

ANALISIS YURIDIS TERHADAP PUTUSAN MAHKAMAH AGUNG NOMOR 1370 K/PDT.SUS-PHI/2022 TENTANG PERBUATAN MELAWAN HUKUM OLEH PPAT DALAM SENGKETA AKTA TANAH ANTARA PT SINAR MAS MULTIFINANCE DAN M. RIDWAN DKK.

Imelda Martineli, Eben Haezer W.P, Muhammad Sadam Al Farizi

Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

*Corresponding Author:

eben.205230054@stu.untar.ac.id

Abstract

This study aims to analyze the forms of unlawful acts (PMH), the legal responsibility of Land Deed Officials (PPAT), and the legal implications of Supreme Court Decision Number 1370 K/Pdt.Sus-PHI/2022 on land deed practices in Indonesia. This decision has been highlighted because it reaffirms the principle of public officials' responsibility for the legal products they issue, particularly in the context of land deeds that have authentic evidentiary force. This study uses a normative juridical method with a case approach and a statute approach, by examining primary legal sources in the form of court decisions, as well as secondary sources such as literature, government regulations, and land law doctrine. The results show that PPATs have full legal responsibility to ensure the formal and material validity of each deed they make. Negligence in the data verification process, the presence of the parties, and the validity of basic documents can be considered an unlawful act that causes harm to other parties. In its ruling, the Supreme Court affirmed that a formally flawed deed not only loses its evidentiary force but can also be legally annulled. The implications of this ruling strengthen the role of Land Deed Officials (PPAT) as legal officials obligated to uphold the principles of prudence, professionalism, and moral integrity in their duties. Furthermore, this ruling serves as important jurisprudence for the supervision and training of PPATs, leading to more orderly, accountable, and equitable land practices in Indonesia.

Keywords: Unlawful Acts, PPAT, Land Deeds, Supreme Court Decision, Legal Responsibility

PENDAHULUAN

Tanah memiliki peran penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak hanya sebagai aset ekonomi tetapi juga sebagai simbol sosial dan identitas hukum seseorang. Kepastian hukum atas kepemilikan tanah merupakan hal yang mutlak untuk mencegah terjadinya sengketa di kemudian hari. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, salah satu instrumen penting yang menjamin kepastian hukum adalah akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT menjadi dasar bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah dan memiliki kekuatan pembuktian otentik yang diakui dalam hukum perdata. Namun, dalam praktiknya, muncul berbagai permasalahan hukum ketika akta yang dibuat ternyata dianggap cacat formil atau materiil, tidak sesuai dengan ketentuan hukum, atau merugikan salah satu pihak. Kondisi ini sering kali menimbulkan gugatan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) terhadap PPAT atau pihak-pihak yang terlibat dalam pembuatan akta tersebut¹.

Menurut Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), setiap perbuatan yang melanggar hukum dan menimbulkan kerugian bagi orang lain mewajibkan pelakunya untuk mengganti kerugian tersebut. Dalam konteks jabatan publik seperti PPAT, ketentuan ini memiliki implikasi yang signifikan karena menempatkan PPAT tidak hanya sebagai pejabat administrasi, tetapi juga sebagai subjek hukum yang dapat dimintai

¹ M Irawan, "Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasinya Salah Satu Pihak Dalam Akta PPJB Terhadap Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2161k/Pdt/2014)," *Journal Law of Deli Sumatera*, 2023, <https://jurnal.unds.ac.id/index.php/jlds/article/view/294>.

pertanggungjawaban secara perdata. PPAT dituntut untuk menjalankan fungsinya secara hati-hati, objektif, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, termasuk dalam hal memeriksa keabsahan data dan dokumen para pihak sebelum pembuatan akta. Kegagalan dalam melaksanakan kewajiban ini dapat dianggap sebagai bentuk kelalaian atau pelanggaran hukum yang menimbulkan tanggung jawab perdata².

Salah satu kasus yang menarik perhatian adalah Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.Sus-PHI/2022 antara PT Sinar Mas Multifinance melawan M. Ridwan dkk., yang berkaitan dengan dugaan perbuatan melawan hukum dalam proses pembuatan akta tanah oleh PPAT. Dalam perkara tersebut, penggugat menilai bahwa PPAT telah melakukan kesalahan dalam menjalankan kewenangannya, yang mengakibatkan kerugian bagi pihaknya. Penggugat berpendapat bahwa tindakan PPAT yang lalai atau melanggar prosedur hukum pertanahan dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum sesuai Pasal 1365 KUHPertdata. Di sisi lain, tergugat berargumen bahwa tindakan yang dilakukan sudah sesuai prosedur dan didasarkan pada data serta dokumen resmi yang diberikan oleh para pihak, sehingga tanggung jawab hukum seharusnya tidak dibebankan kepada PPAT. Sengketa ini kemudian sampai pada tingkat kasasi dan diputus oleh Mahkamah Agung pada tahun 2022.³

Putusan Mahkamah Agung ini menjadi penting karena menegaskan batasbatas tanggung jawab hukum PPAT serta memberikan interpretasi terhadap konsep perbuatan melawan hukum dalam jabatan publik. Dalam pertimbangannya, Mahkamah Agung menekankan bahwa PPAT memiliki tanggung jawab formal untuk memastikan kebenaran data dan legalitas tindakan hukum yang dituangkan dalam akta. Namun, PPAT tidak bertanggung jawab atas kebenaran materiil apabila para pihak memberikan data yang tidak benar, selama PPAT telah menjalankan kewajiban verifikasi sesuai peraturan perundang-undangan. Pertimbangan ini menunjukkan adanya keseimbangan antara perlindungan terhadap pejabat publik dan tanggung jawab profesional dalam menjaga integritas hukum pertanahan⁴.

Dari sisi akademis, analisis terhadap putusan ini memiliki nilai penting karena memberikan kontribusi terhadap pengembangan teori tanggung jawab hukum pejabat publik dalam hukum perdata, khususnya terkait PPAT. Selain itu, kajian ini juga membuka ruang bagi diskusi mengenai perlunya peningkatan mekanisme pengawasan terhadap kinerja PPAT agar kesalahan dalam pembuatan akta dapat diminimalisir. Dalam konteks lebih luas, penelitian ini berupaya memperkuat prinsip kepastian hukum (legal certainty) dan perlindungan hukum (legal protection) bagi masyarakat yang bertransaksi atas tanah, sekaligus memastikan bahwa PPAT menjalankan kewenangannya dengan penuh tanggung jawab, profesionalisme, dan integritas. Dengan demikian, studi terhadap Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.Sus-PHI/2022 menjadi relevan untuk memahami dinamika pertanggungjawaban hukum dalam praktik pertanahan di Indonesia⁵.

² R F Krismiatri, "... Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor ...," *Indonesian Notary*, 2022, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss1/31/>.

³ D S Solekan and T Samosir, "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Kuasa Menjual Yang Di Anggap Sebagai Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung ...," *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 2022.

⁴ I Zahri, A Yahya, and M Adli, "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Tentang Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan," *Jurnal Suara Hukum*, 2023, <https://journal.unesa.ac.id/index.php/suarahukum/article/view/15299>.

⁵ S A Afifah, "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah," *Syiah Kuala Law Journal*, 2020,

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan metode penelitian doktrinal yang berfokus pada analisis terhadap norma hukum positif, doktrin, dan putusan pengadilan. Data yang digunakan merupakan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan, meliputi bahan hukum primer berupa Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.Sus-PHI/2022, Kitab UndangUndang Hukum Perdata (KUHPerdata), serta peraturan perundang-undangan terkait jabatan PPAT seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Jabatan PPAT. Selain itu, bahan hukum sekunder berupa literatur, jurnal hukum, dan pendapat para ahli hukum digunakan untuk mendukung analisis⁶⁶.

Analisis data dilakukan secara kualitatif deskriptif, yaitu dengan menelaah dan menginterpretasikan norma-norma hukum yang relevan serta menilai pertimbangan hukum hakim dalam putusan tersebut. Pendekatan ini bertujuan untuk memahami bagaimana Mahkamah Agung menafsirkan unsur-unsur Perbuatan Melawan Hukum (PMH) dalam konteks jabatan publik PPAT, serta sejauh mana tanggung jawab hukum dapat dibebankan kepada PPAT atas akta tanah yang menimbulkan sengketa. Dengan metode ini, penelitian diharapkan dapat memberikan gambaran komprehensif mengenai penerapan hukum perdata terhadap tindakan pejabat umum dalam ranah pertanahan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Bentuk Perbuatan Melawan Hukum dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.Sus-PHI/2022

Dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.SusPHI/2022, sengketa berawal dari adanya dugaan tindakan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) yang dilakukan oleh pihak-pihak terkait, khususnya yang berhubungan dengan proses pembuatan dan keabsahan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penggugat, dalam hal ini PT Sinar Mas Multifinance, mendalilkan bahwa tindakan PPAT bersama pihak tergugat lainnya telah menimbulkan kerugian karena akta tanah yang dibuat dianggap tidak sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penggugat berpendapat bahwa PPAT telah lalai dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum, terutama dalam memastikan kebenaran formal dokumen dan data para pihak yang terlibat dalam transaksi. Kelalaian tersebut kemudian menimbulkan akibat hukum berupa terjadinya pengalihan hak atas tanah yang dianggap tidak sah dan merugikan pihak penggugat secara materiil maupun yuridis⁷.

Bentuk perbuatan melawan hukum dalam kasus ini terletak pada pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian (prudential principle) yang wajib dijalankan oleh seorang PPAT. Sebagai pejabat publik yang diangkat oleh negara, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya memenuhi syarat formil dan materiil sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Jabatan PPAT. Dalam kasus ini, PPAT diduga tidak melakukan verifikasi yang memadai terhadap dokumen kepemilikan tanah dan keabsahan identitas para pihak, sehingga akta yang dihasilkan menjadi cacat hukum. Akibatnya, akta

<https://www.neliti.com/publications/540851/analisisyuridis-pembatalan-akta-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb-hak-atas-t>.

⁶ S W Astuti, "... Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung ...," *Indonesian Notary*, 2020, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss3/30/>.

tersebut digunakan sebagai dasar hukum dalam transaksi yang merugikan pihak lain, dan hal ini memenuhi unsur “melanggar hukum” sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdara.⁷

Selain itu, tindakan PPAT tersebut juga dapat dikategorikan sebagai kelalaian profesional (professional negligence). Dalam konteks hukum perdata, kelalaian termasuk ke dalam bentuk perbuatan melawan hukum apabila menimbulkan kerugian bagi pihak lain. PPAT, dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum, tidak hanya berkewajiban membuat akta, tetapi juga memastikan kebenaran formal dari setiap pernyataan dan data yang dicantumkan dalam akta tersebut. Kegagalan dalam menjalankan kewajiban tersebut menunjukkan adanya pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang melekat pada jabatan PPAT.⁸ Dengan demikian, meskipun PPAT tidak secara sengaja merugikan pihak tertentu, unsur “melawan hukum karena kelalaian” tetap terpenuhi karena adanya akibat hukum yang merugikan.⁸

Bentuk PMH lainnya yang dapat diidentifikasi dari kasus ini adalah adanya penggunaan akta tanah yang tidak sah sebagai alat pembenaran atas peralihan hak. Penggugat mendalilkan bahwa tergugat telah menggunakan akta yang cacat untuk melakukan transaksi hukum yang mengakibatkan pengalihan hak atas tanah secara tidak sah. Tindakan tersebut tidak hanya melanggar ketentuan hukum pertanahan, tetapi juga bertentangan dengan asas itikad baik (good faith) yang merupakan prinsip fundamental dalam hukum perdata.

Penggunaan dokumen atau akta yang diketahui tidak valid untuk memperoleh keuntungan atau menghindari tanggung jawab merupakan salah satu bentuk perbuatan melawan hukum yang bersifat fraudulent misrepresentation, yaitu memberikan gambaran palsu terhadap keadaan hukum yang sebenarnya.

Dalam pertimbangan hukumnya, Mahkamah Agung menilai bahwa perbuatan PPAT dan pihak tergugat lainnya memang perlu diuji berdasarkan unsur-unsur PMH, yaitu: adanya perbuatan, perbuatan tersebut melawan hukum, menimbulkan kerugian, dan adanya hubungan kausal antara perbuatan dan kerugian. Hakim menyatakan bahwa akta tanah yang menjadi objek sengketa tidak dibuat sesuai ketentuan hukum dan mengandung cacat administratif yang dapat membatalkan kekuatan hukumnya. Dengan demikian, unsur “melawan hukum” dan “menimbulkan kerugian” terpenuhi, karena perbuatan tersebut secara nyata menyebabkan kerugian bagi penggugat dalam bentuk kehilangan hak dan potensi kerugian finansial.⁹

Mahkamah Agung menegaskan bahwa PPAT sebagai pejabat publik tetap dapat dimintai pertanggungjawaban perdata apabila terbukti melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Hal ini sejalan dengan asas “respondeat superior”, di mana pejabat yang diberi wewenang oleh negara tidak dapat berlindung di balik jabatannya apabila telah menyalahgunakan atau lalai dalam menjalankan kewenangannya. Dalam kasus ini, kelalaian PPAT dalam memverifikasi kebenaran formal data telah berkontribusi terhadap terjadinya kerugian, sehingga memenuhi unsur pertanggungjawaban perdata. Putusan ini menjadi preseden

⁷ Solekan and Samosir, “Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Kuasa Menjual Yang Di Anggap Sebagai Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung”

⁸ R Liwandi and F X A Lukman, “Perbuatan Melawan Hukum Yang Mengakibatkan Akta Jual Beli Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/PDT/2020),” *Wajah Huku* 2023

<https://scholar.archive.org/work/vm23kfefqnfyvalthmx6jtyp3m/access/wayback/http://wajahhuku.m.unbari.ac.id/index.php/wjhkm/article/download/1264/320>.

⁹ ⁸ L A S Pinem, H Purba, and S Suprayitno, “... Akta Jual Beli PPAT Yang Mengakibatkan Peralihan Hak Atas Objek Sengketa Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt ...,” *Jurnal Intelek Insan Cendikia*, 2024, <https://jicnusantara.com/index.php/jiic/article/view/1315>.

penting karena mempertegas bahwa pejabat publik, meskipun menjalankan tugas negara, tetap tunduk pada prinsip tanggung jawab hukum perdata apabila perbuatannya melanggar hukum.

Selain aspek tanggung jawab PPAT, kasus ini juga menyoroti perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang menggunakan akta cacat hukum untuk kepentingan pribadi. Dalam hal ini, para tergugat dinilai telah menggunakan akta tersebut untuk memperkuat klaim kepemilikan tanah tanpa memperhatikan legalitasnya. Tindakan demikian merupakan pelanggaran terhadap asas itikad baik dan kejujuran yang harus dijunjung tinggi dalam setiap perbuatan hukum perdata. Oleh karena itu, tidak hanya PPAT yang dapat dimintai pertanggungjawaban, tetapi juga para pihak yang dengan sengaja memanfaatkan kelemahan administratif akta untuk memperoleh keuntungan pribadi¹⁰

Bentuk perbuatan melawan hukum dalam perkara Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.Sus-PHI/2022 mencakup dua dimensi utama, yaitu pelanggaran kewajiban hukum oleh pejabat publik (PPAT) dan penyalahgunaan akta cacat hukum oleh pihak swasta. Kedua bentuk perbuatan tersebut saling berkaitan dan menimbulkan akibat hukum berupa kerugian bagi pihak penggugat. Dalam perspektif hukum perdata, tindakan ini memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata. Putusan ini sekaligus mempertegas posisi hukum bahwa setiap tindakan yang melanggar hukum, baik karena kesengajaan maupun kelalaian, tetap dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata.

Kasus ini mencerminkan perlunya peningkatan pengawasan dan akuntabilitas pejabat publik dalam sektor pertanahan. PPAT sebagai ujung tombak pelayanan hukum perdata dalam bidang pertanahan harus menjalankan fungsi dengan penuh tanggung jawab dan integritas. Mahkamah Agung melalui putusan ini tidak hanya menegakkan keadilan bagi pihak yang dirugikan, tetapi juga memberikan pesan moral bahwa pelanggaran terhadap prosedur hukum oleh pejabat negara, meskipun tampak administratif, tetap berimplikasi perdata apabila menimbulkan kerugian. Dengan demikian, kasus ini menjadi contoh konkret penerapan prinsip equality before the law dalam konteks tanggung jawab pejabat publik terhadap tindakan perdata yang melanggar hukum¹¹

Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta tanah merupakan aspek penting dalam menjaga kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan. Dalam konteks Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.Sus-PHI/2022, tanggung jawab PPAT menjadi sorotan ketika akta yang dibuatnya menjadi objek sengketa antara para pihak. PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik di bidang pertanahan, memiliki tanggung jawab yang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga moral dan hukum. Ia harus memastikan bahwa setiap akta yang dibuat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, baik dari segi formalitas maupun substansi¹¹.

Secara normatif, tanggung jawab PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, yang menegaskan bahwa PPAT wajib bertindak jujur, tidak memihak, dan memastikan bahwa semua pihak memahami isi dan akibat hukum dari

¹⁰ G G Pabisa, *Analisis Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus: Putusan Nomor 15/Pdt. G/2018/PN Mam)* (repository.uki.ac.id, 2024), <http://repository.uki.ac.id/17445/>.

¹¹ B W Waskito and I F Susilowati, "Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 Tentang Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Tanpa Alas Hak Di Kendari," *NOVUM: JURNAL HUKUM*, 2022, <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/63444>.

akta yang dibuat. Dalam kasus ini, jika PPAT lalai menjalankan kewajiban tersebut, misalnya tidak melakukan verifikasi data atau tidak memastikan kehadiran para pihak yang berhak, maka tindakannya dapat dikategorikan sebagai bentuk kelalaian atau bahkan perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, PPAT harus berhati-hati agar akta yang dibuat tidak menimbulkan kerugian bagi pihak mana pun yang terlibat dalam transaksi.

Tanggung jawab PPAT juga mencakup kewajiban untuk memastikan keabsahan dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta. Dalam kasus sengketa tanah seperti pada putusan Mahkamah Agung tersebut, sering ditemukan bahwa PPAT membuat akta berdasarkan dokumen yang ternyata cacat hukum atau tidak sah. Misalnya, jika PPAT menerima surat tanah yang masih dalam sengketa, atau tidak melakukan pengecekan ke kantor pertanahan mengenai status tanah tersebut, maka akta yang dihasilkan berpotensi menjadi tidak sah. Dalam konteks hukum perdata, hal ini bisa menjadi dasar bagi pihak yang dirugikan untuk menuntut PPAT atas dasar perbuatan melawan hukum¹².

Tanggung jawab PPAT tidak hanya berhenti pada proses pembuatan akta, tetapi juga mencakup kewajiban administratif seperti penyampaian data ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan penyimpanan dokumen pendukung¹³. Jika PPAT lalai melaksanakan kewajiban administratif tersebut, maka dapat menimbulkan persoalan hukum yang lebih kompleks. Dalam beberapa kasus, kelalaian PPAT dalam menyampaikan laporan ke BPN menyebabkan terjadinya tumpang tindih sertifikat atau penerbitan hak ganda atas tanah yang sama. Akibatnya, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata maupun administratif.

Dalam Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.Sus-PHI/2022, meskipun sengketa utamanya tidak secara langsung menempatkan PPAT sebagai pihak, namun relevansinya muncul karena akta tanah yang disengketakan diduga cacat formil akibat kelalaian PPAT. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab hukum PPAT tidak dapat diabaikan, sebab produk hukumnya memiliki kekuatan pembuktian yang sangat tinggi. Ketika akta tersebut ternyata bermasalah, maka keabsahan seluruh transaksi yang mendasarinya menjadi dipertanyakan. Oleh sebab itu, setiap PPAT harus menyadari bahwa akta yang dibuatnya bukan sekadar dokumen administratif, tetapi instrumen hukum yang memiliki konsekuensi serius.

Dari sudut pandang yuridis, PPAT dapat dimintai tanggung jawab secara pribadi apabila terbukti lalai atau dengan sengaja melakukan tindakan yang bertentangan dengan peraturan jabatan. Dalam hukum perdata, hal ini termasuk dalam kategori “perbuatan melawan hukum karena kelalaian pejabat umum.” Apabila tindakan PPAT mengakibatkan kerugian kepada pihak lain, maka korban berhak menuntut ganti rugi melalui pengadilan. Di sisi lain, PPAT juga dapat dikenakan sanksi administratif berupa peringatan, pembekuan, atau pencabutan izin jabatan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN apabila terbukti melakukan pelanggaran jabatan. Dengan demikian, tanggung jawab hukum PPAT bersifat menyeluruh dan melekat pada setiap tindakan hukum yang dilakukannya. PPAT harus memahami bahwa posisinya bukan hanya sebagai pihak penengah yang netral, tetapi juga sebagai pelaksana hukum negara dalam bidang pertanahan. Kealpaan sekecil apa pun dalam menjalankan tugasnya dapat berujung pada sengketa yang berkepanjangan dan mencoreng integritas lembaga pertanahan. Oleh karena itu, PPAT wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian (*prudential*

¹² B Andri, “Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Atas Tanah: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1473 K/Pdt/2019,” ... *Jurnal Komunikasi Dan Informasi Hukum*, 2024, <https://jurnal.ilmubersama.com/index.php/Rechtsnormen/article/view/606>.

¹³ Krismiatri, “... Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor ...”

principle) dan profesionalisme agar setiap akta yang dibuat benar-benar sah, valid, dan tidak merugikan pihak mana pun¹³.

Pertimbangan Hakim Mahkamah Agung Dalam Memutus Perkara

Pertimbangan hakim Mahkamah Agung dalam memutus perkara Putusan Nomor 1370 K/Pdt.Sus-PHI/2022 mencerminkan penerapan asas keadilan, kepastian hukum, dan kemanfaatan dalam sengketa yang melibatkan unsur perbuatan melawan hukum terkait pembuatan akta tanah oleh PPAT. Dalam pertimbangannya, hakim menilai secara mendalam hubungan hukum antara para pihak, keabsahan dokumen yang menjadi dasar peralihan hak, serta tanggung jawab pejabat pembuat akta yang terlibat. Hakim Mahkamah Agung pada prinsipnya berpegang pada ketentuan bahwa setiap perbuatan yang melanggar hak orang lain atau bertentangan dengan kewajiban hukum yang berlaku dapat digolongkan sebagai perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).¹⁴

Dalam kasus tersebut, salah satu pertimbangan utama hakim adalah validitas akta tanah yang menjadi dasar sengketa. Hakim menilai apakah akta tersebut dibuat sesuai prosedur hukum, termasuk kehadiran para pihak, verifikasi identitas, dan keabsahan dokumen pendukung. Berdasarkan fakta persidangan, ditemukan adanya dugaan kelalaian PPAT dalam memastikan legalitas dokumen dan status tanah. Oleh karena itu, hakim menilai bahwa PPAT memiliki tanggung jawab hukum atas lahirnya akta yang cacat hukum tersebut. Pertimbangan ini mempertegas prinsip bahwa pejabat umum tidak kebal dari tanggung jawab hukum apabila dalam menjalankan jabatannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. yang menjadi dasar pembuktian dalam perbuatan melawan hukum. Hakim meneliti sejauh mana kelalaian atau kesengajaan dilakukan oleh pihak yang dianggap bersalah, termasuk apakah tindakan tersebut melanggar kewajiban hukum atau norma kepatutan dalam masyarakat. Dalam putusan ini, Mahkamah Agung berpendapat bahwa kelalaian dalam menjalankan tugas pejabat umum seperti PPAT, walaupun tidak dilakukan dengan niat jahat, tetap dapat dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila menyebabkan kerugian pada pihak lain. Hal ini sesuai dengan yurisprudensi tetap yang menegaskan bahwa “kelalaian pejabat yang merugikan pihak lain dapat menimbulkan tanggung jawab perdata.”

Selain itu, hakim mempertimbangkan bukti-bukti tertulis dan keterangan saksi untuk menilai apakah akta yang dibuat PPAT tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana mestinya. Dalam hukum acara perdata, akta otentik memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi, namun dapat dibatalkan apabila terbukti dibuat dengan cacat formil atau tanpa kehadiran para pihak yang sah. Mahkamah Agung menemukan adanya ketidaksesuaian antara fakta hukum dan isi akta yang dibuat, sehingga hakim menilai bahwa akta tersebut tidak memenuhi syarat sebagai alat bukti otentik yang sah. Pertimbangan ini menunjukkan pentingnya kehati-hatian dalam proses pembuatan akta agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari¹⁵.

Hakim juga menilai dari aspek itikad baik para pihak (good faith principle). Mahkamah Agung menegaskan bahwa dalam setiap transaksi hukum, para pihak wajib bertindak dengan

^{14 13} Pinem, Purba, and Suprayitno, “... Akta Jual Beli PPAT Yang Mengakibatkan Peralihan Hak Atas Objek Sengketa Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt” Astuti, “... Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung”

¹⁴ Zahri, Yahya, and Adli, “Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Tentang Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan.” Pertimbangan selanjutnya berkaitan dengan unsur kesalahan (schuld

itikad baik. Dalam perkara ini, hakim menyoroiti bahwa pihak penggugat dirugikan akibat tindakan yang tidak memenuhi asas kejujuran dan keterbukaan. Dengan demikian, pihak tergugat yang melakukan atau turut menyebabkan perbuatan melawan hukum harus bertanggung jawab mengganti kerugian. Pertimbangan ini sejalan dengan doktrin hukum perdata yang menekankan bahwa setiap orang bertanggung jawab atas perbuatannya yang melanggar hak orang lain dan menimbulkan kerugian.¹⁵

Pertimbangan penting lainnya adalah penerapan asas kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak milik. Hakim berpendapat bahwa salah satu tujuan utama hukum pertanahan adalah memberikan kepastian hak atas tanah kepada pemegang yang sah. Oleh karena itu, apabila suatu akta ternyata dibuat tanpa memperhatikan prosedur yang benar, maka akta tersebut harus dianggap tidak sah dan tidak memiliki kekuatan hukum. Dalam konteks ini, Mahkamah Agung menegaskan bahwa negara melalui lembaga peradilan memiliki kewajiban untuk melindungi hak keperdataan warga negara yang dirugikan akibat tindakan melawan hukum¹⁶.

Dalam memutus perkara, Mahkamah Agung juga mempertimbangkan aspek keadilan substantif di samping keadilan formal. Hakim tidak hanya berfokus pada aspek normatif dan prosedural, tetapi juga memperhatikan dampak sosial dan moral dari putusan yang dijatuhkan. Dalam kasus ini, hakim menilai bahwa korban telah mengalami kerugian nyata baik secara materiil maupun immateriil akibat perbuatan melawan hukum. Oleh karena itu, Mahkamah Agung memutuskan untuk menguatkan tanggung jawab pihak yang bersalah, termasuk potensi pertanggungjawaban pejabat pembuat akta apabila terbukti lalai.¹⁶

Hakim Mahkamah Agung dalam pertimbangannya menekankan fungsi preventif dari hukum perdata, yaitu mendorong agar pejabat publik dan masyarakat bertindak hati-hati dalam setiap perbuatan hukum. Putusan ini diharapkan menjadi pelajaran bagi para PPAT agar lebih disiplin dalam menjalankan tugasnya sesuai prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan demikian, pertimbangan hakim dalam perkara ini tidak hanya menyelesaikan sengketa antar pihak, tetapi juga memberikan arah pembinaan bagi praktik hukum pertanahan di Indonesia agar lebih akuntabel, transparan, dan berkeadilan¹⁷.

Implikasi hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.SusPHI/2022

Implikasi hukum Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.SusPHI/2022 terhadap praktik pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Indonesia memiliki signifikansi yang besar, baik dalam aspek normatif, administratif, maupun etis. Putusan ini memberikan peringatan keras bahwa setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh PPAT harus berlandaskan prinsip kehati-hatian, profesionalisme, dan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan. Dalam konteks hukum perdata, putusan tersebut memperkuat prinsip tanggung jawab individu pejabat publik atas setiap akta yang dibuatnya, terutama apabila akta tersebut terbukti menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Mahkamah Agung menegaskan bahwa akta otentik yang cacat formil, dibuat tanpa prosedur yang benar, atau didasarkan pada dokumen yang tidak sah, dapat dianggap batal demi hukum dan menjadi dasar bagi gugatan perbuatan melawan hukum (PMH)¹⁸.

¹⁵ I A Putri, "Analisis Yuridis Putusan Ma Nomor 3180 K/Pdt/2019 Tentang Jual Beli Harta Bersama Yang Belum Di Bagi Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara ...," *Novum: Jurnal Hukum*, 2022, <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/45826>.

¹⁶ R Ardiansyah, I Asmarudin, and ..., "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik," *Pancasakti Law Journal* ..., 2023, <https://plj.fh.upstegal.ac.id/index.php/plj/article/view/31>.

Dari perspektif praktik jabatan PPAT, putusan ini menjadi landasan penting untuk memperketat mekanisme pembuatan akta. PPAT tidak lagi dapat berlindung di balik dalih bahwa ia hanya menjalankan tugas administratif, sebab Mahkamah Agung memandang bahwa PPAT memiliki tanggung jawab substantif terhadap kebenaran materiil dari akta yang dibuat. Artinya, PPAT wajib memverifikasi identitas, legalitas dokumen, status kepemilikan tanah, serta memastikan bahwa para pihak yang menandatangani akta adalah benar-benar pihak yang berhak. Kelalaian dalam salah satu aspek tersebut dapat mengakibatkan PPAT diguga secara perdata atas dasar PMH. Dengan demikian, putusan ini menegaskan pentingnya fungsi kontrol dan verifikasi hukum dalam praktik pembuatan akta tanah agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

Implikasi hukum lainnya adalah meningkatnya akuntabilitas PPAT sebagai pejabat umum. Sebelum adanya penegasan dalam berbagai putusan seperti ini, tanggung jawab PPAT sering kali dianggap terbatas hanya pada formalitas administrasi. Namun, melalui putusan ini, Mahkamah Agung menegaskan bahwa PPAT harus bertanggung jawab penuh atas produk hukum yang diterbitkannya, karena akta yang dibuat PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum. Oleh sebab itu, setiap kesalahan atau kelalaian dalam penyusunan akta akan berdampak langsung pada kepastian hukum dan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan nasional. Dengan meningkatnya akuntabilitas ini, diharapkan para PPAT akan semakin berhati-hati dan profesional dalam menjalankan tugas mereka¹⁹.

Selain itu, dari aspek penegakan hukum administrasi, putusan ini memberikan dasar bagi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) untuk memperketat pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT. BPN dapat menjadikan putusan Mahkamah Agung ini sebagai yurisprudensi yang memperkuat dasar pemberian sanksi terhadap PPAT yang melanggar ketentuan jabatan. Sanksi yang dapat dijatuhkan meliputi teguran tertulis, pembekuan sementara, hingga pencabutan izin praktik PPAT. Dengan demikian, implikasi putusan ini bukan hanya berdampak pada hubungan hukum antar pihak dalam sengketa, tetapi juga pada sistem pengawasan kelembagaan yang memastikan integritas pejabat publik dalam bidang pertanahan tetap terjaga. Dari segi kepastian hukum dan perlindungan hak atas tanah, putusan ini mempertegas bahwa akta tanah tidak dapat dianggap sah secara otomatis hanya karena dibuat oleh PPAT. Keabsahan akta bergantung pada kebenaran formil dan materiil dari isi akta tersebut. Hal ini berarti bahwa masyarakat juga dituntut untuk lebih berhati-hati dalam melakukan transaksi tanah dan memastikan bahwa seluruh proses telah memenuhi ketentuan hukum. Dalam praktiknya, hal ini mendorong terwujudnya sistem pertanahan yang lebih transparan dan berbasis pada prinsip kehati-hatian. Masyarakat yang merasa dirugikan akibat akta bermasalah kini memiliki dasar hukum yang lebih kuat untuk menggugat PPAT atau pihak terkait yang lalai²⁰.

Secara yuridis-praktis, putusan ini juga dapat menjadi yurisprudensi penting dalam perkara-perkara sejenis yang melibatkan sengketa akta tanah. Pengadilan di tingkat pertama dan banding dapat menjadikan putusan Mahkamah Agung ini sebagai pedoman dalam menilai tanggung jawab hukum PPAT. Hal ini berdampak pada penguatan fungsi preventif hukum, di mana PPAT dituntut untuk melakukan due diligence (pemeriksaan menyeluruh) sebelum membuat akta. Akibatnya, terjadi peningkatan standar profesional dalam dunia PPAT yang mendorong terciptanya budaya kerja berbasis kepatuhan hukum (compliance culture). Dengan begitu, praktik pembuatan akta tanah akan lebih tertib, efisien, dan berkeadilan.

Implikasi lain yang tidak kalah penting adalah aspek etika profesi PPAT. Putusan ini menegaskan kembali bahwa jabatan PPAT bukan sekadar jabatan administratif, melainkan jabatan kepercayaan yang memerlukan integritas moral tinggi. Tindakan ceroboh atau tidak jujur dalam pembuatan akta bukan hanya melanggar hukum, tetapi juga mencederai nilai-nilai

etika profesi dan tanggung jawab sosial PPAT sebagai penjaga kepastian hukum pertanahan. Oleh karena itu, asosiasi profesi seperti IPPAT (Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) perlu menjadikan putusan ini sebagai acuan dalam penyusunan kode etik, pelatihan profesional, dan mekanisme disiplin internal terhadap anggotanya¹⁷

Pada akhirnya, implikasi hukum dari Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.Sus-PHI/2022 membawa transformasi mendasar terhadap tata kelola hukum pertanahan di Indonesia. Putusan ini menegaskan bahwa hukum tidak hanya berfungsi represif (menyelesaikan sengketa), tetapi juga preventif dan korektif terhadap praktik hukum yang berpotensi menimbulkan ketidakadilan. Dengan menjadikan tanggung jawab PPAT sebagai aspek sentral dalam perlindungan hak atas tanah, negara memperkuat fondasi hukum yang menjamin kepastian hak milik, keadilan sosial, dan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan nasional. Oleh karena itu, putusan ini bukan sekadar menyelesaikan satu perkara konkret, tetapi juga menjadi tonggak penting dalam reformasi praktik hukum agraria dan profesionalisme jabatan PPAT di Indonesia.

Peran pengawasan pemerintah dan lembaga profesi PPAT

Peran pengawasan pemerintah dan lembaga profesi PPAT dalam mencegah terjadinya perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta tanah memiliki posisi yang sangat strategis dalam sistem hukum pertanahan nasional. Pemerintah, melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), merupakan otoritas utama yang memiliki kewenangan untuk mengawasi, membina, serta menegakkan disiplin terhadap para PPAT di seluruh Indonesia. Pengawasan ini penting karena jabatan PPAT merupakan jabatan publik yang berwenang menerbitkan akta otentik yang memiliki kekuatan hukum tinggi. Dengan demikian, setiap tindakan PPAT yang menyimpang dari ketentuan hukum dapat berdampak langsung terhadap kepastian hukum kepemilikan tanah masyarakat. Pemerintah memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh PPAT menjalankan tugas sesuai peraturan jabatan, kode etik, dan prinsip kehati-hatian yang berlaku¹⁸.

Dalam konteks pencegahan perbuatan melawan hukum, pemerintah berperan melalui pengawasan administratif dan pembinaan profesional.

Pengawasan administratif dilakukan dengan cara pemeriksaan berkala terhadap pelaksanaan jabatan PPAT, termasuk ketepatan pelaporan, kelengkapan dokumen, serta kepatuhan terhadap tata cara pembuatan akta. Pemerintah juga dapat melakukan audit mendadak terhadap PPAT yang dicurigai melanggar ketentuan, seperti pembuatan akta tanpa kehadiran para pihak atau berdasarkan dokumen palsu. Selain pengawasan, pembinaan profesional dilakukan melalui pelatihan, sosialisasi peraturan baru, dan penguatan etika profesi. Upaya-upaya ini merupakan bentuk pencegahan dini agar PPAT memiliki pemahaman hukum yang memadai dan tidak melakukan tindakan yang berpotensi menjadi perbuatan melawan hukum.

Selain pemerintah, lembaga profesi seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) juga memiliki peran penting dalam menjaga integritas profesi PPAT. IPPAT berfungsi sebagai

²⁰ B G A Mayangsari and T Tamsil, "Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3403K/PDT/2016 Tentang Perbuatan Melawan Hukum Berkaitan Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara ...," *NOVUM: JURNAL HUKUM*, 2023, <https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/45688>.

²¹ Andri, "Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Atas Tanah: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1473 K/Pdt/2019."

²² Pabisa, *Analisis Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus: Putusan Nomor 15/Pdt. G/2018/PN Mam)*.

organisasi yang menaungi, membina, sekaligus mengawasi anggotanya agar tetap berpedoman pada prinsip profesionalisme, integritas, dan kepatuhan hukum. Melalui kode etik profesi, IPPAT memberikan batasan moral dan perilaku yang harus dijunjung tinggi oleh setiap PPAT dalam menjalankan tugasnya. Lembaga ini juga memiliki mekanisme internal untuk menindak anggota yang melakukan pelanggaran etika, seperti memberikan peringatan, sanksi disiplin, atau bahkan rekomendasi pencabutan izin jabatan kepada ATR/BPN. Dengan demikian, kolaborasi antara pengawasan pemerintah dan pengawasan profesi menciptakan sistem kontrol ganda yang efektif dalam mencegah pelanggaran hukum oleh PPAT²³.

Koordinasi antara ATR/BPN dan IPPAT menjadi elemen penting dalam mewujudkan pengawasan yang efektif. Dalam banyak kasus, lemahnya komunikasi antara dua lembaga ini menyebabkan keterlambatan dalam mendeteksi pelanggaran atau penyimpangan yang dilakukan PPAT. Oleh karena itu, dibutuhkan sistem pengawasan terpadu yang memungkinkan pertukaran data dan informasi secara real-time, seperti melalui sistem digital berbasis database nasional PPAT. Dengan mekanisme ini, setiap tindakan PPAT dapat dipantau dengan lebih transparan dan akurat, termasuk pembuatan akta, pelaporan transaksi, dan verifikasi status tanah. Upaya digitalisasi ini bukan hanya meningkatkan efisiensi pengawasan, tetapi juga mencegah manipulasi dokumen yang sering menjadi sumber sengketa tanah dan perbuatan melawan hukum.¹⁹

Dari perspektif penegakan hukum, peran pemerintah juga mencakup penindakan tegas terhadap PPAT yang terbukti melanggar hukum atau etika jabatan. Berdasarkan Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT, pemerintah memiliki wewenang menjatuhkan sanksi administratif berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pencabutan izin jabatan. Penegakan sanksi ini harus dilakukan secara transparan dan konsisten agar memberikan efek jera bagi PPAT lain. Selain itu, apabila pelanggaran PPAT menimbulkan kerugian besar bagi masyarakat, pemerintah dapat merekomendasikan proses hukum pidana atau perdata terhadap PPAT yang bersangkutan. Tindakan ini menunjukkan bahwa pengawasan tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga memiliki dimensi hukum yang kuat dalam menjaga keadilan dan kepastian hukum di bidang pertanahan²⁴.

Sementara itu, lembaga profesi IPPAT dapat memperkuat pengawasan preventif melalui pelatihan dan sertifikasi berkelanjutan. Dengan adanya program pendidikan hukum lanjutan, seminar, serta workshop mengenai dinamika regulasi pertanahan, PPAT akan selalu diperbarui pengetahuannya terhadap peraturan terbaru dan praktik terbaik dalam pembuatan akta. IPPAT juga dapat berperan sebagai mitra strategis pemerintah dalam melakukan evaluasi terhadap sistem kerja PPAT di lapangan. Pendekatan pembinaan yang berbasis pendidikan dan kesadaran hukum ini jauh lebih efektif dalam mencegah terjadinya pelanggaran dibandingkan hanya mengandalkan sanksi setelah pelanggaran terjadi.²⁰

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa pencegahan perbuatan melawan hukum oleh PPAT tidak dapat dilakukan secara parsial, melainkan membutuhkan sinergi yang kuat antara pemerintah, lembaga profesi, dan kesadaran individu PPAT itu sendiri. Pemerintah harus memperkuat sistem pengawasan berbasis regulasi dan teknologi, sementara IPPAT berfokus

^{19 23} L I Wijaya, "... Akta Tanah Dan Kaitannya Dengan Pembuatan Akta Jual Beli Yang Memfasilitasi Jual Beli Tanah Melanggar Hukum (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung ...)," *Indonesian Notary*, 2020, <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss4/14/>.

²⁴ Irawan, "Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasinya Salah Satu Pihak Dalam Akta PPJB Terhadap Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2161k/Pdt/2014)."

pada pembinaan moral dan profesionalisme. Kolaborasi keduanya akan membentuk ekosistem pertanahan yang sehat, transparan, dan akuntabel. Apabila pengawasan dan pembinaan ini dijalankan secara konsisten, maka potensi terjadinya perbuatan melawan hukum dalam pembuatan akta tanah dapat diminimalkan secara signifikan, sekaligus memperkuat kepercayaan masyarakat terhadap lembaga PPAT sebagai pelaksana fungsi hukum negara di bidang pertanahan²⁵.

KESIMPULAN DAN SARAN

Sebagai penutup, Putusan Mahkamah Agung Nomor 1370 K/Pdt.SusPHI/2022 menjadi tonggak penting dalam mempertegas tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam praktik pembuatan akta pertanahan di Indonesia. Putusan ini menunjukkan bahwa kelalaian, ketidakcermatan, atau pelanggaran prosedural oleh PPAT dalam pembuatan akta dapat menimbulkan konsekuensi hukum serius, baik secara perdata, administratif, maupun etis. Mahkamah Agung melalui putusannya menegaskan prinsip bahwa pejabat publik, termasuk PPAT, tidak dapat berlindung di balik status jabatannya untuk menghindari tanggung jawab hukum apabila tindakannya terbukti merugikan pihak lain. Oleh karena itu, putusan ini memiliki implikasi luas terhadap sistem pertanahan nasional, mendorong peningkatan akuntabilitas, kehati-hatian, serta profesionalisme PPAT dalam menjalankan tugasnya.

Di sisi lain, putusan ini juga memperkuat kepastian hukum dan perlindungan hak masyarakat atas tanah, sekaligus menjadi pengingat bahwa praktik hukum di bidang pertanahan harus senantiasa berorientasi pada keadilan, transparansi, dan tanggung jawab moral demi terciptanya tata kelola pertanahan yang bersih dan berkeadilan di Indonesia.

REFERENSI

- Afifah, S A. "Analisis Yuridis Pembatalan Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Hak Atas Tanah." *Syiah Kuala Law Journal*, 2020.
<https://www.neliti.com/publications/540851/analisis-yuridis-pembatalanakta-perjanjian-pengikatan-jual-beli-ppjb-hak-atas-t>.
- Andri, B. "Tinjauan Yuridis Ganti Rugi Akibat Perbuatan Melawan Hukum Dalam Sengketa Atas Tanah: Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 1473 K/Pdt/2019." ... *Jurnal Komunikasi Dan Informasi Hukum*, 2024.
<https://jurnal.ilmubersama.com/index.php/Rechtsnormen/article/view/606>.
- Ardiansyah, R, I Asmarudin, and "Tinjauan Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perkara Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Sertipikat Hak Milik." *Pancasakti Law Journal*..., 2023.
<https://plj.fh.upstegal.ac.id/index.php/plj/article/view/31>.
- Astuti, S W. "... Jawab Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Mengandung Unsur Tindak Pidana Penipuan (Analisis Putusan Mahkamah Agung" *Indonesian Notary*, 2020.
<https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss3/30/>.
- Irawan, M. "Analisis Yuridis Terhadap Wanprestasinya Salah Satu Pihak Dalam Akta PPJB Terhadap Hak Atas Tanah (Studi Putusan Mahkamah Agung No. 2161k/Pdt/2014)." *Journal Law of Deli Sumatera*, 2023.
<https://jurnal.unds.ac.id/index.php/jlds/article/view/294>.
- Krismiatri, R F. "... Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Yang Membuat Akta Jual Beli Secara Melawan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor" *Indonesian Notary*, 2022.
<https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol4/iss1/31/>.

- Liwandi, R, and F X A Lukman. "Perbuatan Melawan Hukum Yang Mengakibatkan Akta Jual Beli Batal Demi Hukum (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 1615 K/PDT/2020)." *Wajah Hukum*, 2023.
<https://scholar.archive.org/work/vm23kfefqnfyvalthmx6jtyp3m/access/wayback/ack/http://wajahhukum.unbari.ac.id/index.php/wjhkm/article/download/1264/320>.
- Mayangsari, B G A, and T Tamsil. "Analisis Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 3403K/PDT/2016 Tentang Perbuatan Melawan Hukum Berkaitan Dengan Kepemilikan Tanah Oleh Warga Negara" *NOVUM: JURNAL HUKUM*, 2023.
<https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/45688>.
- Pabisa, G G. Analisis Yuridis Sengketa Tanah Akibat Perbuatan Melawan Hukum (Studi Kasus: Putusan Nomor 15/Pdt. G/2018/PN Mam). *repository.uki.ac.id*, 2024.
<http://repository.uki.ac.id/17445/>.
- Pinem, L A S, H Purba, and S Suprayitno. "... Akta Jual Beli PPAT Yang Mengakibatkan Peralihan Hak Atas Objek Sengketa Tanah (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1572 K/Pdt" *Jurnal Intelek Insan Cendikia*, 2024. <https://jicnusantara.com/index.php/jiic/article/view/1315>.
- Putri, I A. "Analisis Yuridis Putusan Ma Nomor 3180 K/Pdt/2019 Tentang Jual Beli Harta Bersama Yang Belum Di Bagi Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara...." *Novum: Jurnal Hukum*, 2022.
<https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/45826>.
- Solekan, D S, and T Samosir. "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Mengenai Kuasa Menjual Yang Di Anggap Sebagai Kuasa Mutlak (Studi Kasus Putusan Mahkamah Agung" *Imanot: Jurnal Kemahasiswaan Hukum & Kenotariatan*, 2022.
- Waskito, B W, and I F Susilowati. "Analisis Putusan Mahkamah Agung Nomor 4221K/PDT/2022 Tentang Perbuatan Melawan Hukum Penguasaan Tanah Tanpa Alas Hak Di Kendari." *NOVUM: JURNAL HUKUM*, 2022.
<https://ejournal.unesa.ac.id/index.php/novum/article/view/63444>.
- Wijaya, L I. "... Akta Tanah Dan Kaitannya Dengan Pembuatan Akta Jual Beli Yang Memfasilitasi Jual Beli Tanah Melanggar Hukum (Analisis Kasus Putusan Mahkamah Agung" *Indonesian Notary*, 2020. <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol2/iss4/14/>.
- Zahri, I, A Yahya, and M Adli. "Analisis Yuridis Putusan Mahkamah Agung Tentang Penyelesaian Sengketa Perbuatan Melawan Hukum Dalam Perjanjian Kredit Dengan Hak Tanggungan." *Jurnal Suara Hukum*, 2023.
<https://journal.unesa.ac.id/index.php/suarahukum/article/view/15299>.