

Penerbitan Sertifikat Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Jual Beli *Legal Defect* yang Dibuat PPAT dengan Blanko Kosong

Irmawaty Anwar¹, Muhammad Rinaldy Bima², Dian Eka
Pusvita Azis²

¹Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

³Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

²IrmawatyAnwar57@gmail.com

Abstract:

This study aims to determine, understand, and analyze the issuance of land title certificates made by PPAT with blank forms based on laws and regulations in Indonesia. The research method used is normative research, namely a legal research method that uses secondary legal materials or is a library research that focuses on studying legal norms as the main basis which includes relevant regulations, books, articles, journals, research results, papers, and others that are relevant to the problems to be discussed. The results of this study show the actions of the Land Deed Making Officer who is a Public Official who is given some authority by the State in organizing land registration and making authentic deeds. The authentic deed can be used as evidence if a dispute occurs based on laws and regulations. However, in this case the Land Deed Making Officer has signed a blank form, so the deed is not read out in front of the parties. Based on Article 22 of Law Number 37 of 1998, the deed must be read out by the Land Deed Making Officer in front of the parties witnessed by two witnesses. The deed was accused of maladministration which includes unlawful acts, abuse of authority, and unfairness. These acts result in legal consequences and the responsibility of the Land Deed Making Officer. The recommendation in this study is expected to strengthen the regulations or rules and code of ethics regarding the implementation of duties carried out by the Land Deed Making Officer, so that they are able to provide service and comfort to each person facing them. Considering that the Land Deed Making Officer is a noble profession for the community.

Keywords: *Issuance of certificate, Land rights, Deed of sale & purchase, Empty blank*

Abstrak:

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui, memahami, dan menganalisis penerbitan sertifikat hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT dengan blanko kosong berdasarkan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian normatif, yakni suatu metode penelitian hukum yang menggunakan bahan hukum sekunder atau merupakan penelitian kepustakaan yang berfokus mengkaji norma hukum sebagai dasar utama yang meliputi peraturan yang relevan, buku-buku, artikel, jurnal, hasil penelitian, makalah, dan sebagiannya yang relevan dengan permasalahan yang akan dibahas. Hasil penelitian ini menunjukkan perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan Pejabat Umum yang diberikan sebagian kewenangan oleh Negara dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dan pembuatan akta otentik. Akta otentik tersebut dapat dijadikan alat bukti apabila terjadi sengketa berdasarkan peraturan perundang-undangan. Namun dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah telah melakukan penandatanganan blanko kosong, sehingga akta tersebut tidak dibacakan dihadapan para pihak. Berdasarkan pasal 22 Undang-Undang Nomor 37 Tahun 1998, akta wajib dibacakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dihadapan para pihak dengan disaksikan oleh dua orang saksi. Akta tersebut didakwa telah melakukan malaadministrasi yang meliputi

perbuatan melawan hukum, penyalahgunaan wewenang, dan tidak adil. Perbuatan tersebut mengakibatkan adanya akibat hukum serta pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah. Rekomendasi dalam penelitian ini adalah diharapkan untuk mempertegas regulasi atau aturan serta kode etik tentang pelaksanaan tugas yang dijalankan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sehingga mampu memberikan pelayanan dan kenyamanan pada setiap penghadapnya. Mengingat Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan profesi yang mulia bagi masyarakat.

Kata Kunci: *Penerbitan Sertifikat, Hak Atas Tanah, Akta Jual Beli, Blanko Kosong*

PENDAHULUAN

Tanah sebagai sumber daya ekonomi merupakan kebutuhan penting bagi kehidupan manusia sehingga masyarakat ingin memiliki serta menguasai tanah secara menyeluruh karena tanah merupakan sumber daya yang tidak dapat bertambah. Situasi tersebut menyebabkan harga tanah terus menjadi besar. Guna memenuhi keperluan akan tanah orang akan menempuh berbagai metode seperti melangsungkan jual beli, mengadakan pembebasan hak atas tanah. Salah satu wujud perubahan hak atas tanah ialah dilakukan melalui tindakan hukum jual beli. Perjanjian jual beli ialah salah satu wujud yang mempunyai sifat timbal balik, didalam perjanjian ada satu pihak hendak berkomitmen untuk memberikan hak milik atas suatu barang serta terdapat pula pihak lainnya hendak berjanji untuk melunasi harga barang itu selaku bayaran dari perolehan hak milik.

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 Tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) telah memberikan kewenangan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah atau disebut PPAT untuk melakukan peralihan Hak Atas Tanah melalui jual beli. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang merancang akta tentang hak terkait tanah maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berada pada wilayah kerjanya. Tugas dan tanggung jawab PPAT tidak hanya sekedar mengisi formulir akta, membacakan akta, menandatangani dan membubuhkan cap pada akta, tetapi juga dituntut untuk menjamin bahwa akta yang dikeluarkannya sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Fungsi dari akta PPAT adalah sebagai suatu alat bukti telah

dilaksanakannya suatu perbuatan hukum berkaitan dengan tanah dan akan dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.¹

Sesuai dengan tugas dan tanggung jawab PPAT dalam membuat akta otentik, pembacaan akta dan kehadiran dalam pembuatan akta merupakan bagian terpenting yang harus dilakukan. PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan para pihak telah mengerti apa yang termuat dalam isi akta dengan cara membacakan di depan para pihak dan saksi sehingga isi akta menjadi jelas dengan demikian para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak isi akta yang akan ditandatanganinya. Namun tidak selamanya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan kewenangannya itu sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kenyataannya masih ditemukan PPAT yang menggunakan keberadaan blanko kosong, dimana seharusnya blanko akta hanya dapat ditanda tangani setelah PPAT bersama para pihak menuangkan apa yang dikehendaki para pihak dalam akta tersebut.

Dalam contoh kasus yang penulis angkat yaitu penandatanganan akta blanko kosong yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli dari tiga bidang tanah milik H. Subarda Midjaja yang dibuat PPAT Yeti Nurhayati dan akta tersebut dibuat secara sepihak dengan cara mendatangkan pegawai yang membawa akta blanko kosong dan meminta H. Subarda Midjaja yang sedang berada dalam lembaga permasyarakatan untuk menandatangani akta yang seharusnya dibuat menjadi akta pengikatan utang piutang akan tetapi blanko kosong tersebut berubah menjadi akta jual beli. Dalam kasus ini PPAT berperan dalam membuat dan mengesahkan blanko kosong Akta Jual Beli yang telah ditanda tangani kedua belah pihak sebelumnya tanpa sepengetahuan H. Subarda Midjaja. Hal ini telah bertentangan dengan aturan yang berlaku terkait Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Adapun rumusan masalah yang penulis akan bahas dalam penelitian ini terkait dengan akibat hukum terhadap PPAT yang membuat akta jual beli *legal defect* dengan blanko kosong dan tanggung jawab PPAT dalam penandatanganan akta jual beli dengan blanko kosong berdasarkan Putusan Nomor 1201/K/PDT/2016 yang akan dijawab pada bagian hasil dan pembahasan.

¹ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal 75.

METODE

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah hukum normatif dengan meneliti menggunakan bahan kepustakaan yang mencakup bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Dalam penelitian hukum normatif ini penulis melakukan penelitian terhadap asas-asas hukum yang bertitik tolak dari bidang tata hukum, dengan cara mengadakan indentifikasi terlebih dahulu terhadap kaidah-kaidah hukum yang telah dirumuskan dalam perundang-undangan. Bahan hukum yang digunakan yaitu dengan membaca dan mempelajari berbagai literatur yang berkaitan, berdiskusi, mengkaji, dan mempelajari buku-buku, peraturan perundang-undangan, dokumen, dan hasil penelitian lainnya baik cetakan maupun elektronik, serta melakukan penelusuran melalui media internet. Adapun bahan hukum sekunder yaitu penjelasan atas bahan hukum primer. Bahan hukum tersier yaitu bahan hukum yang di pergunakan dalam membantu menjelaskan dan mempermudah pemahaman dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder yang berupa kamus hukum, kamus besar Bahasa Indonesia serta kamus Bahasa Inggris.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Berdasarkan data yang diperoleh penulis dari bahan hukum normatif diantaranya sebagai berikut:

A. Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Akta Jual Beli *Legal Defect* Dengan Blanko Kosong

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Jual beli hak atas tanah merupakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Akta jual beli hak atas tanah merupakan perwujudan dari terang dan tunai. Terang artinya perbuatan hukum tidak dilakukan sembunyi-sembunyi, tetapi dihadiri oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga para saksi. Tunai artinya pada saat yang bersamaan terjadi dua perbuatan hukum yaitu adanya penyerahan hak dan pembayaran harga. Pembayaran dapat dilakukan secara sebagian ataupun seluruhnya, sebagian tidak akan membatalkan hubungan hukum jual beli dan apabila pembayaran tidak dilunasi, maka hubungan yang terjadi adalah utang piutang.

Pelaksanaan pembuatan akta jual beli dilakukan oleh PPAT dengan dihadiri oleh para pihak yang terlibat ataupun yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Disaksikan sedikitnya dua orang saksi yang

memenuhi ketentuan guna berperan dalam perbuatan hukum. Sesudah membuat akta jual beli, PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang terlibat serta memberi pemahaman perihal isi maksud dari pembuatan akta, serta melakukan prosedur pendaftaran yang wajib dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.²

Jika terbit suatu akta PPAT yang cacat hukum karena kelalaian ataupun kesengajaan, maka PPAT wajib memberikan pertanggungjawaban serta menanggung akibat secara moral ataupun hukum. Akibat hukum terhadap PPAT dalam melakukan penandatanganan akta jual beli yang didasari atas blanko kosong berdasarkan putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/PDT/2016. Dimana PPAT tersebut telah menyalahi aturan dengan memerintahkan kepada salah satu pihak untuk melakukan perbuatan penandatanganan blanko akta kosong, seharusnya blanko tersebut menjadi akta perjanjian utang piutang bagi para pihak dan pada akhirnya membawa kerugian berbagai pihak. Dalam putusan pengadilan tinggi yang dikuatkan pengadilan tingkat kasasi, akta jual beli tersebut batal demi hukum dengan segala akibat hukumnya.

Prof. Abdul Gani, SH, LL.M. selaku mantan hakim agung menyatakan bahwa perbuatan PPAT yang melakukan penandatanganan blanko akta yang belum di isi merupakan kesalahan fatal dan merupakan perbuatan melawan hukum. Cacat hukum merupakan akta yang tidak mempunyai kekuatan hukum tetap.³ Berdasarkan Pasal 45 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu bahwa akta PPAT merupakan salah satu alat untuk membuktikan bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu, apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak lagi berfungsi sebagai bukti perbuatan hukum. Dalam hal ini, apabila suatu perbuatan melawan hukum dibatalkan sendiri oleh pihak yang bersangkutan, sedangkan perbuatan hukum itu telah didaftarkan di Kantor Pertanahan, maka dari itu pendaftaran tidak dapat dibatalkan. Perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum tersebut harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya putusan pengadilan atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai perbuatan hukum yang baru.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/PDT/2016 hakim menyatakan bahwa kekuatan pembuktian akta sebagai akta di bawah tangan, dan akta jual beli tersebut batal

² Avissa, 2021, *Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Akta Jual Beli Yang Didasari Perikatan Jual Beli Cacat Hukum Oleh PPAT*, Tesis Program Pascasarjana, Universitas Indonesia, hal 38.

³ Ali Boediartha, 2010, *Kompilasi Abstrak Hukum, Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum Tanah*, Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia, hal 65.

demis hukum, maka segala perbuatan yang didasarkan pada akta jual beli juga berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum. Hakim Pengadilan Tinggi juga menyatakan tidak sah dan batal demis hukum dengan segala akibat hukumnya seluruh akta kuasa menjual, akta jual beli, dan akta pengikatan jual beli. Batal demis hukum berarti akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki kekuatan hukum tetap. Batal demis hukum terjadi karena tidak terpenuhinya syarat objektif serta tidak dipenuhinya bentuk formal sebagaimana diharuskan oleh Undang-Undang dan atau ketentuan yang berlaku disebut batal *non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya *essensialia* dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu.⁴

Pada dasarnya terdapat suatu perbedaan yang dapat dikatakan batal demis hukum, yaitu:⁵

- a. Batal demis hukum, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya perbuatan hukum tersebut, dalam praktik batal demis hukum didasarkan pada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap.
- b. Dapat dibatalkan, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak memiliki akibat hukum sejak terjadinya pembatalan dan dimana pembatalan atau pengesahan perbuatan hukum tersebut tergantung pada pihak tertentu, yang menyebabkan perbuatan hukum tersebut dapat dibatalkan. Akta yang sanksinya dapat dibatalkan tetap berlaku dan mengikat selama belum ada putusan pengadilan yang telah memiliki kekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.
- c. *Non existent*, akibatnya perbuatan hukum yang dilakukan tidak ada, yang disebabkan karena tidak dipenuhinya *essensial* dari suatu perjanjian atau tidak memenuhi salah satu unsur atau semua unsur dalam suatu perbuatan hukum tertentu. Sanksi *non existent* secara dogmatis tidak diperlukan putusan pengadilan, namun dalam praktiknya tetap diperlukan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap dalam implikasinya sama dengan batal demis hukum.

Pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui putusan pengadilan, bukan hanya karena akibat dari kesalahan atau kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah saja di dalam membuat akta. Tetapi pembatalan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat

⁴ Harlien Budino, 2014, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti, hal 364.

⁵ Mulyoto, 2012, *Tehnik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Yogyakarta: Cakrawala Media, hal 45.

disebabkan oleh kesalahan atau kelalaian para pihak yang saling mengikatkan diri dalam akta tersebut, sehingga dengan adanya kesalahan atau kelalaian menyebabkan adanya gugatan dari salah satu pihak.

B. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penandatanganan Akta Jual Beli Dengan Blanko Kosong

Peraturan Perundang-undangan menerangkan bahwa kalau pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan hanya dengan pertanggungjawaban dalam arti sempit yakni pertanggungjawaban yang berhubungan dengan membuat akta, namun juga dituntut pula pertanggungjawaban dalam arti luas, yakni tanggung jawab disaat tahapan akta dibuat serta tanggungjawab pada saat sesudah penandatanganan akta.⁶ Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dapat dibebani tanggung jawab atas perbuatannya sehubungan dengan pekerjaannya dalam membuat akta. Ruang lingkup pertanggungjawaban notaris meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. Mengenai tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum meliputi tanggung jawab profesi notaris itu sendiri yang berhubungan dengan akta. Tanggung jawab notaris sebagai pejabat umum sebagai berikut:⁷

- a. Tanggung jawab notaris secara perdata atas akta yang dibuatnya
- b. Tanggung jawab notaris secara pidana atas akta yang dibuatnya
- c. Tanggung jawab notaris berdasarkan peraturan jabatan notaris
- d. Tanggung jawab notaris dalam menjalankan tugas jabatannya berdasarkan kode etik notaris

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kasus yang penulis angkat, dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1201/K/Pdt/2016 adalah merupakan perbuatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah melakukan mala administrasi, karena berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib membacakan akta yang dibuatnya dihadapan para pihak dan dihadiri oleh dua orang saksi sebelum ditandatangani oleh para pihak, hal ini dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal 101 Ayat (3) Peraturan Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib

⁶ Wibawa, 2019, *Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, Jurnal Crepido, Vol 1 No 1, hal 7.

⁷ Anshori Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, hal 35.

membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku. Namun, apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah menyuruh salah satu pihak untuk menandatangani blanko kosong, maka ia telah melanggar ketentuan di atas, karena blanko yang masih kosong tidak dapat dibacakan.

Sesuai dengan Pasal 55 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya untuk pembuatan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya adalah tanggung jawab berdasarkan kesalahan. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan artinya bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.⁸

Berkaitan dengan pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga. Untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Kesemua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bilamanapun ada yang disadari dan disengaja oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu pihak maupun para pihak sangatlah kecil atau jarang ditemukan. Disisi lain, bilamanapun tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kekurangan hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah bersangkutan, dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut.⁹ Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan kewajiban seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat

⁸ Hans Kelsen, 2016, *Teori Hukum Murni, Terjemahan Raisul Mutaqien*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia, hal 140.

⁹Ayu Wulan Rismayanti, 2016, *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Denpasar: Program Magister Kenotariatan Universita Udayana, hal 14.

formil dan materil dari prosedur pembuatan akta tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.¹⁰

KESIMPULAN DAN SARAN

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta otentik yang akan dijadikan dasar bagi perubahan hukum. Akibat dari akta jual beli tanah yang dibuat tidak berdasarkan ketentuan yang berlaku dalam hal ini akta tersebut ditandatangani terlebih dahulu pada saat masih dalam keadaan kosong dan tidak pernah dibacakan, maka dalam putusan mahkamah agung nomor 1201/k/pdt/2016 adalah kekuatan pembuktian akta dibawah tangan dan akta jual beli tersebut batal demi hukum, maka segala perbuatan yang mendasarkan pada akta jual beli tersebut juga berakibat tidak mempunyai kekuatan hukum. Adapun tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah yang menyalahgunakan kewenangannya dapat bertanggung jawab secara administrative, pidana maupun perdata. Hal ini karena adanya perbuatan yang menimbulkan berbagai pihak karena kelalaian maupun kesengajaan pihak pejabat pembuat akta tanah. Dari kesimpulan dapat diberikan suatu saran yang diharapkan agar pejabat pembuat akta tanah menjalankan tugasnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga dapat meminimalisir sanksi hubungan dengan adanya pengaturan pertanggungjawaban PPAT yang dibuatnya.

UNGKAPAN TERIMAKASIH

Ucapan terimakasih kepada seluruh pihak yang telah terlibat dalam penyusunan artikel ini, terkhusus untuk kedua orang tua penulis, Ayahanda Muhammad Anwar dan Ibunda Kamariah yang telah mendidik, membesarkan, membimbing serta memberikan dukungan yang tulus, besar harapan penulis agar artikel ini dapat memberikan manfaat dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan menjadi bahan evaluasi kita bersama demi tegaknya hukum dan terwujudnya nilai-nilai keadilan.

REFERENSI

- Ali Boediarso, 2010, *Kompilasi Abstrak Hukum, Putusan Mahkamah Agung Tentang Hukum Tanah*, Jakarta: Ikatan Hakim Indonesia.
- Anshori Abdul Ghofur, 2009, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Prespektif Hukum dan Etika*, Yogyakarta: UII Press.

¹⁰ Rachmat Setiawan, 2001, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum, Cet-1*. Bandung: Binacipta, hal 35.

- Ayu Wulan Rismayanti, 2016, *Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa*, Jurnal Ilmiah Prodi Magister Kenotariatan, Denpasar: Program Magister Kenotariatan Universitas Udayana, hal 14.
- Avissa, 2021, *Peralihan Hak Atas Tanah Menggunakan Akta Jual Beli Yang Didasari Perikatan Jual Beli Cacat Hukum Oleh PPAT*, Tesis Program Pascasarjana, Universitas Indonesia, hal 38.
- Harlien Budino, 2014, *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.
- Hans Kelsen, 2016, *Teori Hukum Murni, Terjemahan Raisul Mutaqien*, Bandung: Nuansa dan Nusamedia.
- Mulyoto, 2012, *Tehnik, Cara Membuat, dan Hukum Perjanjian Yang Harus dikuasai*, Yogyakarta: Cakrawala Media.
- Rachmat Setiawan, 2001, *Tinjauan Elementer Perbuatan Melanggar Hukum, Cet-1*. Bandung: Binacipta, hal 35.
- Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Wibawa, 2019, *Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid*, Jurnal Crepido, Vol 1 No 1, hal 7.