

Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Aulia Syifani¹, Wira Franciska², Amelia Nur Widyanti³

Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jayabaya, Indonesia

E-mail: syifaniaul@gmail.com¹, wirafrans@yahoo.com², amelianw@pascajayabaya.ac.id³

Article History:

Received: 18 Februari 2026

Revised: 26 Maret 2026

Accepted: 09 April 2026

Keywords: *Pemilik Hak Atas Tanah, PPAT, Kelalaian, dan Akta Jual Beli.*

Abstract: *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang untuk membuat akta jual beli sebagai bukti peralihan hak atas tanah. Namun fenomena yang terjadi masih ditemukan akta jual beli yang dalam prosesnya terdapat kelalaian PPAT, sehingga menimbulkan perbuatan melawan hukum dan merugikan pemilik hak atas tanah yang sah. Adapun rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu bagaimana akibat hukum akta jual beli yang dibuat atas kelalaian PPAT? dan bagaimana perlindungan hukum pemilik hak atas tanah akibat kelalaian PPAT dalam pembuatan akta jual beli?. Teori yang digunakan dalam penelitian ini, teori Akibat Hukum menurut R. Soeroso dan teori Perlindungan Hukum dari Satjipto Rahardjo. Metode yang digunakan dalam penelitian ini dengan jenis penelitian yuridis normatif, yaitu penelitian hukum kepustakaan atau data sekunder dengan sumber bahan-bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang dipergunakan yaitu pendekatan perundang-undangan, pendekatan kasus, pendekatan analitis, pendekatan konseptual dan teknik pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan cara mengidentifikasi dan menginventarisasi aturan hukum positif, literatur buku, jurnal dan sumber bahan hukum lainnya. Untuk teknik analisa bahan hukum dilakukan dengan penafsiran hukum (interpretasi) yaitu penafsiran gramatikal, penafsiran Sistematis dan metode konstruksi hukum yaitu kontruksi analogi dan kontruksi penghalusan hukum. Dari hasil penelitian dapat diperoleh akibat hukum akta jual beli yang dibuat atas kelalaian PPAT menyebabkan akta jual beli tersebut batal demi hukum, dimana kepemilikan hak atas tanah kembali ke posisi semula dan perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah terwujud dalam bentuk perlindungan hukum preventif tercermin dari kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip kehati-hatian serta*

memastikan terpenuhinya syarat formil dan materiil dalam pembuatan akta jual beli. Adapun perlindungan hukum represif terwujud melalui mekanisme pembatalan akta oleh pengadilan sebagai upaya korektif atas pelanggaran hukum, yang pada akhirnya memberikan kepastian dan pemulihan hak bagi pemilik hak atas tanah.

PENDAHULUAN

Dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (selanjutnya akan disebut KUH Perdata) bahwa Jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹ Dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (selanjutnya akan disebut PP No. 24 Tahun 1997 diubah PP No. 18 Tahun 2021) bahwa;

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun lewat jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan perusahaan dan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lewat lelang yang hanya bisa didaftarkan bila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang lewat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”²

Dasar hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya akan disebut PPAT) diatur dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (selanjutnya akan disebut PP No. 24 Tahun 2016) tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT (selanjutnya akan disebut PP No. 37 Tahun 1998), PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta otentik merupakan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian mutlak mengenai suatu hal atau peristiwa yang dimuat dalam akta tersebut.³

PPAT selaku pejabat publik dalam melaksanakan tugas dapat menerapkan prinsip kehati-hatian, dalam artian yaitu PPAT melaksanakan tugas merujuk pada peraturan hukum berlaku serta sedapat mungkin menolak membuat akta jual beli dimana tidak berdasarkan pada ketentuan yang telah diatur.⁴

Namun dalam praktiknya, sering terjadi kelalaian yang dilakukan oleh PPAT, Beberapa kasus yang penulis akan Analisa dalam penelitian ini, yaitu:

1. Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018 jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 139/PDT/2020/PT BDG jo Putusan Pengadilan Negeri Nomor 254/Pdt.G/2018/PN Cbi, Majelis Hakim menyatakan Akta Jual Beli batal demi hukum karena tidak terpenuhinya asas tunai.
2. Putusan Pengadilan Negeri Nomor 86/Pdt.G/2009/PN.Dpk, Majelis Hakim menyatakan Akta

¹ Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1457.

² Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 37 Ayat (1) tentang Pendaftaran Tanah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

³ Nabila Mazaya Putri dan Henny Marlyna, “Pelanggaran Jabatan dan Perbuatan Melawan Hukum yang Dilakukan Oleh Notaris Dalam Menjalankan Kewenangannya”, Acta Djurnal, Vol. 5, No. 1, 2021, hlm 66.

⁴ Wawan Setiawan, *Sikap Profesionalisme Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik Dalam Media Notariat*, Edisi, Mei-Juni, 2004, hlm 23.

Jual Beli batal demi hukum karena tidak terpenuhinya asas tunai.

3. Putusan Mahkamah Agung Nomor 3537 K/Pdt/2018 *jo* Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 23/PDT/2018/PT SMG *jo* Putusan Pengadilan Negeri Nomor 35/Pdt.G/2017/PN Pkl. Majelis Hakim menyatakan Akta Jual Beli batal demi hukum karena syarat objektif tidak terpenuhi.

Adapun penelitian terdahulu yang pernah meneliti dengan judul dan Bahasa yang hampir sama antara lain:

1. Tesis I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Mataram 2016, dalam kesimpulannya menjelaskan bahwa PPAT bertanggung jawab penuh atas akta jual beli yang dibuatnya, baik secara formal maupun materiil, dan kelalaian dapat menimbulkan akibat hukum bagi PPAT.⁵
2. Tesis Abi Muzahid Abdillah, *Akibat Hukum terhadap PPAT yang melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi Oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia 2020, dalam kesimpulannya menjelaskan bahwa tindakan PPAT tersebut merupakan bentuk kelalaian dan pelanggaran terhadap prinsip kehati – hatian serta integritas jabatan PPAT maupun Kode Etik PPAT.⁶
3. Tesis Safira Maharani, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Akibat Jual Beli Tanah Oleh Penjual Yang Bukan Pemilik*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin 2022, dalam kesimpulannya menjelaskan pertanggungjawaban penjual bukan pemilik yang surat jual belinya dibatalkan oleh pengadilan ialah penjual berkewajiban untuk mengembalikan segala biaya yang telah dikeluarkan oleh pembeli.⁷
4. Tesis Octavia Almira, *Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Terdapat Data Yang Dipasulkan Oleh Penghadap*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya 2022, dalam kesimpulannya menjelaskan bahwa Tanggung jawab PPAT yang terbukti lalai dan melakukan kesalahan dalam pembuatan AJB tanah sehingga mengakibatkan AJB tersebut menjadi cacat dan batal demi hukum.⁸
5. Tesis Vidya Maharani, *Akibat Hukum Kelalaian PPAT Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/2019 PN Pdg)*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia 2020, dalam kesimpulannya menjelaskan bahwa terdapat ketidaksesuaian peristiwa hukum yang terjadi antara tanggal penandatanganan akta dengan peristiwa meninggalnya salah satu penghadap. Sehingga dapat disimpulkan bahwa Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT adalah batal demi hukum.⁹

Berdasarkan latar belakang, putusan pengadilan serta penelitian terdahulu sebagaimana

⁵ I Gusti Bagus Yoga Prawira, *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Mataram 2016.

⁶ Abi Muzahid Abdillah, *Akibat Hukum terhadap PPAT yang melakukan Akta Jual Beli dengan Pemalsuan Identitas Penjual dan Saksi Oleh Pembeli (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Depok Nomor 226/Pdt.G/2018/PN.Dpk)*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia 2020.

⁷ Safira Maharani, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Akibat Jual Beli Tanah Oleh Penjual Yang Bukan Pemilik*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin 2022.

⁸ Octavia Almira, *Tanggung Jawab Dan Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Terdapat Data Yang Dipasulkan Oleh Penghadap*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Sriwijaya 2022.

⁹ Vidya Maharani, *Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Ketentuan Peraturan Pendaftaran Tanah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/2019 PN Pdg)*, Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Indonesia 2020.

diuraikan di atas menarik perhatian peneliti untuk menuangkan dalam bentuk karya tulis Tesis berjudul **“PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMILIK HAK ATAS TANAH AKIBAT KELALAIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI”**

METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian

Penelitian hukum normatif adalah penelitian hukum yang dilakukan dengan cara meneliti bahan pustaka atau data sekunder saja. Penelitian ini disebut juga penelitian hukum kepustakaan.

Pendekatan Penelitian

Dalam melakukan penelitian ini peneliti melakukan pendekatan sebagai berikut:

- a. Pendekatan Perundang-undangan (*Statute Approach*) adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua peraturan perundang-undangan dan regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang ditangani.
- b. Pendekatan Kasus (*Case Approach*) adalah pendekatan dalam penelitian hukum normatif yang peneliti mencoba membangun argumentasi hukum dalam perspektif kasus kongkrit yang terjadi dilapangan, tentu kasus tersebut erat kaitanya dengan kasus atau peristiwa hukum yang terjadi dilapangan.
- c. Pendekatan Analitis (*Analytical Approach*) adalah analisis ini digunakan untuk mengetahui penerapannya dalam praktik – praktik pelaksanaannya dilingkungan Masyarakat dan keputusan – keputusan hukum.¹⁰
- d. Pendekatan Konseptual (*Conceptual Approach*) adalah pendekatan dalam penelitian hukum yang memberikan sudut pandang Analisa penyelesaian permasalahan dalam penelitian hukum dilihat dari aspek konsep-konsep hukum yang melatarbelakanginya.

Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan hukum dikumpulkan melalui prosedur inventarisasi dan indentifikasi peraturan perundang-undangan, serta mengklasifikasikan dan sistematisasi bahan hukum sesuai permasalahan dalam penelitian. Teknik pengumpulan bahan hukum yang digunakan dalam penelitian ini adalah dengan studi kepustakaan.¹¹

Teknik Analisis Bahan Hukum

Analisa bahan hukum dilakukan dengan cara melakukan penafsiran (interpretasi) dan metode konstruksi hukum.

- a. Beberapa teknik penafsiran hukum yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain adalah:
 - 1) Penafsiran Gramatikal
Sebagian menyebutnya sebagai penafsiran penafsiran berdasarkan tata bahasa atau ilmu bahasa (*de gramatikale of taalkundige interpretatie*). Penafsir berusaha menemukan arti suatu kata, istilah, frasa, atau kalimat hukum dengan cara menghubungkan teks itu pada penggunaan tata bahasa atau pemakaian sehari-hari.¹²
 - 2) Penafsiran Sistematis
Penelitian terhadap sistematis hukum dapat dilakukan pada perundang-undangan tertentu ataupun hukum tercatat. Tujuannya adalah untuk mengadakan identifikasi terhadap pengertian-pengertian pokok/dasar dalam hukum, yakni masyarakat hukum, subyek

¹⁰ Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet. Ketiga, Bayu Media Publishing, Malang, 2003, hlm 57.

¹¹ Salim, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013, hlm 19.

¹² Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, *Op.cit*, hlm 10.

- hukum, hak dan kewajiban, peristiwa hukum, hubungan hukum dan obyek hukum.¹³
- b. Beberapa teknik konstruksi hukum (penemuan hukum) yang digunakan dalam penelitian ini, antara lain¹⁴:
- 1) Konstruksi Analogi, adalah memberikan tafsiran pada suatu peraturan hukum dengan memberikan analog pada kata-kata tersebut sesuai dengan asas hukumnya, sehingga suatu peristiwa yang sebenarnya tidak dapat dimasukkan, lalu dianggap sesuai dengan bunyi peraturan tersebut.
 - 2) Konstruksi Penghalusan Hukum (*Rechtsverfijning*), merupakan kebalikan dari konstruksi analogi, sebab bila disatu pihak analogi memperluas lingkup suatu peraturan perundang-undangan, maka dipihak lain penghalusan hukum justru mempersempit lingkup berlakunya suatu peraturan-undangan (bersifat restriktif).
 - 3)

HASIL DAN PEMBAHASAN

Perlindungan Hukum Bagi Pemilik Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Dalam Penelitian ini peneliti menggunakan teori Perlindungan Hukum menurut Satjipto Rahardjo sebagai pisau analisis terkait dengan Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah akibat kelalaian PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli. Teori Perlindungan Hukum Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada Masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.¹⁵ Perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.¹⁶

Perlindungan hukum yang diberikan kepada semua subjek hukum yang ada dalam hal ini merupakan adanya penerapan atas prinsip pengakuan serta perlindungan yang dalam hal ini meliputi harkat dan martabat seluruh subjek hukum.¹⁷ Setiap orang dalam hal ini memiliki hak untuk memperoleh suatu perlindungan yang berasal dari hukum itu sendiri, hal ini dikarenakan segala hal yang memiliki keterkaitan dengan suatu perbuatan hukum pada dasarnya memperoleh suatu perlindungan dari hukum itu sendiri. Berdasarkan kepada hal ini, perlindungan hukum diberikan kepada semua pihak baik itu pihak penjual, pihak pembeli maupun pihak lainnya yang apabila salah satu dari pihak tidak melaksanakan kewajiban sebagaimana seharusnya.¹⁸

Perlindungan hukum adalah upaya melindungi kepentingan seseorang dengan cara mengalokasikan suatu hak asasi manusia kekuasaan kepadanya untuk bertindak dalam rangka kepentingan tersebut.¹⁹ Hukum dibutuhkan individu yang lemah dan belum kuat secara sosial, ekonomi dan politik untuk memperoleh keadilan sosial.²⁰

Penerapan perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo dikaitkan dengan kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018 jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 139/PDT/2020/PT BDG jo Putusan Pengadilan Negeri Nomor 254/Pdt.G/2018/PN Cbi, mengenai

¹³ *Ibid*, hlm 11.

¹⁴ *Ibid*, hlm 12.

¹⁵ Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000, hlm. 54.

¹⁶ Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas Jakarta, 2003, hlm 121.

¹⁷ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1993, hlm 2.

¹⁸ *Ibid*.

¹⁹ Satjipto Rahardjo, *Sisi-sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas Jakarta, 2003, hlm 121.

²⁰ Hartono, Sunaryati, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2012, hlm 320.

kelalaian PPAT dalam pembuatan akta jual beli.

Perlindungan Hukum bagi pemilik hak atas tanah akibat kelalaian PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tidak dapat terlepas dari ketentuan Pasal 1320 KUHPerdara. Tidak terpenuhinya syarat objektif suatu perjanjian dalam hal ini khususnya asas terang dan tunai dalam transaksi jual beli tanah mengakibatkan akta jual beli batal demi hukum. Berkaitan dengan hal ini peneliti berpendapat kondisi tersebut menimbulkan kerugian bagi pemilik hak atas tanah yang sah dan menjadi dasar hukum bagi pemilik hak untuk mendapatkan perlindungan hukum.

Dalam Pasal 1 ayat (3) Undang – Undang Dasar Republik Indonesia 1945 menyebutkan dengan jelas, bahwa Indonesia merupakan Negara Hukum. Dimana dalam hal tersebut Negara wajib menjamin hak konstitusional setiap orang untuk mendapatkan pengakuan, jaminan, perlindungan dan kepastian hukum yang adil dan setara dihadapan hukum sebagai sarana perlindungan terhadap Hak Asasi Manusia.

Peneliti berpendapat berdasarkan apa yang telah di kemukakan oleh Satjipto Rahardjo, bahwa Perlindungan hukum harus diwujudkan sebagai bentuk keberpihakan secara nyata kepada pihak yang telah dirugikan akibat tindakan atau kelalaian orang lain dalam hal ini bisa merupakan Pejabat yang memiliki kewenangan publik. Peneliti juga berpendapat bahwa setiap warga negara dapat menikmati hak – haknya secara nyata.

Sengketa ini muncul biasanya terjadi karena adanya pihak yang merasa dirugikan sehingga ia memerlukan suatu keadilan, adanya keraguan hukum sehingga memerlukan kepastian hukum dan adanya rasa harga diri atau nama baik yang tercemar akibat dari perbuatan seseorang dan memerlukan pemulihan kembali baik secara psikologis, sosiologis dan yuridis.²¹

Dikaitkan dengan kasus yang teliti bahwa pemilik hak atas tanah merupakan pihak yang dapat dirugikan ketika PPAT lalai dalam menjalankan kewenangannya dalam pembuatan Akta Jual Beli. Akibat dari kelalaian tersebut bukan hanya sekedar suatu kesalahan dalam administratif tetapi menimbulkan kerugian terhadap kepemilikan hak atas tanah, utamanya mengenai suatu kepastian hukum terhadap objek tanah yang dialihkan.

Hak atas tanah adalah hak yang lahir dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang diatas tanah, dan atau ruang di bawah tanah untuk dimiliki, digunakan, dikuasai, dan dimanfaatkan oleh pemegang hak, serta untuk memelihara Tanah, ruang diatas Tanah, dan/atau ruang dibawah tanah.²² Hak milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh. Hak milik juga memiliki jangka waktu yang tidak terbatas dan dapat diwariskan secara turun menurun. Dalam Hak Milik tidak hanya mengandung kewenangan untuk menggunakan sebidang tanah saja tetapi juga terdapat hubungan yang bersifat psikologis emosional antara pemegang hak dengan tanah yang bersangkutan.

Dalam hal ini peneliti berpendapat bahwa hak atas tanah merupakan suatu keterikatan hukum yang memberikan kewenangan penuh kepada pemegang haknya untuk menggunakan, memanfaatkan, menguasai serta memelihara tanah beserta suatu hal yang tertanam diatas maupun dibawahnya. Peneliti juga berpendapat hubungan hukum dalam hal ini tidak hanya bersifat yuridis, akan tetapi juga mencerminkan kepentingan dalam segi ekonomi, sosial dan keberlangsungan hidup pemilik hak tersebut.

Dalam hal terjadinya Akta Jual Beli yang dibuat atas kelalaian PPAT maka hak atas tanah yang seharusnya dilindungi oleh hukum menjadi tidak jelas keberlakuannya. Sejalan dengan apa yang dikemukakan oleh Satjipto Rahardjo, kondisi ini menunjukan bahwa hukum tidak sedang

²¹ Mukti Arto, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, (Depok: Prenada Media Group, 2018), hlm. 1.

²² Peraturan Pemerintah tentang Pengelolaan, Pasal 1 Ayat (4).

bekerja untuk dapat memberikan Perlindungan Hukum yang nyata kepada pemilik hak, padahal hak atas tanah merupakan hak yang secara sah dijamin untuk memberikan rasa aman, kepastian, dan kemanfaatan bagi pemegang hak tersebut.

Adapun pengertian PPAT yang telah dijabarkan dalam tinjauan umum menurut Maria S.W. Sumardjono menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta otentik atas setiap perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang bertujuan sebagai alat pembuktian dalam pendaftaran tanah dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan atas hukum tersebut.

Sejalan dengan ketentuan khusus dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur secara teknis mengenai peralihan hak atas tanah. Bahwa Peralihan hak atas tanah karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pemberian hak tanggungan hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berkaitan dengan pembuatan Akta Jual Beli, peneliti berpendapat PPAT merupakan seorang yang diberikan kewenangan oleh negara untuk memastikan proses peralihan hak atas tanah berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam hal ini memenuhi asas kehati-hatian, serta menjaga agar para pihak terlindungi dari potensi kerugian. Ketika PPAT lalai, maka Perlindungan hukum yang seharusnya diberikan negara menjadi tidak efektif.

Analisis peneliti menunjukkan bahwa kelalaian PPAT tidak dapat dipandang semata-mata sebagai kesalahan administratif, tetapi merupakan bentuk pelanggaran terhadap kewajiban hukum pejabat publik. Tindakan ini mencederai asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD 1945, yang mewajibkan negara menjamin perlindungan dan pengakuan atas hak-hak warga negara secara adil. Ketika akta yang dibuat menjadi tidak sah atau diperselisihkan, maka pemilik hak atas tanah kehilangan rasa aman terhadap objek yang dimilikinya, bahkan terancam kehilangan hak tersebut secara faktual.

Dari perspektif teori Satjipto Rahardjo, kondisi ini merupakan indikasi bahwa hukum belum hadir secara substantif bagi pihak yang dirugikan. Hukum seharusnya tidak hanya memproses sengketa, tetapi juga mencegah kerugian melalui penerapan standar profesionalitas yang tinggi oleh PPAT. Kelemahan dalam pelaksanaan tugas PPAT berarti hukum tidak bekerja melindungi masyarakat, tetapi justru menjadi sumber permasalahan baru.

Peneliti juga menganggap bahwa putusan pengadilan yang mengoreksi atau membatalkan akta yang dibuat secara lalai merupakan bentuk perlindungan hukum represif. Namun, adanya putusan pengadilan setelah sengketa muncul tidak menghapus kenyataan bahwa perlindungan preventif seharusnya diberikan sejak awal melalui tindakan PPAT yang seharusnya sesuai dengan aturan yang berlaku.

Menurut Phillipus M. Hadjon, perlindungan hukum ini dapat dibagi menjadi dua macam, yaitu preventif dan represif.²³

1. Perlindungan Hukum Preventif

Perlindungan hukum ini diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah timbulnya suatu sengketa. Dalam ranah peraturan perundang-undangan, terdapat suatu tujuan yang sangat jelas dan terarah untuk mencegah terjadinya pelanggaran serta untuk menetapkan batasan-batasan yang jelas dalam pelaksanaan kewajiban tertentu. Dalam konteks ini, perlindungan hukum yang bersifat preventif ini dapat diberikan kepada penjual selaku pihak yang dirugikan sebagai pemilik sah tanah tersebut dengan memberikan penjelasan mengenai aturan-aturan yang

²³ Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1993,

hlm.25.

harus dilakukan dan ditaati sebelum dilakukannya jual beli tanah dan memberikan kesempatan untuk meminta PPAT membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan. Perlindungan hukum preventif ini memiliki peranan yang sangat penting bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam menjalankan kewenangannya, PPAT diwajibkan untuk bersikap hati-hati dan cermat saat membuat akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan. Sikap kehati-hatian ini sangat diperlukan untuk menghindari munculnya berbagai persoalan hukum yang dapat merugikan pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan atas objek tanah yang bersangkutan. Sebagai pejabat publik yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang berhubungan dengan peralihan hak atas tanah, PPAT dituntut untuk melaksanakan setiap tahapan tugasnya dengan penuh seksama dan ketelitian.

Proses pemeriksaan terhadap identitas para pihak yang terlibat, keabsahan dokumen yang diserahkan, status tanah yang bersangkutan, serta kesesuaian syarat-syarat materiel dan formil harus dilakukan dengan sangat teliti. Langkah-langkah ini sangat diperlukan agar akta yang dihasilkan benar-benar dapat mencerminkan keadaan yang sesungguhnya, sehingga mampu memberikan kepastian hukum yang kuat bagi semua pihak yang berkepentingan.

Kehati-hatian yang diterapkan dalam proses tersebut bukan sekedar merupakan kewajiban administratif, melainkan juga merupakan sebuah bentuk perlindungan hukum yang sangat penting. Ketika PPAT bekerja dengan penuh ketelitian, akta yang dihasilkan dapat menjadi landasan yang kuat dalam memberikan perlindungan hukum serta kepastian hukum bagi pemegang hak. Dengan demikian, tindakan yang diambil oleh PPAT tidak hanya terbatas pada pemenuhan kewajiban formal semata, tetapi juga memastikan bahwa hak-hak masyarakat dan individu benar-benar terjaga dengan baik.

Dalam pembuatan Akta Jual Beli, PPAT juga memiliki peran penting dalam memberikan penyuluhan hukum kepada para pihak, khususnya terkait hak dan kewajiban, akibat hukum peralihan hak atas tanah, serta risiko hukum yang dapat timbul apabila prosedur tidak dijalankan secara benar. Peran ini merupakan bagian dari perlindungan hukum preventif.

Perlindungan hukum preventif memiliki arti yang sangat besar bagi PPAT dalam membuat akta agar tidak menimbulkan suatu permasalahan yang mengakibatkan kerugian kepada pihak lain yang memiliki hak atas tanah tersebut. PPAT dalam menjalankan tugasnya selaku pejabat yang berwenang untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu seperti jual beli tanah yang dilakukan harus dengan penuh hati-hati, dan lebih teliti dalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah yang sesuai dengan aturan yang ada demi tercapainya perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemiliknya.

2. Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum represif ini terkait dengan penyelesaian atas suatu sengketa yang timbul karena adanya suatu pelanggaran terhadap norma-norma hukum dalam peraturan perundang-undangan, perlindungan hukum dapat diberikan kepada pemilik hak atas tanah yang sah dengan cara mengembalikan yang merupakan hak miliknya tersebut, atas dasar fakta-fakta hukum yang terungkap dalam persidangan dan telah terbukti.²⁴

Kaitannya dengan perlindungan hukum terhadap pemilik hak atas tanah selaku penjual dalam pelaksanaan jual beli, maka perlindungan hukum secara represif ini dapat diberikan kepada penjual yang dirugikan sebagai pemilik sah atas tanah tersebut dengan memberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan – keberatan kepada pengadilan untuk melakukan pembatalan dokumen jual beli setelah diterbitkannya suatu keputusan pemberian sertifikat hak atas tanah,

²⁴ *Ibid.*

dengan hal tersebut dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum represif ini bertujuan untuk mengoreksi kebenaran suatu dokumen kepemilikan tanah dikarenakan proses Jual Beli yang tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Perlindungan hukum yang bersifat represif berkaitan dengan penyelesaian sengketa yang muncul akibat pelanggaran terhadap norma-norma hukum yang tercantum dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini terkait dengan pengajuan gugatan mengenai objek transaksi jual beli tanah yang beralih kepemilikan tanpa melalui proses jual beli yang sah dari pemilik yang berhak.

Dalam hal ini, perlindungan hukum represif dapat diberikan kepada pemilik asli tanah dengan cara membatalkan seluruh dokumen yang berkaitan dengan transaksi jual beli tersebut. Ini karena berdasarkan fakta-fakta hukum yang terungkap selama persidangan, telah terbukti bahwa tanah yang menjadi objek sengketa dalam kasus penyalahgunaan keadaan tersebut diperoleh dengan cara yang melawan hukum. Adanya kerugian yang didapatkan oleh pemilik hak atas tanah yang sah maka bisa mendapatkan ganti kerugian sesuai dengan ketentuan Pasal 1365 KUHPerdata.

Pasal 1365 KUHPerdata menyebutkan bahwa adanya unsur kesalahan dalam Perbuatan melawan hukum harus memenuhi salah satu dari 3 (tiga) unsur syarat yaitu sebagai berikut:

1. Adanya kesengajaan;
2. Adanya kelalaian;
3. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf (*rechtvaardigingsgrond*), yang terdiri atas:
 - a. Keadaan memaksa;
 - b. Pembelaan terpaksa;
 - c. Melaksanakan Undang-Undang;
 - d. Perintah atasan.

Dengan demikian, implementasi perlindungan hukum menurut peneliti yaitu:

1. Preventif, yaitu melalui kehati-hatian PPAT dalam setiap tahap pembuatan akta demi mencegah kerugian serta memberikan pemahaman hukum kepada para pihak dan,
2. Represif, yaitu melalui mekanisme pertanggungjawaban dan perbaikan terhadap kerugian yang sudah terjadi.

Kelalaian PPAT dalam kasus ini membuktikan bahwa perlindungan hukum preventif tidak berjalan sehingga pemilik tanah dirugikan. Oleh karena itu, mekanisme pertanggungjawaban baik secara perdata, administratif, maupun kode etik menjadi wujud perlindungan hukum yang diperlukan untuk memulihkan hak pemilik tanah.

Dalam kasus Putusan Mahkamah Agung Nomor 2513 K/Pdt/2018 jo Putusan Pengadilan Tinggi Nomor 139/PDT/2020/PT BDG jo Putusan Pengadilan Negeri Nomor 254/Pdt.G/2018/PN Cbi, mengenai kelalaian PPAT dalam pembuatan akta jual beli. Majelis Hakim menyatakan AJB batal demi hukum karena Bahwa untuk sebuah jual beli yang dilindungi oleh hukum adalah harus terpenuhinya persyaratan terang, tunai dan transparan, yaitu transaksi dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang dan dibayarkan secara tunai ini artinya jika harga dibayarkan tidak lunas maka proses jual beli belum dapat dilakukan. Bahwa pada kenyataannya persyaratan tunai yang disyaratkan oleh hukum untuk berpindahkan hak kepemilikan dari suatu subjek hukum ke subjek hukum lain tidak terpenuhi, sehingga AJB antara Penggugat dan Tergugat I yang dilakukan dihadapan Tergugat V tertanggal 13 September 2016 adalah cacat hukum.

Sebagaimana diketahui, bahwa Hukum Tanah Nasional menganut hukum yang didasarkan pada hukum adat. Dengan demikian syarat sahnya jual beli harus memenuhi sifat terang dan tunai. Sifat terang, yang juga merupakan salah satu syarat formil sahnya jual beli tanah, diartikan bahwa jual beli dilakukan dihadapan pejabat umum yang berwenang, dan segala hal didalamnya dilakukan

secara jelas.

Pada hakikatnya, pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri oleh penjual dan pembeli untuk menandatangani Akta Jual Beli tersebut, dan 2 (dua) orang saksi sebagaimana ditentukan dalam Pasal 38 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

"Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu."

Sifat tunai diartikan sebagai terjadinya perbuatan hukum secara serentak. Pertama, adanya pemindahan hak untuk selama-lamanya dari penjual kepada pembeli. Kedua, adanya pembayaran harga tanah yang bersangkutan dari pembeli kepada penjual. Pemindahan hak tersebut dibuktikan dengan dibuatnya Akta Jual Beli dihadapan PPAT. Jual beli antara Penjual dan Pembeli dalam kasus yang diteliti yaitu Akta Jual Beli telah diterbitkan oleh PPAT padahal faktanya tidak ada pelunasan yang sah oleh pihak pembeli sehingga dalam hal ini menimbulkan ketidaksesuaian antara fakta dalam perikatan tersebut dengan tindakan yang dilakukan oleh PPAT.

Tidak terpenuhinya asas terang dan tunai diatas menyebabkan pemilik hak baru dalam hal ini tergugat I menjadikan hak nya tidak sah atau bisa disebut cacat hukum ditinjau dari segi hukum adat. Jual beli antara Penggugat dan Tergugat dikatakan tidak sah secara hukum.

Upaya untuk menghindari kejadian seperti kasus yang sedang diteliti karena belum adanya pelunasan seluruh harga tanah objek sengketa oleh Tergugat I kepada Penggugat meskipun akta sudah diterbitkan, dapat juga dibuat aturan baru dalam pembuatan akta PPAT mengenai isi akta. Dalam akta berkaitan dengan hukum perjanjian isi akta berisikan janji-janji yang dikehendaki atau disepakati oleh para pihak berkaitan dengan perbuatan hukum atau perjanjian yang telah mereka sepakati. Cara pembayaran harga tanah merupakan unsur *accidentalia* dalam perjanjian jual beli yang merupakan unsur tambahan yang diperjanjikan oleh para pihak secara khusus, diluar apa yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

Aturan tersebut dibuat agar bentuk akta yang dibuat PPAT setiap isi atau Pasal aktanya diwajibkan mencantumkan cara pembayaran harga tanah sang mana apabila ditemukan kecurangan atau perbuatan tidak beritikad yang mana dilakukan Pihak Pembeli sebagai pihak yang membayar harga objek tanah tidak membayar harga tanah atau melebihi batas waktu sesuai kesepakatan maka akta menjadi batal. Akta tersebut juga dapat dibatalkan para pihak tanpa melalui proses pengadilan apabila sebelum didaftar oleh kantor pertanahan sesuai Pasal 45 ayat (1) huruf g PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Meskipun isi akta merupakan bagian dari akta yang berisi keinginan atau kehendak dari para pihak, dibuatnya aturan tersebut juga dapat digunakan sebagai pedoman bagi PPAT dalam membuat isi akta jual belinya menjadi selaras dan menjadi bagian perlindungan hukum secara preventif bagi para pihak terutama pihak Penjual dan juga PPAT sebagai pejabat yang membuatnya untuk mencegah agar tidak terjadinya suatu sengketa.

Akibat dari jual beli tanah sengketa yang aktanya mengandung cacat hukum ini penjual dirugikan karena tidak mendapatkan bayaran yang sesuai. Permasalahan terkait perlindungan hukum terhadap Penjual dalam jual beli tanah yang aktanya mengandung cacat hukum ini lebih condong pada perlindungan hukum represif terkait pemberian ganti rugi terhadap Penjual terkait karena sudah memenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum, maka Pasal 1365 KUHPdata dapat memberikan perlindungan ganti kerugian berupa.²⁵

²⁵ Badruzaman, *KUHPdata – Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung Alumni, 1983, hlm.148.

1. Uang dan dapat dengan uang pemaksa.
2. Pemulihan pada keadaan semula (dapat dengan uang pemaksa).
3. Larangan untuk mengulangi perbuatan itu lagi (dengan uang pemaksa)
4. Dapat minta putusan hakim bahwa perbuatannya adalah bersifat melawan hukum.

Berkaitan dengan pengajuan gugatan mengenai objek jual beli tanah yang diajukan oleh Para Penggugat selaku penjual tanah sengketa yang telah dirugikan oleh Para Tergugat, perlindungan hukum represif dapat diberikan yaitu dengan perlindungan ganti kerugian berupa pemulihan keadaan semula dan membayar biaya perkara dalam persidangan.

Berdasarkan penjelasan diatas peneliti berpendapat perbuatan hukum yang dilakukan oleh Para Tergugat didasarkan tidak beritikad baik, dan kelalaian, maka perlindungan hukum terhadap penjual dalam hal ini merupakan Penggugat yang Akta Jual Belinya batal demi hukum karena mengandung cacat hukum tanah tersebut adalah kepemilikan hak atas tanah kembali menjadi milik para Penggugat.

Peneliti berpendapat pemilik hak atas tanah dalam perkara ini berada pada posisi yang lebih lemah dibandingkan pihak lainnya, baik dari segi penguasaan informasi maupun pengendalian proses peralihan hak. Oleh karena itu, putusan hakim yang membebaskan tanggung jawab atas kelalaian PPAT merupakan wujud konkret perlindungan hukum harus berpihak kepada pihak yang dirugikan.

Sejalan dengan yang telah dijelaskan dalam Tinjauan Umum BAB 2 diatas mengenai kelalaian yaitu Kelalaian merupakan bentuk perbuatan melawan hukum yang memenuhi beberapa syarat. Pertama, kelalaian dianggap melawan hukum ketika bertentangan dengan kewajiban hukum yang dimiliki oleh pelaku. Kedua, kelalaian juga dianggap melanggar hukum jika bertentangan dengan hak subjektif orang lain. Ketiga, kelalaian dianggap sebagai perbuatan melawan hukum ketika tidak mematuhi standart kepatuhan, ketelitian, dan kehati-hatian yang seharusnya diterapkan dalam tindakan tersebut. Dengan memenuhi syarat-syarat tersebut, kelalaian dapat dianggap sebagai suatu tindakan yang melanggar norma hukum yang berlaku.

Dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT memegang peranan penting sebagai penjaga ketertiban administrasi pertanahan dan sebagai bagian dari sistem hukum yang bertujuan menciptakan keharmonisan dalam transaksi peralihan hak atas tanah. Dalam konteks peraturan perundang-undangan, negara sebenarnya telah memberi aturan yang jelas agar setiap proses peralihan hak berlangsung secara tertib, transparan, dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Aturan-aturan yang dibuat pada dasarnya dirancang bukan hanya untuk mengatur prosedur teknis, tetapi juga untuk mencegah terjadinya pelanggaran yang dapat merugikan hak seseorang. Di sinilah letak pentingnya perlindungan hukum yang bersifat preventif.

Perlindungan preventif bukan sekadar mekanisme administratif, tetapi merupakan upaya sistematis agar masyarakat tidak terperosok ke dalam permasalahan hukum yang seharusnya bisa dihindari sejak awal. PPAT, sebagai pejabat umum, disini memiliki tugas untuk menjalankan perlindungan ini. Ia diberikan wewenang oleh negara bukan untuk sekadar menandatangani akta, melainkan memastikan bahwa setiap akta yang dibuat benar-benar mencerminkan keadaan yang sebenarnya dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dengan kata lain, PPAT merupakan titik pertama yang menentukan apakah suatu transaksi akan berjalan mulus atau justru berujung sengketa.

Akibat hukum Menurut Soeroso ialah suatu tindakan yang dilakukan untuk memperoleh suatu akibat yang dikehendaki oleh pelaku dan yang diatur oleh hukum. Jadi dengan perkataan lain, akibat hukum adalah akibat dari suatu Tindakan hukum.²⁶ Ketika PPAT lalai menjalankan

²⁶ Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, Bandung, 1992, hlm 295.

kewajiban untuk memeriksa identitas, memastikan kehadiran para pihak, memvalidasi pembayaran, atau menjalankan asas terang dan tunai, maka tindakan PPAT tersebut menjadi penyebab lahirnya akibat hukum yang merugikan pemilik tanah. Akibat hukum inilah yang menjadi dasar kebutuhan terhadap perlindungan hukum.

Sejalan dengan apa yang telah dikemukakan oleh R. Soeroso, akibat hukum dari suatu perbuatan hukum dapat berupa lahirnya, berubahnya, atau hapusnya hubungan hukum. Dalam konteks akta jual beli yang dibuat atas dasar kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah, akibat hukum yang timbul adalah hapusnya hubungan hukum jual beli antara para pihak serta tidak lahirnya keadaan hukum yang sah terhadap peralihan hak atas tanah. Pembatalan akta jual beli yang diputuskan dalam pengadilan menunjukkan bahwa akta tersebut tidak lagi memiliki kekuatan mengikat dan tidak dapat dijadikan dasar peralihan hak, sehingga kedudukan hukum para pihak dikembalikan pada keadaan semula sebagaimana sebelum dilakukannya perbuatan hukum tersebut. Pemilik tanah berhak mengajukan gugatan untuk membatalkan akta yang dibuat secara tidak cermat, terutama jika syarat formil atau materiil tidak terpenuhi. Pembatalan akta ini tidak hanya berfungsi mengoreksi kesalahan PPAT, tetapi juga mengembalikan kepastian hukum bagi pemilik hak.

Sementara itu, akibat hukum yang sangat jelas yaitu kerugian materiil dan immateriil akibat kehilangan hak sehingga munculnya sengketa menjadi dasar perlindungan melalui mekanisme ganti rugi. Pemilik tanah dapat mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPdata, karena kelalaian PPAT memenuhi unsur perbuatan melawan hukum yaitu adanya perbuatan, kelalaian, kerugian, hubungan kausal, dan sifat melawan hukum.

Dalam menjalankan fungsi tersebut, terdapat sejumlah hal hal fundamental yang wajib dipegang PPAT agar keabsahan akta dan kepastian hukum dapat dijaga. Salah satunya ialah asas kehati-hatian. Asas ini menghendaki PPAT untuk tidak hanya menerima informasi dari para pihak apa adanya, tetapi melakukan verifikasi lengkap terhadap identitas, keabsahan dokumen, dan status tanah.

Proses seperti pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan, memastikan tidak ada blokir, sita, atau tumpang tindih hak, serta memvalidasi keaslian identitas merupakan bagian dari tanggung jawab profesional yang melekat pada jabatan PPAT. Setiap tindakan PPAT harus dilakukan dengan penuh perhatian, tidak tergesa-gesa, dan tidak sekadar berorientasi pada selesainya akta.

Hal lain yang perlu diperhatikan yaitu agar setiap akta yang dibuat PPAT memenuhi syarat formil dan materiil yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Ketika PPAT lalai memeriksa, lalai menanyakan, atau lalai meneliti, maka kepastian hukum yang dijanjikan oleh akta otentik menjadi lemah. Padahal, salah satu alasan masyarakat bersedia membayar jasa PPAT adalah karena keinginan mendapatkan jaminan bahwa haknya terlindungi oleh akta yang kuat secara hukum. Jika akta tersebut cacat karena kesalahan PPAT, maka fungsi perlindungan hukum tidak tercapai. Dalam kondisi tertentu, kelalaian seperti itu dapat menimbulkan kerugian besar bagi pihak yang beritikad baik.

Kemudian adanya perlindungan dimana sejalan dengan pandangan Satjipto Rahardjo mengenai konsep perlindungan hukum. Menurut Rahardjo, hukum tidak boleh dipahami hanya sebagai kumpulan pasal, tetapi harus dipandang sebagai sarana untuk mengayomi manusia memberikan rasa aman, menjamin hak, dan mencegah ketidakadilan. Dalam perspektif ini, tugas PPAT tidak hanya administratif, tetapi juga moral dimana perlu memastikan bahwa tidak ada pihak yang dirugikan akibat ketidakcermatan prosedural. Ketika seorang pembeli atau penjual mendatangi PPAT, mereka membawa harapan bahwa segala proses akan berjalan sesuai hukum dan tidak ada unsur penipuan atau manipulasi yang lolos dari pemeriksaan profesional.

Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT adapun hal yang harus diperhatikan yaitu pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh dua orang saksi. Kemudian sebelum akta dibuat maka PPAT meminta penjual dan pembeli mengumpulkan syarat-syarat yang diperlukan seperti identitas para pihak dan persyaratan lainnya yg diperlukan.

Kewajiban PPAT untuk bertindak cermat dan bertanggung jawab bukan sekadar etika profesi, tetapi juga kewajiban hukum yang melekat pada statusnya sebagai pejabat umum. Pasal-Pasal dalam Keputusan Menteri ATR/BPN tentang Kode Etik PPAT, ketentuan dalam PP 24/1997, serta kewajiban formil dalam Peraturan Jabatan PPAT menunjukkan bahwa negara menghendaki PPAT bekerja dengan integritas dan penuh tanggung jawab. Jika PPAT lalai misalnya dalam kasus yang diteliti oleh peneliti tidak terpenuhinya asas terang dan tunai dan tidak memastikan bahwa para pihak benar-benar berwenang melakukan perbuatan hukum maka kelalaian tersebut dapat berakibat pada cacatnya akta, pembatalan sertifikat, dan munculnya sengketa berkepanjangan.

Meskipun demikian, dalam praktiknya, tidak semua pemilik hak atas tanah memperoleh perlindungan hukum yang bersifat preventif. Banyak kasus di mana akta telah ditandatangani tanpa pemeriksaan mendalam, sehingga pihak yang sebenarnya memiliki hak menjadi korban. Misalnya, tanah diperjualbelikan berdasarkan identitas palsu, atau transaksi dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang namun PPAT tidak melakukan klarifikasi lanjutan. Keadaan seperti ini menunjukkan bahwa meskipun regulasi sudah ada, penerapannya di lapangan sering kali belum maksimal.

Dalam perspektif keadilan, kondisi demikian tentu bertentangan dengan gagasan perlindungan hukum menurut Satjipto Rahardjo. menekankan bahwa hukum harus responsif terhadap kebutuhan manusia, bukan sekadar mengikuti aturan yang berlaku. Ketika PPAT hanya berpegang pada formalitas tanpa menggali substansi, hak masyarakat bisa terancam. Sebaliknya, ketika PPAT menjalankan asas kehati-hatian, asas kepastian hukum, dan asas perlindungan secara konsisten, maka keberadaan PPAT benar-benar menjadi jaminan keamanan hukum bagi seluruh pihak.

Oleh karena itu, pemenuhan perlindungan hukum preventif dalam tugas PPAT sebaiknya dipahami bukan hanya sebagai kewajiban normatif, tetapi juga sebagai kewajiban moral yang mempengaruhi rasa keadilan masyarakat. Dalam banyak kasus, kelalaian kecil sekadar tidak memeriksa identitas atau tidak mencocokkan surat dapat berujung pada hilangnya hak seseorang atas tanah yang telah dikuasai secara turun-temurun.

Hal-hal seperti ini menunjukkan betapa pentingnya peran PPAT dalam menjaga keseimbangan antara aturan hukum dan nilai kemanusiaan yang menjadi inti keadilan. Pada akhirnya, perlindungan hukum hanya dapat terwujud apabila PPAT menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab, serta berpegang pada asas-asas dasar yang mengarahkan profesinya. Dengan demikian, akta jual beli bukan hanya dokumen administratif, tetapi juga wujud konkret kehadiran negara dalam memberikan rasa aman dan kepastian hukum kepada masyarakat.

Peneliti berpendapat Akta Jual beli yang batal demi hukum menjadikan peralihan hak atas tanah yang sudah terjadi diatasnya dianggap tidak pernah ada. Oleh karenanya pemilik hak tanah tersebut berhak memperoleh perlindungan hukum tersebut berupa pemulihan hak atas namanya menjadi seperti semula serta menuntut pertanggungjawaban pihak pihak terkait yang lalai dalam menjalankan tugas dan wewenangnya.

Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah menjadi sangat penting ketika terjadi kelalaian oleh PPAT dalam proses pembuatan Akta Jual Beli. Kelalaian tersebut bukan semata-mata kesalahan administratif, melainkan perbuatan yang menimbulkan konsekuensi yuridis yang mengubah, merusak, bahkan menghapus keadaan hukum yang seharusnya. Dalam konteks inilah

teori akibat hukum menjadi landasan penting dalam menjelaskan mengapa perlindungan hukum harus diberikan kepada pemilik tanah dan bagaimana bentuk perlindungan tersebut diwujudkan untuk memberikan kembali hak-hak yang telah dirugikan.

Berdasarkan analisis diatas, dapat ditarik kesimpulan bahwa akibat adanya kelalaian PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tidak hanya berdampak pada batalnya akta secara hukum, tetapi juga berakibat langsung terhadap perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah.

KESIMPULAN

Berdasarkan dari pembahasan yang sudah dijabarkan mengenai hasil penelitian diatas, maka dari penelitian ini dapat ditarik Kesimpulan sebagai berikut:

1. Akibat hukum atas Akta Jual Beli yang dibuat akibat kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah timbulnya batal demi hukum terhadap akta tersebut, sehingga akta tidak memiliki kekuatan hukum sebagai dasar peralihan hak atas tanah yang sah. Hal ini terjadi apabila dalam proses pembuatan Akta Jual Beli tidak terpenuhinya syarat-syarat sah jual beli, baik secara formil maupun materiil, yang akhirnya menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum bagi pemilik hak atas tanah, maka sesuai dengan teori akibat hukum soeroso maka hal tersebut akan menimbulkan suatu akibat yang berupa lahirnya, lenyapnya atau berubahnya keadaan hukum, dalam hal ini ketika Akta Jual Beli yang dibuat tanpa terpenuhinya asas terang dan tunai tidak memiliki kekuatan hukum dengan kata lain akta tersebut batal demi hukum.
2. Perlindungan hukum bagi pemilik hak atas tanah akibat kelalaian PPAT diberikan sebagai konsekuensi dari adanya perbuatan hukum yang menimbulkan akibat hukum merugikan. Perlindungan hukum tersebut dilaksanakan melalui dua mekanisme, yaitu perlindungan hukum preventif dengan menekankan kewajiban PPAT untuk menerapkan prinsip kehati-hatian, serta perlindungan hukum represif melalui upaya hukum berupa pengajuan gugatan guna memperoleh pembatalan akta, pemulihan hak, dan ganti kerugian sesuai ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR REFERENSI

Buku

- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, Bandung, Citra Aditya Bakti, 2010.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Agnes M. Toar, *Kursus Hukum Perikatan Tentang Perbuatan Melawan Hukum*, Yogyakarta, 1987.
- Agus Yudha Hernoko, *Hukum Perjanjian Asas Proporsionalitas*, Kencana, 2010.
- Ahmad Ali, *Menguak Tabir Hukum*, Ghalia Indonesia, 2008.
- Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Agraria (pertanahan Indonesia)*, Jilid 2, Prestasi Publisher, Jakarta, 2002.
- Arsyad Sanusi M., *Hukum dan Solusinya*, Mizan Grafika Sarana, Bandung, 2001.
- Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, Rofiq Laksamana. *Problematisasi Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi*, Tunas Agraria.
- Badruzaman, *KUHPerdata – Buku III, Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Bandung Alumni, 1983.
- Boedi Harsono, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2002.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Rajawali Press, Jakarta, 2007.

-
- Fitri Wahyuni, *Dasar-Dasar Hukum Pidana di Indonesia*, PT. Nusantara Persada Utama, Tangerang Selatan, 2017.
- Gunawan Widjaja dan Kartinni Muljadi, *Seri Hukum Perikatan Jual Beli*, Cet I, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Halim M, *Hukum Jual Beli Tanah di Indonesia*, Rajawali Press, Jakarta, 2017.
- Hartono, Sunaryati, *Politik Hukum Menuju Satu Sistem Hukum Nasional*, Alumni, Bandung, 2012.
- Hilman Hadikusuma, *Hukum Perjanjian Adat*, Citra Aditya Bakti, 1994.
- Irene Eka Sihombing, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, 2017.
- Irma Devita Purnamasari, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Pertanahan*, PT. Mizan Pustaka, 2010.
- J.Andy Hartanto, *Panduan Lengkap Hukum Praktis Kepemilikan Tanah*, LaksBang Justitia, Surabaya, 2015.
- Johnny Ibrahim, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Cet. Ketiga, Bayu Media Publishing, Malang.
- Karina Pramithasari, *Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Wilayah Kabupaten Karanganyar*, Universitas Indonesia, 2011.
- Lumban Tobing G.H.S Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Jakarta: Erlangga, 1983.
- Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, 2008.
- Marwan Mas, *Pengantar Ilmu Hukum*, Ghalia Indonesia, Bogor, 2003
- Mukti Arto, *Upaya Hukum Kasasi Dan Peninjauan Kembali Perkara Perdata Agama, Ekonomi Syariah, dan Jinayah*, Depok: Prenada Media Group, 2018.
- Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum Pendekatan Kontemporer*, Cet. Ke-5, PT. Citra Aditya Bakti, 2017.
- Parlindungan A.P., *Bunga Rampai Hukum Agraria serta Landreform*, bagian I, Bandung, Mandar Maju, 1989.
- Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana, Jakarta, 2006.
- Philipus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat Indonesia*, PT. Bina Ilmu, Surabaya, 1993.
- Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Jayabaya, *Buku Pedoman Penulisan Tesis*, Universitas Jayabaya, Jakarta, 2024.
- Purwahid Patrik. *Hukum Perdata II, Perikatan yang Lahir dari Perjanjian dan Undang-undang*. Semarang: FH Undip, 1988.
- Purwosutjipto H.M.N., *Pengertian Pokok Hukum Perdata*, Djambatan, Jakarta, 1990.
- Rahmat Ramadhani, *Dasar-Dasar Hukum Agraria*. CV. Pustaka Prima, Medan, 2019.
- Riduan Syahrani, *Seluk Beluk dan Asas-Asas Hukum Perdata*, cet, ke, 2, Alumni Bandung, 2013.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998.
- Salim H.S, *Hukum Pertanahan di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2004.
- Salim, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2013.
- Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013.
- Satjipto Rahardjo, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, 2000.
- Soerjono Seokanto, *Menuju Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Rajawali, 1985
- Soeroso, *Pengantar Ilmu Hukum*, Sinar Grafika, 1992.
- Subekti. R, *Hukum Pembuktian*, Balai Pustaka, 2001.
- Sudarto, *Hukum dan Hukum Pidana*, Alumni, Bandung, 2009.

- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, 2006.
Supomo, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, 1971.
Tan Thong Kie, *Studi Notariat: Serba-serbi Praktek Notaris Buku I*, Jakarta: PT Ichtiar Baru Van Hoeve, 2000.
Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta 2010.
Wahyu Sasongko, *Dasar-Dasar Ilmu Hukum*, Universitas Lampung, Bandar Lampung 2011.
Wawan Setiawan, *Sikap Profesionalisme Notaris Dalam Pembuatan Akta Otentik*, Media Notariat, edisi Mei-Juni, 2004.
Yahya Harahap, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, PT Alumni, 1986.

Peraturan Perundang - Undangan

- Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945;
Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);
Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria;
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.