



Original Article

Pertanggungjawaban Hukum sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Penerbitan Akta atas Tanah Sengketa

Reskah Hartati^{1✉}, Arina Novizas Shebubakar²

^{1,2}Universitas Al Azhar Indonesia, Jakarta, Indonesia

Correspondence Author: reskahbeib@gmail.com✉

Abstract:

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam menjamin kepastian hukum terhadap setiap peralihan hak atas tanah melalui pembuatan akta otentik. Namun, dalam praktiknya, masih sering ditemukan kasus di mana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menerbitkan akta atas tanah yang ternyata dalam sengketa atau menggunakan dokumen yang tidak sah, sehingga menimbulkan persoalan hukum yang kompleks. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT dalam penerbitan akta atas tanah bermasalah, ditinjau dari aspek perdata, pidana, dan administratif. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menelaah ketentuan hukum yang berlaku, antara lain Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, serta Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP). Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila lalai atau dengan sengaja menerbitkan akta atas tanah sengketa, baik melalui sanksi perdata berupa ganti rugi, sanksi administratif seperti pencabutan izin jabatan, maupun sanksi pidana apabila terdapat unsur kesengajaan atau pemalsuan. Oleh karena itu, PPAT wajib menjunjung tinggi prinsip kehati-hatian, profesionalitas, dan kepastian hukum dengan memastikan status hukum tanah sebelum akta diterbitkan.

Keywords: PPAT, akta tanah, sengketa tanah

Pendahuluan

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat Indonesia, bukan hanya sebagai tempat tinggal dan sarana berusaha, tetapi juga sebagai salah satu sumber daya yang bernilai ekonomi tinggi. Oleh karena itu, kepemilikan, penguasaan, dan pemanfaatan tanah diatur secara tegas dalam hukum agraria nasional



<https://jurnal.usk.ac.id/riwayat>

agar dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak atas tanah. Prinsip kepastian hukum mengenai tanah ditegaskan dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang menekankan bahwa setiap hak atas tanah harus didaftarkan agar memperoleh perlindungan hukum. Dalam kerangka inilah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat sentral, karena PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta autentik sebagai dasar peralihan, pembebanan, dan perbuatan hukum lainnya terkait hak atas tanah ([Gaurifa, 2022](#)).

Keberadaan PPAT didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang kemudian dijabarkan lebih rinci dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut ketentuan tersebut, akta yang dibuat oleh PPAT merupakan syarat formal yang menentukan sah atau tidaknya suatu perbuatan hukum mengenai tanah di hadapan hukum. Dengan demikian, PPAT tidak hanya bertindak sebagai pejabat administratif, tetapi juga sebagai pejabat publik yang bertanggung jawab terhadap legalitas akta yang diterbitkannya ([Rismayanthi, 2016](#)).

Namun, dalam praktiknya sering kali muncul persoalan ketika PPAT menerbitkan akta atas tanah yang ternyata merupakan objek sengketa. Sengketa tanah merupakan permasalahan klasik di Indonesia yang kompleks, melibatkan tumpang tindih hak, sertifikat ganda, penguasaan tanpa hak, maupun persoalan warisan yang belum selesai. Ketika tanah dalam keadaan bersengketa, seharusnya PPAT menolak untuk membuat akta agar tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Akan tetapi, terdapat kasus-kasus di mana PPAT tetap menerbitkan akta atas tanah tersebut, baik karena kurangnya kehati-hatian, kelalaian, atau bahkan adanya unsur kesengajaan. Hal ini menimbulkan pertanyaan serius mengenai bentuk dan batas pertanggungjawaban hukum PPAT.

Pertanggungjawaban hukum PPAT atas penerbitan akta tanah sengketa dapat ditinjau dari berbagai perspektif hukum. Pertama, dari segi hukum administrasi, PPAT adalah pejabat umum yang tunduk pada aturan kepegawaian dan kode etik jabatan. Apabila terbukti lalai, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif mulai dari teguran, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap. Kedua, dari aspek hukum perdata, akta yang dibuat oleh PPAT dapat digugat pembatalannya di pengadilan apabila dianggap cacat hukum, dan PPAT dapat dituntut ganti rugi atas kerugian yang dialami para pihak. Ketiga, dari aspek hukum pidana, apabila terbukti bahwa PPAT dengan sengaja menerbitkan akta palsu atau membantu pihak tertentu dalam perbuatan melawan hukum, maka PPAT dapat dijerat dengan pasal-pasal dalam Kitab Undang-undang Hukum Pidana (KUHP), seperti pasal mengenai pemalsuan surat atau penyalahgunaan wewenang (Laia, et al., 2024).

Permasalahan ini semakin kompleks karena dalam praktik, PPAT sering kali berargumen bahwa kewenangan mereka terbatas pada membuat akta berdasarkan dokumen yang diajukan para pihak. PPAT tidak selalu memiliki kapasitas untuk meneliti substansi kepemilikan tanah secara mendalam. Di sisi lain, Undang-Undang dan peraturan yang berlaku menuntut PPAT untuk menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), yaitu dengan memastikan bahwa tanah yang menjadi objek perbuatan hukum tidak dalam sengketa. Dilema inilah yang menimbulkan perdebatan yuridis mengenai sejauh mana PPAT dapat dimintakan pertanggungjawaban hukum

ketika akta yang dibuatnya menimbulkan permasalahan.

Ketiadaan mekanisme verifikasi yang komprehensif juga menambah kerentanan. Meskipun terdapat sistem pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, kenyataannya masih sering dijumpai data pertanahan yang tidak mutakhir, sertifikat ganda, atau adanya sengketa yang belum tercatat. Kondisi ini menyebabkan PPAT berada pada posisi rawan, karena setiap kekeliruan dalam penerbitan akta dapat berimplikasi hukum serius. Pertanggungjawaban hukum PPAT dalam hal ini bukan hanya menyangkut perlindungan terhadap masyarakat sebagai pihak yang dirugikan, tetapi juga terkait dengan wibawa hukum dan kepastian hukum di bidang pertanahan ([Laia, et al., 2024](#)).

Dalam kaitannya dengan perjanjian, terdapat sejumlah asas fundamental yang menjadi landasan bagi setiap hubungan hukum, yakni asas kebebasan berkontrak, asas pacta sunt servanda, asas itikad baik, dan asas keseimbangan. Asas kebebasan berkontrak memberikan ruang bagi para pihak untuk menyusun isi dan bentuk perjanjian sesuai kesepakatan, selama tidak bertentangan dengan hukum dan kesusilaan ([Aulia, 2022](#)). Sementara itu, asas pacta sunt servanda menegaskan bahwa setiap perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi para pihak yang membuatnya. Dalam konteks ini, asas tersebut memiliki makna mendalam bahwa perjanjian atau akta yang telah dibuat oleh PPAT tidak hanya bersifat formalitas administratif, tetapi memiliki kekuatan hukum yang mengikat dan harus dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab. Asas ini juga menjadi dasar bagi hakim dalam menilai suatu sengketa kontraktual atau perbuatan hukum yang melibatkan PPAT.

Selanjutnya, asas itikad baik (good faith principle) menghendaki agar setiap pihak, termasuk PPAT, bertindak jujur dan tidak merugikan pihak lain dalam pelaksanaan kewenangannya. Asas keseimbangan (principle of balance) menekankan pentingnya adanya keadilan proporsional antara hak dan kewajiban para pihak dalam perjanjian, sehingga hubungan hukum yang terjadi tidak bersifat timpang. Dengan demikian, asas-asas tersebut menjadi pijakan penting dalam menentukan ada tidaknya pelanggaran hukum dalam tindakan PPAT ketika menerbitkan akta atas tanah yang bermasalah.

Dari perspektif teori hukum, konsep tanggung jawab hukum (legal liability) menjadi dasar penting dalam memahami akibat hukum dari tindakan PPAT. Teori tanggung jawab hukum membahas tentang kewajiban subjek hukum untuk memikul konsekuensi atas perbuatan yang melanggar hukum, baik karena kesengajaan (dolus) maupun kealpaan (culpa). Secara etimologis, tanggung jawab berarti kewajiban untuk menanggung segala akibat dari perbuatan sendiri atau pihak lain. Dalam Kamus Besar Bahasa Indonesia, tanggung jawab diartikan sebagai keadaan wajib menanggung segala sesuatunya, jika terjadi sesuatu yang dapat dituntut, dipersalahkan, atau diperkarakan ([Kelsen, 2019](#)).

Menurut Hans Kelsen, seseorang bertanggung jawab secara hukum apabila terhadap dirinya dapat dikenakan sanksi atas perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Menegaskan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut sebagai kelalaian (negligence), yang merupakan salah satu bentuk kesalahan (culpa) ([Kelsen, 2019](#)). Dengan demikian, jika PPAT lalai dalam melaksanakan prinsip kehati-hatian hingga menyebabkan timbulnya akta atas tanah sengketa, maka secara hukum dapat dimintai pertanggungjawaban. Dalam terminologi hukum, dikenal dua istilah terkait tanggung jawab, yaitu liability yang berarti keadaan seseorang yang dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, dan responsibility yang berarti kesediaan untuk memikul beban akibat dari suatu tindakan atau kelalaian.

Pendapat lain dikemukakan oleh Rudolf von Jhering yang menyatakan bahwa

tanggung jawab hukum hanya dapat dibebankan apabila terdapat unsur kesalahan (schuld) dari pihak yang melakukan perbuatan ([Riyanto, 2023](#)). Dalam pandangan Jhering, hukum harus didasarkan pada prinsip moral bahwa seseorang hanya layak dimintai tanggung jawab atas tindakan yang disengaja atau diakibatkan oleh kelalaiannya sendiri. Dengan demikian, kesalahan menjadi syarat mutlak timbulnya tanggung jawab hukum

Beberapa penelitian terdahulu menunjukkan relevansi terhadap tema ini. Penelitian oleh [Sulastri \(2022\)](#) berjudul “Pertanggungjawaban Hukum PPAT atas Akta yang Dinyatakan Cacat Hukum dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah” menjelaskan bahwa kelalaian PPAT dalam memverifikasi keabsahan objek tanah sebelum pembuatan akta dapat menimbulkan pertanggungjawaban perdata dan administratif, bahkan dapat berimplikasi pidana jika menimbulkan kerugian besar. Sementara itu, penelitian [Haryanto \(2021\)](#) dalam jurnal *Rechtidee* mengungkapkan bahwa lemahnya sistem pendaftaran tanah di Indonesia berpengaruh signifikan terhadap terjadinya tumpang tindih sertifikat, yang pada akhirnya menempatkan PPAT dalam posisi rentan secara hukum meskipun tidak memiliki niat jahat.

Berbeda dengan kedua penelitian tersebut, penelitian ini secara khusus mengkaji pertanggungjawaban hukum PPAT dalam penerbitan akta atas tanah yang berstatus sengketa, sehingga lebih menekankan pada dimensi akibat hukum, validitas akta, serta tanggung jawab profesional PPAT ketika akta dibuat atas objek yang belum memiliki kepastian hukum. Penelitian ini tidak hanya menelaah aspek kelalaian administratif, tetapi juga menggali sejauh mana tanggung jawab hukum PPAT dapat dimintakan ketika akta yang diterbitkan ternyata digunakan dalam perkara sengketa tanah, dengan meninjau ketentuan peraturan perundang-undangan, kode etik jabatan, serta asas kehati-hatian dalam praktik pembuatan akta. Penelitian ini dilakukan untuk mengetahui Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Menerbitkan Akta Atas Tanah Masih Dalam Sengketa, dan untuk mengetahui penerapan teori tanggung jawab hukum dan asas kehati-hatian dalam menjelaskan permasalahan hukum peralihan hak atas tanah melalui akta PPAT terhadap objek tanah yang masih dalam sengketa.

Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam kajian ini adalah metode penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang bertumpu pada studi kepustakaan dengan menelaah bahan hukum yang relevan ([Ali, 2021](#)). Bahan hukum primer yang digunakan berupa peraturan perundang-undangan seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta peraturan pelaksanaannya, serta ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang terkait dengan aspek pertanggungjawaban.

Pendekatan yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan kasus (case approach) untuk menelaah putusan pengadilan yang relevan terkait akta PPAT atas tanah sengketa ([Ali, 2021](#)). Analisis bahan hukum dilakukan secara kualitatif dengan menafsirkan norma hukum yang ada, menghubungkannya dengan doktrin dan praktik, kemudian menyusun argumentasi

hukum secara sistematis. Melalui metode ini diharapkan dapat diperoleh jawaban yang komprehensif mengenai bentuk pertanggungjawaban PPAT dalam penerbitan akta atas tanah sengketa serta implikasinya bagi kepastian hukum di bidang pertanahan.

Hasil

Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Menerbitkan Akta Atas Tanah Masih Dalam Sengketa

Dalam sistem administrasi pertanahan di Indonesia, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang posisi yang sangat strategis karena akta yang mereka hasilkan menjadi dasar bagi lahirnya, beralihnya, atau berakhirnya hak atas tanah. Sebagai pejabat umum, PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik yang berkedudukan sebagai alat bukti sempurna, namun kewenangan tersebut harus dilaksanakan dengan penuh tanggung jawab, kehati-hatian, dan kepatuhan terhadap hukum positif. Salah satu prinsip utama yang wajib ditaati oleh PPAT adalah memastikan bahwa objek tanah yang menjadi dasar pembuatan akta berada dalam kondisi status hukum yang jelas, tidak sedang menjadi objek sengketa, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 39 ayat (1) huruf g Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. Pelanggaran terhadap prinsip ini tidak hanya merusak tertib administrasi pertanahan, tetapi juga membuka ruang terjadinya pelanggaran hukum oleh PPAT ([Wibawa, 2019](#)).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah figur pejabat umum yang diberi mandat oleh hukum untuk menjalankan sebagian tugas negara dalam urusan pertanahan, khususnya dalam penyusunan akta autentik yang berhubungan dengan pemindahan hak atas tanah maupun hak kepemilikan atas satuan rumah susun. Kedudukan PPAT menjadi sangat strategis karena melalui akta yang dibuatnya, kepastian hukum, ketertiban administrasi, dan perlindungan terhadap setiap tindakan hukum di bidang pertanahan dapat terjamin. Dasar pemberian kewenangan tersebut secara tegas tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ([Wonte, 2022](#)).

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) peraturan tersebut, PPAT diberi wewenang untuk membuat akta atas sejumlah perbuatan hukum tertentu, antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebankan hak tanggungan (PP No. 24 Tahun 2016). Kewenangan yang bersifat eksklusif tersebut membawa konsekuensi yuridis yang signifikan, sebab akta yang dihasilkan oleh PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) ([Gaurifa, 2022](#)).

Dalam praktik pembuatan Akta Jual Beli (AJB), PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pencatat transaksi, tetapi juga sebagai pejabat yang bertanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh unsur hukum yang dipersyaratkan dalam jual beli tanah telah terpenuhi. Unsur-unsur tersebut meliputi kehadiran para pihak yang sah dan cakap hukum sebagai penjual dan pembeli, adanya objek perjanjian yang sah berupa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, serta adanya kehendak bebas dari para pihak yang dituangkan dalam pernyataan di hadapan PPAT ([Gaurifa, 2022](#)).

Akta Jual Beli yang disusun oleh PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti dalam ranah hukum perdata, tetapi juga menjadi dasar yuridis bagi perubahan data

kepemilikan dalam sertifikat hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, profesionalitas, ketelitian, dan kepatuhan terhadap prosedur hukum menjadi unsur fundamental dalam pelaksanaan tugas jabatan PPAT. Kesalahan atau kelalaian dalam menjalankan fungsi tersebut misalnya dalam pembuatan akta ganda yang berpotensi merugikan pihak ketiga dapat menimbulkan tanggung jawab hukum bagi PPAT, baik dalam ranah perdata berdasarkan asas perbuatan melawan hukum maupun secara etik dan administratif sesuai dengan kode etik profesi serta peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT ([Alexandros & Sudiro 2023](#)).

Pelanggaran terhadap sumpah jabatan dan kode etik profesi juga dapat dijadikan dasar untuk memberhentikan seseorang dari keanggotaan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT), yang selanjutnya dapat berimplikasi pada pencabutan kewenangan sebagai PPAT oleh instansi berwenang.

Kasus yang menimpa keluarga artis Nirina Zubir mengilustrasikan modus dan dampak praktik mafia tanah serta memunculkan permasalahan hukum perdata, pidana, dan tata usaha negara yang saling terkait. Berdasarkan pemberitaan dan rekaman proses pemeriksaan serta putusan pengadilan, kronologi dasar perkara adalah sebagai berikut. Pada periode awal (sekitar 2015 ke depan) sejumlah bidang tanah milik almarhumah Cut Indria Martini (ibu Nirina) berpindah kepemilikan secara diam-diam dan/atau diagunkan, padahal pemilik asli tidak mengetahui atau tidak memberikan persetujuan yang sah. Peralihan tersebut diduga dilaksanakan oleh mantan asisten rumah tangga (ART) almarhumah sebagai pelaku inti yang memanipulasi dokumen kepemilikan termasuk pemalsuan tanda tangan dan/atau surat kuasa yang kemudian diproses dengan melibatkan sejumlah pihak profesional, termasuk oknum PPAT/notaris serta pihak perbankan ([Angelin, et al., 2021](#)).

Sebagai akibatnya keluarga Nirina menderita kehilangan penguasaan fisik dan hak yuridis atas beberapa bidang tanah; kasus ini kemudian dilaporkan ke aparat penegak hukum (polisi) dan berkembang menjadi penyidikan serta penuntutan terhadap beberapa pelaku; vonis terhadap beberapa pelaku (termasuk eks-ART dan beberapa notaris/nonaktif) telah dijatuhkan oleh pengadilan pidana, sementara pihak pembeli yang telah memperoleh sertifikat dari pihak ketiga mengajukan upaya hukum administratif terhadap pembatalan sertifikat yang ditetapkan oleh kantor pertanahan. Kronologi ringkas tersebut telah dilaporkan dan dipublikasikan oleh media massa nasional dan ringkasan perjalanan perkara muncul dalam beberapa liputan berita serta rilis resmi pihak berwenang ([Angelin, et al., 2021](#)).

Kasus yang menimpa Nirina Zubir menjadi ilustrasi konkret dari penerapan teori tanggung jawab hukum terhadap pejabat publik, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan notaris, yang lalai dalam menjalankan kewenangan jabatannya. Berdasarkan teori tanggung jawab hukum menurut Hans Kelsen, seseorang dapat dikatakan bertanggung jawab secara hukum apabila atas perbuatannya yang melanggar norma hukum, ia layak untuk dikenai sanksi. Dalam kasus ini, PPAT dan notaris yang terlibat telah melakukan tindakan kelalaian (negligence) dengan tidak menjalankan kewajiban hukum untuk memastikan keabsahan identitas dan status tanah sebelum menerbitkan akta jual beli. Tindakan tersebut termasuk dalam kategori culpa atau kesalahan karena kelalaian, sebagaimana dijelaskan oleh Kelsen bahwa “kegagalan melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (negligence), dan kekhilafan ini tetap merupakan bentuk tanggung jawab hukum karena adanya pelanggaran terhadap kewajiban normatif” ([Sembung, 2024](#)).

Dalam konteks hukum positif Indonesia, tanggung jawab PPAT dapat ditinjau

dari tiga dimensi, yakni administratif, perdata, dan pidana. Dari segi administratif, PPAT memiliki kewajiban untuk melaksanakan tugas dengan penuh kehati-hatian sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan PPAT. Apabila lalai, PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa teguran, pembekuan, atau pencabutan izin jabatan. Dalam kasus Nirina, kedua PPAT yang terlibat telah gagal menjalankan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) karena tidak melakukan pemeriksaan mendalam terhadap dokumen kepemilikan tanah dan kehadiran para pihak. Hal ini menunjukkan pelanggaran terhadap asas itikad baik (*good faith*) dan asas kepastian hukum, yang seharusnya menjadi dasar setiap tindakan hukum dalam pembuatan akta ([Pastika, et al., 2022](#)).

Perbuatan PPAT dalam kasus Nirina telah memenuhi unsur tindak pidana sebagaimana diatur dalam Pasal 263 KUHP tentang pemalsuan surat dan Pasal 266 KUHP mengenai keterangan palsu dalam akta autentik. Dalam teori tanggung jawab pidana, seorang pelaku dianggap bertanggung jawab apabila memenuhi unsur kesalahan berupa kesengajaan (*dolus*) atau kelalaian (*culpa*). Dalam perkara ini, PPAT yang bersangkutan dapat dikategorikan melakukan culpa karena lalai dalam memastikan kebenaran substansi akta yang dibuat, meskipun tidak terbukti memiliki niat jahat (*mens rea*) untuk melakukan pemalsuan. Namun, karena jabatan PPAT melekat dengan tanggung jawab publik, kelalaian tersebut tetap dapat dikenai sanksi pidana sebagai bentuk pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang bersifat public ([Sukarno & Boediningsih, 2021](#)).

Secara normatif, teori tanggung jawab hukum dalam kasus Nirina Zubir menunjukkan bahwa tanggung jawab tidak selalu lahir karena kesengajaan, tetapi juga dapat timbul akibat kelalaian dalam menjalankan kewajiban hukum. Dalam konteks ini, PPAT dan notaris memiliki tanggung jawab untuk memastikan keabsahan data, melakukan verifikasi ke Kantor Pertanahan, serta menolak pembuatan akta apabila terdapat keraguan terhadap legalitas objek tanah. Kegagalan melaksanakan kewajiban ini menimbulkan konsekuensi hukum karena telah melanggar asas *pacta sunt servanda*, kepastian hukum, dan itikad baik, yang menjadi dasar keabsahan perjanjian dan akta dalam hukum perdata Indonesia ([Nathania, 2022](#)).

Ketentuan ini penting karena akta otentik yang cacat (misalnya dibuat atas dasar tanda tangan palsu atau dokumen palsu) dapat diserang melalui proses pembuktian di pengadilan perdata serta dapat ditunda pelaksanaannya jika diduga palsu. Untuk pengaturan jabatan dan kewajiban PPAT sendiri, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (sebagai perubahan atas PP No. 37/1998) mengatur wewenang, kewajiban, dan sanksi administratif terhadap PPAT; dalam kerangka itu PPAT berkewajiban melakukan verifikasi substansial atas identitas para pihak, dasar kepemilikan, dan kebenaran dokumen sebelum menerbitkan akta ([Pastika, et al., 2022](#)). Ketika persyaratan ini dilanggar atau ketika akta dibuat berdasarkan dokumen palsu, hal itu membuka kemungkinan pertanggungjawaban administratif dan/atau pidana bagi pejabat yang bersangkutan ([Pastika, et al., 2022](#)). Selain pasal pemalsuan, apabila terbukti adanya konspirasi atau penyalahgunaan jabatan untuk memperoleh keuntungan, dapat pula dikenakan delik tambahan (mis. penipuan, penggelapan, atau pemufakatan jahat) sesuai konstruksi dakwaan jaksa.

Putusan-putusan pengadilan pidana yang telah menjatuhkan vonis terhadap beberapa terdakwa (termasuk vonis penjara terhadap eks-ART dan vonis terhadap beberapa notaris/nonaktif) memperlihatkan bagaimana konstruksi pembuktian pidana dapat membentuk tanggung jawab individual pelaku dan menunjukkan keberhasilan

aparatus penegak hukum dalam menjerat unsur pidana pada praktik mafia tanah.

Dari perspektif perdata dan administrasi pertanahan, apabila akta atau sertifikat diperoleh berdasarkan dokumen palsu, maka perbuatan alih hak tersebut dapat dianulir atau dibatalkan melalui gugatan perdata/administratif. Tindakan korektif yang biasa diupayakan oleh korban meliputi gugatan perdata untuk pernyataan akta palsu tidak sah (dan/atau ganti rugi berdasarkan asas perbuatan melawan hukum, Pasal 1365 KUHPerdata), serta permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk pembatalan perubahan data yuridis pada sertifikat. Jika kantor pertanahan melakukan pembatalan atau koreksi administrasi, pengguna yang merasa dirugikan oleh keputusan administratif tersebut (misalnya pembeli pihak ketiga yang memegang sertifikat) bisa mengajukan sengketa ke Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) menantang keputusan BPN ([Subagja & Priyana, 2022](#)).

Dalam praktik kasus Nirina, munculnya pembeli yang mengaku memperoleh sertifikat dari eks-ART (yang kemudian sertifikatnya dibatalkan oleh kantor pertanahan) telah mendorong gugatan ke PTUN kasus administratif semacam ini menimbulkan konflik antara prinsip perlindungan kepastian hukum bagi pembeli bona fide dan upaya pemulihan hak pemilik asli korban penipuan; hal ini menuntut pemeriksaan fakta apakah pembeli benar-benar bertindak itikad baik atau mengetahui/semestinya mengetahui adanya cacat pada dokumen ([Subagja & Priyana, 2022](#)). Gugatan administratif terhadap pembatalan sertifikat telah terdaftar dalam proses peradilan tata usaha negara dan menjadi bagian dari dinamika yuridis pasca-penanganan perkara pidana.

Analisis tanggung jawab profesional PPAT dan notaris dalam konteks ini harus menimbang dua dimensi: kewajiban verifikatif dan akibat yuridis dari kelalaian. Secara normatif PPAT berkewajiban memeriksa identitas para pihak, dasar kepemilikan (mis. riwayat sertifikat, surat kuasa, akta waris), serta tanda tangan dan keadaan yang dapat menimbulkan kecurigaan (seperti perbedaan tanda tangan yang jelas, surat-surat yang tidak konsisten, atau dokumen kehilangan/kejanggalan) ([Saputra, et al., 2022](#)).

Jika PPAT menerbitkan akta tanpa melakukan due diligence yang memadai sehingga akta tersebut menjadi instrumen alih hak berdasarkan dokumen palsu, maka PPAT dapat dikenai sanksi administratif (peringatan, pembekuan, pemberhentian) sesuai aturan PP serta kode etik profesi, dapat digugat secara perdata untuk ganti rugi karena perbuatan melawan hukum, dan dapat diproses pidana jika terbukti terlibat secara aktif dalam pemalsuan atau konspirasi. Putusan-putusan pidana terhadap notaris/nonaktif dalam perkara Nirina menunjukkan bahwa peran profesional tidak hanya administratif tetapi juga dapat berujung pada pertanggungjawaban pidana bila unsur kesengajaan atau keterlibatan langsung terbukti di pengadilan.

Problem hukum berikutnya berkisar pada nasib pembeli pihak ketiga yang tampak memperoleh sertifikat secara formal: dalam hukum perdata Indonesia dikenal perlindungan bagi pembeli yang itikad baik di bawah sistem yang mengedepankan kekuatan sertifikat tanah sebagai alat bukti yang kuat; namun perlindungan itu tidak absolut apabila pembeli sebenarnya memiliki tanda-tanda mengetahui atau seharusnya mengetahui cacat dokumen (sehingga tidak dapat disebut bona fide). Oleh karena itu, rekonstruksi fakta mengenai apakah pembeli telah melakukan pemeriksaan yang wajar (civic/administrative due diligence) menjadi krusial ([Gaurifa, 2022](#)).

Jika pembeli terbukti itikad baik tetapi kemudian kehilangan haknya karena akta palsu yang menjerat pemindahan sebelumnya, negara/pihak yang merugikan mungkin

harus menempuh mekanisme kompensasi atau pemulihan properti, sementara permasalahan pembiayaan pihak ketiga (mis. bank pemberi kredit yang menerima agunan atas sertifikat palsu) menimbulkan masalah perdata komersial tambahan. Putusan atau keputusan administratif yang membatalkan sertifikat seringkali memicu gugatan balik ke PTUN sebagai mekanisme kontrol administrasi negara.

Dari sudut kebijakan hukum dan praktik, kasus Nirina menunjukkan beberapa kelemahan struktural yang perlu diatasi untuk memperkecil peluang mafia tanah: pertama, perlunya peningkatan mekanisme verifikasi internal di kantor pertanahan dan di lembaga keuangan sehingga perubahan data yuridis tidak terjadi semata karena dokumen yang tampak lengkap secara formal; kedua, pembenahan tata laksana pengawasan atas praktik PPAT dan notaris termasuk mekanisme audit tanda tangan, rekonsiliasi arsip dan digitalisasi arsip serta cross-check; ketiga, perbaikan koordinasi antara aparat penegak hukum (polisi), BPN, dan aparat peradilan agar proses pidana dan upaya pemulihan hak perdata berjalan sinergis tanpa mengorbankan kepastian hukum pihak yang benar-benar itikad baik; keempat, peningkatan akses korban terhadap upaya pemulihan administratif dan perdata serta mekanisme kompensasi apabila haknya tidak dapat dikembalikan segera.

Penerapan Teori Tanggung Jawab Hukum Dan Asas Kehati-Hatian Dalam Menjelaskan Permasalahan Hukum Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Akta PPAT Terhadap Objek Tanah Yang Masih Dalam Sengketa

Bentuk pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang menerbitkan akta atas tanah yang ternyata masih dalam sengketa dapat ditinjau secara normatif melalui peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan dan kewenangan PPAT serta prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta otentik. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun ([Anatami, 2017](#)).

Sebagai pejabat umum, PPAT menjalankan sebagian kewenangan negara dalam hal pembuatan akta pertanahan, sehingga setiap akta yang diterbitkannya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata). Oleh sebab itu, PPAT dituntut untuk senantiasa bertindak cermat, hati-hati, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar tidak menimbulkan kerugian hukum bagi para pihak maupun pihak ketiga ([Anatami, 2017](#)).

Apabila PPAT menerbitkan akta atas tanah yang kemudian diketahui masih dalam sengketa, maka secara normatif perbuatan tersebut dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum dalam tiga ranah: perdata, administratif, dan pidana. Dalam ranah perdata, PPAT dapat dimintai tanggung jawab berdasarkan asas perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, apabila kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Misalnya, jika PPAT tidak melakukan verifikasi terhadap keabsahan dokumen kepemilikan tanah atau mengabaikan adanya tanda-tanda bahwa objek tanah masih disengketakan, maka tindakannya dapat dianggap sebagai bentuk kelalaian yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang bertransaksi.

Penerapan teori tanggung jawab hukum dan asas kehati-hatian menjadi landasan penting dalam menjelaskan permasalahan hukum terkait peralihan hak atas tanah melalui akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap objek tanah yang masih dalam sengketa. Berdasarkan teori tanggung jawab hukum, setiap tindakan hukum yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berwenang harus disertai dengan konsekuensi hukum apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan yang berlaku. Dalam konteks ini, PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik wajib bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran formil dari akta yang dibuatnya ([Pakaya, et al., 2024](#)).

Apabila PPAT tetap melaksanakan pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang sedang disengketakan tanpa memastikan status hukum tanah tersebut, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban hukum, baik secara administrasi maupun pidana, karena dianggap lalai dalam menjalankan tugasnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, seperti diatur dalam Pasal 55 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT.

Sementara itu, asas kehati-hatian (prudential principle) menuntut agar PPAT dan para pihak yang terlibat dalam transaksi peralihan hak atas tanah senantiasa memastikan bahwa objek tanah yang menjadi dasar perbuatan hukum tidak sedang berada dalam status sengketa atau menjadi objek perkara di pengadilan. Asas ini mencerminkan prinsip kehati-hatian dalam praktik hukum pertanahan untuk mencegah timbulnya sengketa baru dan melindungi kepentingan hukum pihak ketiga ([Chandra, et al., 2024](#)).

Oleh karena itu, sebelum membuat akta, PPAT berkewajiban melakukan pengecekan status tanah melalui Kantor Pertanahan (BPN) dan memastikan tidak ada catatan perkara atau blokir atas tanah tersebut. Apabila asas kehati-hatian ini diabaikan, maka akta yang dibuat dapat kehilangan kekuatannya dan menimbulkan akibat hukum berupa pembatalan akta serta sanksi terhadap PPAT yang bersangkutan. Dengan demikian, penerapan teori tanggung jawab hukum dan asas kehati-hatian secara bersamaan berfungsi sebagai mekanisme pengendalian dan perlindungan hukum dalam praktik peralihan hak atas tanah, khususnya terhadap tanah yang masih berstatus sengketa.

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum (legal liability) adalah konsekuensi yuridis yang timbul ketika seseorang melanggar norma hukum. Ia menyatakan bahwa seseorang dikatakan bertanggung jawab secara hukum apabila ia layak dikenai sanksi atas perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Lebih lanjut, Kelsen membedakan antara kesalahan karena kesengajaan (*dolus*) dan kesalahan karena kelalaian (*culpa*). Kegagalan seseorang dalam melakukan kehati-hatian yang diperintahkan oleh hukum disebut sebagai *negligence*, yang tetap menimbulkan tanggung jawab hukum karena telah terjadi pelanggaran terhadap kewajiban normatif. Dalam konteks jabatan PPAT, apabila terjadi kelalaian dalam menjalankan tugas dan menyebabkan kerugian bagi pihak lain, maka PPAT tersebut tetap dapat dimintai tanggung jawab hukum meskipun tanpa adanya niat jahat (*mens rea*) ([Puspita & Hoesin, 2021](#)).

Apabila PPAT menerbitkan akta atas tanah yang kemudian diketahui masih dalam sengketa, maka secara normatif perbuatan tersebut dapat menimbulkan pertanggungjawaban hukum dalam tiga ranah: perdata, administratif, dan pidana. Dalam ranah perdata, PPAT dapat dimintai tanggung jawab berdasarkan asas

perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, apabila kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Misalnya, jika PPAT tidak melakukan verifikasi terhadap keabsahan dokumen kepemilikan tanah atau mengabaikan adanya tanda-tanda bahwa objek tanah masih disengketakan, maka tindakannya dapat dianggap sebagai bentuk kelalaian (culpa) yang menimbulkan kerugian bagi salah satu pihak yang bertransaksi. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan berhak mengajukan gugatan ganti rugi ke pengadilan terhadap PPAT sebagai pejabat yang dianggap lalai dalam menjalankan kewenangannya (Puspita & Hoesin, 2021).

Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif juga diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang menegaskan bahwa PPAT wajib menolak untuk membuat akta apabila diketahui atau diduga objek tanah tersebut dalam keadaan sengketa. Dengan demikian, apabila PPAT tetap membuat akta atas tanah sengketa, maka ia dianggap melanggar kewajiban jabatan dan dapat dikenai sanksi administratif oleh Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) selaku instansi pembina jabatan PPAT (Nim, 2024).

Dari perspektif hukum pidana, PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat unsur kesengajaan atau niat jahat dalam penerbitan akta atas tanah yang disengketakan. Berdasarkan Pasal 263 ayat (1) dan (2) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP), seseorang yang membuat atau menggunakan surat palsu atau dipalsukan dengan maksud untuk digunakan seolah-olah surat tersebut benar dan dapat menimbulkan kerugian, diancam dengan pidana penjara paling lama enam tahun.

Apabila PPAT dengan sadar membuat akta jual beli atau akta peralihan hak atas tanah berdasarkan dokumen palsu, maka perbuatannya dapat dikualifikasikan sebagai tindak pidana pemalsuan dokumen otentik. Selain itu, apabila perbuatan PPAT dilakukan untuk membantu pihak lain memperoleh hak atas tanah secara melawan hukum, maka PPAT dapat pula dijerat sebagai turut serta melakukan tindak pidana berdasarkan Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP (Nim, 2024).

Secara prosedural, sebelum PPAT membuat akta peralihan hak atas tanah, terdapat kewajiban hukum yang harus dipenuhi sesuai dengan ketentuan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah (Nasir, 2024). PPAT wajib memastikan bahwa sertifikat atau bukti hak atas tanah yang dijadikan dasar pembuatan akta tidak sedang menjadi objek perkara di pengadilan, tidak sedang dijaminkan, dan tidak terdapat tumpang tindih hak dengan pihak lain. Dalam praktiknya, PPAT seharusnya melakukan pemeriksaan melalui Kantor Pertanahan setempat untuk mendapatkan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang menunjukkan status hukum tanah tersebut. Jika pemeriksaan ini diabaikan dan kemudian diketahui bahwa tanah tersebut masih dalam sengketa, maka PPAT dianggap tidak menjalankan prosedur verifikasi dengan benar dan dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

Dari perspektif etika profesi, Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) melalui Kode Etik PPAT menegaskan bahwa setiap PPAT wajib melaksanakan tugas dengan menjunjung tinggi kehormatan profesi, berlandaskan kejujuran, kehati-hatian, serta tidak memihak kepada salah satu pihak dalam transaksi. Pelanggaran

terhadap kode etik tersebut dapat berimplikasi pada sanksi berupa teguran, skorsing keanggotaan, hingga pemberhentian tetap dari keanggotaan IPPAT, yang kemudian dapat diikuti dengan pencabutan kewenangan sebagai PPAT oleh instansi Pembina ([Sunarta & Npm, 2018](#)).

Dengan demikian, berdasarkan teori tanggung jawab hukum, kelalaian PPAT dalam memastikan keabsahan objek tanah sebelum penerbitan akta termasuk dalam bentuk culpa in omittendo (kelalaian karena tidak melakukan kewajiban yang seharusnya dilakukan). Meskipun tanpa niat jahat, PPAT tetap bertanggung jawab secara hukum karena melanggar kewajiban normatif yang diatur dalam peraturan jabatan dan asas kepastian hukum. Prinsip ini sejalan dengan ketentuan Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan, yang mewajibkan setiap pejabat publik bertindak sesuai hukum, profesional, proporsional, dan tidak menyalahgunakan kewenangannya ([Sunarta & Npm, 2018](#)).

Ketidacermatan PPAT dalam memastikan keabsahan objek tanah sebelum penerbitan akta bukan hanya berpotensi menimbulkan kerugian bagi masyarakat, tetapi juga dapat menggerus kepercayaan publik terhadap lembaga pertanahan. Oleh karena itu, diperlukan penegakan hukum yang tegas terhadap PPAT yang lalai atau menyalahgunakan kewenangan, serta penguatan sistem verifikasi elektronik pertanahan untuk mencegah terulangnya praktik pembuatan akta atas tanah sengketa di masa mendatang.

Kesimpulan

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab hukum yang sangat penting dalam menjamin kepastian dan keabsahan setiap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah. Sebagai pejabat umum, PPAT memegang amanah negara untuk membuat akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga kelalaiannya dalam memverifikasi status hukum tanah, seperti tidak memastikan apakah objek tanah sedang dalam sengketa, merupakan bentuk pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian (prudential principle) dan asas kepastian hukum. Berdasarkan teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen, setiap perbuatan melanggar hukum baik karena kesalahan maupun kelalaian menimbulkan konsekuensi hukum berupa sanksi terhadap pelakunya.

Kompleksitas pertanggungjawaban hukum PPAT mencerminkan pentingnya penerapan prinsip good governance dan profesionalisme dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan. Kealpaan PPAT dalam memastikan status hukum tanah tidak hanya menimbulkan kerugian bagi para pihak yang bertransaksi, tetapi juga dapat merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan lembaga pertanahan. Oleh karena itu, penegakan teori tanggung jawab hukum harus diimbangi dengan penguatan mekanisme pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT, termasuk pembenahan sistem verifikasi elektronik pertanahan untuk meminimalkan potensi penerbitan akta atas tanah sengketa.

Saran

Sebagai saran, perlu dilakukan peningkatan pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT agar senantiasa menjalankan tugas berdasarkan prinsip kehati-hatian dan kepastian hukum. Pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN juga perlu memperkuat sistem verifikasi elektronik dan transparansi data pertanahan untuk mencegah pembuatan akta atas tanah yang masih bersengketa. Selain itu,

peningkatan pelatihan etika dan profesionalisme bagi PPAT penting dilakukan guna menjaga integritas profesi serta melindungi kepentingan hukum masyarakat

Daftar Pustaka

- Aulia, A. (2022). Prinsip Kehati-hatian PPAT Dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Perwujudan Kepastian Hukum. *Recital Review*, 4(1), 244-278
- Ali, Z. (2021). *Metode penelitian hukum*. Sinar Grafika
- Alexandros, N., & Sudiro, A. (2023). Status Hukum dan Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terhadap Akta yang Dibuatnya. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 8(6), 4476-4491
- Anatami, D. (2017). Tanggung jawab siapa, bila terjadi sertifikat ganda atas sebidang tanah. *Jurnal Hukum Samudra Keadilan*, 12(1), 1-17
- Angelin, M. S. R., Clarissa, I. D., & Widigdo, Z. (2021, December). Kasus mafia tanah yang menimpa Nirina Zubir: Apakah akibat dari lemahnya hukum pertanahan. In *Seminar Nasional Teknologi Dan Multidisiplin Ilmu (SEMNASTEKMU)* (Vol. 1, No. 1, pp. 160-165
- Gaurifa, B. (2022). Pertanggungjawaban Pidana Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Panah Hukum*, 1(1), 12-25
- Kelsen, H. (2019). *Pengantar teori hukum*. Nusamedia
- Laia, F., Hulu, K. I., & Laia, F. (2024). Implementasi Hukum Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal Panah Keadilan*, 3(2), 8-17
- Nim, M. D. H. (2024). Analisis Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Perkara Sengketa Tanah Yang Bersertifikat Ganda Studi Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 8/Pdt/2022/Pt. Ptk. *Jurnal Fatwa Hukum*, 7(3),
- Nasir, S. M. (2024). Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Dalam Penyelesaian Sertifikat Tanah Ganda Di Kabupaten Gorontalo. *SINERGI: Jurnal Riset Ilmiah*, 1(11), 1106-1116
- Pastika, D. B. W., Aprilia, D., Eoh, S. Y., & Fatih, B. Z. (2022). Tinjauan Yuridis Terhadap Sertipikat Hak Atas Tanah yang Dibalik Nama Tanpa Persetujuan Pemegang Hak (Studi Kasus: Mafia Tanah ART Nirina Zubir). *Gorontalo Law Review*, 5(1), 212-227
- Rismayanthi, I. A. W. (2016). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. *Acta Comitas*, 1(1), 77-93
- Saputra, M. B., Martanti, Y., & Sahril, I. (2022). Pertanggung Jawaban Ppat Sehubungan Dengan Dugaan Pemalsuan Tanda Tangan Pada Akta Jual Beli. *Sibatik Journal: Jurnal Ilmiah Bidang Sosial, Ekonomi, Budaya, Teknologi, Dan Pendidikan*, 1(11), 2431-2444.
- Sembung, H. I. C. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Akta Jual Beli yang Dibatalkan. *Jurnal Ilmiah Nusantara*, 1(5), 153-164
- Subagja, A. O., & Priyana, P. (2022). Penegakan hukum terhadap pelanggaran kode etik notaris tinjauan kasus mafia tanah Nirina Zubir. *Jurnal Justitia: Jurnal Ilmu Hukum Dan Humaniora*, 9(5), 2141-2152
- Sunarta, I. K., & Npm, S. (2018). Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Penerbitan Sertipikat Hak Milik Ganda (Overlapping)(Studi Kasus Pada Kantor Pertanahan Kota Pontianak). *Jurnal NESTOR Magister Hukum*, 14(4)
- Wonte, A. (2022). Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Lex Administratum*, 10(2)