

Perbuatan Melawan Hukum Yang Mengakibatkan Akta Jual Beli Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/PDT/2020)

Reynaldi Liwandi, F.X. Arsin Lukman

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia, Depok
Correspondence: reynaldiliwandi@gmail.com; fx_arsin@yahoo.com

Abstrak. Dalam melakukan jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil yang diikuti dengan syarat formil yaitu dibuat dan ditandatangani akta jual beli oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta jual beli tersebut menunjukkan adanya kesepakatan resmi dan perjanjian yang mengikat antara semua pihak yang terlibat dalam pembuatannya. Dokumen ini juga menyatakan bahwa telah terjadi transfer hak atas tanah yang disertai dengan pembayaran harga, sehingga pihak yang menerima hak atau pembeli sekarang secara sah memiliki hak atas tanah tersebut. Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji suatu perbuatan melawan hukum terjadinya peralihan hak atas tanah tanpa sepengetahuan pemilik tanah dalam perkara Putusan Mahkamah Nomor 1615 K/Pdt/2020 dan peralihan hak atas tanah berdasarkan hukum tanah nasional. Metode penelitian yang dipergunakan dalam melakukan penelitian ini merupakan yuridis normatif. Penelitian ini menghasilkan simpulan bahwasanya Pertimbangan hukum dan putusan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020 sudah tepat, yang membuktikan bahwa Para Tergugat sudah melaksanakan perbuatan melawan hukum berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara yang menyebabkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah tanpa sepengetahuan Penggugat. Prosedur penjualan dan pembelian tanah telah diatur oleh pemerintah Indonesia sejak Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mulai berlaku, yang kemudian mengalami revisi menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Peraturan ini terutama terkait dengan pendaftaran lahan. Sesuai dengan peraturan tersebut, transaksi penjualan dan pembelian tanah harus dilaksanakan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki wewenang hukum untuk membuat akta yang diperlukan. Penandatanganan akta penjualan yang sah oleh semua pihak adalah bukti bahwa hak atas lahan telah berpindah dari penjual kepada pembeli, sambil membayar jumlah uang yang sudah disepakati. Sehingga, dapat ditarik simpulan bahwa proses hukum transaksi jual beli yang diwajibkan telah berhasil diselesaikan.

Kata Kunci: Perbuatan Melawan Hukum, Akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah

Abstract. In conducting the sale and purchase of land, material requirements must be met followed by formal requirements, namely the deed of sale and purchase is drawn up and signed by the parties before the Land Deed Making Officer. The deed of sale and purchase serves as evidence that a binding agreement and agreement have been made among the parties involved, confirming the transfer of land rights accompanied by the payment of the price, thereby making the recipient of the rights or the buyer the new holder of the rights. This study aims to examine a tort of transferring land rights without the knowledge of the landowner in the case of Supreme Court Decision Number 1615 K/Pdt/2020, and the transfer of land rights based on national land law. The research method used in this study is normative legal research. This study resulted in the conclusion that the legal considerations and the judge's decision in the Supreme Court Decision Number 1615 K/Pdt/2020 were appropriate, proving that the Defendants had engaged in a tort under Article 1365 of the Civil Code, which resulted in the transfer of ownership rights without the knowledge of the Plaintiff. Since the enactment of Government Regulation No. 10/1961, which was later amended to Government Regulation No. 24/1997 concerning Land Registration, the sale and purchase transactions are conducted in the presence of authorized Land Deed Officers who have the authority to create the deed. The conclusive evidence of a transfer of the rights from the seller to the buyer, along with the payment of the agreed-upon price, is established by the executed deed of sale and purchase between the involved parties. Therefore, the relevant sale and purchase transaction has been carried out in a tangible manner.

Keywords: Tort Law, The Deed of Sale and Purchase, Land Deed Officer

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang penting dalam konstitusi Negara Republik Indonesia Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia tahun 1945 bahwa negara menjalankan kendali atas air, tanah, dan sumber daya alam terkait, dengan tujuan memanfaatkannya demi kesejahteraan dan kemakmuran rakyat secara optimal. Kehidupan manusia sangat bergantung dengan keberadaan

tanah yang setiap saat melakukan segala aktivitas di atas tanah yang membuat kebutuhan manusia akan tanah selalu meningkat. Maka dari itu, manusia dengan tekun berupaya untuk memiliki dan mengendalikan tanah sebagai alat utama dalam memenuhi kehidupan dan penghidupannya. Ada beberapa cara yang dapat dipergunakan dalam mendapatkan tanah, dengan satu metode umumnya adalah melalui transaksi jual-beli. Dalam proses jual-beli ini, terjadi perubahan kepemilikan atas tanah, dimana penjual melepas hak kepemilikannya dan pembeli mengambil alih hak tersebut.¹

Berdasarkan Pasal 1457 KUHPdata, yang dimaksud dengan perbuatan jual beli melibatkan perjanjian antara dua pihak, yaitu penjual yang memiliki tanah dan pembeli yang berkeinginan untuk mendapatkan tanah tersebut. Penjual berkomitmen untuk mengalihkan hak kepemilikan atas tanah yang telah ditentukan, sementara pembeli berkomitmen untuk membayar sejumlah uang yang telah disepakati. Transaksi pengalihan tanah ini melibatkan kedua belah pihak, yakni penjual yang melepaskan hak kepemilikan tanahnya, dan pembeli yang memberikan kompensasi finansial sesuai dengan kesepakatan bersama untuk memperoleh properti tersebut. Hal ini berkaitan dengan konsep hak milik.² Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 mengenai Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) pada Pasal 19 ayat (1), dalam rangka melakukan penjaminan kepastian hukum oleh pemerintah, terdapat kegiatan pendaftaran tanah di semua wilayah Indonesia. Dilakukannya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian dan memberi perlindungan hukum untuk pihak yang mempunyai atau memperoleh hak atas suatu bidang tanah. Salah satu alasan di balik implementasi pendaftaran tanah adalah kewajiban melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat publik yang berkewenangan untuk menjalankan berbagai tugas terkait pendaftaran tanah, termasuk pembuatan akta otentik yang difungsikan sebagai alat bukti dan dasar dokumen untuk keperluan pendaftaran tanah. Menurut definisi yang tercantum pada Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT merujuk kepada seorang pejabat pemerintah yang telah ditunjuk untuk tujuan ini dan memiliki kewenangan hukum untuk memberikan persetujuan resmi terhadap dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi hukum tertentu yang berkaitan pada hak atas tanah atau kepemilikan suatu bangunan tempat tinggal.³ Salah satu hak prerogatif yang diberikan kepada Notaris (PPAT) yaitu kesanggupan untuk membuat akta jual beli yang sering disebut dengan AJB. Pembuatan akta jual beli adalah suatu akta yang mengikat secara hukum yang menjadi landasan peralihan hak atas tanah dari penjual yang merupakan pemilik saat ini terhadap pembeli yang adalah pemilik di kemudian hari. Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, akta jual beli adalah alat bukti yang sah terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, yang selanjutnya diikuti dengan didaftarkannya di Kantor Pertanahan setempat berdasarkan lokasi objek jual beli tersebut.

Untuk melangsungkan jual beli tanah, ada dua persyaratan yang wajib dipenuhi, yaitu syarat materiil berupa subjek dan objek yang menentukan keabsahan jual beli tanah, juga syarat formil berupa dibuat dan ditandatangani akta jual beli oleh para pihak terkait didepan PPAT.⁴ Dengan penandatanganan dan pelaksanaan notarisasi akta jual beli oleh PPAT, hal ini semakin memperkuat keberadaan kontrak yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat antara semua pihak yang terlibat. Tindakan ini menandakan bahwa peralihan hak atas tanah, beserta pembayarannya, telah berhasil diselesaikan. Selain itu, dokumentasi ini berfungsi sebagai bukti bahwa penerima atau pembeli telah resmi mengambil peran sebagai pemegang hak kepemilikan yang baru.⁵ Dengan penandatanganan dan pelaksanaan notarisasi akta jual beli oleh PPAT, hal ini semakin memperkuat keberadaan kontrak yang memiliki kekuatan hukum yang mengikat antara semua pihak yang terlibat. Tindakan ini menandakan bahwa peralihan hak atas tanah, beserta pembayarannya, telah berhasil diselesaikan. Selain itu, dokumentasi ini berfungsi sebagai bukti bahwa penerima atau pembeli telah resmi

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 87.

² Subekti, *Aneka Perjanjian*, (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995), hlm. 1.

³ Abdul Ghofur Anshori, *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, Cet 1, (Yogyakarta: UII.Press, 2009), hlm. 486.

⁴ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hlm. 87-88.

⁵ Baharudin, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Keadilan Progresif Vol. 5 No. 1*, (2014): 89.

mengambil peran sebagai pemegang hak kepemilikan yang baru.⁶ Sehingga, PPAT harus berhati-hati dalam membuat perjanjian jual beli, memastikan dilakukannya pemeriksaan secara menyeluruh terhadap kesanggupan dan kewenangan hukum para pihak, termasuk penjual dan pembelinya.

Dalam transaksi jual beli tanah kerap kali timbul permasalahan atau sengketa hukum yang dikarenakan oleh adanya perbuatan melawan hukum dengan tidak tercapainya syarat-syarat jual beli yang ada. Sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara, perbuatan melawan hukum adalah suatu perbuatan yang menimbulkan perbuatan yang merugikan pihak ketiga dan memerlukan ganti rugi finansial dari pihak yang kelalaiannya mengakibatkan kerugian. Salah satu kasus pertanahan yang dilatarbelakangi oleh suatu perbuatan melawan hukum yakni dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020. Yang menjadi latar belakang timbulnya kasus ini yaitu pembuatan Akta Kuasa menjual hingga terdapat peralihan hak atas tanah melalui akta jual beli tanpa sepengetahuan pemilik atau pemegang hak atas tanah tersebut. Sehingga, penulis memiliki ketertarikan guna mengkaji dan meneliti permasalahan yang ada untuk dipaparkan dalam jurnal ini.

METODE

Metode Pendekatan

Penelitian ini mengadopsi pendekatan legislasi sebagai kerangka metodologisnya. Pendekatan perundang-undangan, yang juga dikenal sebagai pendekatan hukum, menekankan penggunaan peraturan perundang-undangan sebagai sumber utama dalam pelaksanaan penelitian.⁷

Pendekatan penelitian yang diterapkan pada penelitian ini sesuai dengan metode penelitian hukum yuridis normatif. Dalam pendekatan ini, hukum dipahami sebagai suatu kerangka normatif yang terstruktur. Kerangka ini mencakup prinsip-prinsip, kaidah yang berasal dari asas-asas, doktrin (ajaran), kaidah dari perjanjian, serta peraturan perundang-undangan.

Ruang Lingkup atau Objek Kajian

Ruang lingkup atau objek pada penelitian ini yaitu menganalisis peristiwa atau kasus hukum yang ada dikaitkan dengan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam hal perbuatan melawan hukum.

Bahan Data

Dalam penelitian hukum yuridis normatif, penekanannya terletak pada penggunaan data sekunder. Data sekunder merujuk kepada informasi yang diperoleh dari sumber-sumber kepustakaan atau literatur yang memiliki relevansi dengan subjek penelitian. Data sekunder pada penelitian hukum yuridis normatif biasanya dibagi atas tingkatan yang berbeda, yaitu bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Teknik Pengumpulan Data dan Pengelolaan Data

1. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merujuk kepada norma-norma hukum yang dikeluarkan oleh otoritas yang berwenang. Ini mencakup undang-undang, catatan-catatan legislasi, putusan-putusan pengadilan, dan berbagai dokumen terkait lainnya. Pada penelitian ini, bahan hukum utama yang dipergunakan meliputi:

- (1) Undang-Undang Dasar Tahun 1945;
- (2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
- (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);
- (4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- (5) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

⁶ Akbar Mastang dan Muskibah, "Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik", *Recital Review Vol 4, No. 2*, (2022): 376.

⁷ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 93.

- (6) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - (7) Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Dpu;
 - (8) Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT.MTR.;
 - (9) Putusan Nomor 1615 K/Pdt/2020.
2. Bahan Hukum Sekunder
Bahan hukum sekunder merupakan publikasi yang tidak dianggap sebagai dokumen resmi namun tetap relevan dengan bidang hukum, seperti buku, kamus hukum, jurnal hukum dan pendapat para ahli yang relevan atas topik penelitian.
 3. Bahan Hukum Tersier
Bahan hukum tersier adalah bahan yang berupa arahan ataupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, yakni pada penelitian ini digunakan artikel-artikel hukum yang memiliki kaitan atas topik penelitian dan memperluas wawasan berpikir penulis.

Definisi Operasional Variabel Penelitian

Definisi operasional variabel penelitian ini yaitu:

1. Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian hukum di mana pemilik tanah (penjual) menjual hak kepemilikan atas tanah tersebut kepada pihak lainnya (pembeli) atas dasar imbalan pembayaran uang atau nilai lain yang sudah disepakati.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan seorang pejabat publik yang berkewenangan dalam menyusun akta autentik tentang transaksi hukum tertentu yang terkait dengan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun.
3. Akta jual beli adalah alat bukti yang memiliki keabsahan terkait peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang dibuat dihadapan PPAT, yang selanjutnya didaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat berdasarkan lokasi objek jual beli tersebut.
4. Perbuatan melawan hukum merupakan tindakan yang berakibat merugikan pihak lain, sehingga mewajibkan pelaku tindakan tersebut untuk mengganti kerugian yang timbul akibat tindakan tersebut.

Teknik Analisis

Sesuai dengan tujuan penelitian, maka data sekunder yang didapatkan akan dianalisis secara deskriptif kualitatif dengan menganalisa kualitas substansi norma hukum yang dikaitkan dengan kasus yang ada, sehingga analisis ini menitikberatkan pada pemahaman yang mendalam terhadap suatu masalah daripada mengadopsi pendekatan penelitian yang bersifat umum. Hal ini dicapai dengan menggunakan teknik analisis yang lebih fokus, terutama dengan mengkaji permasalahan secara individual. Pendekatan ini sesuai dengan metodologi kualitatif, yang menganggap bahwa setiap masalah memiliki ciri-ciri yang unik. Mengingat karakteristik yang melekat pada permasalahan yang telah disebutkan di atas, pendekatan analisis yang berfokus pada pemahaman mendalam tampaknya lebih tepat.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Merujuk pada kasus yang diangkat, diketahui bahwa Penggugat selaku pemilik atas tanah objek sengketa yang dibeli secara sah dengan cara jual beli dan telah melalui proses balik nama menjadi Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat. Setelah itu Penggugat memanfaatkan tanah objek sengketa dengan didirikan 2 (dua) bangunan ruko dengan luas total 572 M². Kemudian Sertipikat Hak Milik objek sengketa pernah digunakan sebagai jaminan atas pinjaman kredit oleh Penggugat pada Bank Rakyat Indonesia dan telah selesai berdasarkan penyetoran pelunasan yang dilakukan oleh Penggugat sebesar Rp. 40.000.000,- yang dalam hal ini dengan persetujuan lisan, Penggugat mendapat pinjaman sementara sejumlah Rp. 50.000.000,- dari Tergugat I, dengan syarat bahwa Tergugat I akan memegang Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat sebagai jaminan pengembalian.

Tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I membuat Akta Kuasa Menjual dan Akta Perikatan Jual Beli atas nama Penggugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III, yang mana proses tersebut tidak pernah dilakukan dan tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat merupakan suatu Perbuatan

Melawan Hukum. Penggugat tidak pernah memberi wewenang khusus atau wewenang mutlak pada siapa pun, termasuk terhadap Tergugat I untuk mewakili Penggugat menandatangani Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Tergugat IV dengan alasan apapun dikarenakan Penggugat pada saat itu tidak dalam kondisi sakit atau di luar Negeri yang perlu untuk diwakilkan oleh siapapun, maka dari itu perbuatan yang telah dijalankan oleh Tergugat I dalam hal Kuasa Menjual dan Perikatan Jual Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III dan Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV merupakan suatu proses yang cacat hukum serta tidak sah. Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat IV dilakukan secara tersendiri tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, sehingga dalam Akta Jual Beli tersebut tertera tanda tangan atas nama Pihak Pertama selaku Penjual dengan mencantumkan nama Penggugat dengan tanda atau kode “qq”, dan Pihak Kedua selaku Pembeli yang semuanya dijalankan oleh Tergugat I dengan beralasan mengacu pada Surat Kuasa Menjual dari Penggugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III yang cacat hukum.

Selanjutnya Objek tanah sengketa diketahui dan dipastikan telah beralih ke tangan Tergugat II saat Penggugat melakukan klarifikasi di kantor Kelurahan setempat yang dihadiri oleh Tergugat II dengan memperlihatkan Sertipikat Hak Milik atas nama Penggugat yang telah dicoret oleh Turut Tergugat V dengan adanya pendaftaran peralihan hak pembebanan dan pencatatan lainnya perubahan atas dasar adanya Akta Jual Beli berdasarkan Akta PPAT Turut Tergugat III. Sehingga dari rentetan perbuatan melawan hukum yang dijalankan oleh Tergugat I sehingga diterbitkan Surat Kuasa Menjual, Akta Perikatan Jual Beli dan Akta Jual Beli tidak sah dan berharga, serta sudah memberikan kerugian pada Penggugat baik secara materiil serta immateriil.

Perbuatan Melawan Hukum Terjadinya Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sepengetahuan Pemilik Tanah

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020, gugatan Penggugat didasari oleh terdapatnya perbuatan melawan hukum yang dijalankan oleh Para Tergugat. Berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara menyatakan “bahwa tiap perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”. Kemudian sesuai dengan Pasal 1366 KUHPerdara, seluruh individu memiliki tanggung jawab atas kerugian tidak hanya karena tindakan yang disengaja, namun juga karena tindakan kelalaian atau kecerobohan. Suatu perbuatan dapat dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum ketika mencapai pemenuhan lima unsur yang berbeda: pertama, adanya tindakan; kedua, tindakan tersebut melanggar hukum; ketiga, tindakan tersebut menyebabkan kerugian; keempat, tindakan tersebut dilakukan karena kelalaian; dan kelima, terdapat hubungan sebab-akibat dalam perbuatan yang melanggar hukum tersebut.

Unsur pertama perbuatan melawan hukum yaitu terdapatnya suatu perbuatan. Perbuatan yang dilaksanakan oleh pelaku dapat dalam bentuk perbuatan aktif (berbuat sesuatu) ataupun perbuatan pasif (tidak berbuat sesuatu). Pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020, perbuatan yang dilakukan oleh Para Tergugat merupakan perbuatan aktif (berbuat sesuatu). Berawal dari Penggugat sebagai pemilik yang sah atas tanahnya berdasarkan Sertipikat Hak Milik Nomor 569 yang pernah dijadikan jaminan atas pinjaman kredit. Untuk menyelesaikan pembayaran sisanya pada setoran kredit tersebut, Penggugat melakukan peminjaman uang sementara dari Tergugat I melalui kesepakatan lisan dan syarat-syarat bahwa Sertipikat Hak Milik Nomor 569 dipegang oleh Tergugat I sebagai jaminannya. Setelah Penggugat mengantarkan sertipikat tersebut, tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I membuat Akta Kuasa Menjual dan Akta Perikatan Jual Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III yang mana proses tersebut tidak pernah dilakukan oleh Penggugat dan akta tersebut tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat. Kemudian pada bulan Juni 2011, Turut Tergugat IV mendatangi dan meminta agar Penggugat dapat menandatangani surat-surat atau akta jual beli atas tanah objek sengketa atas permintaan Tergugat I namun jawaban Penggugat terkait utang piutang antara Penggugat dan Tergugat I tidak pernah menjual ataupun mengkuasakan kepada siapapun untuk menjual tanah objek sengketa, dikarenakan Penggugat tidak dalam kondisi sakit atau di luar negeri yang perlu untuk diwakilkan oleh siapapun. Turut Tergugat IV kemudian menerbitkan akta jual beli tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, sehingga tertera dengan jelas tanda tangan atas nama Pihak Pertama selaku Penjual dengan mencantumkan nama Penggugat dengan tanda atau kode “qq” dan Pihak Kedua selaku Pembeli dilakukan semuanya oleh Tergugat I dengan alasan mengacu pada Surat Kuasa Menjual dari Penggugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III yang cacat hukum.

Unsur kedua dari perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan yang dimaksud harus berlawanan pada aturan perundangan yang diberlakukan. Putusan pada konteks ini menegaskan bahwa perbuatan yang menyalahi hak orang lain, tanggung jawab hukum diri sendiri, atau mengabaikan kewajiban untuk berperilaku dengan kesadaran sosial terhadap orang lain atau properti merupakan bagian dari tindakan yang bisa dikatakan sebagai perbuatan melawan hukum, yaitu Tergugat I yang memegang Sertipikat Hak Milik Penggugat berdasarkan kesepakatan lisan hanya dijadikan sebagai jaminan pinjaman uang sementara. Akan tetapi tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I membuat Akta Kuasa Menjual dan Akta Perikatan Jual Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III yang mana proses tersebut tidak pernah dilakukan dan ditandatangani oleh Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum. Turut Tergugat IV menerbitkan akta jual beli tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, sehingga dalam akta jual beli tersebut tertera dengan jelas tanda tangan atas nama Pihak Pertama selaku Penjual dengan mencantumkan nama Penggugat dengan tanda atau kode “qq” dan Pihak Kedua selaku Pembeli semuanya dijalankan oleh Tergugat I dengan alasan mengacu pada Surat Kuasa Menjual dari Penggugat yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III adalah suatu perbuatan melawan hukum, sehingga akta jual beli yang dimaksud memiliki kecacatan hukum.

Unsur ketiga dari perbuatan melawan hukum adalah perbuatan itu menimbulkan kerugian. Atas dasar perbuatan Tergugat I yang membuat Akta Kuasa Menjual dan Akta Perikatan Jual Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III dimana proses tersebut tidak pernah dilakukan dan ditandatangani oleh Penggugat, yang kemudian terbit akta jual beli yang dibuatkan oleh Turut Tergugat IV menyebabkan peralihan kepemilikan hak atas tanah terhadap Tergugat II. Oleh karena itu Penggugat mendapat kerugian materiil serta immateriil. Kerugian materiilnya yang dialami oleh Penggugat yaitu kerugian penghasilan Penggugat yang dikarenakan oleh sejak tanah objek sengketa dikuasai oleh Para Tergugat, seharusnya Penggugat mendapatkan hasil dari penjualan air mineral sebesar Rp. 15.000.000,- (lima belas juta rupiah) dikalikan 12 (dua belas) bulan dalam 1 (satu) tahun, maka jumlah kerugian per tahun adalah Rp 180.000.000,- (seratus delapan puluh juta rupiah), yang mana Penggugat merasa dirugikan sejak tahun 2014 dikuasai oleh Para Tergugat. Maka kerugian yang dialami oleh Penggugat selama 4 (empat) tahun, yang berjumlah Rp. 720.000.000,- (tujuh ratus dua puluh juta rupiah). Kerugian dari harga tanah yang mana di atasnya berdiri 2 (dua) bangunan toko apabila ditaksir sesuai dengan luas tanah seharga Rp 2.000.000.000,- (dua milyar rupiah). Oleh karena itu kerugian materiil Penggugat dari hasil pencaharian dijumlahkan dengan harga tanah Rp. 720.000.000,- ditambah Rp. 2.000.000.000,- berjumlah Rp. 2.720.000.000,- (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah). Selanjutnya kerugian immateriil yang dialami oleh Penggugat sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah), sehingga apabila dijumlahkan kerugian Penggugat dari kerugian materiil sebesar Rp. 2.720.000.000,- (dua milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah) dan kerugian immateriil sebesar Rp. 1.000.000.000,- (satu milyar rupiah) maka berjumlah Rp. 3.720.000.000,- (tiga milyar tujuh ratus dua puluh juta rupiah).

Unsur keempat dari perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan tersebut dapat terjadi karena kesalahan. Kesalahan dapat berwujud sebagai tindakan yang disengaja atau tidak disengaja. Istilah disengaja mengacu pada keadaan di mana seseorang dengan sengaja melakukan tindakan tersebut dengan kesadaran penuh bahwa tindakan tersebut dimaksudkan untuk mencapai hasil tertentu. Di sisi lain, kelalaian mengindikasikan situasi di mana seseorang gagal untuk melakukan tindakan yang diperlukan menurut hukum, sehingga mengabaikan kewajibannya untuk melaksanakan tindakan tersebut. Dalam putusan perkara ini, berawal dari Tergugat I yang melakukan kesalahan berupa kesengajaan. Tergugat I yang memegang Sertipikat Hak Milik Penggugat berdasarkan kesepakatan lisan pada dasarnya hanya dijadikan sebagai jaminan pinjaman uang sementara, akan tetapi secara sengaja membuat Akta Kuasa Menjual dan Akta Perikatan Jual Beli dengan Turut Tergugat III, yang pada akhirnya terbit Akta Jual Beli yang dibuat oleh Turut Tergugat IV, sehingga terjadi peralihan hak atas tanah objek sengketa terhadap Tergugat II dan mengakibatkan Penggugat mengalami kerugian. Pada konteks ini, unsur kesengajaan Tergugat I dapat dibuktikan dengan semakin kuat dengan tidak terdapatnya itikad baik dari Tergugat I. Jika dilihat pada saat Penggugat mengetahui bahwa Sertipikat Hak Milik tanah objek sengketa miliknya telah beralih hak kepada Tergugat II, Penggugat merasa keberatan dan mencari tahu melalui Tergugat I, akan tetapi Tergugat I terus berusaha menghindar yang kemudian Penggugat masih tetap ingin menyelesaikannya secara musyawarah mufakat. Setelah itu Penggugat kembali berusaha menemui Tergugat I, akan tetapi Tergugat I justru menyuruh orang lain untuk memberitahukan kepada Penggugat bahwa persoalan

tersebut telah diserahkan melalui keluarga dekat Tergugat I. Kemudian Penggugat mendatangi perwakilan Tergugat I dimaksud dan mendapatkan tawaran bahwa Tergugat I dapat mengembalikan sisa dari harga tanah milik Penggugat yang terjual seharga Rp. 250.000.000,- (dua ratus lima puluh juta rupiah) dengan rincian pengembalian uang pinjaman kepada Tergugat I sesuai kesepakatan sebesar Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah) ditambah dengan jasa sebesar Rp. 150.000.000,- (seratus lima puluh juta rupiah) sehingga jumlahnya menjadi Rp. 200.000.000,- (dua ratus juta rupiah). Bahwa tindakan tersebut tidak mendasar dengan tidak terdapatnya perjanjian ataupun kesepakatan diantara Penggugat dan Tergugat I.

Unsur kelima dari perbuatan melawan hukum yaitu perbuatan tersebut menimbulkan hubungan sebab dan akibat (kausal). Hubungan ini adalah hubungan sebab-akibat diantara perbuatan melawan hukum dengan kerugian atau akibat yang ditimbulkan. Berdasarkan kasus ini, yang menjadi sebab timbulnya sengketa berawal dari Tergugat I yang memegang Sertipikat Hak Milik Penggugat berdasarkan kesepakatan lisan hanya dijadikan sebagai jaminan pinjaman uang sementara. Akan tetapi tanpa sepengetahuan Penggugat, Tergugat I membuat Akta Kuasa Menjual dan Akta Perikatan Jual Beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III yang mana proses tersebut tidak pernah dilakukan dan ditandatangani oleh Penggugat adalah suatu perbuatan melawan hukum. Turut Tergugat IV menerbitkan Akta Jual Beli tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, kemudian berdasarkan Akta Jual Beli tersebut mengakibatkan kepemilikan tanah objek sengketa telah beralih dari Penggugat kepada Tergugat II. Dengan beralihnya kepemilikan tersebut, mengakibatkan Penggugat mengalami sejumlah kerugian materiil maupun immateriil seperti yang telah dijelaskan pada unsur ketiga perbuatan melawan hukum diatas.

Peralihan Hak atas Tanah yang Sah Berdasarkan Hukum Tanah Nasional

Sejak Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (PP 10/1961) mulai berlaku dan kemudian mengalami perubahan menjadi PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP 24/1997), transaksi jual beli tanah dijalankan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memiliki otoritas untuk membuat akta tersebut. Pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli harus melibatkan PPAT ini sebagai bagian dari syarat yang wajib terpenuhi. Prosedur tanda tangan akta jual beli yang sah oleh semua pihak merupakan bukti yang kuat tentang perpindahan hak dari penjual kepada pembeli. Selain itu, perpindahan ini juga melibatkan pembayaran sejumlah harga yang telah disepakati, sehingga memenuhi kewajiban finansial yang diperlukan untuk menyelesaikan transaksi. Oleh karena itu, tanda tangan pada akta jual beli mengonfirmasi bahwa perjanjian jual beli telah berhasil dilaksanakan. Sesuai dengan Pasal 37 PP Republik Indonesia No. 24 Tahun 1997, perpindahan hak atas tanah berdasarkan transaksi jual beli hanya perlu didaftarkan apabila disertai oleh akta yang dikeluarkan PPAT yang memiliki kewenangan hukum berdasarkan aturan perundangan yang diberlakukan.

Akta jual beli ini menjadi bukti konkret bahwa telah terjadi sebuah perjanjian hukum yang melibatkan transfer hak kepemilikan yang bersifat permanen, yang juga disertai dengan pembayaran harga yang telah disepakati. Perbuatan hukum yang terjadi dalam hal ini adalah peralihan hak kepemilikan, dan ini didokumentasikan melalui akta yang menegaskan bahwasanya pembeli atau penerima hak tersebut telah resmi menjadi pemegang hak yang baru.⁸ Untuk melaksanakan jual beli tanah, ada dua syarat yang wajib dipenuhi, meliputi:

1. Syarat Materiil

Syarat yang menjadi penentu keabsahan transaksi jual beli tanah mencakup:

a. Pembeli memiliki hak untuk melakukan pembelian tanah yang bersangkutan

Agar dapat memperoleh tanah yang diinginkan, calon pembeli yang akan menerima hak harus mematuhi kriteria-kriteria yang diperlukan. Penetapan hak atas tanah ini bergantung pada jenis hak yang dimiliki, terutama hak kepemilikan. Sesuai dengan UUPA, hak ini hanya dapat dimiliki oleh individu yang merupakan warga negara Indonesia atau badan hukum yang telah ditunjuk oleh pemerintah;

b. Penjual memiliki hak untuk melakukan penjualan tanah yang bersangkutan

⁸ Ida Nurlinda, *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2009), hlm. 37.

Individu atau badan yang bertindak sebagai penjual dan memiliki kepemilikan atau hak yang sah atas tanah mempunyai kewenangan untuk menjual tanah tersebut. Kepemilikan ini dapat dibuktikan oleh nama yang tercantum pada sertifikat tanah atau dokumen lain yang berhubungan dengan sertifikat tersebut. Penjual juga harus telah mencapai usia yang dianggap sah menurut hukum. Jika ada situasi di mana penjual adalah seseorang yang tunduk pada perwalian, maka orang tersebut harus diwakili oleh wali yang telah ditunjuk. Selain syarat-syarat tersebut, untuk melakukan transaksi penjualan, orang tersebut harus memiliki surat kuasa yang sah sebagai tanda kuasa yang diberikan kepada mereka. Untuk memberikan keabsahan pada pernyataan ini, penting untuk menyertakan dokumen surat kuasa yang telah diakui secara hukum;

c. Objek tanah yang bersangkutan

Tanah tersebut dalam kepatuhan terhadap hukum, dapat dipasarkan dan tidak sedang terlibat dalam perselisihan. Hak kepemilikan atas tanah yang bisa dijual ditetapkan sesuai dengan UUPA, yaitu:

- (1) Hak Milik (berdasarkan Pasal 20);
- (2) Hak Guna Usaha (berdasarkan Pasal 28);
- (3) Hak Guna Bangunan (berdasarkan Pasal 35);
- (4) Hak Pakai (berdasarkan Pasal 43).

2. Syarat Formil

Syarat ini baru dapat dilakukan apabila syarat materiil telah terpenuhi, yakni dilaksanakan pembuatan akta jual beli di depan PPAT yang membuktikan adanya suatu pelaksanaan yang bertujuan untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah. Hal itu diatur pada Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997, Pengalihan hak atas tanah dan hak kepemilikan atas unit rumah susun dapat terjadi melalui berbagai mekanisme hukum, seperti hibah, pertukaran, jual beli, penggabungan dalam sebuah perseroan, dan berbagai cara pengalihan hak yang lain. Namun, perlu diperhatikan bahwa transfer hak berdasarkan lelang hanya bisa didaftarkan secara resmi jika didukung oleh akta yang disusun oleh PPAT yang memiliki kewenangan berdasarkan aturan perundangan yang diberlakukan. Sebelum PPAT membuat akta jual beli, bagi tanah yang sudah memiliki sertifikat maka penjual wajib melakukan penyerahan sertifikat yang asli untuk dijalankan pengecekan terlebih dahulu dan para pihak melakukan pembayaran pajak untuk dapat didaftarkan. Untuk melaksanakan akta tersebut, pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi atau yang memiliki kuasa hukum yang sah perlu hadir. Selain itu, kehadiran dua orang saksi juga diperlukan untuk menyaksikan penandatanganan akta tersebut. Setelah akta tersebut dibuat dan tertandatangani oleh berbagai pihak yang terlibat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab untuk segera menyerahkan akta tersebut beserta dokumen pendukungnya kepada Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran. Proses pengajuan ini harus diselesaikan pada waktu maksimal tujuh hari kerja sesudah ditandatanganinya akta tersebut.

Akta jual beli yang berisi kesepakatan dan perjanjian yang mengikat secara hukum pihak-pihak yang terlibat untuk mematuhi aturan perundangan yang diberlakukan. Kemudian, ada persyaratan khusus yang perlu dipenuhi oleh penjual maupun pembelinya agar transaksinya dapat dilaksanakan. Apabila akta jual beli tidak mencapai pemenuhan syarat pada pembuatannya, dikemudian hari akta ini dapat dibatalkan atau dinyatakan batal atas dasar hukum.⁹ Apabila dikaitkan dengan Putusan MA No. 1615 K/Pdt/2020, akta jual beli yang dibuat oleh Tergugat I dan diterbitkan oleh Turut Tergugat IV tanpa seizin dan sepengetahuan Penggugat, yang dimana dalam akta jual beli tersebut tertera tanda tangan di atas nama pihak pertama selaku penjual dengan ikut mencantumkan nama Penggugat dengan cara melawan hukum dalam istilah “qq nama Penggugat” dan pihak kedua selaku pembeli semuanya dijalankan oleh Tergugat I, maka akta jual beli ini dinyatakan batal atas dasar hukum. Hal tersebut dilandaskan atas pertimbangan Majelis Hakim yang sejalan dengan Yurisprudensi Mahkamah Agung RI No. 3309 K/Pdt/1985 tanggal 29 Juli 1987 yang menerangkan bahwa “penerima kuasa yang menjadi pembeli pada penjualan dibawah tangan atas ancaman kebatalan, baik pembelian itu dilakukan oleh mereka sendiri maupun oleh orang-orang perantara, kuasa-kuasa mengenai barang-barang yang mereka dikuasakan menjualnya.

⁹ Akbar Mastang dan Muskibah, “Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik”, *Recital Review Vol 4, No. 2*, (2022): 376.

Tujuan larangan tersebut sebenarnya agar penerima kuasa tidak menyalahgunakan pemberian kuasa untuk manfaat dirinya sendiri”. Pada dasarnya tindakan hukum berupa pemberian kuasa seperti ini berlawanan dengan asas yang memiliki sifat “bertentangan dengan kepentingan umum (*Van Openbare Orde*)”, penjualan aset yang dijamin akan diatur oleh peraturan setempat dan akan dilakukan melalui proses lelang umum jika tidak ada persetujuan sukarela dari pihak yang bersangkutan. Dengan demikian, izin untuk menjual dengan cara ini dapat dianggap tidak berlaku secara hukum jika persetujuan sukarela tidak ada.

PPAT dalam menjalankan jabatannya khususnya dalam membuat akta harus didasari dengan penuh rasa jujur, mandiri, tidak berpihak, dan tanggung jawab, hal itu sesuai dengan Pasal 3 huruf F Kode Etik IPPAT yang mengatur mengenai kewajiban PPAT. PPAT sebagai pejabat umum dalam melaksanakan jabatan dan tugas khususnya dalam membuat akta autentik dapat menghasilkan kesalahan, baik dalam hal syarat formil maupun syarat materiil. Akibatnya, akta yang dimaksud menjadi tidak sah atau batal karena tidak mencapai pemenuhan syarat-syarat yang telah ditetapkan pada saat pembuatannya. Hal ini mengakibatkan pihak-pihak yang merasa dirugikan memiliki hak untuk menuntut ganti rugi dan meminta kompensasi kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam konteks aturan perundangan yang memiliki kaitan pada PPAT, diatur bahwasanya jika seorang PPAT dinyatakan bersalah melakukan pelanggaran yang ditetapkan oleh pengadilan, maka dapat dibebankan sanksi administratif atau hukuman tertentu. Namun, jika PPAT terlibat dalam tindak pidana perdata, maka ia akan bertanggung jawab secara perdata sejalan pada aturan yang terdapat pada KUHP. Tanggung jawab PPAT dalam kasus kesalahan hukum dalam akta dapat dijelaskan sebagai berikut:¹⁰

a. Tanggung Jawab Administrasi

Pelanggaran pada aturan perundangan dalam pelaksanaan tugasnya dapat menyebabkan pemberian sanksi administratif kepada PPAT, yang dalam beberapa kasus dapat berpotensi mengakibatkan pemberhentian dari jabatannya. Pemberhentian PPAT dapat disebabkan oleh pelanggaran baik ringan maupun berat dalam menjalankan tugas jabatannya. Sanksi yang dapat diberlakukan terhadap pelanggaran yang dijalankan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), termasuk Notaris, adalah tindakan administratif yang meliputi berbagai tahap, mulai dari teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatan sebagai PPAT, sesuai dengan ketentuan yang diatur pada Pasal 10 Peraturan Jabatan PPAT. Selain itu, Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT (Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah) mengatur bahwa anggota yang melanggar Kode Etik dapat dikenakan sanksi berupa:

- 1) Teguran;
- 2) Peringatan;
- 3) *Schrosing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT;
- 4) *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan perkumpulan IPPAT; dan
- 5) Pengakhiran keanggotaan dalam perkumpulan IPPAT tanpa hormat.

Penerapan sanksi ini akan dilakukan penyesuaian pada tingkat pelanggaran yang dilaksanakan anggota IPPAT, termasuk frekuensi dan tingkat pelanggarannya. Rincian lebih lanjut mengenai penerapan sanksi akan diberikan oleh Pembina PPAT pada waktu yang sesuai.

b. Tanggung Jawab Perdata

Tanggung jawab PPAT terkait pada tindakan sengaja, kelalaian, atau kealpaannya dalam proses pembuatan akta jual beli sebagai akta autentik yang dimana ditemukan adanya penyimpangan terkait syarat materiil dan syarat formil. Terjadinya penyimpangan tersebut dapat disebabkan oleh adanya kesengajaan, kelalaian atau kesalahan yang menyebabkan rugi salah satu pihak. Pada konteks ini pertanggungjawaban yang dikenakan tidak hanya secara administratif, namun juga adanya kemungkinan tuntutan ganti kerugian oleh pihak yang mendapat kerugian. Berkaitan dengan hal tersebut, maka penyimpangan yang dijalankan oleh PPAT akan ditinjau berdasarkan Pasal 1365 KUHP perdata bahwasanya “bahwa tiap perbuatan melawan hukum merupakan suatu perbuatan yang menimbulkan kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena kesalahannya menyebabkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut”.

¹⁰ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, (Yogyakarta: Budi Utama, 2021), hlm 254.

SIMPULAN

Pertimbangan hukum dan putusan hakim pada Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/Pdt/2020 sudah tepat, yang membuktikan bahwa Para Tergugat telah menjalankan perbuatan melawan hukum sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdara dengan terpenuhinya 5 (lima) unsur perbuatan melawan hukum. Perbuatan Tergugat I yang membuat akta kuasa menjual dan akta perikatan jual beli yang diterbitkan oleh Turut Tergugat III yang mana proses tersebut tidak pernah dilakukan dan akta tersebut tidak pernah ditandatangani oleh Penggugat. Turut Tergugat IV kemudian menerbitkan akta jual beli tanpa sepengetahuan dan seizin Penggugat selaku pemilik hak atas tanah yang mengakibatkan beralihnya kepemilikan hak atas tanah kepada Tergugat II, oleh karena itu Penggugat mengalami kerugian.

Sejak berlakunya PP 10/1961 dan telah diubah menjadi PP 24/1997, jual beli dijalankan para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat akta tersebut. Jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT untuk memenuhi syarat terang. Penandatanganan akta jual beli oleh kedua pihak merupakan bukti konkret bahwa hak atas tanah telah dialihkan dari penjual terhadap pembelinya, di mana pembayaran harga yang telah disepakati telah dilakukan. Dalam konteks ini, pemenuhan persyaratan pembayaran tunai lebih menguatkan bahwa transaksi jual beli telah sukses diselesaikan. Dalam proses perolehan dan pengalihan tanah, terdapat persyaratan nyata dan prosedural yang harus dipenuhi. Persyaratan penting dalam transaksi ini mencakup hak bagi pembeli untuk mendapatkan tanah tertentu, hak penjual untuk mentransfer tanah tertentu, dan kewenangan hukum untuk membeli dan menjual tanah tersebut tanpa adanya perselisihan hukum yang berkelanjutan. Syarat formil yaitu dilakukan pembuatan akta jual beli dihadapan PPAT yang membuktikan adanya suatu pelaksanaan yang bertujuan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah, hal itu diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP 24/1997. Dalam melaksanakan tugasnya, khususnya dalam melaksanakan tindakan, seorang PPAT harus berpegang teguh pada rasa akuntabilitas, otonomi, integritas, dan netralitas. Hal ini sejalan dengan ketentuan yang terdapat pada Pasal 3 huruf F Kode Etik IPPAT yang menguraikan tentang tanggung jawab seorang PPAT. Namun demikian, PPAT mungkin saja mengalami kesalahan dalam menjalankan tanggung jawab dan perannya, khususnya dalam pembuatan dokumen asli. Kesalahan ini dapat berkaitan dengan kriteria formal dan substantif. Oleh karena itu, akta menjadi tidak sah atau batal karena tidak mencapai pemenuhan syarat-syarat yang telah ditentukan sebelumnya yang ditetapkan pada saat pembuatannya. Hal ini memungkinkan pihak-pihak yang merasa rugi untuk melakukan pengajuan tuntutan ganti rugi dan meminta kompensasi terhadap PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Anshori, Abdul Ghofur. *Lembaga Kenotariatan Indonesia: Perspektif Hukum dan Etika*, Cet 1. Yogyakarta: UII.Press, 2009.
- Marzuki, Peter Mahmud. *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009.
- Nurlinda, Ida. *Prinsip-Prinsip Pembaruan Agraria Perspektif Hukum*. Jakarta: Rajawali Pers, 2009.
- Perangin, Effendi. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994.
- Pugung, Solahudin. *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. Yogyakarta: Budi Utama, 2021.
- Santoso, Urip. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010.
- Subekti. *Aneka Perjanjian*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1995.

Jurnal

- Baharudin. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah", *Keadilan Progresif Vol. 5 No. 1*, (2014).
- Mastang, Akbar dan Muskiyah. "Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan Oleh Pengadilan Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik", *Recital Review Vol 4, No. 2*, (2022).

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Reynaldi Liwandi dan F.X. Arsin Lukman, *Perbuatan Melawan Hukum Yang Mengakibatkan Akta Jual Beli Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/PDT/2020)*

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Putusan Pengadilan

Putusan Nomor 23/Pdt.G/2018/PN Dpu

Putusan Nomor 130/PDT/2019/PT. MTR.

Putusan Nomor 1615 K/Pdt/2020