



DOI: <https://doi.org/10.38035/jim.v4i1>
<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Sengketa Akta Ganda terhadap Kepastian Peralihan Hak atas Tanah

Gradia Okultra Alba¹

¹Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, Indonesia, okultraalba@gmail.com

Corresponding Author: okultraalba@gmail.com¹

Abstract: *This study aims to analyze the form of legal liability borne by the Land Deed Official (PPAT) in cases involving the issuance of duplicate sale and purchase deeds that cause losses to third parties, as well as to evaluate the legal consequences experienced by third parties as a result of such deeds containing elements of unlawful acts. This research employs a normative juridical approach, utilizing both statutory and case-based methods. The data were collected through literature review of relevant legislation, legal literature, and court decisions, particularly the Decision of the Bandung High Court Number 379/PDT/2019/PT.BDG. The findings indicate that PPAT holds significant legal responsibility if negligent or careless in performing their duties, which may result in civil liability under Article 1365 of the Indonesian Civil Code, administrative sanctions in accordance with the PPAT Regulations, and ethical sanctions from the professional association. In the examined case, the issuance of a duplicate deed by the PPAT contributed to financial losses suffered by a third party, PT Bank Mega Tbk, due to a loan guarantee based on a legally defective land certificate. The third party in this matter is entitled to claim compensation on the grounds of an unlawful act. This research underscores the importance of applying the prudential principle by PPAT and the need for legal protection for bona fide third parties to ensure legal certainty in land rights transfers.*

Keywords: *duplicate sale and purchase deed, legal liability, PPAT*

Abstrak: Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus pembuatan akta jual beli ganda yang menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga, serta mengevaluasi konsekuensi hukum yang dialami oleh pihak ketiga akibat akta tanah ganda yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum. Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-normatif dengan metode pendekatan perundang-undangan dan pendekatan kasus. Data dikumpulkan melalui studi pustaka terhadap peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan putusan pengadilan, khususnya Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab hukum yang serius apabila lalai atau tidak cermat dalam menjalankan tugasnya, baik dalam bentuk pertanggungjawaban perdata berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata, sanksi administratif sesuai Peraturan Jabatan PPAT, maupun sanksi

etik profesi. Dalam kasus yang dikaji, pembuatan akta secara ganda oleh PPAT berkontribusi pada timbulnya kerugian bagi pihak ketiga, yaitu PT Bank Mega Tbk, yang mengalami kerugian akibat jaminan kredit atas tanah yang ternyata cacat hukum. Pihak ketiga dalam hal ini berhak menuntut ganti rugi atas dasar perbuatan melawan hukum. Penelitian ini menegaskan pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dan perlindungan hukum bagi pihak ketiga yang beritikad baik guna menjamin kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Kata Kunci: akta jual beli ganda, pertanggungjawaban hukum, PPAT

PENDAHULUAN

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, pengaturan mengenai tanah diatur secara komprehensif melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA memperkenalkan sistem penguasaan dan pemberian hak atas tanah yang menjadi dasar bagi hubungan hukum antara individu dan negara terhadap tanah. Secara khusus, Pasal 16 ayat (1) UUPA mengidentifikasi berbagai bentuk hak atas tanah, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan hak-hak lainnya yang diakui dalam kerangka hukum nasional (Pasal 16 UU No.5, 1960). Di antara berbagai jenis hak tersebut, hak milik merupakan hak yang paling kuat, penuh, dan memberikan wewenang terluas kepada pemegang hak dalam menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah. Hak milik atas tanah umumnya digunakan untuk kepemilikan tanah sebagai tempat tinggal, mengingat sifatnya yang dapat diwariskan dan tidak dibatasi jangka waktu tertentu.

Meskipun individu dapat memperoleh hak-hak atas tanah, prinsip dasar UUPA menetapkan bahwa seluruh tanah di wilayah Republik Indonesia berada di bawah penguasaan negara. Negara, dalam hal ini, bertindak sebagai badan hukum publik yang mengatur, mengelola, dan menetapkan kebijakan pertanahan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Oleh karena itu, untuk membuktikan penguasaan individu atas bidang tanah tertentu, diperlukan alat bukti formal berupa sertifikat hak atas tanah. Sertifikat tersebut berfungsi sebagai tanda bukti hak yang sah, memuat informasi mengenai identitas pemegang hak, jenis hak, letak, luas, serta batas-batas tanah, sehingga keberadaannya serupa dengan kartu identitas resmi bagi tanah (Ernaldo, 2019).

Dalam praktik pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam proses peralihan dan pembebanan hak atas tanah. PPAT diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta-akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian hak tanggungan, dan perbuatan hukum lainnya (Setyaningsih, 2020). Salah satu bentuk perbuatan hukum yang umum dilakukan adalah jual beli tanah atau rumah sebagai properti tempat tinggal. Agar jual beli tersebut sah menurut hukum dan diakui keberlakuannya, maka prosesnya harus dituangkan dalam sebuah Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat di hadapan PPAT (Adhani, 2023). AJB berfungsi sebagai bukti tertulis atas peralihan hak dari penjual kepada pembeli, dan merupakan syarat utama untuk kemudian mendaftarkan perubahan hak atas tanah di kantor pertanahan.

AJB yang dibuat di hadapan PPAT harus memenuhi seluruh persyaratan keabsahan hukum secara ketat dan tidak mengandung cacat hukum (Suharnoko, 2008). Keabsahan AJB sangat penting, mengingat akta ini menjadi dasar yuridis dalam proses pendaftaran tanah untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah bagi pemilik baru. PPAT memegang tanggung jawab profesional untuk menjamin keabsahan semua informasi yang tercantum dalam akta yang dibuatnya. Kewajiban ini merupakan bentuk pelaksanaan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam bidang pertanahan (Sjahdeini, 2009). Namun, dalam praktiknya, masih ditemukan penyimpangan di mana PPAT tidak menjalankan kewajiban pemeriksaan dokumen

secara cermat. Kelalaian tersebut dapat berakibat fatal, seperti munculnya akta yang cacat hukum dan potensi sengketa kepemilikan tanah di masa depan.

Salah satu contoh praktik atas kelalaian PPAT tercermin dalam perkara Bank Mega, Tbk Kantor Cabang Cibinong sebagai Pembanding dalam Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG. Kasus bermula ketika H. Wawan Rudi Irawan membeli tanah seluas 476 m² dari Nurdin bin H. Mukhidin Rohman dan meminta bantuan Heri Suciptionada, sekretaris desa Cibereng, untuk mengurus pembuatan Akta Jual Beli (AJB) serta balik nama kepemilikan atas nama Nita Setiawati Irawan. Heri kemudian meminta bantuan Budi Sumarwan, pegawai kantor Notaris/PPAT di Indramayu, yang pada April 2011 menyerahkan AJB Nomor 1748/2010 tanpa sertifikat asli. Meskipun H. Wawan Rudi Irawan berulang kali meminta sertifikat tersebut, Budi Sumarwan malah membuat AJB baru Nomor 363/2012 antara H. Mukhidin Rohman dengan Eka Wahana tanpa hak, lalu membalik nama sertifikat atas nama Eka Wahana yang dijamin ke Bank Mega TBK.

Dalam putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG, dinyatakan bahwa tindakan para tergugat merupakan perbuatan melawan hukum, AJB Nomor 363/2012 dinyatakan tidak sah, dan Bank Mega TBK mengalami kerugian akibat perjanjian kredit yang telah dibuat berdasarkan jaminan sertifikat tersebut. Kasus ini menegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab besar untuk menjaga integritas, ketelitian, dan kepastian hukum dalam setiap pembuatan akta, serta wajib memeriksa keabsahan dokumen sesuai prinsip kehati-hatian dan kode etik profesi. PPAT juga bertanggung jawab atas tindakan bawahannya berdasarkan Pasal 1367 KUHPerdara, dan wajib menjunjung tinggi kejujuran, itikad baik, serta patuh pada norma hukum dan moralitas. Selain itu, kasus ini mengingatkan lembaga perbankan tentang pentingnya menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pemberian kredit untuk melindungi stabilitas keuangan dan menjaga kepercayaan publik.

Pembatalan Akta Jual Beli (AJB) yang disertai dengan ketidakabsahan sertifikat tanah sebagai jaminan kredit, terbukti bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku, mengakibatkan bank tidak dapat melaksanakan eksekusi terhadap agunan yang telah ditetapkan (Mahda, 2016). Keadaan ini berpotensi menimbulkan kerugian finansial yang signifikan bagi pihak bank serta mengganggu stabilitas dan kelancaran operasionalnya. Permasalahan tersebut mencerminkan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta pertanahan dan penerapan standar kepastian hukum oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini merumuskan dua pokok permasalahan utama, yakni: 1) Bagaimana bentuk pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus pembuatan akta jual beli ganda yang merugikan pihak ketiga? dan 2) Apa konsekuensi hukum yang dialami oleh pihak ketiga jika akta tanah ganda tersebut memiliki unsur perbuatan melawan hukum?

METODE

Penelitian ini merupakan penelitian hukum yuridis-normatif, yaitu jenis penelitian yang berfokus pada analisis terhadap norma-norma hukum positif yang berlaku, serta bagaimana norma tersebut diterapkan dalam praktik, khususnya terkait dengan pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas sengketa akta ganda dalam peralihan hak atas tanah (Marzuki, 2011). Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini meliputi pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan kasus (*case approach*) (Marzuki, 2016). Melalui pendekatan perundang-undangan, penelitian ini menganalisis berbagai regulasi yang mengatur tentang kewenangan dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta tanah. Sedangkan melalui pendekatan kasus, penelitian ini mengkaji putusan-putusan pengadilan yang relevan untuk memahami penerapan hukum di lapangan dalam menyelesaikan sengketa akta ganda. Sebagai penelitian yuridis-normatif, data yang digunakan tidak berupa data empiris, melainkan bahan hukum yang terdiri atas bahan hukum primer,

seperti peraturan perundang-undangan dan putusan pengadilan, serta bahan hukum sekunder, seperti doktrin dan literatur hukum terkait (Soekanto dan Mamudji, 2010). Pendekatan ini diharapkan dapat memberikan analisis yang komprehensif terhadap isu pertanggungjawaban hukum PPAT dalam menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Kasus Pembuatan Akta Jual Beli Ganda yang Merugikan Pihak Ketiga

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan sebagian kewenangan negara di bidang pertanahan, khususnya dalam pembuatan akta otentik terkait peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Peran PPAT sangat strategis dalam menjamin kepastian, keteraturan, dan perlindungan hukum dalam setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. Kewenangan PPAT secara normatif diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 24, 2016). Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) peraturan tersebut, PPAT berwenang membuat akta untuk sejumlah perbuatan hukum tertentu, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan (Pasal 2 Ayat 1 PP No. 24, 2016).

Kewenangan yang bersifat eksklusif ini mengandung konsekuensi yuridis yang tidak ringan, karena akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara (Gaol, 2020). Dalam konteks akta jual beli (AJB), PPAT bertindak bukan sekadar sebagai pencatat transaksi, melainkan sebagai pengemban tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua unsur hukum dalam perbuatan jual beli telah terpenuhi. Unsur-unsur tersebut mencakup: (1) kehadiran para pihak yang sah dan cakap hukum, yaitu penjual dan pembeli; (2) keberadaan objek transaksi yang sah, yaitu hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun; serta (3) adanya kehendak bebas dari para pihak untuk mengadakan perjanjian, yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan eksplisit di hadapan PPAT (Adistia, 2024).

AJB yang dibuat oleh PPAT tidak hanya menjadi alat bukti dalam ranah perdata, tetapi juga menjadi dasar bagi perubahan data yuridis dalam sertifikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, ketelitian, integritas, dan kepatuhan terhadap prosedur hukum merupakan aspek fundamental dalam pelaksanaan tugas PPAT. Kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan fungsi ini, termasuk dalam kasus pembuatan akta jual beli ganda yang dapat merugikan pihak ketiga, berpotensi menimbulkan pertanggungjawaban hukum bagi PPAT, baik secara perdata berdasarkan asas perbuatan melawan hukum maupun secara etik dan administratif berdasarkan kode etik profesi serta peraturan perundang-undangan terkait jabatan PPAT (Alexandros dan Sudiro, 2023).

PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewajiban hukum dan moral untuk melaksanakan tugasnya dengan penuh kehati-hatian, ketelitian, serta menjunjung tinggi integritas profesi. Apabila PPAT melakukan kesalahan dalam menjalankan kewenangannya—khususnya dalam bentuk kelalaian atau ketidakhati-hatian dalam pembuatan akta—maka ia dapat dikenai pertanggungjawaban hukum, baik dalam ranah perdata maupun administratif. Sanksi administratif yang dapat dijatuhkan meliputi peringatan, pembekuan izin, hingga pemberhentian dengan tidak hormat, sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (3) dan (4) Peraturan Jabatan PPAT (Ayuningtyas, 2020). Ketentuan ini menyatakan bahwa pelanggaran terhadap sumpah jabatan dan kode etik profesi dapat menjadi dasar pemberhentian dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yang pada gilirannya juga dapat berimplikasi pada pencabutan kewenangan sebagai PPAT oleh instansi yang berwenang.

Pelanggaran oleh PPAT dalam hal ini tidak hanya merupakan pelanggaran administratif semata, tetapi juga dapat dikualifikasikan sebagai bentuk perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUH Perdata (Ayuningtyas, 2020). Dalam konteks ini, teori pertanggungjawaban hukum atas perbuatan melawan hukum sebagaimana dikemukakan oleh Abdulkadir Muhammad dapat digunakan sebagai pisau analisis. Menurutnya, tanggung jawab hukum dalam perbuatan melawan hukum terbagi menjadi beberapa kategori, yakni: (Junaedi dan Djajaputra, 2022) **(1)** *intentional tort liability* atau tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan secara sengaja; **(2)** *negligence tort liability* atau tanggung jawab karena kelalaian, yang didasarkan pada prinsip kesalahan (concept of fault); dan **(3)** prinsip tanggung jawab mutlak (*strict liability*) yang menegaskan bahwa seseorang tetap harus bertanggung jawab atas kerugian yang ditimbulkan oleh perbuatannya, tanpa perlu dibuktikan adanya unsur kesalahan.

Dalam kerangka teori tersebut, apabila PPAT lalai dalam memverifikasi keabsahan dokumen atau tidak menjalankan prinsip kehati-hatian sebagaimana mestinya, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan prinsip *negligence tort liability* (Junaedi dan Djajaputra, 2022). Apalagi, posisi PPAT sebagai pejabat publik menuntut tingkat kehati-hatian yang lebih tinggi dibandingkan pelaku hukum biasa, karena produk hukumnya—dalam hal ini akta otentik—menjadi dasar penting bagi pembuktian hak atas tanah dan pengakuan negara terhadap suatu peristiwa hukum. Dalam beberapa kondisi tertentu, bahkan apabila PPAT tidak memiliki niat jahat (*mens rea*), ia tetap dapat dimintai tanggung jawab atas kerugian yang timbul berdasarkan prinsip tanggung jawab mutlak. Oleh karena itu, penting bagi setiap PPAT untuk menjalankan fungsinya secara profesional, berpegang pada norma hukum positif, kode etik profesi, dan nilai-nilai integritas dalam rangka menjaga kepercayaan publik serta tertib administrasi pertanahan.

Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG merupakan salah satu preseden penting dalam menegaskan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap pembuatan akta otentik yang cacat hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak ketiga. Dalam perkara ini, pengadilan menyatakan bahwa Akta Jual Beli (AJB) Nomor 363/2012 yang dibuat oleh PPAT dinyatakan tidak sah karena melibatkan perbuatan melawan hukum, serta mengakibatkan kerugian bagi PT Bank Mega Tbk sebagai pihak kreditur yang telah memberikan pinjaman dengan jaminan sertifikat tanah terkait. Putusan ini tidak hanya mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam praktik pertanahan, tetapi juga menjadi peringatan yuridis terhadap pentingnya akurasi dan keabsahan dokumen yang dijadikan dasar penyusunan akta.

Dari aspek tanggung jawab perdata, PPAT dalam perkara tersebut seharusnya menjalankan fungsinya secara profesional dan objektif dengan memverifikasi kebenaran serta keabsahan dokumen yang diajukan para pihak. Ketidakhati-hatian PPAT dalam menerima atau memproses dokumen yang ternyata berkaitan dengan objek yang telah dijadikan jaminan kredit tanpa penelusuran administratif yang memadai menimbulkan akibat hukum yang serius. Tindakan ini dapat dikategorikan sebagai bentuk kelalaian profesional yang berujung pada kerugian pihak ketiga, sehingga PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum. Selain tanggung jawab perdata, kasus ini juga mengandung implikasi terhadap tanggung jawab administratif dan etik profesi PPAT. Sebagaimana diatur dalam Pasal 10 ayat (3) dan (4) Peraturan Jabatan PPAT, setiap pelanggaran terhadap sumpah jabatan dan kode etik profesi merupakan alasan yang sah untuk memberhentikan seorang PPAT dari keanggotaan IPPAT.

Tanggung jawab PPAT tidak hanya berhenti pada tindakan pribadinya, tetapi juga mencakup tindakan atau kelalaian staf atau bawahannya sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1367 KUH Perdata yang mengatur prinsip *vicarious liability* (tanggung jawab atas perbuatan orang lain (Junaedi dan Djajaputra, 2022). Jika terbukti bahwa kelalaian yang menyebabkan

pembuatan AJB ganda merupakan akibat dari kesalahan atau kelalaian bawahan yang berada dalam kendali PPAT, maka PPAT sebagai atasan tetap dapat dimintai pertanggungjawaban. Oleh karena itu, penting bagi PPAT untuk menerapkan sistem pengawasan internal yang efektif serta memastikan bahwa seluruh proses administratif dijalankan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Putusan ini juga membawa dampak normatif terhadap lembaga perbankan dan notabene semua institusi keuangan yang menggunakan agunan tanah dalam perjanjian kredit. Prinsip kehati-hatian (*due diligence*) harus diinternalisasi secara ketat, termasuk melakukan pemeriksaan menyeluruh terhadap status hukum objek jaminan. Kasus ini menunjukkan bahwa sekalipun akta telah dibuat oleh PPAT sebagai pejabat publik, bukan berarti lembaga keuangan dapat mengabaikan prosedur pemeriksaan ulang terhadap validitas dokumen, kepemilikan sah, maupun potensi sengketa yang melekat pada objek tanah.

Konsekuensi Hukum yang Dialami oleh Pihak Ketiga terhadap Akta Tanah Ganda yang Memiliki Unsur Perbuatan Melawan Hukum

Secara substansial, pembuatan AJB yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum secara langsung mereduksi fungsi dan kekuatan pembuktian dari AJB itu sendiri sebagai alat bukti otentik atas terjadinya peralihan hak atas tanah. Dalam konteks hukum agraria, AJB seharusnya mencerminkan adanya kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum, khususnya dalam hal peralihan hak milik atas tanah. Ketika suatu AJB disusun berdasarkan data atau informasi yang tidak sah atau bahkan bertentangan dengan hukum, maka akta tersebut kehilangan otoritasnya sebagai dokumen otentik dan justru dapat menjadi alat yang memperkuat sengketa hak, merugikan pihak ketiga yang beritikad baik, dan menimbulkan ketidakpastian hukum dalam masyarakat. Dalam perspektif teori hukum Hans Kelsen, hukum merupakan sistem norma yang tersusun secara hierarkis, di mana norma yang lebih rendah harus bersumber dan sesuai dengan norma yang lebih tinggi (Asshiddiqie dan Safa'at, 2006). Dalam sistem tersebut, setiap norma hukum tidak hanya berfungsi sebagai aturan formal, melainkan juga mencerminkan nilai-nilai keadilan, kepastian, dan ketertiban yang harus ditegakkan. Oleh karena itu, pembuatan AJB yang tidak berdasarkan pada fakta atau dokumen yang sah tidak hanya melanggar ketentuan administratif atau teknis semata, melainkan juga mencederai tatanan normatif hukum secara keseluruhan.

Konsep kepastian hukum yang dikemukakan oleh Utrecht memberikan penguatan terhadap pentingnya integritas dalam proses pembuatan AJB. Menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua makna utama: pertama, memberikan perlindungan kepada individu agar mengetahui secara pasti apa yang diperbolehkan dan dilarang oleh hukum; dan kedua, memastikan bahwa hukum diterapkan secara konsisten oleh aparat penegak hukum (Utrecht, 1986). Dalam kasus AJB ganda yang memuat unsur perbuatan melawan hukum, kepastian hukum menjadi kabur karena dua dokumen hukum (AJB) menyatakan hal yang bertentangan atas objek yang sama. Hal ini tidak hanya melanggar prinsip kepercayaan masyarakat terhadap otentisitas dokumen hukum, tetapi juga membuka ruang bagi potensi konflik horizontal maupun vertikal dalam masyarakat. Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), ditegaskan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian pada orang lain mewajibkan pelaku untuk memberikan ganti rugi. Dalam konteks ini, apabila AJB kedua yang dibuat oleh PPAT menimbulkan kerugian pada pihak ketiga, khususnya pihak yang telah lebih dahulu memiliki hak atas objek tanah tersebut secara sah dan telah mengikatkannya secara hukum (misalnya dalam bentuk jaminan kredit), maka pembuat akta maupun pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata. Hal ini mencerminkan penerapan prinsip tanggung jawab atas dasar kesalahan (*liability based on fault*) dalam hukum perdata Indonesia.

Dalam perkara terkait akta tanah ganda yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum, keterlibatan pihak ketiga menjadi isu hukum yang krusial. Dalam kasus ini, timbul

pertanyaan mengenai keabsahan proses balik nama hak atas tanah, khususnya apabila AJB yang menjadi dasar peralihan hak tersebut ternyata tidak terdaftar dalam register administrasi kantor Notaris/PPAT. Ketiadaan pendaftaran dalam register administrasi tidak hanya merupakan pelanggaran administratif, melainkan juga berdampak substantif terhadap keabsahan AJB itu sendiri. Suatu AJB yang tidak tercatat dalam daftar wajib PPAT kehilangan validitasnya sebagai akta otentik, sehingga hak-hak yang dilahirkan atau dialihkan melalui akta tersebut dapat dianggap tidak sah dan tidak dapat dipertahankan di hadapan hukum (Gaol, 2020). Karena AJB tersebut dinyatakan tidak sah, maka seluruh perikatan hukum yang dibangun di atas dasar AJB tersebut, termasuk jaminan perjanjian kredit dan pelaksanaan eksekusi Hak Tanggungan, menjadi tidak berkekuatan hukum.

Dalam hal ini, pihak ketiga, seperti kreditur atau pembeli beritikad baik, yang mendasarkan haknya pada AJB yang tidak sah, berada dalam posisi hukum yang rentan. Ketidakeabsahan AJB mengakibatkan jaminan kebendaan berupa Hak Tanggungan atas tanah tersebut kehilangan kekuatan eksekutorialnya, yang secara hukum berarti bahwa kreditur tidak dapat mengeksekusi tanah tersebut untuk pelunasan utang debitur. Oleh karenanya, tanggung jawab hukum atas kegagalan perlindungan hak pihak ketiga ini beralih kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum, dalam hal ini para tergugat. Konsekuensi hukum atas pembatalan AJB terhadap pihak ketiga dalam kasus ini, secara konkret, adalah bahwa kerugian yang diderita pihak ketiga menjadi tanggung jawab para tergugat. Hal ini selaras dengan prinsip hukum perdata yang diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata), yang menegaskan bahwa setiap orang yang karena kesalahannya menimbulkan kerugian kepada orang lain, wajib mengganti kerugian tersebut. Dalam kasus ini, perbuatan melawan hukum berupa pemalsuan identitas yang dilakukan oleh Tergugat I dan Tergugat II, yang kemudian diformalisasi melalui pembuatan AJB oleh PPAT, menjadi dasar utama bagi pihak ketiga untuk mengajukan tuntutan ganti rugi atas dasar kehilangan hak dan potensi kerugian ekonomi yang ditimbulkan.

Pembuatan AJB oleh PPAT berdasarkan identitas yang dipalsukan menimbulkan konsekuensi hukum tambahan berupa pembatalan perjanjian kredit yang didasarkan pada jaminan yang cacat hukum. Dengan tidak adanya dasar hukum yang sah untuk penerbitan Hak Tanggungan, maka secara otomatis perjanjian kredit yang mengandalkan jaminan tersebut dapat dibatalkan atau setidaknya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum mengenai pelaksanaan hak kreditur. Akibat hukum ini tentu merugikan pihak ketiga secara langsung, baik dari sisi kehilangan hak atas agunan maupun dari segi pengembalian nilai kredit yang telah dikucurkan. Oleh sebab itu, pihak ketiga dalam kasus ini, baik sebagai kreditur maupun pihak yang dirugikan lainnya, memiliki kedudukan hukum yang kuat untuk mengajukan gugatan perbuatan melawan hukum terhadap para tergugat. Tuntutan tersebut dapat meliputi ganti rugi materiil atas nilai kerugian yang nyata diderita, dan dalam kondisi tertentu juga dapat meliputi ganti rugi immateriil apabila dapat dibuktikan adanya kerugian atas reputasi, kepercayaan bisnis, atau kerugian psikologis yang dialami akibat perbuatan melawan hukum tersebut.

Dengan demikian, konsekuensi hukum terhadap pihak ketiga dalam kasus akta tanah ganda tidak hanya berhenti pada pembatalan AJB semata, melainkan juga melahirkan hak untuk memperoleh pemulihan melalui ganti rugi, membatalkan perikatan turunannya, dan memperkuat hak pihak ketiga untuk menuntut pertanggungjawaban penuh dari para pihak yang melakukan perbuatan melawan hukum. Keseluruhan proses ini bertujuan untuk mengembalikan kedudukan pihak ketiga pada posisi seolah-olah tidak pernah terjadi perbuatan hukum yang melanggar tersebut, sesuai dengan asas *restitutio in integrum* dalam hukum perdata.

KESIMPULAN

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban hukum untuk melaksanakan tugasnya secara cermat, teliti, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam kasus pembuatan akta jual beli ganda yang menyebabkan kerugian kepada pihak ketiga, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum baik secara perdata, administratif, maupun kode etik profesi. Pertanggungjawaban perdata dapat timbul apabila terbukti terdapat unsur kelalaian atau kesalahan PPAT yang mengakibatkan kerugian, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum. Sementara itu, secara administratif, PPAT dapat dikenai sanksi berupa teguran, pemberhentian sementara, atau pemberhentian tetap dengan tidak hormat, sesuai dengan pelanggaran terhadap sumpah jabatan dan kode etik profesi. Di samping itu, PPAT juga memiliki potensi untuk dimintai pertanggungjawaban pidana apabila tindakan pembuatan akta ganda disertai unsur kesengajaan dan memenuhi unsur-unsur tindak pidana, seperti pemalsuan dokumen. Secara substansi, keberadaan akta ganda yang dibuat tanpa kehati-hatian bertentangan dengan prinsip dasar akta otentik sebagai alat bukti kuat dan sah di hadapan hukum. Oleh karena itu, pertanggungjawaban hukum PPAT dalam kasus ini bertujuan tidak hanya untuk memberikan keadilan bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga untuk menjaga integritas profesi PPAT sebagai pejabat umum yang diamanahi tugas melindungi kepentingan hukum masyarakat.
2. Pihak ketiga yang dirugikan akibat keberadaan akta tanah ganda yang mengandung unsur perbuatan melawan hukum menghadapi beberapa konsekuensi hukum yang serius. Pertama, keabsahan hak atas tanah yang diperoleh berdasarkan akta tersebut menjadi dipertanyakan, sehingga mengakibatkan ketidakpastian hukum atas kepemilikan atau penguasaan tanah. Kedua, pihak ketiga dapat kehilangan hak kebendaan atau hak jaminan, seperti Hak Tanggungan, yang sebelumnya dijadikan dasar untuk menjamin perjanjian kredit atau transaksi hukum lainnya. Ketidakabsahan akta tersebut melemahkan kedudukan hukum pihak ketiga dan berpotensi menimbulkan kerugian materiil yang signifikan. Namun, dalam sistem hukum Indonesia, pihak ketiga yang dirugikan berhak menuntut ganti rugi kepada pihak-pihak yang bertanggung jawab atas lahirnya akta ganda tersebut, termasuk PPAT dan pihak-pihak yang melakukan pemalsuan atau penipuan. Melalui mekanisme gugatan perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, pihak ketiga dapat mengajukan permohonan ganti rugi untuk memulihkan kedudukan hukum dan kerugian yang dialami. Dengan demikian, meskipun pihak ketiga menanggung konsekuensi hukum akibat perbuatan melawan hukum, terdapat instrumen hukum yang memungkinkan mereka untuk memperoleh keadilan dan perlindungan hak.

REFERENSI

- Adhani, Y. A. (2023). *Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Kelalaian Dalam Hal Pembuatan Akta Jual Beli Yang Sertifikat Asli Hak Atas Tanahnya Tidak Diserahkan (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 361 Pk/Pdt/2017)*.
- Adistia, M. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli," *Unes Law Review* 06, no. 3 (2024), <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>.
- Alexandros, N. and Sudiro, A. "Status Hukum Dan Tanggung Jawab Notaris Dan PPAT Terhadap Akta Yang Dibuatnya," *Syntax Literate: Jurnal Ilmiah Indonesia* 08, no. 6 (2023), <https://doi.org/10.36418/syntax-literate.v8i6.12659>.
- Asshiddiqie, J. and Safa'at, M. A. *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum* (Jakarta: Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia, 2006).
- Ayuningtyas, P. "Sanksi Terhadap Notaris Dalam Melanggar Kode Etik," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 09, no. 2 (2020), <https://doi.org/10.28946/rpt.v9i2.637>.

- Ernaldo, C. (2019). Universitas Indonesia Perbuatan Melawan Hukum Notaris Dalam Akta Pengikatan Jual-Beli (APJB) Dengan Blanko Kosong (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor : 211 K/Pdt/2006).
- Gaol, S. L. "Kedudukan Dan Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Sistem Pembuktian Berdasarkan Hukum Tanah Nasional," *Jurnal Ilmiah Hukum Dirgantara* 10, no. 1 (2020), <https://doi.org/10.35968/jh.v10i1.407>.
- Junaedi and Djajaputra, G. "Tanggung Jawab PPAT Sementara Dan Akibat Hukum Akta Jual Beli Yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan," *Jurnal Suara Hukum* 04, no. 1 (2022), <https://doi.org/10.26740/jsh.v4n1.p107-136>.
- Mahda. (2016). Perlindungan Hukum Terhadap Pihak Bank Selaku Kreditor Dalam Sengketa Hak Atas Tanah Yang Dijaminkan Di Bank Dan Masih Dalam Proses Jual Beli Di PPAT (Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 1018k/pdt/2014). *Jurnal Mahasiswa Hukum Fakultas Hukum Universitas Brawijaya*.
- Marzuki, P. M (2011). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/Pdt/2019/PT.BDG
- Setyaningsih, A. (2020). *Tanggung Jawab Perdata Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pegawainya Yang Melakukan Perbuatan Melawan Hukum (Studi Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 16/Pid.B/2018/Pn-Mtr)*.
- Sjahdeini, Sutan Remy. (2009). *Kebebasan Berkontrak Dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Kredit Di Indonesia*. Jakarta: PT. Pustaka Utama Grafiti.
- Soekanto, S. dan Mamudji, S. (2010). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Press
- Suharnoko. (2008). *Hukum Perjanjian : Teori dan Analisa Kasus*. Jakarta: Prenada Media Group.
- Utrecht, E. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia* (Surabaya: Surabaya Pustaka Tinta Mas, 1986).