



Perbuatan Melawan Hukum oleh Oknum PPAT dalam Jual Beli Tanah di Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946

M. Harminto*, Dewi Iryani, Gradios Nyoman Tio Rae

Universitas Bung Karno, Indonesia

Email: muldianbeturan1983@gmail.com*, iryani.dewi@yahoo.co.id,
nrae88good@gmail.com

Keywords	Abstract
unlawful act, ppat, sale and purchase deed, legal certainty, legal liability	<i>Economic expansion and the escalating commercial value of land frequently catalyze land disputes, particularly those stem from unlawful acts during conveyancing transactions. Notaries/Land Deed Making Officers (PPAT) fulfill a critical function in drafting authentic deeds to guarantee legal certainty and protection for transaction parties. Nevertheless, practical realities reveal frequent misuses of authority or professional negligence by unscrupulous PPATs, such as executing Sale and Purchase Deeds (AJB) without the explicit authorization, consent, or physical presence of the rightful property owner. This study aims to examine the legal qualification of unlawful acts committed by rogue PPATs under the Indonesian Criminal Code (Law No. 1 of 1946) and evaluate the structure of legal liability and protective remedies for injured parties affected by legally defective AJBs through a case study of East Jakarta District Court Decision No. 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Employing a normative legal research methodology, this paper utilizes statutory, conceptual, and case approaches. Secondary legal materials consisting of primary, secondary, and tertiary sources were collected through documentary and literature reviews, subsequently processed via descriptive-qualitative content analysis. Findings reveal that: (1) Unlawful conduct by rogue PPATs involving identity theft, signature forgery, or executing deeds absent the legitimate seller satisfies criminal parameters under Law No. 1 of 1946 (KUHP), specifically Articles 263/264 (Forgery of Authentic Deeds) and Articles 372/378 (Embezzlement/Fraud), while simultaneously constituting a civil tort under Article 1365 of the Indonesian Civil Code; (2) Legal accountabilities encompass civil obligations for compensation, administrative sanctions ranging from formal reprimands to dishonorable discharge by the National Land Agency (BPN), and criminal prosecution. Concurrently, AJBs generated through unlawful acts are rendered null and void ab initio, re-establishing valid property rights to the lawful owner in alignment with justice as fairness.</i>

Kata Kunci	Abstrak
perbuatan melawan hukum, ppat, akta jual beli, kepastian hukum, tanggung jawab hukum	Eskalasi pertumbuhan ekonomi dan lonjakan nilai komersial atas tanah secara simultan meningkatkan potensi sengketa pertanahan, khususnya yang bersumber dari tindakan melawan hukum dalam transaksi jual beli. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan sentral dalam memformulasi akta otentik demi merealisasikan kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak. Namun, dalam realitas praktis, kerap dijumpai penyalahgunaan wewenang maupun kelalaian dari oknum PPAT, seperti penerbitan Akta Jual Beli (AJB) tanpa sepengetahuan, izin, maupun kehadiran fisik pemilik sah hak atas tanah. Penelitian ini bertujuan menganalisis kualifikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oknum PPAT ditinjau dari kerangka KUHP (UU No. 1 Tahun 1946) serta mengkaji konstruksi pertanggungjawaban hukum dan mekanisme perlindungan bagi pihak yang dirugikan atas terbitnya AJB cacat hukum melalui studi kasus Putusan PN Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim. Penelitian hukum normatif (yuridis normatif) ini menerapkan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Bahan hukum sekunder yang mencakup bahan primer, sekunder, dan tersier dihimpun melalui penelusuran pustaka dan dokumentasi, lalu dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan teknik analisis isi (content analysis). Temuan penelitian mengindikasikan: (1) Tindakan oknum PPAT yang mencatat identitas, memalsukan tanda tangan, atau memproses pembuatan akta tanpa kehadiran penjual sah memenuhi unsur tindak pidana dalam UU No. 1 Tahun 1946 (KUHP), antara lain Pasal 263/264 (Pemalsuan Surat/Akta Otentik) dan Pasal 372/378 (Penggelapan/Penipuan), serta secara keperdataan terbukti melanggar Pasal 1365 KUHPperdata; (2) Bentuk tanggung jawab oknum PPAT meliputi ranah perdata (kewajiban ganti rugi), administratif (sanksi teguran hingga pemberhentian tidak hormat oleh BPN), dan pidana. Akibat hukum terhadap AJB yang didasari perbuatan melawan hukum tersebut adalah batal demi hukum/cacat hukum, sehingga hak kepemilikan tanah dipulihkan kepada pemilik sah demi mewujudkan prinsip keadilan hakiki (justice as fairness).

PENDAHULUAN

Sektor pertanahan di Indonesia merupakan instrumen fundamental dalam pembangunan ekonomi dan kesejahteraan sosial, mengingat tanah memiliki nilai strategis baik sebagai aset ekonomi maupun sebagai identitas sosial budaya masyarakat. Secara konstitusional, Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 telah memberikan landasan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat (Ambarwati, 2019; Anuddin & Siswanto, 2024; Fuady, 2013; Halim, 2008; Kelsen, 2011; *Perbuatan Melawan Hukum Perdata*, n.d.; Sutedi, 2005). Amanah

konstitusional ini kemudian dijabarkan lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menegaskan bahwa setiap hak atas tanah harus didaftarkan agar memperoleh perlindungan hukum yang pasti (Perangin-Angin, 2008; Purbacaraka & Soekanto, 2010; Salindeho, 1988; Smith, 1976). Dalam kerangka ini, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat sentral, karena PPAT diberi wewenang untuk membuat akta autentik sebagai dasar peralihan, pembebanan, dan perbuatan hukum lainnya terkait hak atas tanah (Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 Tentang Peraturan Hukum Pidana (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana / KUHP), 1946; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997; Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris Sebagaimana Telah Diubah Dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, 2004; Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata / Burgerlijk Wetboek), n.d.; Utrecht, 1986).

Keberadaan PPAT secara formal diakui sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai derivasi operasional dari Pasal 19 UUPA. Berdasarkan penafsiran sistematis terhadap kewenangan pejabat tersebut, PPAT ditunjuk sebagai pejabat umum yang diberi wewenang khusus memformulasi akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak tanah. Kedudukan PPAT beserta akta yang diterbitkannya merupakan bagian tak terpisahkan dari tata kearsipan dan pendaftaran tanah nasional (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986, 1986; Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, 1998; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, 2016; Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998, 2006; *Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim*, 2017). Regulasi lebih lanjut mengenai jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, yang menetapkan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat formal yang menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum mengenai tanah di hadapan hukum (Agustina, 2003; *Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989 tentang Pembeli Beritikad Baik*, 1989;

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), 1960; Rawls, 1971). Dengan demikian, PPAT tidak hanya bertindak sebagai pejabat administratif, tetapi juga sebagai pejabat publik yang bertanggung jawab terhadap legalitas akta yang diterbitkannya .

Keharusan pemindahan hak atas tanah dilakukan dengan akta PPAT disebabkan akta PPAT yang dibuat merupakan dasar kepastian hukum selanjutnya dalam proses pendaftaran tanah . Penerbitan akta jual beli di hadapan PPAT berfungsi memberikan legalitas formal serta kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Meskipun pembuatan akta PPAT dipersyaratkan dalam proses pendaftaran tanah, tidak terbuatnya akta di hadapan PPAT secara otomatis tidak serta-merta membatalkan kesepakatan jual beli di antara para pihak, karena pembuatan akta tersebut pada dasarnya bertindak sebagai persyaratan administratif pendaftaran (*administratief rechtsvereiste*). Hal ini dipertegas dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yang menetapkan bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti pembuktian peralihan hak dan bukan konformatif mutlak atas sahnya jual beli . Namun, keabsahan akta PPAT tetap menjadi syarat utama untuk dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

Dalam praktik pelaksanaan jabatannya, PPAT diwajibkan untuk menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dengan memastikan bahwa tanah yang menjadi objek perbuatan hukum tidak dalam sengketa dan semua pihak yang terlibat dalam transaksi memberikan persetujuan yang sah . PPAT berkewajiban melakukan pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, termasuk memverifikasi keabsahan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan, memastikan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh), serta menyusun akta peralihan hak sesuai dengan format yang ditentukan oleh peraturan . Selain itu, PPAT berkewajiban membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi sebagai langkah untuk memastikan bahwa semua pihak memahami isi dan konsekuensi dari perjanjian yang mereka buat, sesuai dengan ketentuan Pasal 1320 KUHPerdata yang mengatur tentang syarat sahnya suatu perjanjian . Apabila terjadi ketidaksesuaian dalam dokumen atau kehadiran para pihak tidak lengkap, PPAT memiliki kewajiban untuk menolak pembuatan akta, sebagaimana diatur dalam Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997, guna melindungi

hak-hak semua pihak dan mencegah timbulnya masalah hukum di kemudian hari .

Namun, dalam realitas praktis, kerap dijumpai penyalahgunaan wewenang maupun kelalaian dari oknum PPAT, seperti penerbitan Akta Jual Beli (AJB) tanpa sepengetahuan, izin, maupun kehadiran fisik pemilik sah hak atas tanah. Fenomena ini menunjukkan adanya kesenjangan antara ketentuan normatif yang mengatur kewajiban PPAT dengan implementasinya di lapangan. Penelitian oleh Anggraini, Sutiarnoto, dan Siregar (2025) menunjukkan bahwa AJB yang dibuat secara melawan hukum oleh PPAT kehilangan kekuatan sebagai akta autentik dan menimbulkan konsekuensi yuridis berupa pertanggungjawaban perdata, administratif, dan pidana bagi PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran prosedural dan substansial dalam pembuatan akta . Demikian pula, penelitian oleh Anuddin dan Siswanto (2024) menyoroti tanggung jawab notaris dalam pembuatan akta otentik berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, yang menegaskan bahwa notaris/PPAT dapat dikenakan sanksi hukum (pidana atau perdata) jika terbukti melakukan kesalahan dalam pembuatan akta . Studi-studi ini mengindikasikan bahwa permasalahan pelanggaran oleh oknum PPAT bukanlah fenomena yang terisolasi, melainkan telah menjadi perhatian akademik yang memerlukan kajian lebih mendalam.

Kesenjangan penelitian (research gap) yang menjadi fokus kajian ini terletak pada belum adanya analisis komprehensif yang mengkaji secara simultan kualifikasi perbuatan melawan hukum oknum PPAT dari perspektif hukum pidana (KUHP/UU No. 1 Tahun 1946) dan hukum perdata (Pasal 1365 KUHPperdata), serta mengaitkannya dengan konstruksi pertanggungjawaban hukum dan mekanisme perlindungan bagi pihak yang dirugikan dalam satu kerangka analisis yang terintegrasi. Penelitian-penelitian sebelumnya cenderung membahas aspek perdata atau pidana secara terpisah, tanpa memberikan sintesis yuridis yang utuh mengenai akibat hukum terhadap akta yang diterbitkan dan pemulihan hak kepemilikan tanah. Kebaruan (novelty) penelitian ini terletak pada penggunaan studi kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim sebagai preseden konkret yang mengungkap modus operandi oknum PPAT dalam mencatut identitas dan memalsukan tanda tangan pemilik tanah, serta menganalisis pertimbangan hakim dalam memutuskan pembatalan akta dan pemulihan hak kepada pemilik sah. Pendekatan kasus ini memungkinkan penelitian untuk

menjembatani teori hukum dengan praktik peradilan, sehingga memberikan pemahaman yang lebih aplikatif tentang penegakan hukum terhadap oknum PPAT.

Urgensi penelitian ini didasarkan pada maraknya kasus oknum PPAT yang melakukan tindakan melanggar hukum, seperti pencatutan identitas pemilik tanah tanpa izin, pengabaian kewajiban menghadirkan para pihak, hingga pemalsuan tanda tangan dalam proses pembuatan AJB. Data yuridis menunjukkan bahwa tindakan tersebut tidak hanya mencederai kepastian hukum melainkan juga menimbulkan kerugian materiil maupun immateriil yang signifikan bagi pemilik sah, sebagaimana terbukti dalam berbagai putusan pengadilan, termasuk Putusan PN Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim dan Putusan Mahkamah Agung Nomor 3507K/Pdt/2023. Penelitian oleh Sinulingga (2022) mengungkapkan bahwa dalam kasus tersebut, PPAT selaku Tergugat I membuat AJB terhadap objek tanah milik Penggugat tanpa sepengetahuan dan persetujuan dari pemilik tanah, yang sangat merugikan sang pemilik objek tanah selaku Penggugat. Demikian pula, penelitian oleh Kusmayaningtyas (2020) membahas mengenai pemilik objek yang tidak mengetahui, tidak pernah menghadap PPAT dan tidak pernah menandatangani akta jual beli terkait, tetapi dalam akta, nama pemilik objek dicatut sebagai penjual dan hak atas tanahnya dijadikan objek jual beli, yang mengindikasikan adanya figur palsu yang seolah-olah merupakan pihak yang berwenang guna memperlancar pembuatan akta jual beli tersebut.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kualifikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oknum PPAT ditinjau dari kerangka KUHP (UU No. 1 Tahun 1946) serta mengkaji konstruksi pertanggungjawaban hukum dan mekanisme perlindungan bagi pihak yang dirugikan atas terbitnya AJB cacat hukum. Secara lebih spesifik, penelitian ini akan menjawab dua permasalahan pokok: pertama, bagaimana kualifikasi perbuatan melawan hukum oleh oknum PPAT dalam jual beli tanah menurut UU No. 1 Tahun 1946 tentang KUHP; dan kedua, bagaimana bentuk pertanggungjawaban hukum bagi pihak yang dirugikan akibat perbuatan yang dilakukan oleh oknum PPAT dalam proses jual beli tanah di Indonesia. Manfaat penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, terutama di bidang hukum pertanahan dan kenotariatan, serta menjadi acuan bagi aparat penegak hukum, PPAT, dan masyarakat dalam menyikapi dan

mencegah kasus serupa. Dengan mengacu pada UU No. 1 Tahun 1946, KUHPPerdata, dan peraturan perundang-undangan terkait, penelitian ini menawarkan perspektif baru dalam melihat kedudukan PPAT, akibat hukum dari pelanggaran yang mereka lakukan, serta upaya pemulihan hak bagi korban demi mewujudkan prinsip kepastian dan keadilan hukum (*rechtszekerheid en rechtsvaardigheid*).

METODE PENELITIAN

Kajian ini menggunakan kerangka penelitian hukum normatif (*juridical-normative research*) dengan desain deskriptif kualitatif. Pendekatan masalah yang diterapkan meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) serta pendekatan konseptual (*conceptual approach*) (Sugiyono, 2018). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk menelaah norma-norma hukum yang relevan, seperti UU No. 1 Tahun 1946, KUHPPerdata, dan peraturan terkait PPAT. Sementara itu, pendekatan konseptual diterapkan untuk memahami doktrin-doktrin hukum mengenai perbuatan melawan hukum dan tanggung jawab notaris/PPAT. Pendekatan kasus diterapkan untuk menganalisis putusan pengadilan yang menjadi fokus utama penelitian ini, yaitu Putusan PN Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim.

Data penelitian bersumber dari bahan hukum sekunder yang mencakup bahan hukum primer (peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan), bahan hukum sekunder (literatur, jurnal, dan karya ilmiah), serta bahan hukum tersier (kamus hukum dan ensiklopedia). Bahan hukum primer yang digunakan meliputi Undang-Undang No. 1 Tahun 1946 tentang KUHP, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPPerdata), UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, UU No. 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, serta PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku-buku teks, jurnal ilmiah, dan artikel hukum yang relevan. Seluruh bahan hukum dikumpulkan melalui teknik studi pustaka (*library research*) dan studi dokumentasi terhadap arsip yuridis formal.

Prosedur pengumpulan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier diorganisasikan secara sistematis dari berbagai pusat dokumentasi hukum, perpustakaan instansi terkait, dan penelusuran basis data elektronik. Bahan-bahan yang terhimpun selanjutnya diinventarisasi dan diklasifikasikan sesuai dengan rumusan masalah. Analisis data dilakukan dengan teknik analisis isi (*content analysis*) secara deskriptif kualitatif untuk memberikan uraian

komprehensif mengenai gejala hukum, norma, serta fakta peradilan guna menjawab pokok permasalahan yang dikaji. Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk menafsirkan dan mengkonstruksi argumentasi hukum secara mendalam berdasarkan pada norma dan fakta hukum yang ada.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kualifikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh oknum PPAT dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara formal diakui sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai derivasi operasional dari Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan penafsiran sistematis terhadap kewenangan pejabat tersebut, PPAT ditunjuk sebagai pejabat umum yang diberi wewenang khusus memformulasi akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak tanah. Kedudukan PPAT beserta akta yang diterbitkannya—termasuk standardisasi blangko akta—merupakan bagian tak terpisahkan dari tata kearsipan dan pendaftaran tanah nasional.

Penerbitan akta jual beli di hadapan PPAT berfungsi memberikan legalitas formal serta kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Meskipun pembuatan akta PPAT dipersyaratkan dalam proses pendaftaran tanah, tidak terbuatnya akta di hadapan PPAT secara otomatis tidak serta-merta membatalkan kesepakatan jual beli di antara para pihak, karena pembuatan akta tersebut pada dasarnya bertindak sebagai persyaratan administratif pendaftaran (administratif rechtsvereiste). Hal ini dipertegas dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yang menetapkan bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti pembuktian peralihan hak dan bukan konformatif mutlak atas sahnya jual beli.

Menurut pandangan John Salindeho, istilah peralihan hak atas tanah memiliki kesepadanan makna dengan pemindahan hak, yakni tindakan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah dari pemilik asal kepada penerima hak. Sejalan dengan hal tersebut, Effendi Perangin-Angin menegaskan bahwa pemindahan hak mengakibatkan beralihnya subjektivitas hukum atas tanah melalui perbuatan hukum yang disadari, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, atau pemberian wasiat.

Konstruksi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Indonesia yang mengadopsi tradisi Eropa Kontinental diatur dalam Pasal 1365 hingga Pasal 1380 KUHPerdata. Norma tersebut menetapkan beban tanggung jawab tidak hanya atas perbuatan pribadi tetapi juga atas kelalaian pihak lain atau objek di bawah pengawasannya. Rekam fakta peradilan terkait PMH oleh PPAT terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim antara Haji Muhamad Nurdin (Penggugat) melawan Notaris/PPAT Haji Harjono Moekiran, S.H. (Tergugat I), Dra. Hjh. Nurdianti Akma (Tergugat II), serta Panti Asuhan & Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyiah DKI Jakarta bersama FORSEP (Tergugat III). Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah SHM No. 1110/Cipayung seluas 4.371 m², yang setelah beberapa kali penerbitan AJB tersisa seluas ± 2.791 m².

Dalam kerangka hukum perdata, jual beli tanah tergolong perjanjian riil yang mensyaratkan penyerahan fisik (levering) serta menganut prinsip terang dan tunai (kontan). Pengikatan jual beli difungsikan sebagai kesepakatan pendahuluan bebas untuk mengikat para pihak sebelum pemenuhan syarat formal pendaftaran dilakukan.

Berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, kualifikasi perbuatan melawan hukum tidak terbatas pada pelanggaran peraturan tertulis, melainkan mencakup perbuatan atau pembiaran yang melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, melanggar kesusilaan, atau menyalahi prinsip kehati-hatian yang patut dalam masyarakat. Terpenuhinya salah satu unsur alternatif tersebut telah cukup untuk mengategorikan suatu tindakan sebagai perbuatan melawan hukum. Dalam konteks pidana (UU No. 1 Tahun 1946/KUHP), tindakan oknum PPAT yang memalsukan tanda tangan atau mencatut identitas pemilik tanah memenuhi unsur Pasal 263/264 KUHP (pemalsuan surat/akta otentik) dan Pasal 372/378 KUHP (penggelapan dan penipuan).

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kualifikasi perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh oknum PPAT dalam Jual Beli Tanah Menurut Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 Tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara formal diakui sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah sebagai derivasi operasional dari Pasal 19 Undang-Undang

Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Berdasarkan penafsiran sistematis terhadap kewenangan pejabat tersebut, PPAT ditunjuk sebagai pejabat umum yang diberi wewenang khusus memformulasi akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak tanah. Kedudukan PPAT beserta akta yang diterbitkannya---termasuk standardisasi blangko akta---merupakan bagian tak terpisahkan dari tata kearsipan dan pendaftaran tanah nasional.

Penerbitan akta jual beli di hadapan PPAT berfungsi memberikan legalitas formal serta kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah. Meskipun pembuatan akta PPAT dipersyaratkan dalam proses pendaftaran tanah, tidak terbuatnya akta di hadapan PPAT secara otomatis tidak serta-merta membatalkan kesepakatan jual beli di antara para pihak, karena pembuatan akta tersebut pada dasarnya bertindak sebagai persyaratan administratif pendaftaran (administratif rechtsvereiste). Hal ini dipertegas dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 yang menetapkan bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti pembuktian peralihan hak dan bukan konformatif mutlak atas sahnya jual beli. Namun, keabsahan akta PPAT tetap menjadi syarat utama untuk dapat dilakukannya pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

Menurut pandangan John Salindeho, istilah peralihan hak atas tanah memiliki kesepadanan makna dengan pemindahan hak, yakni tindakan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah dari pemilik asal kepada penerima hak. Sejalan dengan hal tersebut, Effendi Perangin-Angin menegaskan bahwa pemindahan hak mengakibatkan beralihnya subjektivitas hukum atas tanah melalui perbuatan hukum yang disadari, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, atau pemberian wasiat. Dengan demikian, peran PPAT sangat krusial untuk memastikan bahwa proses peralihan hak tersebut dilakukan secara sah dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.

Konstruksi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) di Indonesia yang mengadopsi tradisi Eropa Kontinental diatur dalam Pasal 1365 hingga Pasal 1380 KUHPdata. Norma tersebut menetapkan beban tanggung jawab tidak hanya atas perbuatan pribadi tetapi juga atas kelalaian pihak lain atau objek di bawah pengawasannya. Rekam fakta peradilan terkait PMH oleh PPAT terlihat dalam Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim antara Haji Muhamad Nurdin (Penggugat) melawan Notaris/PPAT Haji Harjono Moekiran, S.H. (Tergugat I), Dra. Hj.

Nurdiati Akma (Tergugat II), serta Panti Asuhan & Madrasah Keluarga Jemaah Haji Aisyiah DKI Jakarta bersama FORSEP (Tergugat III). Penggugat merupakan pemilik sah atas sebidang tanah SHM No. 1110/Cipayung seluas 4.371 m², yang setelah beberapa kali penerbitan AJB tersisa seluas ± 2.791 m². Kasus ini menjadi contoh konkret bagaimana oknum PPAT dapat bertindak melawan hukum.

Dalam kasus tersebut, oknum PPAT diduga telah menerbitkan AJB tanpa sepengetahuan dan persetujuan pemilik sah, yaitu Haji Muhamad Nurdin. Akta tersebut diterbitkan seolah-olah telah terjadi proses jual beli yang sah, padahal pemilik tanah tidak pernah hadir dan menandatangani akta di hadapan PPAT. Tindakan ini secara jelas mencerminkan adanya niat jahat (*mens rea*) untuk mengalihkan hak atas tanah secara melawan hukum. Dalam kerangka hukum perdata, jual beli tanah tergolong perjanjian riil yang mensyaratkan penyerahan fisik (*levering*) serta menganut prinsip terang dan tunai (*kontan*). Pengikatan jual beli difungsikan sebagai kesepakatan pendahuluan bebas untuk mengikat para pihak sebelum pemenuhan syarat formal pendaftaran dilakukan. Kehadiran penjual di hadapan PPAT merupakan salah satu syarat mutlak untuk terciptanya akta yang sah.

Berdasarkan yurisprudensi tetap Mahkamah Agung RI, kualifikasi perbuatan melawan hukum tidak terbatas pada pelanggaran peraturan tertulis, melainkan mencakup perbuatan atau pembiaran yang melanggar hak subjektif orang lain, bertentangan dengan kewajiban hukum pelaku, melanggar kesusilaan, atau menyalahi prinsip kehati-hatian yang patut dalam masyarakat. Terpenuhinya salah satu unsur alternatif tersebut telah cukup untuk mengategorikan suatu tindakan sebagai perbuatan melawan hukum. Tindakan oknum PPAT yang menerbitkan AJB tanpa kehadiran pemilik sah secara tegas melanggar prinsip kehati-hatian dan kewajiban hukumnya, sehingga memenuhi unsur PMH. Dalam konteks pidana (UU No. 1 Tahun 1946/KUHP), tindakan oknum PPAT yang memalsukan tanda tangan atau mencatut identitas pemilik tanah memenuhi unsur Pasal 263/264 KUHP (pemalsuan surat/akta otentik) dan Pasal 372/378 KUHP (penggelapan dan penipuan).

Pasal 263 KUHP mengatur tentang pemalsuan surat yang dapat menimbulkan suatu hak, sedangkan Pasal 264 memberatkan ancaman pidana jika pemalsuan tersebut dilakukan terhadap akta otentik. Dalam kasus ini, AJB yang diterbitkan oleh oknum PPAT tanpa kehadiran pemilik sah merupakan

akta otentik yang memuat keterangan palsu mengenai kehadiran dan persetujuan penjual. Dengan demikian, unsur-unsur pidana dalam pasal-pasal tersebut telah terpenuhi. Selain itu, tindakan ini juga dapat dikualifikasikan sebagai penggelapan atau penipuan (Pasal 372 dan 378 KUHP) karena oknum PPAT secara melawan hukum menguasai atau mengalihkan hak atas tanah milik orang lain dengan cara membohongi para pihak atau memanfaatkan kewenangannya secara tidak sah.

Lebih lanjut, berdasarkan doktrin perbuatan melawan hukum, suatu perbuatan dianggap melawan hukum jika bertentangan dengan hak subjektif orang lain, kewajiban hukum pelaku, atau kepatutan yang berlaku dalam masyarakat. Dalam kasus PPAT, kewajiban hukum untuk bertindak dengan itikad baik dan menjalankan profesinya sesuai dengan standar etik dan prosedur yang benar telah dilanggar. Hal ini sejalan dengan prinsip hukum yang menyatakan bahwa setiap orang yang melakukan perbuatan melawan hukum wajib mengganti kerugian yang timbul karenanya (Pasal 1365 KUHPerdata).

Tanggungjawab Hukum bagi pihak yang dirugikan akibat Perbuatan yang Dilakukan Oleh Oknum PPAT dalam Proses Jual Beli Tanah Di Indonesia.

Berdasarkan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT memegang wewenang otentifikasi atas setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah di wilayah kerjanya. Penjelasan Pasal 5 menetapkan wilayah kerja PPAT bersesuaian dengan wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Penegakan etika profesi melalui kode etik menjadi sarana kontrol sosial yang vital guna menjamin perlindungan kepentingan masyarakat. Tanggung jawab PPAT tidak hanya terbatas pada aspek administrasi, tetapi juga mencakup pertanggungjawaban perdata dan pidana, sebagaimana telah dibahas sebelumnya. Pendekatan terpadu ini penting untuk menciptakan efek jera dan memberikan keadilan bagi korban.

Pelanggaran kode etik dan hukum oleh PPAT berimplikasi pada penjatuhan sanksi berjenjang. Sanksi administratif terberat berupa pemberhentian tidak hormat dapat dijatuhkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai ketentuan Pasal 10 PP No. 24 Tahun 2016. Sanksi ini diterapkan bilamana PPAT melakukan pelanggaran berat atau dijatuhi hukuman pidana penjara minimal 5 (lima) tahun berdasarkan putusan pengadilan berkekuatan hukum tetap (inkracht). Hal ini menunjukkan bahwa negara memiliki

mekanisme untuk memberikan sanksi tegas terhadap oknum PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran hukum, terutama yang mengakibatkan kerugian besar bagi masyarakat.

Penjatuhan sanksi oleh BPN dituangkan dalam bentuk Keputusan Tata Usaha Negara (KTUN) berdasarkan Pasal 1 angka 3 UU No. 5 Tahun 1986. Apabila PPAT yang bersangkutan tidak menerima keputusan tersebut, mekanisme penyelesaiannya dilakukan melalui sengketa TUN. Penulis berpendapat bahwa PPAT yang menerbitkan akta cacat hukum akibat pengabaian syarat formal-materiil bertanggung jawab secara pribadi atas kerugian yang dialami korban, sejalan dengan Pasal 55 Perkaban No. 1 Tahun 2006. Akta yang terbukti cacat hukum berimplikasi pada batal demi hukumnya akta tersebut, sehingga memulihkan kedudukan hukum pemilik sah. Dengan demikian, tanggung jawab hukum PPAT bersifat personal dan tidak dapat dialihkan kepada pihak lain.

Bentuk tanggung jawab perdata bagi oknum PPAT adalah kewajiban untuk mengganti kerugian yang diderita oleh korban (pemilik sah tanah). Kerugian tersebut dapat berupa kerugian materiil, seperti hilangnya hak atas tanah dan nilai ekonominya, serta kerugian immateriil, seperti kecemasan dan ketidaknyamanan psikologis. Penggantian kerugian ini dihitung berdasarkan nilai objek tanah dan manfaat yang seharusnya diterima oleh pemilik sah. Dalam kasus Putusan PN Jakarta Timur, penggugat berhak atas ganti rugi atas tanah yang telah dialihkan secara tidak sah oleh tergugat, termasuk potensi kerugian yang timbul akibat perbuatan tersebut.

Di sisi lain, secara pidana, oknum PPAT dapat dijerat dengan pasal-pasal dalam KUHP, seperti yang telah diuraikan sebelumnya. Ancaman pidana penjara dan denda diharapkan dapat memberikan efek jera dan menekan angka pelanggaran serupa di masa depan. Temuan penelitian Permatasari & Busro (2024) menunjukkan bahwa PPAT yang terlibat dalam penyelewengan anggaran pengadaan tanah di Grobogan dijatuhi pidana penjara dan denda, yang mengindikasikan bahwa aparat penegak hukum cukup serius dalam menangani kasus-kasus serupa.

Selain pertanggungjawaban individual, terdapat pula mekanisme perlindungan bagi pihak yang dirugikan melalui pengaduan kepada Majelis Pengawas Notaris (MPN) dan BPN. Pihak yang dirugikan dapat mengajukan keberatan atas akta yang diterbitkan dan meminta pembatalannya melalui jalur peradilan. Apabila akta terbukti cacat hukum, maka hak atas tanah akan

kembali kepada pemilik sah. Hal ini penting untuk ditegaskan agar masyarakat tidak ragu untuk menuntut haknya jika dirugikan oleh oknum PPAT.

Pembatalan AJB yang didasari perbuatan melawan hukum memiliki konsekuensi yuridis yang luas. Batal demi hukum berarti akta tersebut dianggap tidak pernah ada sejak semula (*null and void ab initio*). Akibatnya, segala tindak lanjut dari akta tersebut, seperti penerbitan sertifikat hak milik baru atas nama pembeli, menjadi tidak sah dan harus dibatalkan. Prinsip ini sejalan dengan asas kepastian hukum dan keadilan, di mana hak kepemilikan yang sah tidak dapat diganggu gugat hanya karena adanya akta yang cacat hukum. Putusan PN Jakarta Timur menjadi contoh penting bagaimana pengadilan mengembalikan hak pemilik sah dan membatalkan akta-akta yang terbit di atasnya.

Lebih lanjut, pembatalan AJB juga menyiratkan bahwa pembeli yang beritikad tidak baik tidak akan dilindungi oleh hukum. Pembeli yang mengetahui atau seharusnya mengetahui bahwa proses penerbitan AJB cacat hukum tidak dapat mengklaim kepemilikan atas tanah tersebut. Prinsip ini tertuang dalam yurisprudensi Mahkamah Agung yang menyatakan bahwa pembeli beritikad buruk tidak memperoleh perlindungan hukum, dan hak atas tanah tetap berada pada pemilik semula. Hal ini menegaskan pentingnya asas kepastian dan itikad baik dalam setiap transaksi hukum pertanahan.

Dari perspektif praktis, penelitian ini memberikan implikasi penting bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Masyarakat diimbau untuk lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi dan memastikan bahwa proses jual beli dilakukan sesuai dengan prosedur yang benar. Sementara itu, PPAT diingatkan untuk selalu menjunjung tinggi kode etik dan profesionalisme dalam menjalankan tugasnya, mengingat dampak hukum yang sangat serius jika terjadi pelanggaran. Hubungan antara teori dan praktik dalam kasus ini menunjukkan bahwa peraturan perundang-undangan yang ada belum sepenuhnya efektif dalam mencegah pelanggaran oleh oknum PPAT, sehingga diperlukan pengawasan yang lebih ketat dan penegakan hukum yang lebih tegas.

KESIMPULAN

Pertanggungjawaban hukum oknum PPAT yang melakukan tindakan melawan hukum dalam pemrosesan Akta Jual Beli tanah terbukti memenuhi kriteria *Onrechtmatige Daad* (Pasal 1365 KUHPerdata) serta unsur pidana

dalam UU No. 1 Tahun 1946 (KUHP). Tindakan yang dilakukan, seperti pemalsuan tanda tangan dan penerbitan akta tanpa kehadiran pemilik sah, secara nyata merugikan pihak lain dan melanggar ketentuan hukum pidana. Berdasarkan Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, PPAT memikul tanggung jawab pribadi atas segala timbulan kerugian yang dialami pihak korban. Bentuk tanggung jawab ini mencakup aspek perdata (ganti rugi), pidana (penjara dan denda), serta administratif (pemberhentian). Implikasi yuridis dari AJB yang diterbitkan secara tidak sah adalah batal demi hukum, yang mengakibatkan hilangnya hak keautentikan serta ketiadaan hak bagi pihak pembeli beritikad buruk untuk menguasai tanah tersebut.

Bentuk akibat hukum atas pembatalan AJB yang didasari perbuatan melawan hukum oknum PPAT adalah pemulihan status kepemilikan hak atas tanah kepada pemilik yang sah. Tindakan oknum PPAT yang tidak cermat dan mengabaikan kewajiban menghadirkan penjual sah terbukti melanggar asas kehati-hatian sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a UU No. 2 Tahun 2014 jo. UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Oleh karena syarat materiil tidak terpenuhi, maka jual beli tanah tersebut batal secara hukum demi menegakkan asas kepastian dan keadilan.^[13] Untuk penelitian selanjutnya, disarankan untuk melakukan kajian empiris di berbagai wilayah di Indonesia guna mengetahui sejauh mana efektivitas penegakan hukum terhadap oknum PPAT dan bagaimana perlindungan hukum yang lebih optimal bagi masyarakat.

REFERENSI

- Agustina, R. (2003). *Perbuatan melawan hukum*. Universitas Indonesia, Fakultas Hukum, Pascasarjana.
- Ambarwati, A. D. (2019). *Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Terikat Jaminan Bank (Studi Kasus Putusan Nomor 704K/Pdt/2016)*. Universitas Indonesia Fakultas Hukum.
- Anuddin, I., & Siswanto, E. (2024). Analisis Yuridis Tanggung Jawab Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. *Future Academia: The Journal of Multidisciplinary Research on Scientific and Advanced*.
- Fuady, M. (2013). *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Modern*. Citra Aditya Bakti.
- Halim, A. R. (2008). *Hukum Perdata Dalam Tanya Jawab*. Ghalia Indonesia.
- Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1816 K/Pdt/1989 tentang Pembeli Beritikad Baik, (1989).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1946 tentang Peraturan Hukum Pidana (Kitab Undang-Undang Hukum Pidana / KUHP), (1946).

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 (1960).

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, (1986).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, (1997).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, (1998).

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, (2004).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, (2016).

Kelsen, H. (2011). *Teori Hukum Murni: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif TR - Somardi*. Nusa Media.

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata / Burgerlijk Wetboek).

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998, (2006).

Perangin-Angin, E. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Rajawali Pers.

Perbuatan Melawan Hukum Perdata. (n.d.).
<https://share.google/8GnSfa1b5EjBQ4CTX>

Purbacaraka, P., & Soekanto, S. (2010). *Perihal Kaedah Hukum*. Citra Aditya Bakti.

Rawls, J. (1971). *A theory of justice*. Harvard University Press.

Salindeho, J. (1988). *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika.

Smith, A. (1976). *The Theory of Moral Sentiments* (D. D. Raphael & A. L. Macfie (Eds.)). Clarendon Press.

Sugiyono. (2018). *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (19th ed.). Alfabeta.

Sutedi, A. (2005). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.

Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN.Jkt.Tim, (2017).

Utrecht, E. (1986). *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*. Ichtiar Baru.