada pihak-pihak terkait. Konsekuensi hukum dari pembatalan akta ini mencakup status batal demi hukum, bisa dibatalkan, atau bahkan dianggap tidak ada, tergantung pada jenis pelanggaran yang terjadi.

Contoh konkret adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/Pdt/2017, di mana akta jual beli yang disusun oleh PPAT terbukti batal demi hukum akibat mencantumkan informasi yang tidak sesuai dengan fakta hukum. Penggunaan blangko kosong yang ditandatangani para pihak tanpa persetujuan menyebabkan kerugian dan kekhawatiran di antara pihak-pihak terkait. Kasus ini menunjukkan bahwa kesalahan dari PPAT dapat mengakibatkan hilangnya kekuatan hukum akta.

Oleh karena itu, PPAT diharapkan untuk selalu menjaga profesionalisme dan mematuhi kode etik serta peraturan hukum yang berlaku. Pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT, seperti memberikan keterangan yang tidak benar atau memihak satu pihak, berpotensi mengarah pada gugatan hukum. Dalam sistem peradilan, kesalahan PPAT akan dievaluasi melalui proses pembuktian yang menekankan pada fakta materiil dan keyakinan hakim, sesuai dengan sistem pembuktian negatif.

Sistem peradilan di Indonesia terdiri dari tiga tingkatan pengadilan: tingkat pertama, banding, dan kasasi. Dalam kasus yang sedang dibahas, pengadilan tingkat pertama telah mengabulkan gugatan. Keputusan ini kemudian dikuatkan oleh pengadilan banding, dan pada tahap kasasi, permohonan tergugat juga ditolak. Situasi ini menyoroti betapa pentingnya tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjaga keaslian akta untuk memastikan keabsahan hukum.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis dan mendalami kewenangan PPAT terkait penggunaan blangko kosong sesuai dengan peraturan yang berlaku. Selain itu, peneliti juga ingin mengkaji sejauh mana PPAT dapat diminta pertanggungjawaban atas kesalahan penggunaan blangko kosong dalam akta jual beli, merujuk pada putusan Mahkamah Agung No. 2082 K/Pdt/2017. Selanjutnya, penelitian ini akan memperhatikan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terdampak akibat penggunaan blangko kosong oleh PPAT dalam akta jual beli tersebut.

Pentingnya penelitian mengenai tanggung jawab PPAT ini terletak pada keperluan untuk memahami berbagai kesalahan yang mungkin terjadi saat pembuatan akta otentik, terutama yang berkaitan dengan penandatanganan di atas blangko kosong. Penelitian ini juga menekankan perlunya pengawasan yang ketat terhadap PPAT, sehingga mereka dapat menjalankan tugasnya dengan cermat, profesional, dan sesuai dengan ketentuan hukum guna melindungi kepentingan masyarakat.

## **B. Metode Penelitian**

Penelitian ini mengadopsi pendekatan yuridis normatif dengan sifat deskriptif analitis, yang berfokus pada pengumpulan dan analisis berbagai sumber hukum, baik primer, sekunder, maupun tersier. Proses penelitian dilakukan melalui studi dokumen dan kajian kepustakaan. Sumber hukum primer yang dianalisis mencakup Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 yang mengubah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan Pejabat Pembuat

Akta Tanah, serta Putusan Mahkamah Agung No. 2082 K/Pdt/2017. Selain itu, sumber hukum sekunder meliputi beragam literatur seperti buku, artikel, jurnal, tesis, disertasi, dan karya ilmiah lain yang relevan dengan topik penelitian ini. Untuk mengumpulkan data, metode yang digunakan adalah penelitian kepustakaan, sedangkan analisis data dilakukan dengan pendekatan kualitatif guna memahami isu penelitian secara mendalam.

### C. Hasil Penelitian dan Pembahasan

#### 1. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Penggunaan Blangko Kosong Berdasarkan Peraturan Yang Berlaku

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memainkan peran yang sangat penting dalam menjamin keabsahan dokumen terkait pengalihan atau pembebanan hak atas tanah. Tugas ini dilaksanakan berdasarkan ketentuan dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang mengubah PP No. 37 Tahun 1998. Sebagai bagian dari tanggung jawabnya, PPAT diwajibkan untuk menggunakan blangko resmi yang disediakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Penggunaan blangko yang tidak sesuai dengan prosedur dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang serius. Dengan demikian, tanggung jawab PPAT tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mencakup aspek etik dan legal.

Blangko resmi yang digunakan oleh PPAT merupakan dokumen negara yang memiliki nilai hukum yang signifikan. Mengacu pada Pasal 1868 KUH Perdata, akta autentik akan memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika disusun sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Namun, apabila blangko kosong digunakan tanpa mengikuti prosedur yang benar, akta yang dihasilkan bisa kehilangan sifat autentiknyanya. Situasi ini berpotensi merusak kepercayaan publik terhadap PPAT sebagai lembaga yang menjamin keabsahan transaksi pertanahan. Oleh karena itu, peraturan ini diciptakan untuk mempertahankan integritas dan profesionalisme PPAT.<sup>1</sup>

Dalam Pasal 62 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 mengenai Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa PPAT bertanggung jawab penuh atas akta yang mereka buat. Penggunaan blangko kosong tanpa izin resmi dianggap sebagai pelanggaran hukum yang dapat berujung pada pembatalan akta tersebut. Lebih lanjut, PPAT juga dapat menghadapi sanksi administratif atau pidana sesuai dengan peraturan yang berlaku. Tindakan ini mencerminkan prinsip akuntabilitas yang harus selalu dipegang oleh PPAT.<sup>2</sup>

Tanggung jawab PPAT dalam penggunaan blangko kosong sangat terkait dengan prinsip kehati-hatian. Prinsip ini tercantum dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 mengenai Administrasi Pemerintahan. Kehati-hatian ini krusial untuk memastikan bahwa setiap dokumen yang disusun menggunakan blangko resmi mencerminkan kebenaran materiil. Pelanggaran terhadap prinsip ini tidak hanya berdampak negatif bagi pihak-pihak yang terlibat, tetapi juga berpotensi merusak tatanan hukum di bidang pertanahan.<sup>3</sup>

Pembuatan akta otentik harus mengikuti prosedur dan formalitas hukum yang bersifat wajib. Penyimpangan dalam proses pembuatan akta, seperti tidak melakukan pengecekan sertifikat atau tidak membacakan akta, dapat mengurangi kekuatan pembuktian akta menjadi hanya setara dengan surat di bawah tangan. Akta yang memiliki cacat hukum akibat kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau ketidakjujuran dari pihak klien dapat dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan, yang berpotensi menimbulkan kerugian bagi para pihak yang terlibat.

<sup>1</sup> Wibawa, Kadek Cahya Susila, *Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdeid*, Crepido 1, 2019, hlm 50-51.

<sup>2</sup> Kurniawati, Vetty Maulida, *Pertanggungjawaban Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Di Buat Berdasarkan Dokumen Palsu*, Universitas Gresik, 2023

<sup>3</sup> Sidik Purnama, *Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli*, Jurnal Akta 5.1, 2018, hlm 241-242.

Sebagai pelaksana fungsi publik, PPAT juga diwajibkan untuk mematuhi kode etik profesi yang diatur dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN. Penggunaan blangko kosong yang tidak sesuai prosedur merupakan pelanggaran terhadap norma etik yang mengharuskan PPAT untuk bertindak dengan jujur, transparan, dan bertanggung jawab. Pelanggaran tersebut dapat berakibat pada sanksi pencabutan izin praktik sebagai PPAT, sesuai dengan Pasal 67 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018. Tindakan ini diambil demi menjaga kepercayaan publik terhadap institusi hukum.<sup>4</sup>

Penggunaan blangko kosong secara ilegal berpotensi menimbulkan praktik manipulasi dan penyalahgunaan wewenang. Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 dan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, setiap tindakan yang menguntungkan diri sendiri atau pihak lain dengan merugikan negara dapat dianggap sebagai tindak pidana. Dalam konteks Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pemanfaatan blangko kosong tanpa mengikuti prosedur resmi dapat memicu tindakan koruptif yang melanggar hukum.<sup>5</sup>

PPAT memiliki tanggung jawab penting untuk menjaga kerahasiaan dokumen dan blangko yang ada dalam penguasaannya. Hal ini sejalan dengan ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata, yang menekankan kewajiban untuk tidak melakukan perbuatan melawan hukum. Penggunaan blangko kosong yang tidak sah bisa dianggap sebagai kelalaian yang merugikan pihak lain. Selain itu, pelanggaran semacam ini dapat menimbulkan risiko hukum bagi PPAT, termasuk kemungkinan gugatan perdata dari pihak yang dirugikan.

Dalam hal pengawasan, Badan Pertanahan Nasional (BPN) memiliki wewenang untuk melakukan inspeksi terhadap kinerja PPAT. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 63 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018. Tujuan dari pengawasan ini adalah untuk memastikan bahwa PPAT melaksanakan tugasnya sesuai dengan peraturan yang berlaku, termasuk dalam hal penggunaan blangko resmi. Jika ditemukan pelanggaran, BPN berhak memberikan sanksi administratif, yang dapat berupa teguran, pembekuan, atau bahkan pencabutan izin PPAT.<sup>6</sup>

Pelanggaran dalam penggunaan blangko kosong memiliki potensi untuk memengaruhi validitas dokumen yang telah disusun. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebuah perjanjian hanya dapat dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat tertentu, termasuk kesesuaian bentuk dengan ketentuan yang berlaku. Akta yang disusun menggunakan blangko kosong yang tidak sah dapat dianggap cacat secara hukum dan kehilangan kekuatan mengikat. Hal ini berpotensi menyebabkan kerugian yang signifikan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.<sup>7</sup>

Penggunaan blangko kosong secara ilegal dapat menimbulkan kerugian bagi negara, baik secara langsung maupun tidak langsung. Hal ini berkaitan dengan risiko kebocoran pendapatan negara, yang dapat terjadi akibat praktik penghindaran pajak atau retribusi resmi. Sesuai dengan Pasal 78 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2007 tentang Ketentuan Umum dan Tata Cara Perpajakan, setiap tindakan yang merugikan negara dalam bentuk apapun dapat dikenai sanksi pidana. Oleh karena itu, sangat penting untuk melakukan pengawasan yang ketat terhadap penggunaan blangko tersebut.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> Muchsin, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah, Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum*, Madani Legal Review 4.1, 2020, hlm 63-80

<sup>5</sup> Aditama, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli*, 2017.

<sup>6</sup> Gaurifa, *Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah*, Jurnal Panah Hukum 1 no 1, 2022, hlm 12-25.

<sup>7</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata Dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Cet 2, Refika Aditama, Bandung, 2009, hal 124.

<sup>8</sup> Shantyadewi, Erlita Ratna, *Pertanggungjawaban Pidana Notaris Atas Dihilangkannya Minuta Akta Sebagian Bagian Dari Protokol Notaris*, Diss, Brawijaya Univeristy, 2016.

Dalam proses pembuatan akta tanah, PPAT tidak beroperasi sendirian. Mereka sering berkolaborasi dengan berbagai instansi lain, seperti BPN dan notaris. Kerja sama ini menuntut adanya transparansi dan akuntabilitas di setiap tahapannya. Blangko resmi yang digunakan oleh PPAT harus dicatat dan dilaporkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku, untuk memastikan bahwa setiap dokumen memiliki jejak administrasi yang jelas dan dapat dipertanggungjawabkan.<sup>9</sup>

Ketika akta yang disusun oleh PPAT menimbulkan sengketa, otoritas pengadilan perdata berwenang untuk menentukan apakah perbuatan hukum tersebut sah atau tidak. Di sisi lain, jika keputusan PPAT dalam pembuatan akta dianggap melanggar tata usaha negara, maka pihak yang merasa dirugikan dapat mengajukan pengaduan ke Pengadilan Tata Usaha Negara. Dalam situasi tertentu, PPAT juga bisa dihadapkan pada gugatan perdata terkait akta yang dibuatnya apabila terbukti terdapat cacat hukum atau pelanggaran prosedur.

Selain itu, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya keabsahan dokumen pertanahan. Hal ini sejalan dengan perannya sebagai pejabat publik yang memberikan jaminan hukum kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi. Edukasi tersebut meliputi penjelasan mengenai risiko yang terkait dengan penggunaan blangko ilegal dan penekanan pentingnya mematuhi prosedur yang berlaku.<sup>10</sup>

Penggunaan blangko kosong secara ilegal dapat menimbulkan ketidakpastian hukum yang merugikan banyak pihak. Ketidakpastian ini bertentangan dengan prinsip negara hukum yang diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Oleh karena itu, PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) harus memastikan bahwa setiap dokumen yang mereka buat memenuhi syarat formal dan materiil demi menjaga kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Dalam menghadapi permasalahan penggunaan blangko kosong, pemerintah perlu memperkuat pengawasan terhadap PPAT melalui penerapan regulasi yang lebih ketat. Pengawasan ini seharusnya mencakup audit berkala, pelatihan ulang, dan penegakan hukum yang tegas. Upaya ini bertujuan untuk mencegah pelanggaran serupa di masa mendatang sekaligus meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan.

Tanggung jawab PPAT terkait penggunaan blangko kosong mencakup aspek hukum, etika, dan profesionalisme. Pelanggaran terhadap aturan ini dapat mengakibatkan dampak serius bagi keabsahan dokumen, kepastian hukum, dan kepercayaan publik. Oleh karena itu, PPAT perlu berkomitmen untuk mematuhi peraturan yang berlaku dan menjalankan tugasnya dengan integritas penuh. Langkah ini sangat penting untuk mempertahankan fungsi hukum pertanahan sebagai pilar utama dalam pembangunan nasional.

Aspek perbuatan melawan hukum juga berkembang melalui putusan pengadilan dan peraturan perundang-undangan. Konsep ini mencakup pelanggaran terhadap undang-undang (*onrechtmatige daad*) atau tindakan yang tidak sesuai dengan hak dan kewajiban yang diatur secara hukum. Sebagai akibat dari perbuatan melawan hukum, PPAT yang terbukti bersalah dapat dikenakan sanksi administratif, perdata, atau pidana, tergantung pada tingkat pelanggaran yang dilakukan.

## **2. Kesalahan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penggunaan Blangko Kosong**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab yang sangat penting dalam menjamin keabsahan akta-akta yang mereka buat, terutama terkait dengan penggunaan blangko resmi. Penggunaan blangko kosong secara tidak sah dapat menjadi sumber kesalahan yang berpotensi melemahkan integritas hukum di bidang pertanahan. Sesuai dengan Pasal 1868 Kitab

<sup>9</sup> Muchsin, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum*, Madani Legal Review 4.1, 2020, hlm 63-80.

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Tugas Dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jurnal Hukum & Pembangunan Nomor 6 Tahun XXV, 1995, hal 479.

Undang-Undang Hukum Perdata, akta autentik hanya diakui apabila dibuat oleh pejabat berwenang yang memenuhi syarat formal. Jika seorang PPAT melakukan kesalahan dalam penggunaan blangko, akta yang dihasilkan bisa dianggap tidak sah, suatu situasi yang tidak hanya membawa risiko hukum tetapi juga merusak kredibilitas profesi mereka.

Kesalahan dalam penggunaan blangko kosong sering kali merupakan akibat dari kelalaian atau pelanggaran prosedur administratif. Berdasarkan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, setiap pejabat dituntut untuk menerapkan asas kehati-hatian dalam menjalankan tugas mereka. Namun, tidak jarang beberapa PPAT menggunakan blangko kosong tanpa mematuhi ketentuan yang berlaku, yang dapat mengakibatkan pelanggaran hukum. Kesalahan ini bisa meliputi pengisian data yang tidak akurat atau penggunaan blangko tanpa izin dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam konteks ini, kelalaian administratif dapat berujung pada sanksi hukum.

Penggunaan blangko kosong tanpa mengikuti prosedur resmi menciptakan celah bagi kemungkinan pemalsuan dokumen. Berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, pemalsuan dokumen dapat dikenakan hukuman penjara, termasuk jika dilakukan oleh PPAT. Kesalahan semacam ini tidak hanya mempengaruhi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum di masyarakat. Akta yang dianggap palsu atau tidak sah dapat dibatalkan di pengadilan, yang berpotensi mengakibatkan kerugian materiil dan immateriil bagi para pihak. Oleh karena itu, sangat penting bagi para PPAT untuk memahami konsekuensi hukum dari penggunaan blangko yang tidak sah.

Kesalahan dalam penggunaan blangko kosong oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak hanya mencerminkan kelalaian, tetapi juga bisa dianggap sebagai pelanggaran terhadap kode etik profesinya. Berdasarkan Pasal 1 angka 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018, PPAT diwajibkan untuk bertindak dengan jujur dan transparan dalam menjalankan tugasnya. Ketidakpatuhan terhadap penggunaan blangko yang legal jelas melanggar prinsip-prinsip tersebut, dan pelanggaran kode etik ini dapat berujung pada pencabutan izin praktik PPAT, bersekala sanksi administratif hingga pidana. Tindakan ini bertujuan untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan.

Salah satu faktor utama yang menyebabkan kesalahan dalam penggunaan blangko kosong adalah kurangnya pengawasan, baik dari internal maupun eksternal terhadap tugas PPAT. Sesuai Pasal 63 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018, Badan Pertanahan Nasional (BPN) diberi wewenang untuk mengawasi dan memeriksa pemakaian blangko oleh PPAT. Ketidacukupan pengawasan membuka celah bagi potensi pelanggaran yang dapat terjadi baik karena kelalaian maupun kesengajaan. Untuk meminimalkan kesalahan, pengawasan perlu dilakukan secara berkala dan menyeluruh. Selain itu, diperlukan pula mekanisme audit yang lebih transparan untuk menegakkan akuntabilitas PPAT.

Dampak hukum akibat kesalahan penggunaan blangko kosong tidak hanya dirasakan oleh PPAT, tetapi juga oleh pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Menurut Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, syarat sahnya suatu perjanjian mencakup kesesuaian bentuk dengan ketentuan yang berlaku. Jika akta disusun dengan blangko yang tidak sah, maka akta tersebut menjadi cacat hukum, yang mengakibatkan pihak-pihak terkait tidak dapat menuntut hak mereka berdasarkan dokumen yang tidak valid tersebut. Dalam konteks ini, kelalaian PPAT dapat menambah ketidakpastian hukum.

PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa blangko yang digunakan berasal dari sumber resmi. Sesuai Pasal 62 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018, PPAT diwajibkan untuk mencatat setiap penggunaan blangko dalam daftar khusus yang dapat diawasi oleh BPN. Kegagalan PPAT untuk melaporkan atau mencatat penggunaan blangko dapat dianggap sebagai pelanggaran administratif yang mencerminkan kurangnya perhatian dalam menjalankan tugas, dan hal ini dapat dikenakan sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Selain itu, kesalahan dalam penggunaan blangko kosong juga sering kali disebabkan oleh kurangnya pengetahuan atau pelatihan yang memadai bagi PPAT. Dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, setiap pejabat pembuat akta diwajibkan untuk senantiasa meningkatkan kompetensi profesionalnya. Ketidaktahuan mengenai prosedur penggunaan blangko resmi mencerminkan kurangnya upaya untuk memahami peraturan yang ada. Oleh karena itu, pelatihan berkelanjutan sangat penting untuk mengurangi risiko kesalahan semacam ini.

Kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dalam penggunaan blangko kosong berpotensi menciptakan preseden negatif dalam sistem hukum pertanahan. Jika pengabaian terhadap kesalahan ini dibiarkan berlarut-larut, hal tersebut dapat menimbulkan ketidakpercayaan masyarakat terhadap akta yang dikeluarkan oleh PPAT. Ini jelas bertentangan dengan prinsip negara hukum yang diatur dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Untuk menghindari situasi tersebut, PPAT harus berkomitmen untuk menjunjung tinggi prinsip keadilan dan kepastian hukum dalam setiap tindakan yang diambil.

### **3. Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Akibat Penggunaan Blangko Kosong Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Pada Akta Akta Jual Beli Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082/K/Pdt/2017**

Perlindungan hukum bagi semua pihak dalam akta jual beli tanah adalah aspek fundamental dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Dalam konteks penggunaan blangko kosong oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perlindungan hukum menjadi sangat penting untuk memastikan hak-hak para pihak yang mungkin dirugikan. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082/K/Pdt/2017 menetapkan preseden signifikan mengenai tanggung jawab PPAT dalam situasi seperti ini. Penggunaan blangko kosong yang tidak mengikuti prosedur dapat mengakibatkan cacat hukum pada akta jual beli yang dihasilkan. Oleh karena itu, pengaturan hukum yang terkait dengan PPAT bertujuan untuk menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.<sup>11</sup>

Dalam putusannya, Mahkamah Agung menegaskan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab penuh atas keabsahan akta yang mereka buat. Penegasan ini sejalan dengan Pasal 1868 KUH Perdata, yang mengharuskan akta autentik disusun oleh pejabat berwenang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penggunaan blangko kosong tanpa mengikuti prosedur resmi jelas melanggar asas legalitas yang menjadi landasan akta autentik. Dalam hal ini, para pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan demi mendapatkan keadilan serta kompensasi atas kerugian yang dialami. Putusan Mahkamah Agung ini juga berfungsi sebagai pengingat penting bagi PPAT untuk selalu mematuhi peraturan dalam menjalankan tugasnya.

Selain itu, putusan Mahkamah Agung Nomor 2082/K/Pdt/2017 menekankan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam penggunaan blangko oleh PPAT. Sesuai dengan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, setiap pejabat publik wajib bertindak dengan hati-hati dalam melaksanakan tugasnya. Dalam konteks ini, PPAT harus memastikan bahwa blangko yang digunakan telah mematuhi prosedur yang sah. Kelalaian dalam hal ini dapat berakibat pada ketidakabsahan akta jual beli, yang pada akhirnya merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian menjadi hal yang sangat penting dalam setiap proses administrasi pertanahan.

Untuk melindungi hak-hak pihak yang dirugikan akibat penggunaan blangko kosong, langkah hukum dapat diambil baik melalui jalur perdata maupun pidana. Menurut Pasal 1365 KUH Perdata, setiap tindakan melawan hukum yang merugikan orang lain mengharuskan pelaku untuk memberikan ganti rugi. Dalam situasi ini, pihak yang dirugikan bisa menuntut ganti rugi dari PPAT

<sup>11</sup> Muhammad Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, 2008, h 18.

atau pihak lain yang terlibat. Selain itu, Pasal 263 KUHP mengenai pemalsuan dokumen juga dapat menjadi landasan untuk mengajukan tuntutan pidana terhadap PPAT yang melanggar aturan. Tindakan ini bertujuan untuk memberikan efek jera sekaligus memastikan keadilan bagi pihak yang dirugikan.<sup>12</sup>

Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082/K/Pdt/2017 menekankan pentingnya tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjaga keabsahan blangko yang digunakannya. Hal ini sejalan dengan Pasal 62 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018, yang mengharuskan PPAT untuk mendokumentasikan penggunaan blangko dengan rinci. Kewajiban ini bertujuan untuk memastikan transparansi dan akuntabilitas di setiap proses administrasi pertanahan. Jika terjadi pelanggaran, pihak yang dirugikan memiliki landasan hukum untuk mengajukan tuntutan. Dalam konteks ini, pengaturan ketat terhadap penggunaan blangko berperan sebagai instrumen yang krusial untuk melindungi semua pihak yang terlibat.

Mahkamah Agung juga menegaskan pentingnya keabsahan akta jual beli sebagai alat bukti hukum. Berdasarkan Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, suatu perjanjian hanya dianggap sah jika memenuhi syarat-syarat tertentu, termasuk kesesuaian bentuknya dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penggunaan blangko kosong tanpa izin resmi dapat mengakibatkan akta menjadi cacat hukum, sehingga kehilangan kekuatan buktinya. Dalam situasi ini, pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk meminta pembatalan akta melalui pengadilan. Keputusan ini memberikan kepastian hukum bagi mereka yang terdampak. Teori perlindungan hukum terhadap para pihak dalam perjanjian meliputi dua bentuk utama, yaitu perlindungan hukum preventif dan represif.

Perlindungan hukum preventif bertujuan untuk menghindari sengketa atau pelanggaran dengan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk mengemukakan keberatan atau pendapat sebelum pemerintah mengambil keputusan definitif. Ini juga mencakup penetapan batasan dalam pelaksanaan kewajiban. Di sisi lain, perlindungan hukum represif berfungsi sebagai langkah terakhir yang diambil setelah terjadi pelanggaran atau sengketa, biasanya berupa sanksi seperti denda, penjara, atau hukuman tambahan.

Selain itu, perlindungan hukum mencakup langkah-langkah preventif guna mencegah terulangnya pelanggaran serupa di masa depan. Menurut Pasal 67 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terbukti melanggar dapat dikenakan sanksi administratif, termasuk pencabutan izin praktik. Langkah ini bertujuan untuk menjaga integritas profesi PPAT dan melindungi kepentingan masyarakat. Dengan adanya pengaturan yang tegas, diharapkan semua pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan dapat merasa lebih aman.

Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, yang diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan bagi pemegang hak atas tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak terkait lainnya. Pelaksanaan pendaftaran tanah ini menjadi dasar bagi tata kelola yang sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), baik untuk kebutuhan masyarakat maupun bagi pejabat yang bertanggung jawab dalam proses tersebut. Tujuan utamanya adalah untuk memudahkan pembuktian status pemegang hak, menyediakan informasi bagi pihak-pihak berkepentingan,

---

<sup>12</sup> Lubis, I., Siregar, T., Koto, I., Chansrakaeo, R., & Sari Lubis, D. I. (2022). The Implementation of Notary Inclusive Rights in The Frame of Law Enforcement As a Public Official. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 10(3), 595–608. <https://doi.org/10.29303/ius.v10i3.1160>

termasuk pemerintah, serta mendukung pelaksanaan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah atau satuan rumah susun yang telah terdaftar.<sup>13</sup>

Setiap transaksi jual beli tanah tidak lepas dari adanya perjanjian yang mengikat kedua belah pihak, sesuai dengan ketentuan Pasal 1457 KUHPerdata. Perjanjian ini menciptakan hak dan kewajiban bagi semua pihak yang terlibat. Proses jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) meliputi beberapa tahapan penting. Pertama, dilakukan pengecekan kebersihan sertifikat di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selanjutnya, dilakukan pembacaan dan penandatanganan akta jual beli di hadapan PPAT. Kemudian, para pihak diharuskan untuk membayar pajak PPh dan BPHTB, serta melakukan validasi berkas kepada BPN. Dengan demikian, tindakan yang dilakukan oleh PPAT dalam menyusun Akta Jual Beli (AJB), yang merupakan akta otentik, memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi PPAT dan semua pihak yang terkait.<sup>14</sup>

Philipus M. Hadjon mendefinisikan perlindungan hukum sebagai pengakuan dan penghormatan terhadap harkat, martabat, serta hak asasi manusia yang melekat pada subjek hukum, sesuai dengan ketentuan yang ada, untuk melindungi mereka dari tindakan sewenang-wenang. Perlindungan hukum ini terbagi menjadi dua kategori, yaitu preventif dan represif. Perlindungan preventif bertujuan memberikan kesempatan kepada masyarakat untuk menyampaikan pendapat sebelum pemerintah mengambil keputusan yang bersifat final, sehingga dapat mencegah potensi sengketa. Sementara itu, perlindungan represif berfokus pada penyelesaian sengketa melalui jaminan negara, agar semua pihak dapat menegakkan hak-hak hukumnya.

Dalam konteks hukum perdata, perlindungan hukum diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang memberikan perlindungan berupa kompensasi kepada korban atau pihak yang mengalami kerugian. Secara umum, perlindungan hukum merupakan upaya pemerintah dalam bentuk peraturan perundang-undangan untuk melindungi hak-hak masyarakat. Namun, sikap dan perilaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya sangat rentan terhadap penyalahgunaan dan pelanggaran, yang dapat merugikan masyarakat. Oleh karena itu, penting untuk memperkuat lembaga pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Dengan demikian, diharapkan PPAT dapat menjalankan jabatannya dengan lebih profesional dan memberikan perlindungan hukum yang lebih baik kepada masyarakat.<sup>15</sup>

Ada beberapa faktor lain yang dapat membatalkan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau akta otentik lainnya. Hal ini dapat menyebabkan akta tersebut hanya memiliki kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan, atau bahkan dapat menjadi batal demi hukum. Situasi seperti ini memberikan dasar kepada pihak-pihak yang mengalami kerugian untuk mengajukan tuntutan ganti rugi, penggantian biaya, serta bunga kepada PPAT yang bersangkutan.<sup>16</sup>

Kasus Nomor 2082 K/PDT/2017 menggambarkan bahwa tindakan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mengisi dan menggunakan blangko kosong bertentangan dengan prinsip-prinsip amanah, kejujuran, dan ketidakberpihakan, serta tidak menghormati kepentingan para pihak sesuai dengan peraturan yang berlaku. Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) menetapkan bahwa blangko kosong harus diisi sesuai dengan fakta-fakta yang relevan, seperti lokasi, objek, waktu, dan data lainnya. Sementara itu, Pasal 55 menyatakan bahwa PPAT bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya. Permintaan untuk menandatangani akta dalam bentuk blangko kosong tanpa membaca isi dokumen terlebih dahulu

<sup>13</sup> Apriani, Desi, & Arifin Bur, *Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Bina Mulia Hukum 5.2, 2021, hal 221-239.

<sup>14</sup> Tarmudi, & Alex Adam Putra, *Aspek Hukum Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Ius Facti, Jurnal Berkala Fakultas Hukum Universitas Bung Karno 1.2, 2023, hal 99-114.

<sup>15</sup> *Ibid*, hal 35.

<sup>16</sup> Maria, Jenifer, *Pembatalan Akta Notariil Oleh Notaris*, Jurnal Ilmu Sosial Dan Pendidikan 4.4, 2020, hal 408-415.

jelas melanggar ketentuan tersebut, sehingga akta yang dihasilkan dianggap tidak sah secara hukum, dengan tanggung jawab sepenuhnya berada pada PPAT yang bersangkutan.

Tindakan Masri Husen sebagai PPAT dalam kasus ini telah menghilangkan kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak yang terlibat. Ia dengan sengaja menyalahgunakan fungsi dan wewenangnya, yang menyebabkan pihak-pihak terkait kehilangan hak-haknya dan menderita kerugian. Dalam hal ini, mereka berhak meminta pertanggungjawaban dari Masri Husen, termasuk ganti rugi, penggantian biaya, dan bunga. Lebih lanjut, tindakan Masri Husen sebagai PPAT juga telah melanggar ketentuan dalam pembuatan akta yang telah disebutkan sebelumnya. Ia bertanggung jawab sepenuhnya atas kesalahan ini, karena tidak ada alasan yang dapat membenarkan atau meringankan pelanggaran hukumnya. Akibat perbuatan tersebut, Iskandar dan Umar Maryono telah menderita kerugian.

Sanksi bagi pelanggar kode etik Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah diatur dalam pasal 6 lampiran keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 112/Kep-4. 1/IV/2017, yang mengesahkan kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Ada 5 sanksi yang diatur dalam pasal 6 sebagai berikut:

1. Teguran.
2. Peringatan.
3. Pemecatan sementara dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.
4. Pemecatan dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.
5. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan perkumpulan IPPAT.<sup>17</sup>

Dalam kasus 2082 K/PDT/2017, Masri Husen, yang menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dapat dikenakan sanksi administratif dan ganti rugi. Sanksi administratif ini diberikan oleh pejabat yang berwenang kepada PPAT yang melakukan kesalahan dalam menjalankan ketentuan administrasi yang telah ditetapkan. Pejabat yang memiliki kewenangan untuk menjatuhkan sanksi tersebut adalah Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Menurut pendapat J. H. Nieuwenhuis, tindakan yang melanggar ketentuan perundang-undangan (*onrechtmatige daad*) dapat mengakibatkan kerugian (*oorzaak*), dan pelaku dari tindakan tersebut akan disebut sebagai *schuld*. Oleh karena itu, individu yang melakukan pelanggaran ini memiliki tanggung jawab untuk menanggung akibat yang timbul.<sup>18</sup>

Akibat dari kesalahan yang terjadi akibat kelalaian atau kealpaan dalam pelaksanaan tugas oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada proses penerbitan dan pembuatan akta jual beli dapat mengakibatkan kerugian. Oleh karena itu, PPAT diwajibkan untuk bertanggung jawab dan memberikan kompensasi, termasuk penggantian biaya dan bunga yang timbul. Dalam hal bukti, akta tersebut memiliki kekuatan hukum yang dapat dipertanggungjawabkan, baik melalui bukti di bawah tangan maupun bisa menjadi batal demi hukum, yang berpotensi menimbulkan tindak pidana yang melanggar hukum serta kerugian. Penting untuk dicatat bahwa ada keharusan untuk memiliki keputusan yang memiliki kekuatan hukum tetap agar dapat membuktikan bahwa akta tersebut tidak valid, akibat penyalahgunaan syarat formal dan material dalam prosedur pembuatan akta. Pihak yang merasa dirugikan harus dapat memberikan bukti yang cukup, bukan sekadar mengadukan PPAT kepada pihak kepolisian.

Perlunya perlindungan dan kepastian hukum dalam penegakan hukum sangat penting untuk memastikan bahwa setiap subjek hukum dapat menikmati hak-haknya dengan baik. Upaya perlindungan hukum telah diwujudkan melalui perumusan berbagai undang-undang dan kebijakan.

<sup>17</sup> Wijyantim, Shannon, *Konsekuensi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Akta Jual Beli Dengan Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak Berdasarkan Blanko Akta Yang Telah Disiapkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Tidak Sesuai Dengan Objek Yang Sebenarnya (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Kota Pekalongan Nomor: 35/PDT.G/2017/PN PKL)*, Indonesian Notary 2.3, 2020, hal 40.

<sup>18</sup> Rosa Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*, Fak Hukum UI, Jakarta, 2003, hal 117.

Namun, hingga saat ini, perlindungan hukum yang diberikan masih belum optimal. Setiap warga masyarakat berhak mendapatkan perlindungan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 28D ayat (1) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak diakui serta mendapatkan jaminan perlindungan hukum yang sama di hadapan hukum.

#### **D. Kesimpulan**

Berdasarkan Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/PDT/2017, penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam keadaan blangko kosong dinyatakan melanggar ketentuan perundang-undangan yang berlaku. PPAT memiliki tanggung jawab untuk membacakan isi akta di depan para pihak, guna memastikan bahwa mereka memahami dan menyetujui isinya. Apabila terdapat ketidaksesuaian, pihak terkait berhak untuk meminta penyesuaian atau menolak untuk menandatangani akta tersebut. Penandatanganan blangko kosong merupakan suatu tindakan yang melawan hukum, sehingga dapat menyebabkan AJB kehilangan status otentiknya dan hanya dianggap sebagai akta di bawah tangan.

Sebagai pejabat yang menerima mandat dari pemerintah, PPAT diharuskan untuk mempersiapkan akta dengan benar dan tidak diperkenankan bertindak sewenang-wenang dalam pengisian substansi akta tersebut. Proses pembuatan akta oleh PPAT harus mematuhi peraturan yang ditetapkan oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional. Kelalaian PPAT dalam menjalankan tugasnya dapat dianggap sebagai tindakan maladministrasi, yang berpotensi mengarah pada pemberhentian secara tidak hormat.

Lebih lanjut, PPAT yang melanggar hukum dapat dikenakan kewajiban untuk memberikan ganti rugi kepada pihak-pihak yang dirugikan akibat perbuatannya. Dalam kerangka Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, korban atau pihak yang menderita kerugian berhak atas ganti rugi sebagai bentuk perlindungan hukum yang disediakan oleh pemerintah melalui regulasi yang ada. Jika akta PPAT mengalami pelanggaran dalam proses pembuatannya, akta tersebut dapat kehilangan kekuatan sebagai akta otentik dan berstatus sebagai akta di bawah tangan, bahkan dapat dinyatakan batal demi hukum. Kondisi semacam ini memberikan dasar yang kuat bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut ganti rugi, penggantian biaya, serta bunga kepada PPAT yang bertanggung jawab atas kesalahan atau kelalaian yang telah terjadi.

#### **Daftar Pustaka**

- Adjie, Habib. *Sanksi Perdata dan Administrasi Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Cet. 2. Bandung: Refika Aditama, 2009.
- Adjie, Habib, dan Philipus M. Hadjon. *Aspek Pertanggung Jawaban Notaris Dalam Pembuatan Akta*. Bandung: Mandar Maju, 2011.
- Aditama. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli." 2017.
- Agustina, Rosa. *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta: Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
- Apriani, Desi, dan Arifin Bur. "Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah di Indonesia." *Bina Mulia Hukum* 5, no. 2 (2021): 221–239.
- Boedi Harsono. "Tugas dan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal Hukum & Pembangunan* XXV, no. 6 (1995): 479.
- Gaurifa. "Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Panah Hukum* 1, no. 1 (2022): 12–25.

- Hadjon, Philipus M. *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia (Sebuah Studi Tentang Prinsip-prinsipnya) Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara*. Surabaya: PT Bina Ilmu, 1983.
- Haryati Widjaja dan Hanafi Tanawijaya. "Analisis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Akta Perjanjian Jual Beli (PPJB) Tanah Antara Koko Purnomo Santoso Dengan PT Intan Plaza Adika." *Jurnal Hukum Adigma*, 4.
- Isnaini, Hatta, dan Hendry Dwicahyo Wanda. "Prinsip Kehati-hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Tanah Yang Belum Bersertifikat." *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum* 24, no. 3 (2017): 467–487.
- Kurniawati, Vetty Maulida. *Pertanggungjawaban Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibuat Berdasarkan Dokumen Palsu*. Gresik: Universitas Gresik, 2023.
- Lubis, Muhammad Yamin. *Hukum Pendaftaran Tanah*. Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Lubis, I., Siregar, T., Koto, I., Chansrakaeo, R., & Sari Lubis, D. I. (2022). The Implementation of Notary Inclusive Rights in The Frame of Law Enforcement As a Public Official. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, 10(3), 595–608. <https://doi.org/10.29303/ius.v10i3.1160>
- Maria, Jenifer. "Pembatalan Akta Notariil Oleh Notaris." *Jurnal Ilmu Sosial dan Pendidikan* 4, no. 4 (2020): 408–415.
- Muchsin. "Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah, Sebuah Tinjauan Kewenangan dan Akibat Hukum." *Madani Legal Review* 4, no. 1 (2020): 63–80.
- Prawira, I. G. B. Y., dan Gusti Bagus Yoga. "Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah." *Jurnal Lus* 4, no. 1 (2016): 32–78.
- Rahardjo, Satjipto. *Permasalahan Hukum di Indonesia*. Bandung: Refika Aditama, 1983.
- Shantyadewi, Erlita Ratna. *Pertanggungjawaban Pidana Notaris Atas Dihilangkannya Minuta Akta Sebagai Bagian dari Protokol Notaris*. Diss. Universitas Brawijaya, 2016.
- Sidik Purnama. "Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli." *Jurnal Akta* 5, no. 1 (2018): 241–242.
- Tarmudi, dan Alex Adam Putra. "Aspek Hukum Wanprestasi Pada Perjanjian Jual Beli Menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata." *Ius Facti, Jurnal Berkala Fakultas Hukum Universitas Bung Karno* 1, no. 2 (2023): 99–114.
- Wibawa, Kadek Cahya Susila. "Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif *Bestuurs Bevoegdeid*." *Crepido* 1 (2019): 50–51.
- Wijyantim, Shannon. "Konsekuensi Yuridis Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Akta Jual Beli Dengan Tidak Dihadiri Salah Satu Pihak Berdasarkan Blangko Akta Yang Telah Disiapkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Karena Tidak Sesuai Dengan Objek Yang Sebenarnya." *Indonesian Notary* 2, no. 3 (2020): 40.