



Peran PPAT dalam Permasalahan Jual Beli Tanah dalam Kasus Putusan PN Nganjuk Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Njk

Muhammad Naufal Aryo Bimo^{1*}, Rahayu Subekti¹, Purwono Sungkowo Raharjo¹

¹ Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Indonesia

* Corresponding Email: aryobimom@student.uns.ac.id

Abstract

The purpose of this legal research is to examine the role of the Land Deed Making Officer or PPAT in carrying out their role in the context of transferring land rights and buying and selling. The role of PPAT is fundamental in carrying out the transfer of land rights. The authority of a PPAT is the main focus in this case where there are problems regarding the code of ethics implemented. The main task of PPAT is to ensure the legality of property transactions, protect the rights of owners, and secure land ownership. They play an important role in maintaining legal certainty in the property sector. PPAT has the authority to ratify these deeds so that they are legally valid. In the agrarian sector itself, problems regarding land and its transfer are common problems. This problem can affect all situations, namely focusing on formal and material defects in a deed. This article was written to serve as a reference and guide to a case of formal defect in the transfer of land rights.

Keywords: Land buying and selling; transfer of rights; land deed making officer.

Abstrak

Tujuan dari penelitian hukum ini adalah untuk menelaah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT dalam melaksanakan perannya dalam konteks peralihan hak atas tanah dan jual beli. Peran PPAT ini adalah sebuah fundamental dalam melakukan peralihan hak atas tanah. Kewenangan seorang PPAT menjadi fokus utama pada kasus ini yang mana terdapat permasalahan mengenai kode etik yang dilakukan. Tugas utama PPAT adalah memastikan legalitas transaksi properti, melindungi hak pemilik, dan mengamankan kepemilikan tanah. Mereka berperan penting dalam menjaga kepastian hukum di sektor properti. PPAT memiliki wewenang untuk mengesahkan akta-akta tersebut sehingga sah secara hukum. Metode Penulisan yang digunakan adalah menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum. Seyogyanya seorang PPAT, apabila ditemukan suatu kesalahan dalam menciptakan sebuah akta otentik maka ia harus dimintai pertanggungjawaban. Permasalahan ini berfokus dalam kecacatan formil dan meteriil sebuah akta. Tulisan ini dibuat untuk menjadi sebuah referensi dan panduan terhadap sebuah kasus cacat formil peralihan hak atas tanah.

Keywords: Jual beli tanah, peralihan hak, PPAT.

1. Pendahuluan

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh warganya, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum (Rondonuwu, 2017). Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Undang-Undang Dasar

1945 mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa "Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat". Hal ini bukan berarti rakyat tidak boleh memiliki hak atas tanah, baik secara individu maupun kelompok, namun demikian negara bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengaturan secara nasional atas tanah di Indonesia. Pada tanggal 24 September 1960, pemerintah akhirnya mengeluarkan peraturan yang secara khusus mengatur mengenai pertanahan, yaitu dengan mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Lahirnya UUPA bertujuan untuk memberikan jaminan serta perlindungan atas hak-hak warga negaranya.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal, yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak, misalnya jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang. Akibat dari meninggalnya seseorang, maka hak atas tanah yang dimilikinya secara hukum akan beralih kepada ahli warisnya.

PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dengan maksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah (Aulia, 2022). Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa, sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hukum tanah nasional, praktik perbuatan hukum yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh PPAT (Setiawan, Kistiyah, & Laksamana, 2021). Perbuatan hukum jual beli tanah yang dilakukan tanpa adanya Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT dapat mengakibatkan pembeli tanah tersebut tidak memperoleh sertifikat balik nama, meskipun jual belinya sah menurut hukum. Hal ini berarti peranan PPAT menjadi semakin penting karena PPAT memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu (dalam hal ini jual beli) mengenai hak milik atas tanah. PPAT selaku pejabat yang diberi wewenang oleh

pemerintah dalam hal pembuatan akta jual beli tanah sudah sepatutnya harus memiliki prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas karena akta jual beli yang dikeluarkan oleh PPAT dijadikan sebagai kepastian hukum bagi para pihak, namun sering dijumpai kelalaian yang dilakukan oleh PPAT mengakibatkan para pihak mengalami kerugian. Jika terbukti PPAT melakukan kesalahan baik karena kesalahan kelalaian maupun kesalahan dalam bentuk kesengajaan maka PPAT mempunyai kewajiban untuk bertanggungjawab terhadap kesalahan dalam pembuatan akta jual beli tersebut

Salah satu kasus yang timbul sebagai akibat dari Akta PPAT yang cacat formil adalah perkara dalam Putusan Pengadilan Negeri Nganjuk Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Njk. Dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Nomor 962/2018 yang terjadi di Kabupaten Nganjuk, pihak pembeli dalam Gugatan Konvensi mendalilkan bahwa istri dari pihak penjual telah memblokir Sertifikat Hak Milik atas tanah yang telah dibelinya. Namun, istri penjual tersebut menyampaikan melalui Gugatan Rekonvensi bahwa dirinya tidak mengetahui akan transaksi jual beli tanah tersebut, dan merasa tidak pernah menghadap di Kantor PPAT untuk menandatangani persetujuan akta tersebut. Padahal tanah yang dijual merupakan harta bersama milik penjual dengan istrinya. Selain itu, istri penjual juga mendalilkan akan adanya tindakan pemalsuan tanda tangan miliknya dalam akta tersebut. Majelis Hakim pun memutuskan bahwa Akta Jual Beli Nomor 962/2018 dinyatakan tidak sah, dan perjanjian jual beli tanahnya batal demi hukum. Dalam kasus ini PPAT telah lalai dalam memeriksa persyaratan formil jual beli tanah, sehingga mengakibatkan Akta Jual Belinya menjadi cacat formil, dan menimbulkan kerugian para pihak, terutama pembeli tanah tersebut.

2. Metode Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan dalam penulisan hukum ini adalah bersifat normatif. Menurut Peter Mahmud Marzuki, kembali pada fungsi penelitian, adapun penelitian hukum berusaha menemukan kebenaran koherensi, yaitu adakah aturan hukum sesuai norma hukum dan adakah norma yang berupa perintah atau larangan itu sesuai dengan prinsip hukum, serta apakah tindakan (*act*) seseorang sesuai dengan norma hukum (bukan hanya sesuai aturan hukum) atau prinsip hukum (Marzuki, 2017). Dengan mengkaji Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta peraturan perundang-undangan yang terkait dengan permasalahan jual beli tanah.

3. Hasil dan Pembahasan

PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan *land deed officials*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *land titles registar*, mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting di dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, karena Pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah (Salim, 2016). Pengertian tentang PPAT pertama kali disebutkan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, yaitu pada Pasal 1 angka 4 yang memberikan pengertian bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebasan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kemudian pengertian PPAT juga dapat ditemui dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 1 angka 24 disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Dalam Pasal 2 ayat (1) PP-PJPPAT menyatakan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Lebih lanjut disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) PP-PJPPAT, perbuatan hukum yang dimaksud adalah Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, dan Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan. Sehingga kewenangan PPAT membuat akta otentik berkaitan dengan perbuatan hukum tersebut adalah:

- 1) Akta Jual Beli;
- 2) Akta Tukar Menukar;
- 3) Akta Hibah;
- 4) Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbreng*);
- 5) Akta Pembagian Hak Bersama;
- 6) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- 7) Akta Pemberian Hak Tanggungan; dan
- 8) Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Selain tugas-tugas pokok tersebut, PPAT juga mempunyai kewajiban untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya, serta menyimpan salinan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Akta adalah surat yang dijadikan sebagai alat bukti yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian (Mertokusumo, 1981). Secara umum, akta ini dapat diartikan sebagai suatu surat yang ditandatangani dan dibuat sebagai bukti suatu perbuatan hukum. Berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata, akta dibedakan menjadi dua, yaitu akta di bawah tangan dan akta otentik. Akta di bawah tangan atau *onderhands* adalah suatu akta yang dibuat bukan oleh atau tanpa perantara seorang pejabat umum, melainkan dibuat dan ditandatangani sendiri oleh para pihak yang mengadakan suatu perjanjian, misalnya perjanjian jual beli atau perjanjian sewa menyewa (Effendie, 1993). Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh para pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut. Sedangkan akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah suatu akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya". Dari pengertian tersebut, maka diketahui bahwa suatu akta dapat dikatakan otentik apabila memenuhi syarat-syarat berikut:

- a. Akta itu harus dibuat "oleh" (*door*) atau "di hadapan" (*ten overstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.
- c. Pejabat umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, sehingga para pihak yang terlibat terikat dengan akta tersebut, sepanjang tidak bisa dibuktikan sebaliknya berdasarkan putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum tetap. Tanah merupakan salah satu barang tidak bergerak yang dapat dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindah tangankan. Terhadap jual beli yang dilakukan kepada barang tidak bergerak diharuskan adanya pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 617 ayat (1) KUH Perdata yang menyebutkan bahwa "*Tiap-tiap akta dengan mana kebendaan tak bergerak dijual, dihibahkan, dibagi, dibebani, atau dipindah tangankan, harus dibuat dalam bentuk otentik, atas ancaman kebatalan.*", sehingga untuk jual beli tanah yang akan dilakukan balik nama diperlukan pembuatan akta yang disebut sebagai Akta Jual Beli. Akta Jual Beli adalah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkenaan dengan perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah (Effendie, 1993).

Dalam Putusan PN Nganjuk Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Njk, Sumiari tidak mengetahui perjanjian jual beli tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 246 yang telah

dilakukan oleh Alm. Sukadji dan Mia Pertiwi. Padahal tanah yang diperjualbelikan tersebut merupakan harta bersama yang diperolehnya setelah menikah dengan Alm. Sukadji, sehingga segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah tersebut harus atas persetujuannya sebagai istri sah dari Alm. Sukadji. Oleh karena itu, Sumiari melalui Gugatan Rekonvensi mengajukan kepada Majelis Hakim untuk membatalkan perjanjian jual beli tanah antara Alm. Sukadji dengan Mia Pertiwi, serta menyatakan bahwa Akta Jual Beli Nomor 962/2018 yang dibuat oleh PPAT Wiji Winarsih, S.H. adalah tidak sah secara hukum.

Menurut peraturan perundang-undangan, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT adalah:

- a. Tidak terpenuhinya persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang untuk jenis perjanjian formil, yang berakibat perjanjian batal demi hukum.
- b. Tidak terpenuhinya syarat sah perjanjian.
- c. Terpenuhinya syarat batal pada jenis perjanjian yang bersyarat.
- d. Pembatalan oleh pihak ketiga atas dasar *action paulina*.

Sedangkan menurut Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia, bahwa faktor-faktor yang melatarbelakangi pembatalan perjanjian jual beli tanah yang diikat dengan Akta Jual Beli yang dikeluarkan oleh PPAT dapat dikelompokkan sebagai berikut:

- a. Kebatalan perjanjian karena tidak memenuhi syarat objektif sahnya perjanjian, yaitu kesepakatan para pihak sebagaimana diatur dalam pasal 1320 KUH Perdata.
- b. Kebatalan karena hak membeli kembali objek dalam perjanjian jual beli.
- c. Kebatalan perjanjian karena menggunakan surat kuasa mutlak.
- d. Kebatalan dalam hal jual beli harta Bersama.
- e. Kebatalan dalam hal keadaan darurat (*noodtoestand*).
- f. Kebatalan perjanjian mengenai hak atas tanah.

Namun, bila dilihat dari kewenangan PPAT dalam membuat Akta Jual Beli, maka faktor-faktor pembatalan perjanjian jual beli tanah meskipun telah memiliki Akta Jual Beli dari PPAT harus memperhatikan hal-hal berikut:

- a. Kedudukan atau status penjual adalah pihak yang berhak menjual tanah.
- b. Penjual adalah pihak yang berwenang menjual.
- c. Pembeli pihak yang diperkenankan membeli tanah.

Akta dilihat dari fungsinya untuk menentukan keabsahan atau syarat pembentukan adalah dalam kaitannya terhadap lengkap atau sempurnanya (bukan sahnya) suatu perbuatan hukum, dan dilihat dari segi fungsinya sebagai alat bukti, akta otentik mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara, akta otentik dianggap benar adanya dan pihak yang membantah dibebani untuk membuktikan kebenaran bantahannya (Dja'is & Koosmargono, 2008). Dalam hal ini, demi membatalkan keabsahan Akta Jual Beli Nomor 962/2018, Sumiari harus bisa membuktikan kepada Majelis Hakim bahwa dirinya masih merupakan istri sah dari Alm. Sukadji, tanah bersertifikat Hak Milik Nomor 246 adalah harta bersama milik Alm. Sukadji dan Sumiari, dan Akta Jual Beli Nomor 962/2018 dibuat tanpa persetujuan darinya.

Idealnya PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. PPAT dalam menjalankan tugas harus profesional, yaitu menjalankan tugas selalu mengutamakan keahlian berlandasan Kode Etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kinerjanya dapat dipercaya dan amanah, bekerja sesuai aturan hukum yang berlaku dari mulai pekerjaan, menjalankan dan menghasilkan hasil yang akurat. Selain profesional, PPAT juga harus mampu memberikan penyuluhan hukum yang tepat dan baik untuk para penghadap.

Sumiari melalui Gugatan Rekonvensi berpendapat bahwa PPAT Wiji Winarsih, S.H. selaku pembuat Akta Jual Beli Nomor 962/2018 tidak mematuhi Kode Etik sebagai PPAT, dikarenakan akta tersebut tetap disahkan padahal para pihak yang menghadap tidak lengkap, yaitu Sumiari selaku istri dari pihak penjual tidak dihadirkan dalam pengesahan akta tersebut. Apalagi didukung dengan ditemukannya bukti akan pemalsuan tanda tangan milik Sumiari dalam akta tersebut, hal ini menunjukkan bahwa PPAT Wiji Winarsih tidak melakukan pengecekan validitas tanda tangan para pihak. Disebutkan dalam Pasal 39 Ayat (1) huruf c bahwa PPAT berhak menolak untuk membuatkan akta apabila salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian. Dalam hal ini, pihak penjual yaitu Sukadji tidak memenuhi syarat untuk menjual tanah harta bersama karena tidak mendapat persetujuan dari istrinya, maka PPAT Wiji Winarsih seharusnya menolak untuk membuatkan akta tersebut karena tidak dipenuhinya syarat-syarat jual beli tanah. PPAT Wiji Winarsih telah melanggar Kode Etik Mal Administrasi PPAT karena mengabaikan prosedur tersebut dengan tetap mengesahkan akta tersebut.

Menurut Penulis, kesalahan PPAT dalam hal ini berbentuk kealpaan atau kelalaian, akan tetapi yang menjadi masalah adalah, apakah kealpaan atau kelalaian

yang dilakukan oleh PPAT dapat dikategorikan sebagai penyalahgunaan wewenang, mengingat istilah penyalahgunaan wewenang cenderung mengarah kepada pemikiran adanya unsur kesengajaan.

Dalam kaitannya dengan kasus Putusan PN Nganjuk Nomor 45/Pdt.G/2020/PN Njk, pembuatan Akta Jual Beli Nomor 962/2018 oleh PPAT Wiji Winarsih, S.H. dilakukan tanpa kehadiran dari Sumiari selaku istri sah dari penjual, Alm. Sukadji. Disebutkan dalam Pasal 28 Ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, bahwa "Pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir di hadapannya" adalah termasuk pelanggaran berat, sehingga sesuai dengan Pasal 28 Ayat (2), pelanggaran ini dapat dikenakan sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

4. Conclusion

Akta Jual Beli Nomor 962/2018 tanggal 23 Agustus 2018 yang dibuat di hadapan PPAT Wiji Winarsih, S.H. adalah tidak sah dan dibatalkan demi hukum, serta tidak lagi mempunyai kekuatan hukum yang mengikat, karena tanah yang dijual merupakan harta bersama, sedangkan terdapat unsur pelanggaran terhadap tata cara dan formalitas dalam pembuatan akta otentik, yaitu akta dibuat tanpa persetujuan dan tanpa ditandatangani oleh istri sah dari penjual. PPAT Wiji Winarsih, S.H. telah melanggar Kode Etik PPAT karena tidak menolak untuk membuatkan Akta Jual Beli yang tidak dipenuhi syarat-syaratnya dan tetap mengesahkannya tanpa memastikan kesepakatan semua pihak yang terlibat dalam jual beli tanah. Akibatnya semua kebendaan dan orang-orangnya dipulihkan sama seperti keadaan sebelum perjanjian dibuat. Dalam kasus ini, objek tanah sengketa kembali pada kedudukan semula, yaitu merupakan hak milik istri selaku ahli waris dari penjual.

Dalam Amar Putusan hakim tidak menjatuhkan sanksi kepada PPAT Wiji Winarsih, S.H., sehingga tidak ada penyelesaian yang konkret atas masalah ini dari pihak pengadilan. Padahal PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara Administratif dan Perdata atas kelalaian/kealpaan yang dilakukannya sebagai ganti kerugian kepada pihak yang terlibat dan sebagai bentuk pendisiplinan agar PPAT lebih berhati-hati dalam mengesahkan Akta Jual Beli yang dibuatnya. Pertanggungjawaban PPAT secara Administratif dapat berupa sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala BPN Indonesia, karena pembuatan akta PPAT tanpa dihadiri para pihak yang terlibat melakukan perbuatan hukum termasuk pelanggaran berat menurut Pasal 28 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998. Sedangkan pertanggungjawaban PPAT secara Keperdataan, PPAT dapat mengganti kerugian

secara pribadi kepada pembeli tanah yang merasa dirugikan oleh Akta Jual Beli yang tidak sah, sesuai dengan ketentuan Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

References

- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-Hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, 4(1), 244-278. <https://doi.org/10.22437/rr.v4i1.13364>
- Dja'is, M., & Koosmargono, R. (2008). *Membaca dan Mengerti HIR*. Semarang: Badan Penerbit Universitas Diponegoro.
- Effendie, B. (1993). *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum: Edisi Revisi*. jakarta: Kencana.
- Mertokusumo, S. (1981). *Hukum Acara Perdata Indonesia cet. ke-3*. Yogyakarta: Liberty.
- Rondonuwu, G. (2017). Kepastian Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Berdasarkan Pp Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. *Lex Privatum*, 5(4).
- Salim, H. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat AKta Tanah (PPAT)*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Setiawan, A. T., Kistiyah, S., & Laksamana, R. (2021). Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Tanah di Kawasan Transmigrasi. *Tunas Agraria*, 4(1), 22-39. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.133>