TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN NEGERI

T E S I S

Oleh :

MARIA VIONITA, S.H.
NIM. A2031241002

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2026

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN NEGERI

T E S I S

Telah Diuji Dihadapan Tim Penguji
Sebagai Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

MARIA VIONITA, S.H.
NIM. A2031241002

KEMENTERIAN PENDIDIKAN TINGGI, SAINS DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS TANJUNGPURA
FAKULTAS HUKUM
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PONTIANAK
2026

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN NEGERI

T E S I S

Lembar Persetujuan Dosen Pembimbing Tesis Telah Diuji Dihadapan Tim Penguji Yang Dinyatakan Memenuhi Persyaratan Akademik Untuk Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Pada Tanggal 21 Bulan Juli Tahun 2026

Oleh:

MARIA VIONITA, S.H.
NIM. A2031241002

Pembimbing I,

Dr. Hermansyah, S.H., M.Hum.
NIP 196505151990021003

Pembimbing II,

Dr. Evi Purwanti S.H.,LL.M.
NIP 197402072005012002

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H.,M.H.
NIP. 198105212005011002

HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh mahasiswa dengan identitas:

Nama Mahasiswa : **MARIA VIONITA**
NIM : **A2031241002**
Program Studi : **Magister Kenotariatan**
Judul Tesis : **TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN NEGERI**

Tesis Ini Telah Diuji dan Berhasil Dipertahan Di Hadapan Tim Penguji Yang Ditetapkan Berdasarkan Keputusan Dekan Nomor : 2782/DST/UN22.1/HK.03/2026
Pada Hari Selasa Tanggal 21 Juli 2026

NO	NAMA TIM PENGUJI	KEDUDUKAN TIM PENGUJI	TANDA TANGAN
1.	**Dr. Hermansyah, S.H., M.Hum.** **196505151990021003** **Pembina/Lektor Kepala/IV/a**	Ketua Tim Penilai/Dosen Pembimbing I	
2.	**Dr. Evi Purwanti, S.H.,LL.M.** **19740207200502002** **Penata Tingkat 1/Lektor/III/d**	Sekretaris Tim Penilai/Dosen Pembimbing II	
3.	**Dr. Ibrahim Sagio, S.H., M.Hum.** **196203071988101001** **Pembina Tk I/Lektor Kepala/IV/b**	Anggota Tim Penilai/Dosen Pembahas I	
4.	**Dr. Nafsiatun, S.H., M.Hum.** **197811292006042003** **Penata Tingkat 1/Lektor/III/d**	Anggota Tim Penilai/Dosen Pembahas II	
5.	**Irma Nur'Afifah,SH** **-** **Notaris/PPAT**	Anggota Tim Penilai/Dosen Pembahas III	

Mengetahui,
Koordinator Program Studi Magister Kenotaritan
Fakultas Hukum UNTAN,

Dr. Rommy Patra, S.H., M.H.
NIP. 198105212005011002

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN PENELITIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bahwa ini :

Nama : MARIA VIONITA, S.H.

Nim : A2031241002

Program Studi : Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura.

Saya menyatakan dengan sesungguhnya, bahwa Tesis dengan judul : "TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH TERHADAP AKTA JUAL BELI YANG DIBATALKAN OLEH PENGADILAN NEGERI", benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain yang dirujuk dalam tesis ini sesuai denagan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku. Apabia dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Pontianak, 21 Juli 2026

Yang membuat pernyataan,



MARIA VIONITA,S.H.

NIM. A2031241002

ABSTRAK

Akta Jual Beli merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti peralihan hak atas tanah. Dalam praktiknya, AJB dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri apabila mengandung cacat hukum yang menyebabkan tidak terpenuhinya ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembatalan tersebut menimbulkan permasalahan mengenai tanggung jawab hukum PPAT serta akibat hukum terhadap AJB. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab hukum PPAT terhadap AJB yang dibatalkan oleh Pengadilan Negeri dan akibat hukum yang ditimbulkannya.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif dengan menggunakan pendekatan peraturan perundang-undangan, pendekatan konseptual, dan pendekatan kasus. Bahan hukum primer, sekunder, dan tersier diperoleh melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis menggunakan analisis hukum secara preskriptif dan kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang dibatalkan oleh Pengadilan Negeri apabila terbukti melakukan kelalaian atau pelanggaran terhadap kewajiban jabatannya yang mempunyai hubungan kausal dengan pembatalan Akta Jual Beli, sehingga pertanggungjawaban dapat dikenakan secara administratif, perdata, maupun pidana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dibatalkan oleh Pengadilan Negeri mengakibatkan pengaruh terhadap peralihan hak atas tanah, hak dan kewajiban para pihak, serta kedudukan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan penyebab pembatalan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli, Pembatalan oleh Pengadilan Negeri, Tanggung Jawab Hukum, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

A Deed of Sale is an authentic deed drawn up by a Land Deed Officer as evidence of the transfer of land rights. In practice, the SPD can be annulled by the District Court if it contains legal defects that violate applicable laws and regulations. Such annulment raises issues regarding the legal responsibility of the LDO and the legal consequences for the SPD. This study aims to analyze the legal responsibility of the LDO for an SPD annulled by the District Court and the resulting legal effects.

This research is a normative legal study using legislative, conceptual, and case approaches. Primary, secondary, and tertiary legal materials were obtained through literature review and analyzed using prescriptive legal analysis and qualitative.

The results of the study indicate that the legal liability of the Land Deed Officer regarding a Sale and Purchase Deed that has been annulled by the District Court arises if it is proven that the officer committed negligence or a breach of official duties that has a causal relationship with the annulment of the Deed of Sale and Purchase; thus, liability may be imposed administratively, civilly, or criminally in accordance with applicable legal provisions. The legal consequences of a Sale and Purchase Deed (SPD) being annulled by a District Court affect the transfer of land rights, the rights and obligations of the parties, and the legal status of the Land Deed Officer (LDO), depending on the cause of the annulment and the provisions of applicable laws and regulations.

Keywords: Land Deed Official, Sale and Purchase Deed, Annulment by District Court, Legal Responsibility, Legal Certainty.

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Tuhan yang Maha Esa atas segala Rahmat, kasih dan penyertaan-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan baik. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Universitas Tanjungpura Pontianak. Dalam menyelesaikan tesis ini penulis mendapat banyak bantuan, dukungan, serta bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H Garuda Wiko, S.H., M.Si., FCBArb. selaku Rektor Universitas Tanjungpura Pontianak;
2. Ibu Dr. Hj. Sri Ismawati, S.H., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Tanjungpura Pontianak.
3. Bapak Dr. Rommy Patra S.H., M.H., selaku Koordinator Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak;
4. Ibu Chandra Maharani, S.H., M.H., selaku Sekertaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak;
5. Bapak Dr. Hermansyah, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I yang telah berkenan meluangkan waktu untuk bimbingan hingga akhir tesis ini;
6. Ibu Dr. Evi Purwanti S.H.,LL.M., selaku Dosen Pembimbing II yang telah berkenan meluangkan waktu untuk bimbingan hingga akhir tesis ini;
7. Bapak Dr. Ibrahim Sagio, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji I yang telah berkenan memberikan nasihat dan banyak masukan hingga akhir tesis ini;

8. Ibu Dr. Nafsiatun, S.H., M.Hum., selaku Dosen Penguji II yang telah berkenan memberikan nasihat dan banyak masukan hingga akhir tesis ini;
9. Ibu Irma Nur'Afifah, S,H., selaku Dosen Penguji III yang telah berkenan memberikan nasihat dan banyak masukan hingga akhir tesis ini;
10. Bapak dan Ibu Dosen Pengajar di Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak;
11. Orang tua Penulis Bapak Lim Fui Men (alm) dan Ibu Budiarsih, Terima kasih atas cinta yang tak terbatas, doa yang tak pernah putus, serta dukungan moral dan materi yang selalu diberikan dengan penuh keikhlasan. Setiap langkah dalam proses ini tak lepas dari pengorbanan dan ketulusan kalian;
12. Kakak-kakak tercinta Yulia Fransiska, S.Pd dan Magdalena Felicia, S.ST., yang selalu memberikan doa, dukungan, dan kehadiran kalian yang selalu memberi semangat sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini;
13. Staff dan Karyawan Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura Pontianak;
14. Teman-teman Mahasiswa Angkatan 2023 di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Tanjungpura;
15. Teman-teman yang tidak bisa saya sebutkan satu per satu yang telah mendorong dan memberikan semangat kepada penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini.

Penulis juga menyampaikan terima kasih kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu atas segala bantuan, dukungan, dan kontribusi yang telah

diberikan selama proses penyusunan tesis ini. Semoga segala kebaikan yang telah diberikan memperoleh balasan dari Tuhan yang Maha Esa.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih memiliki berbagai keterbatasan dan belum sepenuhnya sempurna. Oleh sebab itu, penulis sangat mengharapkan kritik dan saran yang bersifat konstruktif sebagai bahan perbaikan dan penyempurnaan karya ilmiah ini di masa mendatang. Akhirnya, penulis berharap tesis ini dapat memberikan manfaat serta menjadi kontribusi yang berguna bagi masyarakat, pengembangan ilmu pengetahuan, dan civitas akademika.

Pontianak, 21 Juli 2026

Penulis,

MARIA VIONITA,S.H.
NIM. A2031241002

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL ..... **i**

HALAMAN PADA LEMBAR PERSETUJUAN ..... **ii**

HALAMAN PENGESAHAN ..... **iii**

HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN TESIS ..... **iv**

ABSTRAK ..... **v**

ABSTRACT ..... **vi**

KATA PENGANTAR ..... **vii**

DAFTAR ISI ..... **x**

BAB I PENDAHULUAN **1**

A. Latar Belakang 1

B. Rumusan Masalah 9

C. Tujuan Penelitian 10

D. Manfaat Penelitian 10

E. Keaslian Penelitian 11

F. Kerangka Pemikiran 14

1. Kerangka Teoritik 14

2. Kerangka Konseptual 16

BAB II TINJAUAN PUSTAKA **19**

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) 19

B. Tinjauan Umum tentang Akta Jual Beli (AJB) 29

C. Tinjauan Umum tentang Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) 34

D. Tinjauan Umum tentang Tanggung Jawab Hukum Pejabat

Pembuat Akta Tanah (PPAT) 36
E. Tinjauan Umum tentang Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) 39
BAB III METODE PENELITIAN 42
A. Jenis dan Bentuk Penelitian 42
B. Data Penelitian 43
C. Cara Pengumpulan Data 46
D. Analisis Data 47
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN 49
A. Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang Dibatalkan oleh Pengadilan Negeri 49
1. Analisis Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Negeri 49
2. Tanggung Jawab Administratif PPAT terhadap Akta Jual Beli yang Dibatalkan oleh Pengadilan Negeri 56
3. Tanggung Jawab Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Negeri 58
4. Tanggung Jawab Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang Dibatalkan oleh Pengadilan Negeri 62

5. Sintesis Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Akta Jual Beli yang Dibatalkan oleh Pengadilan Negeri 64
B. Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan oleh Pengadilan Negeri 67
1. Analisis Keabsahan Akta Jual Beli setelah Pembatalan oleh Pengadilan Negeri 67
2. Analisis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli terhadap Peralihan Hak atas Tanah 69
3. Analisis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli terhadap Para Pihak 71
4. Analisis Akibat Hukum Pembatalan Akta Jual Beli terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah 74
BAB V PENUTUP 76
A. Kesimpulan 76
B. Saran 77
DAFTAR PUSTAKA 79

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam perspektif hukum perdata, jual beli dipahami sebagai suatu hubungan hukum yang lahir dari kesepakatan para pihak yang menimbulkan hak dan kewajiban timbal balik. Pihak penjual berkewajiban untuk menyerahkan objek yang diperjanjikan, sedangkan pihak pembeli berkewajiban untuk membayar harga sesuai dengan yang telah disepakati. Jual beli merupakan salah satu bentuk perjanjian yang diatur dalam Buku III Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang perikatan, sehingga tunduk pada prinsip-prinsip umum hukum perjanjian, termasuk asas konsensualisme, asas kebebasan berkontrak, dan asas itikad baik.[1] Keberadaan perjanjian ini menjadi dasar utama dalam setiap transaksi yang dilakukan masyarakat, karena dari perjanjian tersebut timbul kepastian mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.

Dalam konteks pertanahan di Indonesia, jual beli memiliki karakteristik yang lebih kompleks dibandingkan dengan jual beli pada umumnya, karena berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan bahkan kultural yang tinggi. Tanah tidak hanya dipandang sebagai benda, tetapi juga sebagai sarana penunjang kehidupan masyarakat serta memiliki fungsi strategis dalam pembangunan nasional.

[1] Rizki Ramadhan, "Akibat Hukum Perjanjian Jual Beli dalam Perspektif KUHPerdata", *Jurnal Hukum*, 2023. https://journal.lpkd.or.id/index.php/Humif/article/download/2788/2917

Oleh karena itu, negara melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) membentuk landasan hukum yang fundamental dalam rangka menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. UUPA tidak hanya berfungsi sebagai instrumen unifikasi hukum pertanahan nasional, tetapi juga menegaskan peran negara dalam mengatur, mengurus, dan menyelenggarakan pendaftaran tanah guna menciptakan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah.[2]

Sebagai tindak lanjut dari pengaturan tersebut, setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli wajib dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku, salah satunya dengan pembuktian melalui akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini ditegaskan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.[3] Dengan demikian, Akta Jual Beli (AJB) memiliki kedudukan yang sangat penting, tidak hanya sebagai alat bukti tertulis yang kuat, tetapi juga sebagai dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bertujuan untuk mewujudkan kepastian hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum memiliki kewenangan yang diberikan oleh negara untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan. Dalam

[2] Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Edisi Revisi, Kencana, Jakarta, 2021.
[3] Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

menjalankan kewenangannya, PPAT tidak hanya berperan sebagai pencatat kehendak para pihak, tetapi juga memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa seluruh persyaratan hukum, baik formil maupun materiil, telah terpenuhi sebelum akta dibuat. Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk melaksanakan jabatannya secara profesional, teliti, dan berlandaskan prinsip kehati-hatian dalam setiap proses pembuatan akta. Hal ini menjadi krusial mengingat akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, baik secara formil maupun materil. Dalam doktrin hukum kenotariatan dan pertanahan, pejabat umum seperti PPAT tidak hanya berfungsi menuangkan kehendak para pihak, tetapi juga berkewajiban memastikan bahwa seluruh aspek hukum yang mendasari perbuatan tersebut telah terpenuhi secara sah, sehingga akta yang dihasilkan dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum.[4]

Namun demikian, dalam praktiknya masih sering ditemukan adanya akta jual beli yang mengandung cacat hukum. Cacat tersebut dapat terjadi karena tidak terpenuhinya syarat sahnya perjanjian sebagaimana diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdata, yaitu adanya kesepakatan para pihak, kecakapan untuk bertindak, objek tertentu, dan sebab yang halal.[5] Selain itu, cacat hukum juga dapat timbul akibat tidak dipenuhinya prosedur administratif dalam pembuatan akta, seperti ketidaksesuaian data, tidak terpenuhinya dokumen pendukung, atau adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak.

[4] Habib Adjie, *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik terhadap UU Jabatan Notaris)*, Edisi Revisi, Refika Aditama, Bandung, 2021.
[5] Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Ketidakterpenuhinya syarat-syarat tersebut dapat mengakibatkan akta menjadi tidak sah, baik dalam bentuk batal demi hukum maupun dapat dibatalkan. Keadaan ini tentu menimbulkan ketidakpastian hukum, tidak hanya bagi para pihak yang melakukan transaksi, tetapi juga bagi pihak ketiga yang berkepentingan terhadap objek tanah tersebut. Selain itu, kondisi tersebut berpotensi menimbulkan sengketa hukum yang berlarut-larut dan merugikan berbagai pihak.

Dalam situasi demikian, tanggung jawab yuridis PPAT menjadi hal yang sangat penting untuk dikaji. Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam pembuatan akta otentik, PPAT tidak dapat dilepaskan dari tanggung jawab atas akta yang dibuatnya. Tanggung jawab tersebut dapat berupa tanggung jawab administratif, perdata, maupun pidana, tergantung pada bentuk kesalahan atau kelalaian yang dilakukan.[6]

Di samping itu, ketidakabsahan akta juga menimbulkan konsekuensi yuridis yang signifikan bagi para pihak. Akta yang dinyatakan tidak sah atau cacat hukum menunjukkan tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), sehingga perjanjian tersebut kehilangan kekuatan mengikatnya sebagaimana prinsip yang diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Akibatnya, peralihan hak atas tanah yang didasarkan pada akta tersebut menjadi tidak memiliki kekuatan hukum.

[6] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT.

Dalam kondisi demikian, para pihak pada prinsipnya harus dikembalikan pada keadaan semula (*restitutio in integrum*), seolah-olah perbuatan hukum tersebut tidak pernah terjadi. Lebih lanjut, pihak yang dirugikan akibat adanya akta yang tidak sah dapat mengajukan tuntutan ganti kerugian berdasarkan ketentuan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata, sebagai bentuk pemulihan atas hak yang telah dilanggar.[7]

Permasalahan mengenai keabsahan akta dan tanggung jawab PPAT tersebut tidak hanya bersifat teoritis, tetapi juga nyata terjadi dalam praktik peradilan. Contoh kasus pertama yang menunjukkan pentingnya kehati-hatian PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023. Dalam perkara tersebut, pengadilan membatalkan AJB yang dibuat oleh PPAT karena ditemukan adanya cacat dalam proses pembuatannya yang tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Putusan tersebut menunjukkan bahwa ketidak patuhan terhadap prosedur pembuatan akta dapat berakibat pada tidak sahnya AJB serta menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak dan PPAT yang membuatnya. Kasus ini menjadi salah satu gambaran nyata bahwa kelalaian PPAT dalam menjalankan kewenangannya dapat memengaruhi keabsahan akta dan menimbulkan persoalan hukum yang berujung pada pembatalan oleh pengadilan.[8]

---

[7] Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian: Asas Proporsionalitas dalam Kontrak Komersial*, Kencana, Jakarta, 2021.

[8] Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 3507 K/Pdt/2023; lihat juga Nanda Rizqiani Saputri, *Keabsahan Jual Beli Benda Jaminan Tidak Melalui Lelang (Studi Putusan*

Contoh kasus kedua yaitu permasalahan mengenai keabsahan Akta Jual Beli (AJB) juga dapat ditemukan dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 915 K/Pdt/2021. Dalam perkara tersebut, objek jual beli tanah melibatkan pihak yang berada di bawah pengampuan sehingga menimbulkan cacat hukum dalam perbuatan hukum yang dilakukan. Pengadilan menilai bahwa proses pembuatan AJB tidak memenuhi ketentuan hukum yang seharusnya dipenuhi sebelum dilakukannya peralihan hak atas tanah. Akibatnya, akta yang dibuat menjadi objek sengketa dan menimbulkan persoalan mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan kewajibannya untuk memeriksa kelengkapan serta keabsahan syarat-syarat pembuatan akta. Kasus ini menunjukkan bahwa kurang cermatnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memastikan kecakapan hukum para pihak dapat berimplikasi pada cacatnya akta yang dibuat dan menimbulkan kerugian bagi pihak yang berkepentingan.[9]

Dalam putusan tersebut, sengketa tidak semata-mata berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, melainkan mengarah pada persoalan yang lebih mendasar, yaitu apakah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) benar-benar telah memenuhi syarat keabsahan sebagai akta otentik. Gugatan yang diajukan para pihak pada dasarnya mempersoalkan proses pembentukan akta, yang diduga tidak dilaksanakan

Mahkamah Agung Nomor 3507 K/Pdt/2023), Tesis Magister Kenotariatan Universitas Jenderal Soedirman, 2025.

[9] Muhammad Abimuk Primanto, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Hak Atas Tanah Dengan Pengampuan yang Cacat Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 915 K/Pdt/2021)", *Indonesian Notary*, Vol. 6, No. 3, 2024.

sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik ditinjau dari aspek formil maupun materil.

Secara lebih spesifik, pokok permasalahan dalam perkara ini menunjukkan adanya indikasi bahwa PPAT tidak menjalankan kewajiban hukumnya secara cermat dan menyeluruh. Hal ini tercermin dari munculnya persoalan mengenai keabsahan subjek hukum yang melakukan perbuatan hukum, kejelasan status dan data yuridis objek tanah, serta prosedur pembuatan akta yang mensyaratkan kehadiran para pihak dan pemeriksaan dokumen secara langsung oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ketidakterpenuhan aspek-aspek tersebut mengindikasikan adanya deviasi dari standar kehati-hatian *(due care)* yang seharusnya menjadi prinsip dasar dalam pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Lebih jauh, perkara ini memperlihatkan adanya ketegangan antara kekuatan Akta Jual Beli sebagai akta otentik dengan realitas bahwa akta tersebut dapat kehilangan keotentikannya apabila proses pembuatannya mengandung cacat hukum. Dengan kata lain, status otentik suatu akta tidak hanya ditentukan oleh bentuknya sebagai akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi juga oleh terpenuhinya prosedur dan substansi hukum yang melandasinya. Dalam konteks ini, pembatalan Akta Jual Beli (AJB) oleh pengadilan tidak hanya berimplikasi pada hilangnya kekuatan hukum akta sebagai dasar peralihan hak atas tanah, tetapi juga dapat menimbulkan konsekuensi hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuatnya. Tanggung jawab tersebut dapat berupa tanggung jawab

administratif, perdata, maupun bentuk pertanggungjawaban lainnya sesuai dengan tingkat kesalahan dan akibat hukum yang ditimbulkan.

Pertimbangan hakim dalam putusan ini secara implisit juga menunjukkan bahwa tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak berhenti pada aspek administratif, melainkan mencakup tanggung jawab yuridis atas akibat hukum yang timbul dari akta yang dibuatnya. Ketika akta yang seharusnya memberikan kepastian hukum justru menjadi sumber sengketa, maka hal tersebut menandakan adanya kegagalan dalam menjalankan fungsi jabatan secara profesional.

Dengan demikian, kasus tersebut tidak hanya memberikan gambaran mengenai sengketa yang timbul dalam proses peralihan hak atas tanah, tetapi juga menjadi landasan untuk mengkaji lebih lanjut mengenai akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli (AJB) oleh pengadilan dan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik di bidang pertanahan.Keadaan ini menunjukkan bahwa peran PPAT tidak hanya terbatas pada aspek administratif, tetapi juga memiliki konsekuensi hukum yang luas terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat.

Oleh karena itu, penting untuk dilakukan analisis yang mendalam mengenai bagaimana keabsahan akta tersebut dinilai berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku, bagaimana tanggung jawab yuridis PPAT dalam

pembuatannya, serta bagaimana implikasi hukum yang timbul bagi para pihak akibat akta yang dinyatakan tidak sah.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa terdapat permasalahan hukum yang signifikan terkait keabsahan Akta Jual Beli, tanggung jawab yuridis Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta akibat hukum yang ditimbulkan terhadap para pihak. Oleh karena itu, penelitian ini menjadi penting untuk dilakukan guna menganalisis secara komprehensif mengenai tanggung jawab yuridis PPAT atas pembuatan Akta Jual Beli yang tidak sah secara hukum.

Berdasarkan latar belakang diatas, maka penulis tertarik untuk melakukan penulisan dengan judul **"Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Negeri".**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Bagaimana Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dibatalkan oleh Pengadilan Negeri?
2. Bagaimana Akibat Hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dibatalkan oleh Pengadilan Negeri?

C. Tujuan Penelitian

Adapun tujuan dari penulisan ini adalah:

1. Untuk menganalisis dan menjelaskan tanggung jawab hukum Peajabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) yang mengakibatkan akta tersebut dibatalkan oleh Pengadilan Negeri.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis akibat hukum yang timbul dari pembatalan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pengadilan Negeri.

D. Manfaat penelitian

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi penulis, baik secara teoritis maupun secara praktis.

1. Manfaat Teoritis

   Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum pertanahan dan kenotariatan/PPAT, terkait dengan tanggung jawab hukum PPAT atas Akta Jual Beli (AJB) yang dibatalkan oleh Pengadilan Negeri. Selain itu, penelitian ini diharapkan dapat memperkaya kajian teoritis mengenai akibat hukum pembatalan AJB, serta menjadi bahan referensi bagi pengembangan pemikiran hukum yang berkaitan dengan keabsahan akta dan tanggung jawab pejabat umum dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi PPAT, penelitian ini dapat menjadi bahan evaluasi dalam menjalankan tugas dan kewenangannya agar lebih cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

b. Bagi masyarakat, penelitian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman mengenai akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli (AJB) oleh pengadilan serta pentingnya memastikan bahwa proses peralihan hak atas tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

c. Bagi peneliti selanjutnya, penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi dalam mengkaji permasalahan yang berkaitan dengan hukum pertanahan dan kenotariatan.

d. Bagi instansi yang terkait dengan pelayanan pertanahan, penelitian ini diharapkan dapat menjadi bahan pertimbangan dalam meningkatkan pengawasan dan pembinaan terhadap pelaksanaan tugas PPAT guna mewujudkan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

E. Keaslian Penelitian

Untuk menjamin originalitas tesis ini, penulis melakukan penelusuran terhadap beberapa penelitian yang memiliki kesamaan substansi sebagai bahan pembanding. Dengan demikian, dapat diketahui perbedaan dan kebaruan penelitian yang dilakukan penulis. Adapun penelitian yang dijadikan pembanding adalah sebagai berikut:

1. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian PPAT dalam Jual Beli Tanah Tanpa Warkah, yang disusun oleh Novarisma Listiarini Prastowo, mahasiswa

Program Magister Kenotariatan Universitas Jenderal Soedirman tahun 2025, membahas mengenai pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta jual beli tanah, khususnya dalam kondisi dokumen pendukung (warkah) tidak lengkap. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis sejauh mana prinsip kehati-hatian diterapkan oleh PPAT dalam praktik serta implikasinya terhadap keabsahan akta yang dibuat.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk melakukan verifikasi secara cermat terhadap identitas para pihak, keabsahan dokumen, serta status hukum objek tanah sebelum membuat akta. Penerapan prinsip kehati-hatian tersebut merupakan upaya preventif untuk mencegah timbulnya cacat hukum dalam akta yang dapat berujung pada sengketa di kemudian hari.

Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Novarisma Listiarini Prastowo terletak pada fokus kajian yang diteliti. Penelitian Novarisma Listiarini Prastowo berfokus pada penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah tanpa warkah serta implikasinya terhadap keabsahan akta. Sementara itu, penelitian ini berfokus pada tanggung jawab hukum PPAT terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri serta akibat hukum yang timbul dari pembatalan tersebut terhadap akta

dan para pihak yang berkepentingan. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya mengkaji aspek pencegahan melalui prinsip kehati-hatian PPAT, tetapi juga menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT dan konsekuensi yuridis yang timbul setelah AJB dibatalkan oleh pengadilan.

2. Keabsahan Akta Jual Beli Tanah yang Dibuat oleh PPAT Ditinjau dari Hukum Perdata dan Hukum Pertanahan, oleh Siti Rahmawati, mahasiswa Program Magister Kenotariatan Universitas Indonesia, tahun 2021.

   Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis keabsahan akta jual beli tanah berdasarkan ketentuan hukum perdata dan hukum pertanahan dan mengkaji faktor-faktor yang mempengaruhi sah atau tidaknya akta tersebut. Penelitian ini menggunakan metode penelitian hukum normatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa keabsahan akta jual beli sangat bergantung pada terpenuhinya syarat sah perjanjian serta prosedur administratif yang berlaku dalam hukum pertanahan.

   Perbedaan penelitian ini dengan penelitian yang dilakukan oleh Siti Rahmawati terletak pada fokus permasalahan yang dikaji. Penelitian Siti Rahmawati berfokus pada keabsahan Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT ditinjau dari perspektif hukum perdata dan hukum pertanahan, dengan menitikberatkan pada pemenuhan syarat-syarat sahnya akta dan peralihan hak atas tanah. Sementara itu, penelitian ini berfokus pada tanggung jawab hukum PPAT terhadap Akta Jual Beli

(AJB) yang telah dibatalkan oleh Pengadilan Negeri serta akibat hukum yang timbul dari pembatalan tersebut. Oleh karena itu, penelitian ini tidak hanya mengkaji aspek keabsahan AJB, tetapi juga menganalisis konsekuensi hukum yang timbul setelah adanya putusan pengadilan yang membatalkan akta serta bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT atas akta yang dibuatnya.

F. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Teoritik

Kerangka teoritik dalam penelitian ini digunakan sebagai landasan konseptual untuk menganalisis permasalahan mengenai kelalaian PPAT, keabsahan Akta Jual Beli, serta tanggung jawab hukum yang timbul. Adapun teori-teori yang digunakan adalah sebagai berikut:

a. Teori Tanggung Jawab Hukum

Teori tanggung jawab hukum menjelaskan bahwa setiap perbuatan yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain dapat menimbulkan kewajiban untuk mempertanggungjawabkan perbuatan tersebut. Dalam hukum perdata, tanggung jawab tersebut dapat didasarkan pada perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata.[10]

Dalam konteks PPAT, teori ini digunakan untuk menganalisis bentuk tanggung jawab yang dapat dikenakan akibat kelalaian dalam pembuatan akta, baik berupa tanggung jawab administratif, perdata,

[10] Nur Solikin, "Tanggung Jawab Hukum dalam Perspektif Perdata," *Jurnal Rechts Vinding*, 2022, hlm. 22. https://rechtsvinding.bphn.go.id

maupun pidana. Teori ini juga menjadi dasar untuk merumuskan batas-batas tanggung jawab PPAT sebagai pejabat umum.

b. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum menekankan pentingnya adanya kejelasan dan kepastian dalam penerapan hukum, sehingga masyarakat dapat memperoleh perlindungan terhadap hak-haknya. Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum sangat penting karena berkaitan dengan status dan kepemilikan hak atas tanah.[11]

Dalam penelitian ini, teori kepastian hukum digunakan untuk menganalisis akibat hukum pembatalan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pengadilan Negeri terhadap kedudukan hukum akta, status peralihan hak atas tanah, serta perlindungan hukum bagi para pihak. Pembatalan AJB oleh pengadilan dapat memengaruhi kepastian hukum dalam hubungan hukum para pihak, sehingga diperlukan analisis mengenai konsekuensi yuridis yang timbul serta perlindungan hukum yang diberikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan..

c. Teori Kewenangan

Teori kewenangan digunakan sebagai landasan untuk menganalisis kewenangan PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan merupakan kekuasaan yang diberikan oleh

[11] Urip Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, 2021, hlm. 98.

peraturan perundang-undangan kepada suatu pejabat atau badan untuk melakukan tindakan hukum tertentu. Oleh karena itu, setiap tindakan PPAT harus dilaksanakan sesuai dengan batas-batas kewenangan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Philipus M. Hadjon menjelaskan bahwa kewenangan (bevoegdheid) merupakan kekuasaan formal yang berasal dari peraturan perundang-undangan dan menjadi dasar bagi pejabat pemerintahan dalam melakukan tindakan hukum. Dengan demikian, setiap penggunaan kewenangan harus dilakukan sesuai dengan tujuan pemberian kewenangan, prosedur yang telah ditentukan, dan tidak boleh melampaui batas kewenangan yang diberikan.[12]

Dalam penelitian ini, teori kewenangan digunakan untuk menganalisis apakah PPAT telah melaksanakan kewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam pembuatan Akta Jual Beli. Apabila kewenangan tersebut digunakan tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, maka dapat menimbulkan akibat hukum terhadap akta yang dibuat maupun terhadap tanggung jawab hukum PPAT.