

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI (AJB) YANG CACAT HUKUM DIKAITKAN PEMBERIAN SANKSI DALAM PELAKSANAAN JABATAN

Oleh

Novita Pratiwi¹, Anriz Nazaruddin Halim², Yuliana Setiadi³

^{1,2,3}Program Pascasarjana Magister Kenotariatan, Universitas Jayabaya Jakarta

E-mail: ¹12023010461023@pascajayabaya.ac.id, ²dranrizhalim@pascajayabaya.ac.id,
³yuliana.adv25@gmail.com

Article History:

Received: 02-07-2025

Revised: 10-07-2025

Accepted: 05-08-2025

Keywords:

PPAT PPAT Responsibility,
Defective Sales and Purchase
Act (AJB) Law, Sanctions
Position

Abstract : *The deed of sale and purchase (AJB) which is legally flawed due to PPAT negligence creates legal uncertainty (dassein), whereas the deed of sale and purchase (AJB) should guarantee legal protection and certainty over land rights (dassollen). This requires the enforcement of responsibility and the imposition of sanctions to maintain the integrity of the land system. This study raises two problems, namely (1) how the responsibility of the land deed officer (PPAT) to the deed of sale and purchase (AJB) containing legal defects associated with sanctions in the exercise of office and (2) how the legal certainty of the deed of sale and purchase (AJB) made by the land deed officer (PPAT) containing legal defects, using the theory of legal responsibility according to Hans Kelsen and The Theory of legal certainty according to Satjipto Rahardjo. The method used in this research is normative juridical research, especially Library Law research or secondary data with primary, secondary and tertiary sources of law. The research approaches used include legislative approaches, case studies, conceptual, and analytical methodologies. And the method of collecting such legal materials is carried out by identifying and inventorying positive law, journals and other sources of law. The method used in analyzing the material of grammatical laws and systematic interpretation. And legal construction using analogy construction method and Argumentum a Contrario. The result of this study is a defective deed of sale (AJB) creates uncertainty and reduces the strength of evidence. The Office of the land deed maker (PPAT) who is negligent can be held accountable. Legal protection aims to ensure people's rights through prevention (preventive) and repression (repressive).*

PENDAHULUAN

Akta Jual Beli (AJB) merupakan dokumen otentik yang menjadi fondasi hukum pertanahan Indonesia, sekaligus berfungsi sebagai alat bukti peralihan hak dan prasyarat pendaftaran tanah..¹ Namun, Akta Jual Beli (AJB) cacat hukum menimbulkan masalah ketika

¹ Erman Rajagukguk, *Dimensi Hukum dalam Transaksi Tanah dan Properti*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2003, hlm.19.

digunakan dalam transaksi, baik karena tidak memenuhi syarat sah perjanjian (Pasal 1320 KUH Perdata) maupun kelalaian PPAT dalam pembuatannya.² Hal ini menciptakan ketidakpastian hukum, merugikan pihak yang beritikad baik, serta berpotensi menggerus kepercayaan publik terhadap lembaga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³

Sebagaimana diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, menegaskan penguasaan tanah oleh negara untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.⁴ UUPA No.5/1960 memperkuat kepastian hukum melalui pendaftaran tanah, yang teknis pelaksanaannya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 dan Permen ATR/BPN No.16/2021.⁵

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan strategis dalam mendukung sistem hukum pertanahan. Namun, risiko meningkat ketika terjadi penyimpangan dalam pembuatan AJB. Ketidakpatuhan terhadap peraturan seperti Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 dapat berujung pada konsekuensi hukum serius.⁶ Profesionalisme dan memastikan kepatuhan terhadap standar prosedural yang ditetapkan menjadi catatan penting PPAT serta pendidikan hukum berkelanjutan serta pengawasan oleh ATR/BPN menjadi langkah preventif dalam mengurangi risiko cacat hukum.⁷

Dalam kasus AJB yang cacat hukum dalam pembuatannya, pendekatan hukum komprehensif dapat diberi sanksi administratif dan sanksi lainnya, guna memberikan efek jera sekaligus memulihkan kepercayaan publik.⁸ Sanksi administratif terhadap PPAT diatur oleh Majelis Kehormatan PPAT (MK-PPAT), Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Daerah (MP3D), Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Wilayah (MP3W), dan Majelis Pembina dan Pengawas PPAT Pusat (MP3P) sesuai Peraturan ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018. Jenis sanksi disesuaikan dengan tingkat pelanggaran, yaitu:

1. Teguran tertulis untuk pelanggaran ringan,
2. Pemberhentian sementara untuk pelanggaran serius,
3. Pemberhentian dengan hormat karena alasan tertentu seperti pensiun atau kesehatan,
4. Pemberhentian tidak hormat untuk pelanggaran berat seperti pembuatan akta palsu atau tindakan yang merugikan masyarakat.⁹

Dan sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 dapat berupa pencabutan kewenangan PPAT. Sanksi perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 KUHPerdata, memberikan hak kepada pihak yang dirugikan untuk menggugat ganti rugi.¹⁰ Pendekatan integratif ini bertujuan menciptakan kepastian hukum, melindungi hak-hak para pihak, dan menjaga kredibilitas PPAT¹¹, Fenomena tersebut sebagaimana beberapa kasus yang penulis

² Soewondo, B, *Kepatuhan Hukum dan Risiko Profesi PPAT dalam Pembuatan AJB*, Jurnal Kenotariatan Indonesia, 8(1), 2020, hlm.45.

³ Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Kencana, Jakarta, 2009, hlm.13.

⁴ Lihat kembali Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

⁵ *Ibid*, Syafrinaldi, 2019.

⁶ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambata, Jakarta, 2008, hlm.42

⁷ Syafrinaldi, *Hukum Pertanahan di Indonesia: Teori dan Praktik*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2019, hlm.36

⁸ Munir Fuady, *Teori Hukum Pembuktian (Pidana, Perdata, dan Korupsi)*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015, hlm.33.

⁹ Lihat kembali Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Kode Etik dan Majelis Kehormatan PPAT.

¹⁰ Lihat kembali Pasal 1365 KUHPerdata

¹¹ Hartono, *Efektivitas Pengawasan PPAT dalam Sistem Hukum Pertanahan Indonesia*, Journal of Land and Environmental Law, 12(1), 2019, hlm. 87-101.

sertakan dalam penelitian ini:

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 111 K/TUN/TF/2022 Jo Putusan Pengadilan Negeri Semarang dalam perkara No. 45/Pdt.G/2018/PN.SMR Jo Putusan PT No. 130/PDT/2018/PT.SMR Jo Putusan MA No. 857 K/Pdt/2020. Kasus ini tentang tuduhan perbuatan melawan hukum terkait kasus mafia tanah.¹²
2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Jo Putusan Pengadilan Negeri Cibinong Nomor 288/Pdt.G/2020/PN Cbi, dalam kasus ini adanya dugaan perbuatan melawan hukum dalam transaksi tanah di Cibinong. Dimana Penggugat meminta agar AJB dan balik nama sertifikat tanah tersebut dibatalkan. Kasus ini menyoroti peran PPAT dalam penerbitan dokumen hukum yang dipermasalahkan.¹³
3. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Jo Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur Nomor 347/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim. Kasus ini bermula dialihkannya AJB tanpa sepengetahuan dan persetujuannya sehingga mengalami kerugian material dan kehilangan hak atas tanahnya.¹⁴

LANDASAN TEORI

a. Teori Tanggungjawab Hukum

Menurut Hans Kelsen, dalam teorinya tentang tanggungjawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggungjawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggungjawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹⁵

b. Teori Kepastian Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, kepastian hukum adalah jiwa dari peraturan hukum, menjadi dasar dan ratio legis dari lahirnya peraturan tersebut. Kepastian hukum juga merupakan asas dalam negara hukum yang menjadi landasan bagi peraturan perundang-undangan, serta mencerminkan kepatutan dan keadilan dalam setiap kebijakan negara. Secara normatif, kepastian hukum tercapai ketika suatu peraturan disusun dan diundangkan secara logis, jelas, dan konsisten.¹⁶

METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian yuridis normatif, khususnya penelitian hukum perpustakaan atau data sekunder dengan sumber hukum primer, sekunder dan tersier. Adapun pendekatan penelitian yang digunakan meliputi pendekatan legislatif, studi kasus, konseptual, dan metodologi analisis. Dan metode pengumpulan bahan-bahan hukum tersebut dilakukan dengan mengidentifikasi dan menginventarisasi hukum positif, jurnal, dan sumber hukum lainnya. Metode yang

¹² <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/index/pengadilan/pt-samarinda/kategori/perdata-1/page/45.html>, diakses pada Tanggal 6 Februari 2025, Pukul 11.20 Wib

¹³ <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/zaebf8f4d07302c096c8313633333131.html>, diakses pada Tanggal 6 Februari 2025, Pukul 12.05 Wib

¹⁴ <https://putusan3.mahkamahagung.go.id/direktori/putusan/f6c62034c19395c45b5f7bc6959c7541.html>, diakses pada Tanggal 6 Februari 2025, Pukul 12.38 Wib

¹⁵ Hans Kelsen (a), sebagaimana diterjemahkan oleh Soemardi, *General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empiris*, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007, hlm.81

¹⁶ Riduan Syahrani, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008, hlm.153

digunakan dalam menganalisis materi hukum Gramatikal dan interpretasi Sistematis. Dan konstruksi hukum menggunakan metode Konstruksi Analogi dan *Argumentum A Contrario*.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Analisis Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang mengandung cacat hukum dikaitkan dengan pemberian sanksi dalam pelaksanaan jabatan.

Tanggung jawab hukum PPAT terhadap akta jual beli (AJB) yang cacat hukum harus dianalisis dalam kerangka teori normatif Hans Kelsen. Kelsen memandang hukum sebagai suatu sistem norma berjenjang, di mana setiap pelanggaran terhadap norma memicu berlakunya norma sanksi. Oleh karena itu, ketika PPAT melanggar prosedur atau substansi hukum dalam membuat AJB, maka ia berada dalam posisi tanggung jawab normatif yang tak terelakkan.¹⁷

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik dalam peralihan hak atas tanah, PPAT wajib mematuhi norma hukum yang berlaku secara prosedural dan materiil. Jika PPAT mengabaikan aspek verifikasi data atau menyusun AJB atas dasar informasi palsu, maka pelanggaran tersebut memicu sanksi hukum sebagai bagian dari struktur normatif sistem hukum Indonesia.¹⁸

Permasalahan AJB cacat hukum tidak hanya bersifat administratif, tetapi berkaitan langsung dengan prinsip keadilan, kepastian hukum, dan perlindungan hak keperdataan. Dalam sistem hukum Indonesia yang menempatkan tanah sebagai aset penting, akta yang dibuat PPAT menjadi alat legitimasi utama dalam proses pendaftaran hak atas tanah.¹⁹

Namun ketika akta itu mengandung cacat hukum karena kesalahan prosedural atau manipulasi data, bukan hanya validitas dokumen yang dipertaruhkan, tetapi juga kepercayaan publik terhadap negara dan sistem hukum pertanahan. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab PPAT tidak hanya individual, tetapi juga melekat pada tanggung jawab institusional.²⁰

Landasan konstitusional yang memperkuat tanggung jawab PPAT dapat dilihat dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menyatakan bahwa setiap orang berhak atas jaminan dan kepastian hukum yang adil. Maka, keberadaan AJB cacat hukum merupakan pelanggaran terhadap norma dasar konstitusi negara hukum.²¹

Menurut Pasal 1320 KUH Perdata, sahnya perjanjian (termasuk AJB) harus memenuhi empat unsur esensial: kesepakatan, kecakapan, objek tertentu, dan sebab yang halal. Bila salah satu unsur ini tidak terpenuhi, maka AJB dapat dibatalkan atau bahkan batal demi hukum.²²

PPAT sebagai pembuat akta otentik harus memverifikasi status tanah, identitas dan kewenangan para pihak, serta substansi transaksi. Kegagalan melaksanakan due diligence membuka ruang tanggung jawab perdata maupun administratif, karena akta yang dihasilkan

¹⁷ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State* (Harvard University Press 1945), hlm. 114.

¹⁸ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law* (University of California Press 1967), hlm. 221.

¹⁹ Maria SW Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi* (Kompas 2008), hlm. 93.

²⁰ Jimly Asshiddiqie, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara* (Rajawali Press 2006), hlm. 123.

²¹ *Ibid.*

²² R. Subekti, *Hukum Perjanjian* (Intermasa 2009), hlm. 17.

menjadi tidak sah secara hukum.²³

Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) menekankan pentingnya pendaftaran hak atas tanah untuk menjamin kepastian hukum. Peran PPAT dalam menyediakan akta otentik sangat vital, karena akta ini menjadi syarat utama pendaftaran hak yang sah secara hukum.²⁴

Sayangnya, banyak ditemukan kasus di mana AJB yang cacat hukum tetap dijadikan dasar pendaftaran tanah, sehingga menyebabkan sertifikat hak diterbitkan secara tidak sah. Keadaan ini merusak hak keperdataan dan menurunkan kepercayaan terhadap sistem administrasi pertanahan.²⁵

Akta yang sudah terdaftar dalam sistem digital nasional namun cacat hukum akan sulit dikoreksi, karena harus melalui proses pembatalan sertifikat dan gugatan perdata. Dalam hal ini, kesalahan PPAT pada tahap awal menjadi sumber persoalan hukum yang kompleks.²⁶

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa AJB yang dibuat oleh PPAT merupakan dokumen utama dalam peralihan hak atas tanah. Hal ini menunjukkan bahwa setiap kesalahan dalam pembuatan AJB memiliki dampak hukum besar dan sistemik.²⁷

Peraturan Jabatan PPAT (PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016) dan Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2021 mengatur prosedur teknis dan etika jabatan. PPAT yang melanggar kewajiban verifikasi dan prosedur dapat dijatuhi sanksi administratif.²⁸

PPAT tidak hanya bertugas mencatat transaksi, tetapi juga memastikan legalitas dan kebenaran materiil dari perbuatan hukum. Kelalaian dalam hal ini dapat menimbulkan kerugian materiil besar dan mengguncang tatanan sistem pertanahan nasional.²⁹

Majelis Pembina dan Pengawas PPAT (MP3D/W/P) berwenang menjatuhkan sanksi terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran. Sanksi bisa berupa teguran, pembekuan jabatan, hingga pemberhentian tetap, tergantung beratnya pelanggaran.³⁰

Salah satu kasus penting adalah Putusan PN Cibinong No. 288/Pdt.G/2020/PN Cbi, di mana PPAT menyusun AJB palsu tanpa kehadiran para pihak. Majelis hakim menyatakan AJB tersebut tidak sah, dan pertanggungjawaban PPAT ditegakkan secara hukum.³¹

Dalam Putusan PN Jakarta Timur No. 347/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim, PPAT membuat AJB tanpa kehadiran dan kehendak pemilik tanah. Pengadilan membatalkan AJB tersebut karena bertentangan dengan asas legalitas dan kehati-hatian.³²

Teori tanggung jawab hukum Hans Kelsen digunakan dalam analisis yudikatif untuk menegaskan bahwa setiap pelanggaran norma positif wajib disertai norma sanksi. PPAT yang melanggar norma jabatan tunduk pada konsekuensi hukum yang objektif.³³

Dari perspektif teori Satjipto Rahardjo, kepastian hukum bukan sekadar tertib norma

²³ Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum (Kencana 2005), hlm. 86.

²⁴ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Djambatan 2005), hlm. 345.

²⁵ *Ibid*, hlm. 349.

²⁶ *Ibid*, hlm. 352.

²⁷ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 37.

²⁸ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT jo. PP No. 24 Tahun 2016.

²⁹ Kementerian ATR/BPN, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 16 Tahun 2021.

³⁰ Republik Indonesia, Peraturan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

³¹ Putusan Pengadilan Negeri Cibinong No. 288/Pdt.G/2020/PN Cbi.

³² Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Timur No. 347/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim.

³³ Hans Kelsen, Pure Theory of Law (n 2, hlm. 227).

tertulis, tetapi harus menyatu dengan rasa keadilan. Dalam konteks AJB, PPAT tidak boleh berlindung pada formalitas prosedur bila mengabaikan aspek keadilan materiil.³⁴

Peraturan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2018 menegaskan bahwa pelanggaran oleh PPAT tidak dapat ditoleransi. Setiap tindakan PPAT yang menghasilkan AJB cacat hukum harus ditindak dengan sanksi sebagai koreksi terhadap sistem hukum.³⁵

Dengan demikian, tanggung jawab PPAT dalam pembuatan AJB tidak hanya administratif, tetapi mencerminkan prinsip negara hukum sebagaimana dimaksud Pasal 1 ayat (3) UUD 1945. Pelanggaran prosedur oleh PPAT wajib direspons secara hukum agar kredibilitas sistem pertanahan tetap terjaga.³⁶

Analisis Kepastian hukum terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mengandung cacat hukum.

Kepastian hukum terhadap akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi isu krusial ketika akta tersebut mengandung cacat hukum. Dalam kerangka ini, teori kepastian hukum Satjipto Rahardjo sangat relevan untuk memahami bahwa hukum tidak boleh berhenti pada legalitas formal semata, melainkan harus berorientasi pada keadilan substantif dan kemanfaatan sosial bagi masyarakat.³⁷

Menurut Satjipto, kepastian hukum tidak semata-mata diukur dari keberadaan aturan tertulis, tetapi dari kemampuan hukum untuk melindungi hak-hak masyarakat secara konkret. Dengan kata lain, meskipun AJB secara administratif tampak sah, namun bila substansinya cacat atau bertentangan dengan kenyataan, maka kepastian hukum yang dijanjikan oleh akta tersebut menjadi semu.³⁸

AJB yang mengandung cacat hukum sering kali tetap digunakan sebagai dasar pendaftaran tanah, padahal seharusnya PPAT memverifikasi kehadiran para pihak, identitas hukum, dan status tanah sebelum membuat akta. Kegagalan dalam pelaksanaan fungsi tersebut menciptakan ketidakpastian hukum dan membuka ruang sengketa.³⁹

Dalam konteks pertanahan, PPAT merupakan perpanjangan tangan negara yang diberi kewenangan untuk menjamin keabsahan suatu peralihan hak. Oleh karena itu, tanggung jawab PPAT bukan hanya administratif, tetapi juga hukum substantif yang menjamin kejujuran, kehendak bebas, dan keadilan dalam transaksi jual beli.⁴⁰

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Jabatan PPAT mempertegas bahwa akta yang dibuat PPAT memiliki kekuatan otentik dan menjadi alat bukti utama dalam proses pendaftaran hak atas tanah. Namun, kekuatan ini akan gugur jika akta dibuat dengan melanggar ketentuan normatif.⁴¹

Kasus Putusan PN Cibinong No. 288/Pdt.G/2020/PN Cbi mengonfirmasi pentingnya peran aktif PPAT. Dalam perkara tersebut, PPAT menyusun AJB tanpa kehadiran pemilik tanah yang sah, sehingga akta dinyatakan tidak sah dan sertifikat hasil balik nama dibatalkan.⁴²

³⁴ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum (Citra Aditya Bakti 2000), hlm. 131.

³⁵ Lihat n hlm. 14.

³⁶ UUD 1945, Pasal 1 ayat (3).

³⁷ Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000), hlm. 53.

³⁸ Satjipto Rahardjo, Hukum Progresif: Hukum untuk Manusia (Kompas, Jakarta, 2006), hlm. 25.

³⁹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Djambatan, Jakarta, 2005), hlm. 421.

⁴⁰ Maria SW Sumardjono, Kebijakan Pertanahan (Kompas, Jakarta, 2008), hlm. 89.

⁴¹ Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pasal 37.

⁴² Putusan PN Cibinong No. 288/Pdt.G/2020/PN Cbi.

Hal ini menunjukkan bahwa akta yang lahir dari proses yang cacat tidak bisa dijadikan dasar perlindungan hukum. Dari sudut pandang Satjipto, hukum tidak boleh menjadi instrumen legalitas palsu, tetapi harus menjadi kekuatan yang melindungi masyarakat dari ketidakadilan akibat formalitas yang disalahgunakan.⁴³

Dalam Putusan PN Jakarta Timur No. 347/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim, seorang PPAT membuat AJB tanpa verifikasi identitas dan persetujuan pihak penjual. Akta yang dibuat ternyata digunakan untuk mengalihkan hak milik secara melawan hukum. Akta ini pun dibatalkan pengadilan.⁴⁴

Kasus ini menegaskan bahwa tanggung jawab PPAT tidak hanya berhenti pada pencatatan, tetapi juga menyangkut keabsahan substansi dari transaksi yang terjadi. Bila PPAT lalai, maka kepercayaan publik terhadap akta otentik menjadi hilang, dan kepastian hukum tidak tercapai.⁴⁵

Satjipto Rahardjo menekankan bahwa hukum adalah institusi yang hidup dan tidak boleh kaku dalam teks formal. Dalam kasus AJB cacat hukum, keberpihakan hukum harus jelas: melindungi pihak yang dirugikan dan menolak penggunaan hukum sebagai alat legitimasi ketidakadilan.⁴⁶

PPAT sebagai pejabat umum juga terikat oleh prinsip kehati-hatian (prudential principle) sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Kegagalan menjalankan prinsip ini adalah bentuk pelanggaran hukum yang dapat berakibat pada pembatalan akta dan sanksi administratif.⁴⁷

Dalam kerangka teori Hans Kelsen, setiap norma hukum yang dilanggar akan memicu berlakunya norma sanksi. Oleh sebab itu, apabila PPAT menyusun akta yang melanggar ketentuan hukum, maka norma sanksi administratif, perdata, atau pidana harus diberlakukan terhadapnya.⁴⁸

Teori Kelsen memberikan dasar bahwa pelanggaran terhadap norma pembuatan AJB oleh PPAT bukanlah persoalan moralitas belaka, tetapi merupakan pelanggaran struktural yang mengganggu sistem hukum nasional. Akta yang cacat hukum harus dinyatakan tidak berlaku demi hukum.⁴⁹

Putusan Mahkamah Agung No. 111 K/TUN/TF/2022 menjadi contoh bagaimana batas kewenangan pejabat publik harus dijaga. Dalam perkara tersebut, tindakan Ketua PN dianggap bukan tindakan administratif dan gugatan ditolak. Ini menegaskan pentingnya membedakan antara tindakan yudisial dan administratif.⁵⁰

Namun, pendekatan Satjipto Rahardjo mengingatkan bahwa meski gugatan tidak diterima secara formil, substansi keadilan tetap harus dijaga. Masyarakat tidak boleh dibiarkan kehilangan hak karena prosedur hukum yang kaku dan formalistik.⁵¹

Akta yang mengandung cacat hukum juga dapat menimbulkan kerugian nyata, seperti

⁴³ Satjipto Rahardjo (n 2), hlm. 27.

⁴⁴ Putusan PN Jakarta Timur No. 347/Pdt.G/2017/PN Jkt.Tim.

⁴⁵ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum* (Kencana, Jakarta, 2005), hlm. 138.

⁴⁶ Satjipto Rahardjo (n 2), hlm. 45.

⁴⁷ Kementerian ATR/BPN, *Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006*, pasal 10.

⁴⁸ Hans Kelsen, *General Theory of Law and State* (Harvard University Press, Cambridge, 1945), hlm. 114.

⁴⁹ Hans Kelsen, *Pure Theory of Law* (University of California Press, Berkeley, 1967), hlm. 227.

⁵⁰ Putusan Mahkamah Agung No. 111 K/TUN/TF/2022.

⁵¹ Satjipto Rahardjo (n 1), hlm. 56.

hilangnya hak milik atas tanah oleh pihak yang beritikad baik. Dalam situasi ini, PPAT harus bertanggung jawab secara hukum karena telah gagal menjalankan fungsi perlindungan hukum negara.⁵²

Menurut Pasal 1869 KUH Perdata, akta otentik yang tidak memenuhi syarat formil dan materiil kehilangan kekuatan pembuktian. Maka, AJB yang disusun secara melawan hukum tidak dapat dijadikan alat bukti dan harus dibatalkan melalui putusan pengadilan.⁵³

Ketentuan ini juga diperkuat oleh Peraturan Menteri ATR/BPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT, yang memungkinkan Majelis Pengawas menjatuhkan sanksi berupa pembekuan atau pemberhentian terhadap PPAT yang melanggar ketentuan jabatan.⁵⁴

Kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah sangat bergantung pada integritas PPAT. Maka, pembinaan, pengawasan, dan pemberlakuan sanksi menjadi instrumen negara untuk menjaga kepercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan.⁵⁵

Kesimpulannya, teori Satjipto Rahardjo dan Hans Kelsen memberikan kerangka yang saling melengkapi: bahwa hukum harus adil secara substansial dan normatif. Dalam konteks AJB yang cacat hukum, hukum harus hadir tidak hanya sebagai prosedur, tetapi juga sebagai kekuatan moral dan struktural untuk menegakkan keadilan dan kepastian.⁵⁶

Pengakuan/Acknowledgements

Terima kasih yang tiada terbilang untuk dosen pembimbing, semua dosen pemangku mata kuliah dan para staf Program Studi Magister Kenotariatan Pascasarjana Universitas Jayabaya serta semua pihak yang telah membantu penyusunan jurnal Kenotariatan ini.

KESIMPULAN

1. Tanggung jawab PPAT terhadap AJB yang mengandung cacat hukum dan menyimpang dari ketentuan hukum positif menimbulkan konsekuensi pertanggungjawaban hukum, baik secara administratif dan perdata. Pemberian sanksi terhadap PPAT dalam konteks ini tidak hanya dimaksudkan sebagai bentuk penegakan hukum dan disiplin jabatan, tetapi juga sebagai upaya untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan serta menjamin kepastian hukum yang adil, logis, dan beretika bagi masyarakat dalam setiap proses peralihan hak atas tanah.
2. AJB yang mengandung cacat hukum tidak hanya menggugurkan kekuatan pembuktiannya secara formil sebagai alat bukti otentik, tetapi juga menciptakan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang beritikad baik, khususnya dalam perlindungan hak atas tanah. Oleh karena itu, hukum harus mampu menjamin keadilan substantif dan tidak terbatas pada pemenuhan aspek legalitas prosedural semata.

DAFTAR PUSTAKA

- [1] Erman Rajagukguk, *Dimensi Hukum dalam Transaksi Tanah dan Properti*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 2003,

⁵² Lili Rasjidi, *Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum* (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001), hlm. 77.

⁵³ KUH Perdata, Pasal 1869.

⁵⁴ Kementerian ATR/BPN, *Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018*, pasal 7.

⁵⁵ Maria SW Sumardjono (n 4), hlm. 97.

⁵⁶ Satjipto Rahardjo (n 2) 30; Hans Kelsen (n 13), hlm. 228.

- [2] Soewondo, B, Kepatuhan Hukum dan Risiko Profesi PPAT dalam Pembuatan AJB, Jurnal Kenotariatan Indonesia, 8(1), 2020,
- [3] Achmad Ali, Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis), Kencana, Jakarta, 2009,
- [4] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambata, Jakarta, 2008,
- [5] Syafrinaldi, Hukum Pertanahan di Indonesia: Teori dan Praktik, RajaGrafindo Persada, Jakarta, 2019,
- [6] Munir Fuady, Teori Hukum Pembuktian (Pidana, Perdata, dan Korupsi), Citra Aditya Bakti, Bandung, 2015,
- [7] Hans Kelsen (a), sebagaimana diterjemahkan oleh Soemardi, General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empiris, BEE Media Indonesia, Jakarta, 2007,
- [8] Riduan Syahrani, Rangkuman Intisari Ilmu Hukum, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008,
- [9] Hans Kelsen, General Theory of Law and State (Harvard University Press 1945),
- [10] Hans Kelsen, Pure Theory of Law (University of California Press 1967),
- [11] Maria SW Sumardjono, Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi (Kompas 2008),
- [12] Jimly Asshiddiqie, Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara (Rajawali Press 2006),
- [13] R. Subekti, Hukum Perjanjian (Intermasa 2009),
- [14] Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum (Kencana 2005),
- [15] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Djambatan 2005),
- [16] Satjipto Rahardjo, Ilmu Hukum (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2000),
- [17] Satjipto Rahardjo, Hukum Progresif: Hukum untuk Manusia (Kompas, Jakarta, 2006),
- [18] Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia (Djambatan, Jakarta, 2005),
- [19] Maria SW Sumardjono, Kebijakan Pertanahan (Kompas, Jakarta, 2008),
- [20] Putusan PN Cibinong No. 288/Pdt.G/2020/PN Cbi.
- [21] Peter Mahmud Marzuki, Penelitian Hukum (Kencana, Jakarta, 2005)
- [22] Hans Kelsen, General Theory of Law and State (Harvard University Press, Cambridge, 1945),
- [23] Hans Kelsen, Pure Theory of Law (University of California Press, Berkeley, 1967),
- [24] Lili Rasjidi, Dasar-dasar Filsafat dan Teori Hukum (Citra Aditya Bakti, Bandung, 2001),
- [25] Satjipto Rahardjo (n 2) 30; Hans Kelsen (n 13),

Perundang-undangan

- [26] Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, beserta amandemennya.
- [27] Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata).
- [28] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- [29] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- [30] Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- [31] Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah,

Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

- [32] Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah