
Academia Open



By Universitas Muhammadiyah Sidoarjo

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14622

Table Of Contents

Journal Cover	1
Author[s] Statement	3
Editorial Team	4
Article information	5
Check this article update (crossmark)	5
Check this article impact	5
Cite this article.....	5
Title page	6
Article Title	6
Author information	6
Abstract	6
Article content	7

Originality Statement

The author[s] declare that this article is their own work and to the best of their knowledge it contains no materials previously published or written by another person, or substantial proportions of material which have been accepted for the published of any other published materials, except where due acknowledgement is made in the article. Any contribution made to the research by others, with whom author[s] have work, is explicitly acknowledged in the article.

Conflict of Interest Statement

The author[s] declare that this article was conducted in the absence of any commercial or financial relationships that could be construed as a potential conflict of interest.

Copyright Statement

Copyright © Author(s). This article is published under the Creative Commons Attribution (CC BY 4.0) licence. Anyone may reproduce, distribute, translate and create derivative works of this article (for both commercial and non-commercial purposes), subject to full attribution to the original publication and authors. The full terms of this licence may be seen at <http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/legalcode>

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14622

EDITORIAL TEAM

Editor in Chief

Mochammad Tanzil Multazam, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Managing Editor

Bobur Sobirov, Samarkand Institute of Economics and Service, Uzbekistan

Editors

Fika Megawati, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Mahardika Darmawan Kusuma Wardana, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Wiwit Wahyu Wijayanti, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Farkhod Abdurakhmonov, Silk Road International Tourism University, Uzbekistan

Dr. Hindarto, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Evi Rinata, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

M Faisal Amir, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Dr. Hana Catur Wahyuni, Universitas Muhammadiyah Sidoarjo, Indonesia

Complete list of editorial team ([link](#))

Complete list of indexing services for this journal ([link](#))

How to submit to this journal ([link](#))

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June
DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14622

Article information

Check this article update (crossmark)



Check this article impact (*)



Save this article to Mendeley



(*) Time for indexing process is various, depends on indexing database platform

Prudential Land Deed Officials Prevent Defective Indonesian Land Transactions : Prinsip Kehati-hatian PPAT Mencegah Cacat Hukum Transaksi Tanah

Agung Fernanda Suryadi, agung.217242052@stu.untar.ac.id (*)

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

Rasji Rasji, rasji@fh.untar.ac.id

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia

(*) Corresponding author

Abstract

General Background Land transactions require legal certainty because they involve high economic value and ownership rights. **Specific Background** Sale and purchase of land are vulnerable to disputes, document forgery, overlapping ownership, administrative defects, and unauthorized rights transfer. **Knowledge Gap** Although Land Deed Officials are authorized to prepare authentic deeds for land rights transfer, legal problems may still arise when formal and material requirements are not carefully verified. **Aims** This study analyzes the implementation of the prudential principle by Land Deed Officials in providing legal protection to parties in land sale and purchase transactions. **Results** The findings show that prudential implementation includes verifying party identities, examining physical and juridical land certificate data, checking land status at the Land Office, ensuring the object is not under dispute or encumbrance, and providing legal explanations to the parties. These actions serve as preventive legal protection to avoid disputes and defective land transactions. **Novelty** This study emphasizes prudential verification as a preventive legal safeguard within authentic deed preparation. **Implications** Professionalism, integrity, document accuracy, and procedural compliance are essential to strengthen security, transparency, and legal certainty in land transactions.

Highlights:

- Identity, authority, certificate, and object status must be verified.
- Legal explanations help parties understand risks and obligations.
- Careful documentation reduces disputes, defects, and future claims.

Keywords: Land Deed Official, Prudential Principle, Legal Protection, Land Sale and Purchase.

Published date: 2026-06-08

Pendahuluan

Tanah merupakan salah satu sumber daya agraria yang memiliki kedudukan sangat strategis dalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena berkaitan langsung dengan berbagai aspek kehidupan masyarakat, baik dari segi ekonomi, sosial, budaya, maupun pembangunan nasional [1]. Dalam konteks pembangunan, tanah tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal dan sarana penghidupan masyarakat, tetapi juga menjadi faktor penting dalam pelaksanaan berbagai kegiatan pembangunan di bidang industri, perdagangan, pertanian, infrastruktur, serta investasi. Oleh karena itu, pengelolaan, pemanfaatan, dan penguasaan tanah harus dilakukan secara terencana dan berkeadilan agar dapat memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat sebagaimana amanat konstitusi. Pentingnya kedudukan tanah tersebut menjadikan negara memiliki peran sentral dalam mengatur hubungan hukum antara masyarakat dengan tanah guna menciptakan kepastian hukum dan mencegah terjadinya konflik penguasaan maupun pemanfaatan tanah. Dengan demikian, pengaturan pertanahan pada hakikatnya merupakan instrumen yang sangat penting dalam mewujudkan tujuan pembangunan nasional yang berkelanjutan dan berkeadilan.

Kedudukan negara dalam bidang pertanahan secara normatif memperoleh landasan hukum melalui konsep hak menguasai negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria ("UUPA"). Berdasarkan ketentuan tersebut, negara diberikan kewenangan untuk mengatur peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, serta ruang angkasa yang berada dalam wilayah Indonesia. Selain itu, negara juga berwenang menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah serta hubungan hukum yang berkaitan dengan berbagai perbuatan hukum mengenai tanah [2]. Melalui kewenangan tersebut, negara dapat menetapkan berbagai macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perseorangan maupun badan hukum sesuai dengan kebutuhan dan tujuan pemanfaatannya. Pengaturan tersebut bertujuan untuk menciptakan ketertiban dalam penguasaan dan penggunaan tanah sekaligus menjamin bahwa pemanfaatan sumber daya agraria tetap diarahkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Hak atas tanah yang dikenal dalam sistem hukum pertanahan Indonesia pada dasarnya merupakan hak atas permukaan bumi yang memberikan kewenangan kepada pemegang hak untuk menggunakan dan memanfaatkan tanah sesuai dengan jenis hak yang dimilikinya [3]. Meskipun demikian, penggunaan tanah tidak dapat dipisahkan dari ruang yang berada di atasnya maupun bagian tanah yang berada di bawah permukaan bumi sepanjang diperlukan untuk menunjang pemanfaatan hak tersebut [4]. Oleh karena itu, hak atas tanah tidak hanya memiliki dimensi fisik berupa bidang tanah tertentu, tetapi juga memiliki dimensi hukum yang berkaitan dengan berbagai hak dan kewajiban yang melekat pada pemegang hak. Kejelasan mengenai status dan kepemilikan hak atas tanah menjadi sangat penting karena berkaitan dengan perlindungan hukum terhadap pemegang hak serta kepastian hukum dalam berbagai aktivitas hukum yang melibatkan tanah sebagai objeknya. Dengan adanya kepastian hukum tersebut, diharapkan setiap pemegang hak dapat menggunakan dan memanfaatkan tanahnya secara aman tanpa adanya gangguan atau klaim dari pihak lain.

Meskipun sistem hukum pertanahan Indonesia telah menyediakan berbagai instrumen untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah, pada kenyataannya sengketa pertanahan hingga saat ini masih menjadi salah satu persoalan hukum yang kompleks dan sering terjadi di tengah masyarakat. Tingginya nilai ekonomis tanah serta meningkatnya kebutuhan masyarakat terhadap lahan sering kali menjadi faktor yang memicu terjadinya konflik penguasaan dan kepemilikan tanah. Sengketa pertanahan dapat timbul karena berbagai sebab, antara lain ketidakjelasan status kepemilikan tanah, tumpang tindih hak atas tanah, kesalahan administrasi pertanahan, perubahan regulasi, hingga adanya praktik penipuan dan pemalsuan dokumen [5]. Selain itu, belum optimalnya sistem administrasi pertanahan juga kerap menjadi penyebab munculnya permasalahan hukum yang berujung pada sengketa. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa persoalan pertanahan tidak hanya berkaitan dengan aspek hukum keperdataan, tetapi juga melibatkan aspek administrasi, sosial, ekonomi, dan tata kelola pemerintahan.

Untuk mengatasi berbagai permasalahan tersebut, sistem hukum Indonesia telah menyediakan berbagai mekanisme penyelesaian sengketa pertanahan yang dapat ditempuh oleh para pihak [1]. Penyelesaian sengketa dapat dilakukan melalui jalur nonlitigasi, seperti mediasi dan musyawarah, maupun melalui jalur litigasi melalui lembaga peradilan yang berwenang. Keberadaan mekanisme tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum serta menjamin perlindungan terhadap hak-hak para pihak yang bersengketa. Dalam praktiknya, penyelesaian sengketa pertanahan sering kali memerlukan pembuktian yang kuat mengenai status kepemilikan dan riwayat perolehan hak atas tanah yang disengketakan. Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah harus dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku agar dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak [6].

Salah satu bentuk perbuatan hukum yang paling sering dilakukan dalam praktik pertanahan adalah jual beli tanah. Pelaksanaan jual beli tanah di Indonesia pada dasarnya didasarkan pada ketentuan UUPA yang menjadikan hukum adat sebagai salah satu dasar utama dalam pembentukan sistem hukum pertanahan nasional. Pengaruh hukum adat tersebut tercermin dalam berbagai prinsip yang masih digunakan dalam praktik peralihan hak atas tanah hingga saat ini. Dalam hukum adat dikenal prinsip bahwa jual beli tanah harus dilakukan secara terang dan tunai agar dapat dianggap sah menurut hukum. Kedua prinsip tersebut menjadi dasar yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dengan demikian, keabsahan suatu transaksi jual beli tanah tidak hanya ditentukan oleh adanya kesepakatan para pihak, tetapi juga harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Prinsip terang dalam jual beli tanah mengandung makna bahwa perbuatan hukum tersebut harus dilakukan secara terbuka dan diketahui oleh pejabat yang berwenang sehingga memperoleh pengakuan serta legitimasi hukum. Dalam sistem hukum

pertanahan modern di Indonesia, prinsip tersebut diwujudkan melalui kewajiban untuk melakukan transaksi jual beli tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah ("PPAT"). Kehadiran PPAT dalam proses jual beli tanah tidak hanya berfungsi sebagai pejabat yang membuat akta autentik, tetapi juga berperan dalam memastikan bahwa seluruh persyaratan hukum yang berkaitan dengan transaksi telah dipenuhi oleh para pihak. Sementara itu, prinsip tunai mengandung pengertian bahwa pembayaran harga tanah dilakukan pada saat berlangsungnya transaksi jual beli sehingga pada saat yang bersamaan terjadi pula peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Kedua prinsip tersebut bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan menghindari terjadinya sengketa di kemudian hari terkait status kepemilikan tanah yang diperjualbelikan.

Pandangan tersebut sejalan dengan pendapat Boedi Harsono yang menyatakan bahwa jual beli tanah dalam hukum adat bukan sekadar perjanjian yang menimbulkan hubungan perikatan berupa hak dan kewajiban antara para pihak [7]. Menurutnya, jual beli tanah merupakan suatu perbuatan hukum yang secara langsung mengakibatkan berpindahnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli setelah pembayaran dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan kata lain, hukum adat menempatkan jual beli tanah sebagai perbuatan hukum yang bersifat konkret dan nyata karena perpindahan hak terjadi secara langsung bersamaan dengan pelaksanaan transaksi. Konsep tersebut berbeda dengan sistem hukum perdata Barat yang pada umumnya membedakan antara perjanjian yang menimbulkan hubungan obligatoir dengan perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan hak.

Sejak diberlakukannya ketentuan mengenai pendaftaran tanah, setiap pelaksanaan jual beli tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik. Kehadiran PPAT dalam transaksi jual beli tanah merupakan perwujudan asas terang dalam hukum adat, yaitu bahwa setiap perbuatan hukum dilakukan secara terbuka, resmi, dan diketahui oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Dalam proses tersebut, pihak penjual wajib memiliki kewenangan untuk mengalihkan hak atas tanah yang menjadi objek transaksi, sedangkan pihak pembeli harus memenuhi syarat sebagai subjek hukum yang berhak memperoleh hak atas tanah dimaksud. Selain itu, pelaksanaan jual beli tanah juga harus dilakukan dengan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi guna menjamin keabsahan dan kepastian hukum terhadap transaksi yang dilakukan.

Dalam kaitannya dengan prinsip kehati-hatian, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa seluruh syarat subjektif dan objektif dalam transaksi jual beli tanah telah terpenuhi sebelum akta dibuat dan ditandatangani. Penerapan prinsip kehati-hatian tersebut diwujudkan melalui pemeriksaan identitas para pihak, verifikasi kewenangan penjual atas objek tanah, pengecekan keaslian sertipikat, serta memastikan bahwa objek tanah tidak berada dalam sengketa atau permasalahan hukum lainnya. Apabila seluruh persyaratan tersebut terpenuhi, maka pembeli dapat memperoleh hak atas tanah secara sah dan kepemilikannya dapat didaftarkan pada kantor pertanahan. Sebaliknya, apabila terdapat ketidaksesuaian data, cacat administrasi, atau pihak yang mengalihkan hak ternyata tidak memiliki kewenangan atas objek tanah yang diperjualbelikan, maka akta jual beli yang dibuat berpotensi mengandung cacat hukum dan dapat menimbulkan kerugian bagi para pihak. Mengingat akta PPAT dibuat berdasarkan keterangan dan kehendak para pihak yang menghadap, maka hubungan hukum antara PPAT dengan para pihak bukanlah hubungan kontraktual sebagaimana dalam perjanjian pada umumnya, melainkan hubungan yang lahir dari pelaksanaan kewenangan jabatan. Oleh karena itu, PPAT dituntut untuk senantiasa bertindak profesional, objektif, dan menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap proses pembuatan akta agar dapat memberikan perlindungan hukum dan menjamin kepastian hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah [7].

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, salah satunya melalui pengecekan sertipikat hak atas tanah sebelum akta dibuat. Pengecekan tersebut bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, khususnya pembeli, serta mencegah terjadinya sengketa pertanahan di kemudian hari. Selain itu, pemeriksaan sertipikat juga dimaksudkan agar akta yang dibuat tidak mengandung cacat hukum akibat adanya permasalahan pada objek tanah yang diperjualbelikan. Ketentuan mengenai kewajiban tersebut ditegaskan dalam Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 16 Tahun 2021 yang mewajibkan PPAT memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat dengan data elektronik pada sistem pertanahan serta memastikan bahwa objek tanah tidak sedang berada dalam sengketa atau dibebani hak tertentu. Dengan demikian, penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT menjadi bagian penting dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum dalam transaksi pertanahan [8].

Pembuatan akta tanah serta proses pengalihan maupun pembebanan hak atas tanah merupakan kewenangan dan tanggung jawab PPAT maupun PPAT Sementara dalam membantu para pihak yang melakukan perbuatan hukum di bidang pertanahan, khususnya terkait proses peralihan hak dan balik nama sertipikat tanah. Kehadiran PPAT pada dasarnya bertujuan untuk memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat agar setiap transaksi pertanahan memperoleh kepastian dan kekuatan hukum yang sah. Ketentuan mengenai keterlibatan PPAT dalam proses pendaftaran tanah juga tercermin dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT memiliki tanggung jawab utama untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas tanah, termasuk Akta Jual Beli ("AJB"), yang menjadi dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan. Akta tersebut memiliki kedudukan penting sebagai alat bukti tertulis yang menunjukkan telah terjadinya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Oleh karena itu, sebelum akta dibuat, dilakukan terlebih dahulu pemeriksaan data secara menyeluruh di Kantor Pertanahan guna memastikan kesesuaian antara data fisik dan data yuridis sertipikat dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Dalam proses ini, sertipikat asli wajib diperlihatkan dan diperiksa untuk menghindari adanya cacat administrasi maupun sengketa di kemudian hari [9].

PPAT juga berkewajiban memastikan bahwa seluruh persyaratan formil dan materil dalam transaksi telah terpenuhi, termasuk memeriksa keabsahan dokumen serta kesesuaian data para pihak dengan data yang terdaftar pada Kantor Pertanahan. Tanggung jawab tersebut menunjukkan bahwa PPAT dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap pembuatan akta. Kelalaian ataupun ketidakcermatan dalam penyusunan AJB dapat menimbulkan akibat hukum yang

serius, seperti sengketa pertanahan, terganggunya kepastian hak milik, hingga munculnya tuntutan hukum terhadap PPAT. Oleh sebab itu, diperlukan pemahaman yang mendalam mengenai ketentuan hukum pertanahan, ketelitian dalam pemeriksaan dokumen, serta penerapan etika profesi guna meminimalkan risiko hukum dalam transaksi tanah.

Selain itu, PPAT juga dihadapkan pada berbagai tantangan dalam praktik, seperti perkembangan regulasi pertanahan yang terus berubah, tuntutan kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku, serta kebutuhan untuk menjaga keseimbangan kepentingan para pihak yang terlibat dalam transaksi. Dengan demikian, penguatan profesionalisme, penerapan prinsip kehati-hatian, serta peningkatan integritas PPAT menjadi hal yang sangat penting dalam menciptakan proses transaksi pertanahan yang aman, transparan, dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat [10].

Perlindungan hukum merupakan bentuk perlindungan yang diberikan kepada subjek hukum berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, baik yang bersifat preventif maupun represif, guna menjamin terlaksananya penegakan hukum secara adil. Perlindungan hukum preventif bertujuan mencegah terjadinya pelanggaran atau sengketa, sedangkan perlindungan represif diberikan sebagai upaya penyelesaian apabila telah terjadi pelanggaran hukum. Dalam praktik pertanahan, perlindungan hukum menjadi sangat penting, khususnya terhadap transaksi jual beli tanah yang masih berada dalam proses tertentu, seperti pemecahan sertipikat. Dalam kondisi tersebut, para pihak biasanya membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dituangkan dalam akta autentik di hadapan notaris sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Dalam menjalankan kewenangannya, notaris wajib bersikap netral dan tidak memihak, serta menjaga kepentingan para pihak secara objektif. Kehadiran notaris memberikan bantuan kepada para pihak dalam merumuskan isi perjanjian agar sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dan mampu memberikan kepastian hukum terhadap hak dan kewajiban masing-masing pihak. Dengan demikian, akta autentik yang dibuat oleh notaris berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum bagi para pihak dalam suatu hubungan hukum keperdataan [11].

Pada dasarnya, perlindungan hukum bertujuan untuk memberikan jaminan dan pengayoman terhadap hak-hak masyarakat yang dirugikan oleh pihak lain, sehingga setiap orang dapat memperoleh dan menikmati hak-haknya sebagaimana dijamin oleh hukum. Hukum tidak hanya berfungsi sebagai alat penyelesaian sengketa, tetapi juga sebagai sarana untuk menciptakan perlindungan yang adaptif, fleksibel, serta mampu bersifat prediktif dan antisipatif terhadap perkembangan masyarakat. Oleh karena itu, keberadaan hukum sangat penting, terutama bagi pihak-pihak yang secara sosial, ekonomi, maupun politik berada pada posisi yang lemah, agar tetap memperoleh keadilan dan kepastian hukum dalam kehidupan bermasyarakat [12].

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan, transaksi jual beli tanah merupakan perbuatan hukum yang memiliki nilai ekonomi tinggi dan rentan menimbulkan berbagai permasalahan hukum, seperti pemalsuan dokumen, sengketa kepemilikan, tumpang tindih hak, maupun penyalahgunaan kewenangan dalam proses peralihan hak atas tanah. Dalam kondisi tersebut, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan yang sangat penting sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik serta memastikan terpenuhinya syarat formil dan materil dalam transaksi pertanahan. PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta, tetapi juga berperan dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak melalui penerapan prinsip kehati-hatian, pemeriksaan keabsahan dokumen, verifikasi identitas para pihak, serta memastikan objek tanah yang diperjualbelikan tidak berada dalam sengketa atau permasalahan hukum lainnya. Oleh karena itu, penting untuk dikaji lebih lanjut mengenai bagaimana peran PPAT dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak dalam transaksi jual beli tanah agar tercipta kepastian, keamanan, dan keadilan hukum dalam praktik pertanahan di Indonesia.

Metode

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Penelitian hukum normatif merupakan penelitian yang menempatkan hukum sebagai norma atau kaidah yang mengatur kehidupan bermasyarakat, yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, asas hukum, doktrin, maupun putusan pengadilan. Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji permasalahan mengenai peran PPAT dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak dalam transaksi jual beli tanah berdasarkan ketentuan hukum positif yang berlaku [13].

Spesifikasi penelitian yang digunakan bersifat deskriptif analitis, yaitu penelitian yang tidak hanya menggambarkan secara sistematis peraturan dan praktik hukum yang berkaitan dengan objek penelitian, tetapi juga menganalisis permasalahan hukum secara mendalam guna memperoleh pemahaman yang komprehensif terhadap isu yang diteliti. Melalui spesifikasi ini, penelitian berupaya menguraikan pelaksanaan kewenangan PPAT, penerapan prinsip kehati-hatian, serta bentuk perlindungan hukum yang diberikan dalam proses transaksi jual beli tanah.

Penelitian ini termasuk dalam kategori penelitian hukum normatif karena bertujuan menemukan dan menganalisis aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, serta doktrin hukum yang berkaitan dengan perlindungan hukum dalam bidang pertanahan. Jenis data yang digunakan adalah data sekunder yang terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah tentang Jabatan PPAT, serta ketentuan terkait pendaftaran tanah. Adapun bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan pendapat para ahli hukum yang relevan dengan penelitian ini, sedangkan bahan hukum tersier digunakan sebagai penunjang dalam memahami istilah maupun konsep hukum yang berkaitan dengan objek penelitian.

Hasil dan Pembahasan

Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, PPAT memiliki kedudukan yang sangat penting sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan berbagai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Keberadaan PPAT merupakan bagian dari upaya negara untuk menjamin terciptanya kepastian hukum dalam setiap peralihan, pembebanan, maupun perubahan status hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat. Melalui kewenangan yang dimilikinya, PPAT berperan sebagai pejabat yang memberikan legitimasi hukum terhadap berbagai transaksi pertanahan sehingga setiap perbuatan hukum yang dilakukan para pihak dapat dibuktikan secara sah dan memperoleh perlindungan hukum yang memadai [14]. Oleh karena itu, kedudukan PPAT tidak hanya memiliki dimensi administratif, tetapi juga memiliki fungsi strategis dalam mewujudkan tertib hukum di bidang pertanahan. Dalam konteks tersebut, keberadaan PPAT menjadi salah satu instrumen penting dalam mendukung terselenggaranya sistem pendaftaran tanah yang memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.

Notaris dan PPAT pada dasarnya merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan berbeda, namun keduanya memiliki hubungan yang erat dalam praktik hukum pertanahan di Indonesia. Kedudukan notaris diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, sedangkan PPAT diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT beserta peraturan pelaksanaannya. Meskipun memiliki dasar hukum yang berbeda, ruang lingkup kewenangan kedua jabatan tersebut sering kali bersinggungan dalam berbagai transaksi yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Persinggungan tersebut terutama terlihat dalam proses persiapan dan pelaksanaan perbuatan hukum yang berujung pada perubahan status hak atas tanah. Oleh karena itu, pemahaman mengenai batasan kewenangan masing-masing jabatan menjadi sangat penting guna menghindari terjadinya tumpang tindih kewenangan maupun kesalahpahaman dalam praktik hukum pertanahan.

Perdebatan mengenai batas kewenangan notaris dan PPAT semakin mengemuka setelah diberlakukannya ketentuan Pasal 15 ayat (2) huruf f Undang-Undang Jabatan Notaris yang memberikan kewenangan kepada notaris untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Ketentuan tersebut hingga saat ini masih menjadi objek diskursus di kalangan akademisi, praktisi hukum, maupun organisasi profesi karena dianggap berpotensi menimbulkan penafsiran bahwa notaris memiliki kewenangan yang sama dengan PPAT dalam membuat akta pertanahan. Sebagian kalangan berpendapat bahwa norma tersebut membuka ruang bagi notaris untuk turut berperan dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan objek pertanahan. Namun, di sisi lain terdapat pandangan yang menegaskan bahwa kewenangan tersebut harus ditafsirkan secara sistematis dengan memperhatikan pengaturan khusus mengenai jabatan PPAT sebagai pejabat yang secara eksklusif diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu yang menjadi dasar pendaftaran tanah. Perbedaan penafsiran tersebut menunjukkan adanya kebutuhan akan harmonisasi dan penegasan norma hukum guna menciptakan kepastian hukum mengenai batas-batas kewenangan notaris dan PPAT dalam bidang pertanahan.

Meskipun terdapat perdebatan mengenai ruang lingkup kewenangan notaris dalam bidang pertanahan, pada praktiknya kewenangan PPAT tetap mengacu pada ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT. Berdasarkan ketentuan tersebut, PPAT diberikan kewenangan untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta autentik yang berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun [15]. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi yang sangat penting karena menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan dalam melakukan pencatatan peralihan, pembebanan, maupun perubahan data yuridis atas suatu bidang tanah. Dengan demikian, akta PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti bagi para pihak, tetapi juga menjadi instrumen administratif yang menentukan keabsahan perubahan data pertanahan dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Oleh karena itu, kewenangan PPAT dalam pembuatan akta pertanahan memiliki karakteristik yang bersifat khusus (*lex specialis*) dan berkaitan langsung dengan penyelenggaraan administrasi pertanahan oleh negara.

Perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT meliputi berbagai tindakan hukum yang secara langsung mengakibatkan terjadinya perubahan status hak atas tanah. Kewenangan tersebut antara lain mencakup pembuatan AJB, akta tukar-menukar, hibah, pemasukan tanah ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai di atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, serta Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT). Seluruh perbuatan hukum tersebut memiliki konsekuensi hukum yang berkaitan dengan perubahan atau pembebanan hak atas tanah sehingga memerlukan akta autentik sebagai dasar pendaftarannya. Dalam konteks ini, PPAT berfungsi sebagai pejabat yang memberikan legitimasi hukum terhadap perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Oleh sebab itu, setiap akta yang dibuat oleh PPAT harus memenuhi persyaratan formil dan materil agar dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang berkepentingan [16].

Di sisi lain, notaris dalam praktik pertanahan memiliki peran yang tidak kalah penting, khususnya dalam tahap persiapan sebelum dilakukannya peralihan hak atas tanah. Salah satu bentuk kewenangan yang sering dijalankan oleh notaris adalah pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan sebelum dibuatnya Akta Jual Beli oleh PPAT. PPJB umumnya dibuat ketika syarat-syarat untuk dilaksanakannya jual beli secara sempurna belum terpenuhi, seperti belum dilunasinya pembayaran, masih berlangsungnya proses pemecahan sertifikat, atau belum terpenuhinya persyaratan administratif lainnya. Melalui PPJB, para pihak memperoleh kepastian mengenai hak dan kewajiban masing-masing selama masa persiapan menuju pelaksanaan jual beli yang sesungguhnya. Oleh karena itu, keberadaan PPJB memiliki fungsi penting dalam memberikan perlindungan hukum dan mengurangi risiko sengketa selama proses transaksi berlangsung.

Dalam proses pembuatan PPJB maupun AJB, baik notaris maupun PPAT memiliki kewajiban untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) secara maksimal [17]. Sebelum suatu akta dibuat, pejabat yang bersangkutan harus memahami secara menyeluruh kronologi transaksi, identitas para pihak, status hukum objek tanah, mekanisme pembayaran, serta berbagai kesepakatan yang telah dibuat oleh para pihak. Pemeriksaan tersebut diperlukan untuk memastikan bahwa seluruh unsur transaksi telah memenuhi persyaratan hukum dan tidak mengandung potensi sengketa di kemudian hari. Selain itu, notaris maupun PPAT juga harus melakukan verifikasi terhadap dokumen-dokumen pendukung guna memastikan keabsahan dan kebenaran data yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta. Dengan demikian, akta yang dihasilkan tidak hanya memenuhi persyaratan formal, tetapi juga memiliki validitas hukum yang kuat dari aspek substansinya.

Aspek lain yang tidak kalah penting adalah kewajiban notaris dan PPAT untuk memastikan bahwa nilai transaksi yang dicantumkan dalam akta benar-benar sesuai dengan kesepakatan para pihak. Kesesuaian nilai transaksi memiliki implikasi yang sangat penting, tidak hanya terhadap hubungan hukum para pihak, tetapi juga terhadap pemenuhan kewajiban perpajakan yang timbul akibat peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, setiap bentuk manipulasi harga atau pencantuman nilai transaksi yang tidak sesuai dengan keadaan sebenarnya harus dihindari karena dapat menimbulkan konsekuensi hukum baik dalam bidang perdata, administrasi, maupun perpajakan. Selain memeriksa nilai transaksi, notaris dan PPAT juga harus memastikan bahwa metode pembayaran dan bukti pelunasan telah didokumentasikan secara jelas dan dapat dipertanggungjawabkan. Langkah tersebut penting untuk menjamin kepastian hukum apabila transaksi dilanjutkan pada tahap pembuatan Akta Jual Beli maupun proses pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Di samping menjalankan fungsi administratif dan dokumentatif, notaris maupun PPAT juga memiliki kewajiban untuk memberikan penyuluhan hukum (*legal counseling*) kepada para pihak yang menghadap. Kewajiban tersebut merupakan bagian dari fungsi preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya kesalahpahaman maupun sengketa hukum di kemudian hari. Melalui penyuluhan hukum, para pihak diberikan penjelasan mengenai hak dan kewajiban masing-masing, risiko hukum yang mungkin timbul, serta akibat hukum dari perjanjian atau akta yang akan ditandatangani. Penjelasan tersebut menjadi sangat penting mengingat tidak semua pihak yang melakukan transaksi pertanahan memiliki pemahaman yang memadai mengenai aspek hukum yang melekat pada perbuatan hukum yang dilakukan. Dengan demikian, keberadaan notaris dan PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta autentik, tetapi juga sebagai pejabat hukum yang berperan dalam memberikan edukasi dan perlindungan hukum kepada masyarakat.

Pentingnya peran notaris dan PPAT dalam setiap transaksi pertanahan tidak dapat dilepaskan dari kedudukan akta yang mereka buat sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna (*volledig bewijs*). Sebagai alat bukti yang memiliki kedudukan tertinggi dalam hukum pembuktian perdata, akta autentik memberikan jaminan kepastian hukum mengenai identitas para pihak, tanggal pembuatan akta, serta isi dan pernyataan yang dimuat di dalamnya. Oleh karena itu, setiap proses pembuatan akta harus dilakukan secara cermat, teliti, dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kesalahan sekecil apa pun dalam proses pembuatan akta dapat berimplikasi pada timbulnya sengketa hukum maupun kerugian bagi para pihak. Dengan demikian, profesionalisme, integritas, dan kehati-hatian menjadi prinsip fundamental yang wajib dijunjung tinggi oleh notaris maupun PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya di bidang pertanahan.

Dalam pelaksanaan transaksi jual beli tanah, para pihak pada dasarnya diwajibkan untuk melaksanakan seluruh isi perjanjian berdasarkan prinsip itikad baik sebagaimana menjadi salah satu asas fundamental dalam hukum perjanjian [18]. Prinsip tersebut menghendaki agar setiap pihak bertindak secara jujur, terbuka, dan saling menghormati hak serta kewajiban masing-masing selama proses transaksi berlangsung. Oleh karena itu, unsur kepercayaan dan kejujuran menjadi fondasi utama yang menentukan terlaksananya perjanjian secara baik dan terhindar dari berbagai bentuk sengketa hukum di kemudian hari. Dalam konteks ini, PPAT memiliki peran penting untuk memastikan bahwa para pihak memahami konsekuensi hukum dari perbuatan hukum yang dilakukan serta memastikan bahwa transaksi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Kehadiran PPAT diharapkan dapat memberikan jaminan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah, transparan, dan tidak bertentangan dengan hukum.

Meskipun demikian, dalam praktiknya masih ditemukan berbagai penyimpangan maupun pelanggaran hukum yang dilakukan oleh oknum PPAT dalam menjalankan jabatannya. Berbagai kasus menunjukkan adanya tindakan yang tidak sesuai dengan standar profesionalisme, seperti kurang cermat dalam melakukan pemeriksaan dokumen, mengabaikan prosedur hukum yang berlaku, hingga terlibat dalam pembuatan akta yang mengandung cacat hukum. Tindakan-tindakan tersebut berpotensi menimbulkan kerugian bagi para pihak yang melakukan transaksi serta dapat mengakibatkan munculnya sengketa pertanahan yang berkepanjangan. Kondisi tersebut menunjukkan bahwa kewenangan yang besar yang dimiliki oleh PPAT harus diimbangi dengan tanggung jawab profesional yang tinggi dalam pelaksanaan tugas jabatannya. Oleh karena itu, setiap PPAT dituntut untuk menjalankan tugasnya secara profesional, independen, cermat, jujur, serta berpegang teguh pada ketentuan peraturan perundang-undangan dan kode etik profesi yang berlaku.

Pada prinsipnya, PPAT bertugas menuangkan ke dalam akta segala keterangan, data, dokumen, serta pernyataan yang disampaikan oleh para pihak yang menghadap kepadanya. Dalam menjalankan fungsi tersebut, PPAT tidak berkedudukan sebagai pihak yang menentukan kebenaran materiil secara mutlak atas seluruh fakta yang diterangkan oleh para pihak, melainkan sebagai pejabat umum yang mencatat dan merumuskan kehendak para pihak ke dalam bentuk akta autentik sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Namun demikian, kewajiban tersebut tidak menghilangkan tanggung jawab PPAT untuk tetap menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam memeriksa kelengkapan dokumen, identitas para pihak, status objek tanah, serta berbagai persyaratan hukum lainnya sebelum akta dibuat. Apabila dalam pelaksanaan tugasnya PPAT melakukan kesalahan, baik karena kesengajaan maupun kelalaian yang menyebabkan timbulnya kerugian bagi pihak lain, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif, perdata, bahkan pidana sesuai dengan tingkat kesalahan yang dilakukan. Dengan demikian, tanggung jawab PPAT tidak hanya terbatas pada aspek formal pembuatan akta, tetapi juga mencakup kewajiban untuk menjalankan jabatannya secara profesional dan sesuai

dengan prinsip kehati-hatian.

Pertanggungjawaban hukum PPAT pada dasarnya tidak hanya terbatas pada pelaksanaan tugas pembuatan akta autentik, tetapi juga mencakup berbagai konsekuensi hukum yang dapat timbul apabila dalam menjalankan jabatannya terjadi pelanggaran terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan maupun kode etik profesi. Sejalan dengan kedudukannya sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik di bidang pertanahan, setiap tindakan PPAT harus dilaksanakan berdasarkan prinsip profesionalitas, kehati-hatian, independensi, dan akuntabilitas. Oleh karena itu, apabila dalam pelaksanaan tugas dan kewenangannya PPAT melakukan kesalahan atau pelanggaran hukum yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain, maka yang bersangkutan dapat dimintai pertanggungjawaban sesuai dengan bentuk pelanggaran yang dilakukan. Dalam doktrin hukum, pertanggungjawaban PPAT umumnya dapat dibedakan ke dalam tiga bentuk, yaitu pertanggungjawaban administratif, pertanggungjawaban perdata, dan pertanggungjawaban pidana. Ketiga bentuk pertanggungjawaban tersebut merupakan instrumen hukum yang berfungsi untuk menjamin agar PPAT menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku sekaligus memberikan perlindungan hukum bagi masyarakat sebagai pengguna jasa PPAT.

Dari aspek administratif, PPAT dapat dikenakan berbagai bentuk sanksi apabila terbukti melakukan pelanggaran terhadap ketentuan jabatan, kewajiban profesi, maupun Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Sanksi administratif tersebut pada prinsipnya diberikan sebagai bentuk pembinaan sekaligus pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan standar profesional yang telah ditetapkan. Bentuk sanksi yang dapat dijatuhkan bervariasi, mulai dari teguran lisan, teguran tertulis, peringatan, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya sebagai PPAT. Selain berkaitan dengan pelaksanaan tugas pembuatan akta, tanggung jawab administratif PPAT juga mencakup kewajiban-kewajiban lain yang berkaitan dengan tertib administrasi pertanahan dan perpajakan. Dalam praktik peralihan hak atas tanah, misalnya, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan terpenuhinya persyaratan administratif yang berkaitan dengan pembayaran Pajak Penghasilan (PPh) dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum akta ditandatangani oleh para pihak. Oleh karena itu, pelanggaran terhadap kewajiban administratif tersebut dapat menjadi dasar dikenakannya sanksi administratif kepada PPAT sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Selain pertanggungjawaban administratif, PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban dalam ranah hukum perdata apabila kesalahan atau kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Pertanggungjawaban perdata umumnya timbul ketika terdapat unsur kesalahan (*fault liability*) dalam pelaksanaan tugas jabatan yang menyebabkan akta yang dibuat menjadi cacat hukum atau tidak dapat digunakan sebagaimana mestinya. Kesalahan tersebut dapat berupa tidak dipenuhinya syarat formil maupun syarat materiil dalam pembuatan akta, kurang cermatnya pemeriksaan identitas para pihak, tidak dilakukannya verifikasi terhadap dokumen yang menjadi dasar transaksi, maupun penyimpangan prosedur yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dalam kondisi demikian, keberadaan akta yang seharusnya memberikan kepastian hukum justru dapat menjadi sumber sengketa dan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan. Apabila kerugian tersebut terbukti merupakan akibat langsung dari kelalaian atau kesalahan PPAT, maka pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi berdasarkan ketentuan hukum perdata [19]. Dengan demikian, pertanggungjawaban perdata berfungsi sebagai mekanisme perlindungan hukum bagi pihak yang mengalami kerugian akibat tidak terpenuhinya standar profesional dalam pelaksanaan jabatan PPAT.

Di samping tanggung jawab administratif dan perdata, PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila perbuatannya memenuhi unsur-unsur tindak pidana sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Pertanggungjawaban pidana pada umumnya timbul apabila PPAT secara sengaja melakukan tindakan yang bertentangan dengan hukum, seperti membuat dokumen palsu, memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik, memalsukan data yang menjadi dasar pembuatan akta, atau turut serta membantu pihak lain dalam melakukan perbuatan melawan hukum yang berkaitan dengan transaksi pertanahan. Mengingat akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, maka setiap penyalahgunaan kewenangan dalam pembuatannya dapat menimbulkan akibat hukum yang sangat serius bagi para pihak maupun bagi sistem administrasi pertanahan secara keseluruhan. Oleh karena itu, hukum pidana memberikan sanksi yang tegas terhadap tindakan-tindakan yang merusak integritas dan kepercayaan publik terhadap akta autentik sebagai alat bukti yang sah.

Ketentuan mengenai tindak pidana yang berkaitan dengan pemalsuan akta autentik pada dasarnya telah diatur dalam KUHP, khususnya Pasal 264 dan Pasal 266 KUHP. Pasal 264 KUHP mengatur mengenai pemalsuan surat autentik yang dilakukan dengan maksud untuk menggunakan atau menyuruh orang lain menggunakan surat tersebut seolah-olah isinya benar dan tidak dipalsukan [20]. Sementara itu, Pasal 266 KUHP mengatur mengenai perbuatan memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik atau menggunakan akta autentik yang memuat keterangan palsu sehingga dapat menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Apabila seorang PPAT terbukti secara sengaja melakukan atau turut serta melakukan perbuatan yang memenuhi unsur-unsur tindak pidana tersebut, maka yang bersangkutan dapat dikenakan pertanggungjawaban pidana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku [19]. Dalam konteks ini, unsur kesengajaan (*mens rea*) menjadi faktor penting yang harus dibuktikan untuk menentukan ada atau tidaknya pertanggungjawaban pidana terhadap PPAT.

Meskipun demikian, tidak setiap permasalahan hukum yang muncul dari suatu akta PPAT secara otomatis dapat dibebankan sebagai tanggung jawab pidana kepada PPAT. Pada prinsipnya, pertanggungjawaban pidana hanya dapat dikenakan apabila terdapat kesalahan yang berasal dari tindakan atau kelalaian PPAT sendiri yang memenuhi unsur tindak pidana. Apabila PPAT telah melaksanakan seluruh prosedur sesuai dengan ketentuan hukum, melakukan pemeriksaan dokumen secara patut, menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*), serta menjalankan kewenangannya sesuai standar profesional yang berlaku, maka PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban pidana atas kesalahan yang berada di luar kendali dan kewenangannya. Dalam praktiknya, tidak jarang kepalusuan dokumen atau ketidakbenaran keterangan justru

berasal dari para pihak yang menghadap dan dengan sengaja menyampaikan informasi yang tidak benar kepada PPAT. Dalam keadaan demikian, pihak yang memberikan dokumen palsu atau keterangan palsu yang pada prinsipnya harus mempertanggungjawabkan perbuatannya secara hukum. Oleh karena itu, penentuan pertanggungjawaban hukum terhadap PPAT harus dilakukan secara cermat dengan mempertimbangkan sumber kesalahan, tingkat keterlibatan, serta pemenuhan unsur-unsur hukum yang relevan agar tercipta kepastian hukum dan keadilan bagi seluruh pihak yang berkepentingan.

Konsep pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan akta autentik pada dasarnya menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan (based on fault liability). Oleh karena itu, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti melakukan kesalahan atau pelanggaran dalam pembuatan akta. Namun, apabila kesalahan tersebut berasal dari keterangan palsu atau informasi yang tidak benar yang diberikan oleh para pihak, maka tanggung jawab atas isi keterangan tersebut berada pada pihak yang memberikannya. Dalam hal ini, PPAT hanya bertugas menuangkan kehendak dan kesepakatan para pihak ke dalam bentuk akta autentik. Meskipun demikian, PPAT tetap memiliki kewajiban untuk melakukan verifikasi terhadap kesesuaian data fisik dan data yuridis objek tanah melalui pemeriksaan pada BPN. Selama PPAT telah menjalankan tugasnya secara profesional, tidak memihak, serta melaksanakan prosedur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, maka tanggung jawab PPAT terbatas pada aspek formal akta autentik yang dibuatnya [8].

Berdasarkan kewenangan yang dimiliki dalam pembuatan akta autentik, PPAT dituntut untuk selalu bertindak cermat, teliti, dan mengedepankan prinsip kehati-hatian dalam setiap pelaksanaan tugas jabatannya. Hal tersebut penting mengingat PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kemampuan profesional baik secara teoritis maupun praktis dalam bidang pertanahan. Oleh karena itu, apabila PPAT melakukan kelalaian atau kesalahan dalam pembuatan akta hingga mengakibatkan akta tersebut cacat hukum, maka tindakan tersebut dapat dikategorikan sebagai bentuk penyalahgunaan wewenang. Sebagai pejabat yang memperoleh kewenangan langsung dari undang-undang, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memenuhi ketentuan hukum yang berlaku dan tidak menimbulkan kerugian bagi para pihak.

Penyalahgunaan wewenang oleh PPAT akan semakin nyata apabila kesalahan dalam pembuatan akta menimbulkan kerugian bagi salah satu atau seluruh pihak yang terlibat, termasuk apabila akta tersebut kemudian dibatalkan karena mengandung cacat hukum. Dalam kondisi demikian, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas kesengajaan, kelalaian, maupun kealpaan dalam memenuhi syarat formil dan materil pembuatan akta jual beli tanah. Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dapat berakibat pada dikenakannya sanksi administratif sesuai dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional maupun Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Secara administratif, PPAT dapat dikenakan berbagai bentuk sanksi mulai dari teguran tertulis, peringatan, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tidak hormat dari jabatannya apabila terbukti melanggar ketentuan hukum maupun kode etik profesi. Ketentuan tersebut diatur antara lain dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta Kode Etik IPPAT. Selain itu, PPAT juga memiliki tanggung jawab administratif di bidang perpajakan, khususnya terkait kewajiban memastikan pembayaran pajak dalam setiap transaksi peralihan hak atas tanah. Apabila PPAT menandatangani akta sebelum adanya bukti pembayaran pajak sebagaimana diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif berupa denda [21].

Selain tanggung jawab administratif, PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata apabila kesalahan atau kelalaiannya dalam pembuatan akta menimbulkan kerugian bagi para pihak [22]. Pertanggungjawaban tersebut dapat timbul karena adanya perbuatan melawan hukum (onrechtmatige daad), terutama apabila tindakan PPAT bertentangan dengan kewajiban hukum, hak subjektif pihak lain, kesusilaan, maupun prinsip kepatutan, ketelitian, dan kehati-hatian. Dalam hal ini, pihak yang dirugikan dapat menuntut ganti kerugian berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Perbuatan melawan hukum tidak harus memenuhi seluruh unsur secara kumulatif, melainkan cukup terpenuhinya salah satu unsur untuk menimbulkan tanggung jawab hukum.

Di samping itu, PPAT juga dapat dikenakan pertanggungjawaban pidana apabila terbukti secara sengaja membuat akta palsu atau memalsukan keterangan dalam akta autentik. Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT hanya dapat dilakukan apabila terdapat unsur kesengajaan dan perbuatan tersebut memenuhi rumusan tindak pidana sebagaimana diatur dalam KUHP. Misalnya, apabila PPAT secara sadar dan bersama-sama dengan para pihak melakukan perbuatan hukum yang diketahuinya bertentangan dengan hukum atau menjadikan akta sebagai sarana melakukan tindak pidana. Namun, apabila pelanggaran hanya berkaitan dengan aspek formal prosedur pembuatan akta tanpa adanya unsur pidana, maka penyelesaiannya pada prinsipnya berada dalam ranah administratif, perdata, maupun pelanggaran kode etik profesi.

Simpulan

Berdasarkan hasil pembahasan, dapat disimpulkan bahwa PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan perlindungan hukum kepada para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Peran tersebut diwujudkan melalui kewenangan PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai peralihan hak atas tanah, sekaligus memastikan terpenuhinya syarat formil dan materil dalam setiap transaksi pertanahan. Dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT berkewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian melalui pemeriksaan identitas para pihak, verifikasi kesesuaian data fisik dan data yuridis sertipikat tanah, pemeriksaan status objek tanah, serta pemberian penjelasan hukum kepada para pihak mengenai hak, kewajiban, dan akibat hukum dari transaksi yang dilakukan. Penerapan prinsip kehati-hatian tersebut bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum, mencegah terjadinya sengketa pertanahan, serta memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Selain itu, PPAT juga memiliki tanggung jawab hukum yang meliputi tanggung jawab administratif, perdata, dan pidana apabila dalam menjalankan jabatannya melakukan pelanggaran, kelalaian, maupun penyalahgunaan wewenang yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Pertanggungjawaban tersebut menunjukkan bahwa jabatan PPAT tidak hanya berkaitan dengan aspek administratif pembuatan akta, tetapi juga mengandung tanggung jawab profesional dan moral dalam menjaga integritas serta kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum pertanahan di Indonesia. Oleh karena itu, profesionalisme, ketelitian, dan kepatuhan terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan serta kode etik profesi menjadi faktor utama dalam mewujudkan perlindungan hukum yang optimal dalam transaksi pertanahan.

PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya perlu senantiasa mengedepankan prinsip kehati-hatian dan profesionalisme, khususnya dalam melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan dokumen, status tanah, dan identitas para pihak sebelum pembuatan akta dilakukan. Peningkatan ketelitian dalam proses verifikasi sangat penting untuk meminimalkan terjadinya sengketa, pemalsuan dokumen, maupun praktik penyalahgunaan hak atas tanah yang dapat merugikan masyarakat.

Selain itu, diperlukan penguatan sistem pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT oleh BPN maupun organisasi profesi IPPAT agar pelaksanaan tugas PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan hukum dan kode etik profesi. Pengawasan tersebut perlu diiringi dengan peningkatan kualitas sumber daya manusia melalui pendidikan dan pelatihan berkelanjutan mengenai perkembangan hukum pertanahan, teknologi administrasi pertanahan, serta penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta.

Di samping itu, pemerintah juga perlu memperkuat integrasi dan transparansi sistem administrasi pertanahan berbasis elektronik guna mempermudah proses verifikasi data fisik dan data yuridis tanah oleh PPAT. Dengan adanya sistem administrasi pertanahan yang lebih modern dan terintegrasi, diharapkan dapat meningkatkan kepastian hukum, memperkecil potensi terjadinya penipuan pertanahan, serta memberikan perlindungan hukum yang lebih efektif kepada masyarakat dalam setiap transaksi jual beli tanah.

References

1. G. Putri, J. Fionita, and J. Matheus, "Lelang Eksekusi Kepailitan atas Tanah dan Bangunan yang Dimiliki Bersama oleh Pihak Ketiga dan Debitur Pailit," *Jurnal Supremasi*, vol. 14, no. 2, pp. 1–15, Sep. 2024, doi: 10.35457/supremasi.v14i2.3810.
2. A. Y. Saputra, K. Sukarna, S. Soegianto, and S. Sofyan, "Perlindungan Hukum Pemegang Hak atas Tanah dalam Kasus Sertifikat Ganda," *Jurnal Juridis*, vol. 2, no. 3, pp. 262–273, Jan. 2025, doi: 10.26623/jj.v2i3.10619.
3. M. Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu secara Normatif dan Sosiologis*. Jakarta, Indonesia: Republika, 2017.
4. H. A. Salle et al., *Hukum Agraria*. Makassar, Indonesia: AS Publishing, 2010.
5. E. Syarief, *Menuntaskan Sengketa Tanah Melalui Pengadilan Khusus Pertanahan*. Jakarta, Indonesia: KPG (Kepustakaan Populer Gramedia), 2012.
6. F. Aprilianti, Y. Pujiwati, and B. Rubiati, "Peran Notaris dalam Pelepasan Hak atas Tanah pada Proses Konsolidasi Tanah Guna Optimalisasi Fungsi Tanah Dikaitkan dengan Peraturan Pertanahan," *Acta Diurnal: Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, vol. 2, no. 2, pp. 226–240, 2019. [Online]. Available: <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/208>
7. B. Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Bandung, Indonesia: Djambatan, 1999.
8. C. Febrianti, R. L. S., and P. Hutomo, "Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang Tidak Melakukan pengecekan Kesesuaian Data Fisik dan Yuridis dalam Pembuatan Akta Jual Beli," *Jurnal Penelitian dan Pengkajian Ilmiah*, vol. 1, no. 9, pp. 650–671, 2024, doi: 10.62335/32znpk63.
9. A. Iftitah, "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya," *Lex Privatum*, vol. 2, no. 3, pp. 49–55, 2014. [Online]. Available: <https://www.neliti.com/publications/147626>
10. B. F. Sari, Y. A. Setyono, and A. Lukman, "Akibat Hukum Kelalaian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli yang Mengakibatkan Aktanya Tidak Memiliki Kekuatan Pembuktian Formal (Formale Bewijskracht) (Studi Putusan Banding Pengadilan Tinggi Medan Nomor 115/PDT/2018/PT MDN)," *Indonesian Notary*, vol. 3, no. 3, pp. 560–584, 2021. [Online]. Available: <https://scholarhub.ui.ac.id/notary/vol3/iss3/24>
11. S. Rahardjo, *Ilmu Hukum*. Bandung, Indonesia: Citra Aditya Bakti, 2000.
12. N. K. Meliani and I. W. A. Vijayantera, "Perlindungan Hukum terhadap Pihak Pembeli dalam Perjanjian Jual Beli Tanah yang Sertifikatnya Masih Berada dalam Proses Pemecahan," *Jurnal Hukum Mahasiswa*, vol. 3, no. 2, p. 10, 2023. [Online]. Available: <https://e-journal.unmas.ac.id/index.php/jhm/article/view/8348>
13. M. Zainuddin and A. D. Karina, "Penggunaan Metode Yuridis Normatif dalam Membuktikan Kebenaran pada Penelitian Hukum," *Smart Law Journal*, vol. 2, no. 2, 2023. [Online]. Available: <https://e-journal.unkaha.ac.id/index.php/slj/article/view/26>
14. M. Srimufi and M. Adriaman, "Analisis Kewenangan Notaris dalam Membuat Akta Otentik di Bidang Pertanahan," *Iuris Notitia: Jurnal Ilmu Hukum*, vol. 3, no. 1, pp. 1–6, Apr. 2025, doi: 10.69916/iuris.v3i1.227.
15. C. A. Abdullah, "Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak atas Tanah dalam Hal Terdapat Sertifikat Ganda di Kabupaten Tangerang Provinsi Banten," Thesis, 2008.
16. Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Satu: Konsep Teoritis, Kewenangan Notaris, Bentuk dan Minuta Akta*, 1st ed. Jakarta, Indonesia: PT RajaGrafindo Persada, 2015.
17. W. F. Wiryawan, "Analisis Yuridis terhadap Dugaan Pelanggaran Notaris dalam UU Jabatan Notaris dan Etika Profesi," *Syntax Idea*, vol. 7, no. 9, pp. 1184–1196, Sep. 2025, doi: 10.46799/syntaxidea.v7i9.13554.

Academia Open

Vol. 11 No. 1 (2026): June

DOI: 10.21070/acopen.11.2026.14622

18. P. L. J. Swandewi, I. N. Budiarta, and N. M. P. Ujianti, “Efektivitas Penerapan Asas Itikad Baik pada Transaksi Jual Beli Hasil Bumi di Desa Sidetapa Kabupaten Buleleng,” *Jurnal Preferensi Hukum*, vol. 3, no. 1, pp. 73–77, Feb. 2022, doi: 10.22225/jph.3.1.4627.73-77.
19. U. Santoso, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Jakarta, Indonesia: Kencana, 2013.
20. A. Rahim and M. I. F. Rahim, “Pemalsuan Surat dalam Arti Formil dan Materil Beserta Akibat Hukumnya,” *Pleno Jure*, vol. 10, no. 2, pp. 68–80, Oct. 2021, doi: 10.37541/plenjure.v10i2.575.
21. R. Agustina, *Perbuatan Melawan Hukum*. Jakarta, Indonesia: Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2003.
22. H. Adjie, *Sanksi Perdata dan Administrasi terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, 2nd ed. Bandung, Indonesia: Refika Aditama, 2009.