

LINGKUP PERTANGGUNGJAWABAN PPAT DALAM PEMBUATAN  
AKTA JUAL BELI TANAH

Aurellia Wiliasella Firdausy

Email: [01656230069@student.uph.edu](mailto:01656230069@student.uph.edu)

Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Pelita Harapan, Jakarta

## Abstract

*This study examines the scope of responsibility held by Land Deed Officials (PPAT) in the drafting of the Deed of Sale and Purchase (Akta Jual Beli or AJB), a key legal instrument in the transfer of land rights in Indonesia. As public officials, PPATs are administratively responsible for verifying the completeness and validity of submitted documents but are not authorized to assess the material legal status of the land, such as its ownership history or potential disputes not reflected in official documents. This research adopts a normative-empirical legal approach with a descriptive-analytical method, analyzing statutory regulations—including Government Regulation No. 24 of 1997 and the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs/Head of BPN No. 2 of 2018—as well as field practices through interviews with PPATs and other relevant parties. Findings reveal a gap between normative legal frameworks and actual practices, particularly in terms of limited access to reliable land data, external pressures from stakeholders, and the absence of uniform standard operating procedures (SOPs). PPATs are frequently placed in vulnerable legal positions when disputes arise, despite adhering to applicable procedures. Therefore, a comprehensive regulatory reform is necessary, including the formulation of clearer operational guidelines and the enhancement of technology-based land verification systems. This will enable PPATs to carry out their duties professionally and accountably while ensuring appropriate legal protection in the performance of their roles.*

**Keywords:** Land Deed Official, Sale and Purchase Deed, administrative responsibility, legal certainty, land registration.

## Abstrak

Penelitian ini membahas batas tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah, yang menjadi instrumen utama dalam proses peralihan hak atas tanah di Indonesia. Sebagai

## Article History

Received: Juni 2025

Reviewed: Juni 2025

Published: Juni 2025

Copyright : Author  
Publish by : CAUSA

This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

pejabat umum, PPAT memiliki tanggung jawab administratif untuk memverifikasi kelengkapan dan keabsahan dokumen, namun tidak memiliki kewenangan terhadap aspek materiil tanah seperti riwayat kepemilikan atau potensi sengketa yang tidak tercermin dalam dokumen resmi. Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif-empiris dengan metode deskriptif-analitis untuk mengkaji ketentuan perundang-undangan, seperti PP No. 24 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018, serta praktik lapangan melalui wawancara dengan PPAT dan pihak terkait. Hasil penelitian menunjukkan adanya kesenjangan antara regulasi normatif dan realitas praktik, terutama dalam hal akses informasi yang terbatas, tekanan dari pihak berkepentingan, dan kurangnya standar operasional prosedur (SOP) yang seragam. PPAT sering kali berada dalam posisi rentan ketika terjadi sengketa hukum, meskipun telah menjalankan tugas sesuai dengan prosedur yang berlaku. Oleh karena itu, diperlukan reformasi regulasi yang menyeluruh, termasuk penyusunan pedoman operasional yang tegas serta penguatan sistem verifikasi tanah berbasis teknologi digital. Dengan demikian, PPAT dapat menjalankan fungsinya secara profesional, akuntabel, dan memperoleh perlindungan hukum yang layak dalam melaksanakan tugasnya.

**Kata Kunci:** Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Jual Beli, tanggung jawab administratif, kepastian hukum, pendaftaran tanah.

## PENDAHULUAN

Indonesia sebagai negara hukum (*rechtstaat*) menjadikan supremasi hukum sebagai prinsip dasar dalam seluruh aspek kehidupan berbangsa dan bernegara. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa "Negara Indonesia adalah negara hukum," di mana hukum menjadi fondasi utama dalam pelaksanaan kekuasaan dan perlindungan hak warga negara. Dalam kerangka ini, segala bentuk aktivitas masyarakat, termasuk dalam bidang pertanahan, harus tunduk pada hukum yang berlaku.<sup>1</sup>

Terkait hal tersebut, Pasal 19 ayat (2) huruf b Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengatur bahwa pemerintah memiliki kewenangan dalam proses pendaftaran tanah, baik dalam pencatatan hak pertama kali maupun dalam pencatatan peralihan hak atas tanah. Dalam proses ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran krusial sebagai pejabat umum yang bertugas menyusun akta pertanahan

---

<sup>1</sup> Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945

secara sah. Oleh karena itu, PPAT dituntut memiliki pemahaman yang komprehensif mengenai hukum pertanahan dan peraturan terkait.<sup>2</sup>

Sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, pejabat ini memiliki tanggung jawab dalam menyusun akta otentik terkait peralihan hak atas tanah dan perbuatan hukum lainnya yang berkaitan dengan tanah. Dalam konteks negara hukum, akta otentik merupakan instrumen penting untuk menjamin legalitas transaksi, khususnya dalam jual beli tanah yang bernilai ekonomi tinggi dan berdampak hukum signifikan. Salah satu bentuk instrumen hukum yang memberikan kepastian adalah Akta Jual Beli (AJB) yang disusun oleh PPAT dan menjadi dasar dalam proses pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).

PPAT sebagai pejabat yang diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap proses jual beli tanah dilaksanakan sesuai prosedur hukum yang berlaku.<sup>3</sup> Akta otentik yang dibuatnya memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata. Namun, dalam praktiknya, akta-akta tersebut sering menjadi objek sengketa hukum karena kesalahan administratif maupun substansi yang dilakukan oleh PPAT, seperti verifikasi dokumen kepemilikan yang tidak memadai atau ketidakhati-hatian dalam proses pencatatan.

Realita menunjukkan bahwa pelaksanaan tugas PPAT tidak selalu sejalan dengan prinsip kehati-hatian, sehingga sering kali menimbulkan persoalan hukum yang berdampak pada pihak-pihak yang bertransaksi. Meskipun AJB telah dibuat menurut ketentuan, tetap ada potensi terjadinya tumpang tindih sertifikat, kesalahan dokumen, atau pengabaian terhadap keabsahan bukti-bukti legalitas tanah. Dalam banyak kasus, permasalahan ini berasal dari lemahnya pengawasan dan kurangnya standar profesionalisme yang dijalankan.<sup>4</sup>

PPAT, secara normatif, dituntut menjalankan tugasnya dengan profesionalisme dan berdasarkan prinsip kehati-hatian, menjaga kepentingan seluruh pihak yang berkepentingan. Prinsip kepastian hukum, sebagaimana tercantum dalam Pasal 28D ayat (1) UUD 1945, merupakan dasar penting dalam pelaksanaan transaksi pertanahan, agar tidak menimbulkan konflik di kemudian hari. Menurut jurnal *Notarius* (Vol. 16 No. 2, 2023), sekitar 30% sengketa tanah disebabkan oleh kesalahan atau manipulasi dokumen seperti AJB, yang menunjukkan perlunya evaluasi serius terhadap praktik PPAT.<sup>5</sup>

Dalam tataran hukum perdata, PPAT bertanggung jawab atas keabsahan akta yang dibuatnya, dan jika terjadi kelalaian, dapat dikenai sanksi berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata mengenai perbuatan melawan hukum. Dalam ranah pidana, PPAT juga dapat dijerat dengan Pasal 263 dan 266 KUHP jika terbukti membuat atau menyertakan keterangan palsu dalam akta

---

<sup>2</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2

<sup>3</sup> Subekti, Pokok-Pokok Hukum Perdata, (Jakarta: Intermasa, 2019), hal. 45

<sup>4</sup> M. Yahya Harahap, Hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan di Indonesia, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hal. 112.

<sup>5</sup> Sabrina, "Pertanggung Jawaban Notaris dalam Kesalahan Pembuatan Akta," *Notarius*, Vol. 17, No. 2 Januari 2024, hal. 112

otentik. Kasus-kasus mafia tanah menunjukkan bagaimana celah hukum dapat dimanfaatkan oleh oknum, termasuk notaris dan PPAT yang menyalahgunakan wewenangnya.<sup>6</sup>

Hingga akhir 2024, Kementerian ATR/BPN mencatat ribuan kasus mafia tanah, dengan potensi kerugian negara hingga puluhan triliun rupiah.<sup>7</sup> Banyak di antaranya melibatkan notaris dan PPAT dalam pemalsuan atau validasi dokumen tanah yang tidak sah, termasuk dalam kasus terkenal seperti yang menimpa aktris Nirina Zubir. Ketidaksesuaian antara prosedur hukum dan praktik di lapangan menjadi akar dari ketidakpercayaan masyarakat terhadap sistem pertanahan formal.

Selain itu, pemahaman masyarakat terhadap tugas dan tanggung jawab PPAT sering kali keliru. Banyak yang menganggap bahwa PPAT sepenuhnya bertanggung jawab atas kebenaran materiil dalam transaksi, padahal dalam praktiknya terdapat batasan yang perlu ditegaskan secara normatif dan implementatif. Tingginya biaya jasa, kesenjangan tarif antara wilayah perkotaan dan daerah, serta proses administratif yang dianggap rumit turut mendorong masyarakat memilih jalur informal—meskipun berisiko tinggi secara hukum.<sup>8</sup>

Tidak jarang pula terjadi konflik akibat keabsahan AJB yang diragukan, baik karena dokumen yang tidak diverifikasi dengan cermat, maupun karena para pihak tidak bertindak dengan itikad baik sebagaimana diatur dalam Pasal 1338 KUH Perdata. Dalam sistem hukum Indonesia, prinsip itikad baik menjadi fondasi dalam setiap perjanjian, termasuk transaksi jual beli tanah. Oleh karena itu, selain tanggung jawab PPAT, kedua belah pihak dalam transaksi juga wajib menjaga kejujuran dan keterbukaan.

Berdasarkan hal tersebut, penting untuk meninjau secara lebih mendalam batas-batas tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah, baik dari sisi teori hukum maupun praktik lapangan. Meskipun PPAT memiliki kewenangan sebagai pejabat umum, kenyataannya implementasi di lapangan masih menghadapi berbagai kendala. Ketiadaan batasan yang jelas berpotensi membuka celah bagi terjadinya pelanggaran hukum dan sengketa yang merugikan berbagai pihak.<sup>9</sup> Penelitian ini dimaksudkan untuk menganalisis secara kritis ruang lingkup tanggung jawab PPAT, mengevaluasi hambatan dalam penerapannya, serta memberikan rekomendasi yang bertujuan meningkatkan akuntabilitas, profesionalisme, dan kepercayaan publik terhadap profesi PPAT di Indonesia.

## METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif-empiris dengan metode deskriptif analitis untuk mengkaji batasan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah. Pendekatan normatif dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, asas hukum, teori, dan doktrin yang

<sup>6</sup> Ruhut S. Simarmata, *Hukum Notariat: Konsep dan Implementasi dalam Praktek*, (Bandung: Alfabeta, 2021), hal. 187

<sup>7</sup> Kompas, "Ada 48.000 Kasus Mafia Tanah di Indonesia, 79 Persen Sudah Beres," <https://www.kompas.com/properti/read/2024/11/14/210000621/ada-48.000-kasus-mafia-tanah-di-indonesia-79-persen-sudah-beres>, diakses pada 10 Maret 2025.

<sup>8</sup> Zulkarnain K. Siregar, *Dasar-Dasar Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2018), hal. 220

<sup>9</sup> Gustav Radbruch, "Philosophy of Law," *Harvard Law Review*, Vol. 55, No. 1, 1952, hal. 43

relevan dengan kewenangan serta kewajiban PPAT, seperti UUPA, KUHPerdara, PP No. 24 Tahun 1997, dan Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018. Sementara itu, pendekatan empiris dilakukan melalui wawancara mendalam dengan narasumber yang berprofesi sebagai PPAT, notaris, dan praktisi pertanahan untuk memperoleh gambaran mengenai implementasi tugas dan tanggung jawab PPAT dalam praktik. Penelitian ini mengombinasikan analisis terhadap aspek normatif dengan fakta di lapangan, untuk mengetahui sejauh mana aturan hukum berjalan selaras dengan realitas praktik.<sup>10</sup>

Data yang digunakan terdiri dari data sekunder sebagai sumber utama dan data primer sebagai pelengkap. Data sekunder mencakup bahan hukum primer (undang-undang, peraturan, putusan pengadilan), sekunder (literatur akademik, jurnal hukum, skripsi dan tesis), dan tersier (kamus hukum, ensiklopedia, dokumen resmi). Sementara data primer diperoleh melalui wawancara dengan narasumber yang dipilih secara purposif berdasarkan kompetensi dan pengalaman di bidang pertanahan. Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan teknik deduktif dan induktif, untuk menghubungkan teori hukum dengan praktik lapangan serta menilai konsistensi dan sinkronisasi norma hukum yang berlaku.<sup>11</sup> Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk memberikan pemahaman komprehensif mengenai posisi hukum dan tanggung jawab PPAT, serta mengidentifikasi celah-celah normatif dan problematika pelaksanaan yang memengaruhi efektivitas perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah.

## PEMBAHASAN

### A. Lingkup Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Ketentuan Hukum yang Berlaku

Tanggung jawab hukum secara prinsipil memiliki batasan normatif yang merujuk pada lingkup kewenangan dan kewajiban sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan. Batasan ini berperan penting untuk menjelaskan peran PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki otoritas dalam menyusun akta otentik terkait peralihan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli.<sup>12</sup>

Menurut konsep tanggung jawab hukum, seseorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terdapat pelanggaran terhadap kewajiban hukum yang mengakibatkan kerugian bagi pihak lain. Dalam konteks PPAT, kewajiban tersebut diwujudkan melalui pelaksanaan fungsi administratif seperti melakukan verifikasi terhadap dokumen kepemilikan tanah, memeriksa keabsahan data sertifikat melalui kantor pertanahan, memastikan kehadiran sah para pihak, serta menyusun akta sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Selama PPAT melaksanakan seluruh kewajiban ini secara sah dan sesuai ketentuan,

---

<sup>10</sup> Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 52.

<sup>11</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 35

<sup>12</sup> Laily Fitriani, "Peran PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum terhadap Peralihan Hak atas Tanah," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6 No. 2, 2022, hal. 173

maka ia tidak dapat diminta pertanggungjawaban atas substansi atau isi materiil dari perjanjian maupun status tanah yang tidak tercantum dalam dokumen resmi.<sup>13</sup>

Pandangan ini diperkuat oleh asas kepastian hukum yang menekankan pentingnya norma tertulis dan prosedur hukum dalam menjamin perlindungan hak setiap individu. Sebagai bagian dari perangkat publik, PPAT menjalankan peran penting dalam memastikan kepastian hukum bagi para pihak dalam peralihan hak atas tanah. Namun, kewenangan tersebut bersifat terbatas pada aspek administratif dan tidak mencakup aspek investigatif terhadap substansi objek tanah seperti sejarah kepemilikan, sengketa waris, atau konflik tersembunyi. Oleh karena itu, tanggung jawab PPAT hanya mencakup aspek-aspek yang dapat diverifikasi secara administratif.<sup>14</sup>

Hal ini tercermin dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang PPAT, yang secara tegas menyatakan bahwa PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewajiban menyusun akta tertentu sebagai bukti atas dilakukannya perbuatan hukum. Akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik, namun validitasnya hanya berlaku pada tataran formil dan tidak mencakup aspek materiil yang berada di luar kewenangan administratif. Oleh karena itu, akta jual beli tanah yang disusun oleh PPAT dianggap sah jika seluruh prosedur formal telah dipenuhi, meskipun substansi yang mendasari transaksi tersebut mungkin menyimpan permasalahan.<sup>15</sup>

Dalam praktik, sering kali terjadi kesalahpahaman dari para pihak yang menyangka bahwa akta yang dibuat PPAT menjamin aspek materiil objek jual beli, termasuk bebas dari konflik atau sengketa sebelumnya. Padahal, pemahaman tersebut melampaui batas kewenangan PPAT. Tanggung jawab PPAT hanya meliputi aspek administratif seperti pemeriksaan kelengkapan dokumen, kehadiran sah para pihak, serta kesesuaian prosedural. Dengan demikian, selama semua ketentuan hukum telah dipenuhi, maka munculnya sengketa di kemudian hari yang bersumber dari kelalaian atau ketidakjujuran pihak lain tidak serta-merta menjadi tanggung jawab PPAT.<sup>16</sup>

Namun demikian, apabila PPAT melakukan kelalaian dalam melaksanakan kewajiban administratifnya—misalnya tidak memverifikasi dokumen secara menyeluruh, tidak memastikan kehadiran pihak secara sah, atau mengabaikan prosedur formal—maka ia tetap dapat dikenai sanksi hukum.<sup>17</sup> Hal ini menunjukkan bahwa batas tanggung jawab PPAT tidak hanya ditentukan oleh norma tertulis, tetapi juga oleh tingkat kehati-hatian dan profesionalisme dalam menjalankan tugas. Oleh karena itu, batasan tanggung jawab PPAT bersifat terbatas namun fleksibel, bergantung pada kepatuhan terhadap hukum serta standar etika profesi.

---

<sup>13</sup> R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1987, hal. 46

<sup>14</sup> M. Yunus Wahid, "Kekuatan Hukum Akta PPAT dalam Pembuktian Peralihan Hak atas Tanah," *Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM*, Vol. 24 No. 3, 2017, hal. 388

<sup>15</sup> Sri Rahayu, "Analisis Yuridis terhadap Sanksi Administratif bagi PPAT yang Melampaui Kewenangannya," *Jurnal Hukum Prioris*, Vol. 13 No. 1, 2022, hal. 58–59

<sup>16</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Kiki Hertanto, S.H., PPAT Jakarta Barat, tanggal 6 Mei 2025

<sup>17</sup> M. Angga Prabowo, "Kendala Operasional dalam Proses Verifikasi Tanah oleh PPAT," *Jurnal Hukum Tanah Indonesia*, Vol. 11 No. 2, 2021, hal. 112

## B. Tinjauan Peraturan Perundang-Undangan terhadap Lingkup Kewenangan PPAT

Dalam sistem hukum positif Indonesia, ruang lingkup kewenangan dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah ditentukan secara tegas melalui peraturan yang berlaku. Dua regulasi utama yang menjadi dasar yuridis bagi pelaksanaan tugas PPAT adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang PPAT. Dalam regulasi tersebut, disebutkan bahwa kewenangan PPAT terbatas pada pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun. Kewenangan tersebut tidak mencakup penilaian atas kebenaran materiil dari data atau pernyataan yang disampaikan para pihak, melainkan hanya sebatas verifikasi administratif atas dokumen yang diserahkan.<sup>18</sup>

Secara normatif, tanggung jawab PPAT dibatasi pada pengumpulan dan pencatatan data legal formal, serta memastikan kelengkapan dokumen pendukung. Selama tidak terdapat pelanggaran terhadap ketentuan formil, akta yang disusun oleh PPAT dianggap sah dan memiliki kekuatan hukum. Namun demikian, pembatasan administratif ini seringkali menimbulkan kesalahpahaman, terutama ketika terjadi sengketa tanah yang seolah-olah menjadikan PPAT sebagai pihak yang bertanggung jawab. Padahal, tanggung jawab tersebut dibatasi oleh norma hukum yang tidak memberikan otoritas kepada PPAT untuk menilai substansi materiil objek jual beli seperti riwayat kepemilikan, konflik waris, atau status sengketa tersembunyi.<sup>19</sup>

Masalah lain yang muncul adalah keterbatasan regulasi dalam menghadapi kondisi faktual yang kompleks. Peraturan yang ada belum mengantisipasi berbagai risiko lapangan, seperti dokumen palsu, status hak yang disengketakan, atau tindakan tidak jujur dari salah satu pihak. Ketika menghadapi kondisi demikian, PPAT sering kali harus membuat keputusan berdasarkan kebijaksanaan pribadi karena tidak tersedia protokol atau pedoman resmi untuk menangani situasi tersebut. Akibatnya, praktik di lapangan menjadi tidak seragam dan dapat menyebabkan perbedaan perlakuan hukum terhadap pihak-pihak yang terlibat.<sup>20</sup>

Ketiadaan instrumen pengendalian risiko dalam regulasi juga menjadikan perlindungan hukum terhadap PPAT sangat terbatas. Di satu sisi, PPAT diwajibkan menjalankan tugas administratif sesuai peraturan, namun di sisi lain tidak tersedia mekanisme hukum yang dapat membebaskan mereka dari tanggung jawab apabila sengketa terjadi akibat faktor di luar kendali mereka. Di banyak kasus, ketentuan tentang sanksi administratif terhadap PPAT dijabarkan secara rinci, tetapi tidak diimbangi dengan ketentuan perlindungan profesional atau pembelaan hukum ketika PPAT menghadapi tuntutan atas kesalahan yang bersumber dari itikad buruk pihak lain.<sup>21</sup>

---

<sup>18</sup> Fajar Dwi Adi, "Persepsi Masyarakat terhadap Fungsi dan Kewenangan PPAT dalam Jual Beli Tanah," *Jurnal Pendidikan Hukum*, Vol. 25 No. 3, 2020, hal. 198

<sup>19</sup> Eka Pradana, "Transformasi Digital dalam Pengelolaan Pertanahan: Dampaknya terhadap Tanggung Jawab PPAT," *Jurnal Teknologi dan Hukum Pertanahan*, Vol. 12 No. 1, 2021, hal. 125

<sup>20</sup> Hasil wawancara dengan Ibu Ike Rahmawati, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Tangerang, tanggal 5 Mei 2025

<sup>21</sup> Dimas Prasetyo, "Etika Profesi dalam Praktik PPAT: Tanggung Jawab Moral dan Profesional," *Jurnal Hukum dan Etika Profesi*, Vol. 14 No. 2, 2022, hal. 87

Jika dibandingkan dengan sistem hukum di negara-negara seperti Belanda dan Australia, terlihat bahwa regulasi Indonesia belum mengakomodasi perlindungan profesi secara proporsional. Di negara-negara tersebut, pejabat pendaftar tanah atau conveyancer dilengkapi dengan skema perlindungan seperti asuransi profesi (indemnity insurance) yang berfungsi sebagai jaring pengaman terhadap risiko gugatan hukum. Di Indonesia, pendekatan tersebut belum diadopsi secara menyeluruh, sehingga regulasi cenderung bersifat reaktif dan fokus pada aspek pengawasan ketimbang pemberdayaan dan perlindungan pejabat publik.<sup>22</sup>

Kesenjangan ini diperparah oleh belum terintegrasinya sistem informasi antar-lembaga yang terkait, seperti BPN, Ditjen Pajak, atau Dinas Kependudukan. PPAT sangat bergantung pada validitas data yang diberikan oleh lembaga-lembaga tersebut, namun tidak ada jaminan bahwa data yang diterima telah diperbarui atau bebas dari kesalahan. Situasi ini menimbulkan risiko yang tidak proporsional bagi PPAT, karena mereka harus bertanggung jawab atas informasi yang sebenarnya berasal dari pihak lain.<sup>23</sup>

Untuk mengatasi permasalahan ini, diperlukan pembaruan regulasi yang tidak hanya mencakup aspek administratif, tetapi juga memperhatikan perlindungan hukum bagi PPAT. Pemerintah perlu menyusun pedoman teknis yang rinci, standar operasional prosedur yang seragam, serta menciptakan mekanisme advokasi atau bantuan hukum bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya. Ketentuan ini harus mampu memberikan kepastian hukum, baik bagi PPAT sebagai pelaksana, maupun bagi masyarakat sebagai pengguna jasa.<sup>24</sup>

Salah satu tantangan mendasar dalam batas kewenangan PPAT adalah masih adanya ketidakjelasan dalam peraturan yang berlaku. Sebagian norma bersifat terlalu umum tanpa penjabaran teknis yang mendetail, sehingga memberikan ruang interpretasi yang berbeda-beda di antara PPAT. Hal ini memicu perbedaan praktik antar daerah dan membuka peluang penyalahgunaan tanggung jawab yang seharusnya berada di luar kendali PPAT. Dalam kondisi ini, sering kali masyarakat yang merasa dirugikan mengajukan gugatan terhadap PPAT, meskipun PPAT telah bertindak sesuai prosedur.<sup>25</sup>

Kelemahan koordinasi lintas lembaga juga menjadi faktor penting yang memengaruhi efektivitas kerja PPAT. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT tidak dapat bekerja secara independen tanpa dukungan dan sinergi dari instansi terkait. Namun faktanya, sistem pertukaran data antar lembaga masih belum optimal, sehingga PPAT kesulitan memastikan keakuratan dan keabsahan dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta. Hal ini

---

<sup>22</sup> Joko Prasetyo, "Implementasi Regulasi Pertanahan dalam Praktik PPAT: Tantangan dan Peluang," Jurnal Hukum Agraria, Vol. 21 No. 3, 2020, hal. 102

<sup>23</sup> Dian Puspa, "Peran PPAT dalam Transaksi Tanah Warisan: Aspek Hukum dan Praktik," Jurnal Hukum Agraria, Vol. 16 No. 2, 2022, hal. 99

<sup>24</sup> Fajar Hidayat, "Praktik Komunikasi dalam Proses Transaksi Tanah: Peran PPAT sebagai Penasihat Hukum," Jurnal Hukum Properti, Vol. 18 No. 1, 2023, hal. 44

<sup>25</sup> Agustinus Widodo, "Tantangan Hukum dalam Transaksi Tanah yang Melibatkan Banyak Pihak," Jurnal Hukum Nasional, Vol. 17 No. 3, 2022, hal. 76

mengakibatkan beban hukum sepenuhnya dibebankan kepada PPAT, tanpa ada tanggung jawab timbal balik dari instansi lain jika data yang mereka sediakan terbukti keliru.<sup>26</sup>

Situasi ini menuntut adanya revisi kebijakan hukum yang lebih progresif dan responsif terhadap kompleksitas tugas PPAT. Reformasi hukum seharusnya tidak hanya berfokus pada aspek prosedural, tetapi juga memperhatikan perlindungan dan dukungan profesional bagi PPAT sebagai pejabat negara yang memiliki peran strategis dalam menjaga tertib administrasi pertanahan. Tanpa reformasi ini, maka akan terus terjadi tumpang tindih kewenangan, penyalahgunaan tanggung jawab, serta ketimpangan dalam pelaksanaan hukum pertanahan di Indonesia.

### C. Kajian Teoretis atas Lingkup Pertanggungjawaban PPAT Berdasarkan Konsep Kepastian Hukum dan Pertanggungjawaban Hukum

Secara teoritis, batas kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat dianalisis melalui lensa teori kepastian hukum dan teori tanggung jawab hukum. Teori kepastian hukum menegaskan bahwa hukum harus menyediakan pedoman yang jelas, stabil, dan dapat diprediksi bagi setiap warga negara. Dalam konteks ini, kepastian hukum tidak hanya dimaknai sebagai ketaatan prosedural, tetapi juga sebagai mekanisme perlindungan terhadap pejabat publik yang telah melaksanakan kewenangan secara sah sesuai aturan.<sup>27</sup>

Namun demikian, kepastian hukum yang bersifat normatif sering kali bertentangan dengan harapan masyarakat, yang cenderung menilai keberhasilan dari hasil akhir, bukan proses hukum yang ditempuh. Hal ini menimbulkan dilema profesional bagi PPAT—mereka harus patuh terhadap aturan administratif, tetapi tetap menghadapi risiko tuntutan hukum jika terjadi masalah pascatransaksi, sekalipun kesalahan tersebut bukan berasal dari kelalaian mereka secara langsung.<sup>28</sup>

Dalam teori tanggung jawab hukum, seseorang hanya dapat dimintai pertanggungjawaban jika terbukti telah melanggar hukum, melakukan kelalaian, atau tidak memenuhi kewajiban hukum yang berujung pada kerugian pihak lain. Oleh karena itu, PPAT hanya dapat dimintai pertanggungjawaban jika lalai menjalankan prosedur administratif. Jika semua prosedur telah dijalankan dengan benar, termasuk verifikasi terhadap dokumen, maka PPAT tidak dapat diminta bertanggung jawab atas substansi perjanjian atau status hukum tanah yang tidak tercantum dalam dokumen resmi.<sup>29</sup>

Masalah muncul ketika ketentuan hukum tidak mampu mengikuti perkembangan sosial dan teknologi. Ketiadaan sistem informasi yang memungkinkan PPAT mengakses status tanah atau data waris secara real-time membuat mereka terpaksa bergantung pada informasi yang

---

<sup>26</sup> Surya Pratama, "Perlindungan Hukum dalam Tuntutan Hukum terhadap PPAT dalam Transaksi Tanah," *Jurnal Hukum Pertanahan*, Vol. 21 No. 2, 2023, hal. 96

<sup>27</sup> Rudi Santoso, "*Peningkatan Kinerja dan Perlindungan Hukum terhadap PPAT dalam Sistem Transaksi Tanah di Indonesia*". Disertasi, Yogyakarta: Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada, 2023, hal. 125

<sup>28</sup> Surya Pratama, "Perlindungan Hukum dalam Tuntutan Hukum terhadap PPAT dalam Transaksi Tanah," *Jurnal Hukum Pertanahan*, Vol. 21 No. 2, 2023, hal. 96

<sup>29</sup> Rudi Hidayat, "Asuransi Profesi PPAT: Perlindungan terhadap Risiko Hukum dalam Transaksi Tanah," *Jurnal Hukum Properti*, Vol. 20 No. 1, 2022, hal. 85

diberikan oleh para pihak. Dalam kondisi demikian, prinsip kehati-hatian menjadi penting sebagai pelengkap dari tanggung jawab administratif. PPAT harus menjaga integritas prosedural, tanpa melampaui kewenangan hukum yang diberikan kepadanya.<sup>30</sup>

Dalam kerangka teori hukum modern, seperti pendekatan *critical legal studies* dan hukum responsif, tanggung jawab hukum PPAT perlu dirumuskan ulang agar tidak hanya bersifat deklaratif dalam teks hukum, tetapi juga implementatif dalam praktik. Hukum seharusnya tidak hanya menetapkan batas kewenangan, tetapi juga mempertimbangkan tekanan sosial, perubahan digital, serta kekosongan norma interpretatif yang sering dihadapi di lapangan.<sup>31</sup>

Tanggung jawab hukum tidak bisa semata-mata dilihat dari ketaatan pada norma formal. PPAT perlu diposisikan sebagai subjek hukum yang adaptif, yang mendapatkan penguatan dari lembaga, pelatihan etika profesi, dan regulasi yang responsif terhadap tantangan lapangan. Jika tidak, maka prinsip tanggung jawab yang saat ini digunakan justru akan menjerat PPAT dalam ketundukan prosedural yang tidak diimbangi dengan perlindungan substantif.

Dalam pendekatan etis-normatif yang berkembang saat ini, mulai muncul kebutuhan untuk menggabungkan tanggung jawab moral dalam kerangka tanggung jawab hukum pejabat publik. Artinya, PPAT tidak cukup hanya menjalankan prosedur administratif, tetapi juga harus memiliki sensitivitas etika, misalnya dengan menolak menyusun akta jika terdapat indikasi manipulasi, meskipun secara formal dokumen terlihat sah.<sup>32</sup>

Tanggung jawab moral ini memperkuat tanggung jawab hukum, terutama ketika hukum positif belum mampu menjangkau dinamika yang terjadi secara cepat di masyarakat. Pandangan ini mendukung konsep bahwa hukum harus berinteraksi secara aktif dengan nilai-nilai etika, keadilan, dan integritas profesi. Dalam hal ini, tanggung jawab merupakan bagian dari komitmen profesional untuk menjaga integritas hukum dan melindungi pihak-pihak yang rentan dari manipulasi hukum.

Hingga saat ini, konsep tanggung jawab hukum yang diterapkan pada profesi PPAT masih bersifat formalistik dan hanya berorientasi pada kepatuhan terhadap peraturan tertulis. Padahal, dalam perkembangan hukum administrasi modern, dikenal pendekatan *risk-based regulation* yang menekankan pada pencegahan terhadap risiko hukum, sosial, dan ekonomi. Pendekatan ini mendorong transformasi peran PPAT dari pelaksana prosedural menjadi pelaku hukum preventif yang mampu mendeteksi potensi sengketa lebih awal.

Dalam kerangka hukum progresif, muncul ketegangan antara prinsip kepatuhan prosedural dengan kebutuhan masyarakat terhadap keadilan substantif. Masyarakat sering kali menilai keabsahan transaksi berdasarkan hasilnya, bukan proses formal yang dijalani.

---

<sup>30</sup> Fitriani, Nia, "Keamanan Data Tanah Elektronik: Perlindungan Hukum bagi PPAT," *Jurnal Teknologi Hukum Pertanahan*, Vol. 14 No. 4, 2022, hal. 120

<sup>31</sup> Sarah Williams, "Digitalization in Real Estate Transactions: Challenges and Legal Implications for Notaries and PPAT," *Journal of Property Law and Technology*, 2021.

<sup>32</sup> Dr. Andi Setiawan, "Implementasi Perlindungan Hukum terhadap PPAT dalam Transaksi Tanah di Indonesia," *Disertasi*, Universitas Gadjah Mada, 2023

Ketidakseimbangan ini menjadikan PPAT dalam posisi sulit—wajib tunduk pada prosedur tetapi juga harus mempertimbangkan risiko substansial yang mungkin terjadi.

Untuk itu, tanggung jawab PPAT seharusnya tidak hanya bersandar pada prosedur hukum, tetapi juga keberanian moral untuk menolak transaksi yang berpotensi merugikan pihak lain. Sistem hukum yang lebih responsif perlu dibangun agar profesi PPAT dapat menjalankan tugasnya dengan adil dan profesional, tanpa kehilangan kepatuhan terhadap norma hukum yang berlaku.

Dalam pengembangan teori tanggung jawab hukum, perlu disertakan mekanisme evaluasi yang berkelanjutan guna menilai efektivitas dan relevansi konsep tanggung jawab yang diterapkan. Sayangnya, saat ini belum ada forum institusional yang secara khusus menjalankan evaluasi tersebut. Sebagian besar evaluasi bersifat insidental, biasanya hanya dilakukan saat terjadi sengketa atau gugatan terhadap PPAT.

Ketidakhadiran forum reflektif ini mengindikasikan kelemahan struktural dalam pengelolaan profesi hukum di Indonesia. Tidak adanya saluran umpan balik dari lapangan kepada regulator menjadikan sistem tanggung jawab PPAT stagnan dan kurang adaptif terhadap perubahan. Padahal, di negara lain yang telah menerapkan sistem pertanahan modern, evaluasi berkala terhadap tugas dan batas kewenangan pejabat publik merupakan bagian penting dari akuntabilitas profesional yang efektif.

## KESIMPULAN

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menyusun Akta Jual Beli tanah secara prinsip merupakan tanggung jawab administratif, yang mencakup pemeriksaan kelengkapan dan legalitas dokumen dari pihak-pihak yang melakukan transaksi. PPAT tidak bertanggung jawab terhadap aspek materiil tanah seperti asal-usul kepemilikan atau konflik hukum yang tidak tercermin dalam dokumen resmi. Meskipun akta yang dibuat PPAT merupakan alat bukti otentik atas terjadinya perbuatan hukum, masyarakat sering kali keliru menafsirkan bahwa akta tersebut menjamin status hukum tanah secara menyeluruh. Padahal, sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018, ruang lingkup kewenangan PPAT secara normatif telah dibatasi, namun dalam praktiknya masih dihadapkan pada tantangan seperti keterbatasan akses informasi, tekanan dari para pihak dalam transaksi, serta ketidaksamaan pemahaman terkait batas tanggung jawab PPAT.

Oleh karena itu, diperlukan perumusan pedoman yang lebih komprehensif dan rinci untuk menjelaskan batasan tugas serta tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta. Pedoman ini harus mampu menjembatani kesenjangan antara persepsi masyarakat dan ketentuan normatif, sekaligus memberikan perlindungan profesional bagi PPAT. Selain itu, pengembangan sistem verifikasi pertanahan berbasis teknologi informasi yang terintegrasi, seperti Sistem Pendaftaran Tanah Elektronik (e-PT), menjadi sangat penting untuk mendukung akurasi data dan efisiensi administrasi. Dengan sistem ini, PPAT dapat melaksanakan kewenangannya secara lebih optimal dan terhindar dari risiko kesalahan administratif yang berpotensi memicu sengketa di kemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Kadir, *Hukum dan Penelitian Hukum*. (Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 2004), hal. 52.
- Agustinus Widodo, "Tantangan Hukum dalam Transaksi Tanah yang Melibatkan Banyak Pihak," *Jurnal Hukum Nasional*, Vol. 17 No. 3, 2022, hal. 76
- Dian Puspa, "Peran PPAT dalam Transaksi Tanah Warisan: Aspek Hukum dan Praktik," *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 16 No. 2, 2022, hal. 99
- Dimas Prasetyo, "Etika Profesi dalam Praktik PPAT: Tanggung Jawab Moral dan Profesional," *Jurnal Hukum dan Etika Profesi*, Vol. 14 No. 2, 2022, hal. 87
- Dr. Andi Setiawan, "Implementasi Perlindungan Hukum terhadap PPAT dalam Transaksi Tanah di Indonesia," Disertasi, Universitas Gadjah Mada, 2023
- Eka Pradana, "Transformasi Digital dalam Pengelolaan Pertanahan: Dampaknya terhadap Tanggung Jawab PPAT," *Jurnal Teknologi dan Hukum Pertanahan*, Vol. 12 No. 1, 2021, hal. 125
- Fajar Dwi Adi, "Persepsi Masyarakat terhadap Fungsi dan Kewenangan PPAT dalam Jual Beli Tanah," *Jurnal Pendidikan Hukum*, Vol. 25 No. 3, 2020, hal. 198
- Fajar Hidayat, "Praktik Komunikasi dalam Proses Transaksi Tanah: Peran PPAT sebagai Penasihat Hukum," *Jurnal Hukum Properti*, Vol. 18 No. 1, 2023, hal. 44
- Fitriani, Nia, "Keamanan Data Tanah Elektronik: Perlindungan Hukum bagi PPAT," *Jurnal Teknologi Hukum Pertanahan*, Vol. 14 No. 4, 2022, hal. 120
- Gustav Radbruch, "Philosophy of Law," *Harvard Law Review*, Vol. 55, No. 1, 1952, hal. 43
- Hasil wawancara dengan Bapak Kiki Hertanto, S.H., PPAT Jakarta Barat, tanggal 6 Mei 2025
- Hasil wawancara dengan Ibu Ike Rahmawati, S.H., M.Kn., PPAT Kabupaten Tangerang, tanggal 5 Mei 2025
- Joko Prasetyo, "Implementasi Regulasi Pertanahan dalam Praktik PPAT: Tantangan dan Peluang," *Jurnal Hukum Agraria*, Vol. 21 No. 3, 2020, hal. 102
- Kompas, "Ada 48.000 Kasus Mafia Tanah di Indonesia, 79 Persen Sudah Beres," <https://www.kompas.com/properti/read/2024/11/14/210000621/ada-48.000-kasus-mafia-tanah-di-indonesia-79-persen-sudah-beres> , diakses pada 10 Maret 2025.
- Laily Fitriani, "Peran PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum terhadap Peralihan Hak atas Tanah," *Jurnal Hukum dan Kenotariatan*, Vol. 6 No. 2, 2022, hal. 173
- M. Angga Prabowo, "Kendala Operasional dalam Proses Verifikasi Tanah oleh PPAT," *Jurnal Hukum Tanah Indonesia*, Vol. 11 No. 2, 2021, hal. 112
- M. Yahya Harahap, *Hukum Jual Beli Tanah dan Bangunan di Indonesia*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2020), hal. 112.

M. Yunus Wahid, "Kekuatan Hukum Akta PPAT dalam Pembuktian Peralihan Hak atas Tanah," Jurnal Hukum IUS QUIA IUSTUM, Vol. 24 No. 3, 2017, hal. 388

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2

Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*. (Jakarta: Kencana, 2005), hal. 35

R. Subekti, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, 1987, hal. 46

Rudi Hidayat, "Asuransi Profesi PPAT: Perlindungan terhadap Risiko Hukum dalam Transaksi Tanah," Jurnal Hukum Properti, Vol. 20 No. 1, 2022, hal. 85

Rudi Santoso, "*Peningkatan Kinerja dan Perlindungan Hukum terhadap PPAT dalam Sistem Transaksi Tanah di Indonesia*". Disertasi, Yogyakarta: Program Doktor Ilmu Hukum Universitas Gadjah Mada, 2023, hal. 125

Ruhut S. Simarmata, *Hukum Notariat: Konsep dan Implementasi dalam Praktek*, (Bandung: Alfabeta, 2021), hal. 187

Sabrina, "Pertanggung Jawaban Notaris dalam Kesalahan Pembuatan Akta," Notarius, Vol. 17, No. 2 Januari 2024, hal. 112

Sarah Williams, "Digitalization in Real Estate Transactions: Challenges and Legal Implications for Notaries and PPAT," *Journal of Property Law and Technology*, 2021.

Sri Rahayu, "Analisis Yuridis terhadap Sanksi Administratif bagi PPAT yang Melampaui Kewenangannya," Jurnal Hukum Prioris, Vol. 13 No. 1, 2022, hal. 58-59

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, (Jakarta: Intermasa, 2019), hal. 45

Surya Pratama, "Perlindungan Hukum dalam Tuntutan Hukum terhadap PPAT dalam Transaksi Tanah," Jurnal Hukum Pertanahan, Vol. 21 No. 2, 2023, hal. 96

Surya Pratama, "Perlindungan Hukum dalam Tuntutan Hukum terhadap PPAT dalam Transaksi Tanah," Jurnal Hukum Pertanahan, Vol. 21 No. 2, 2023, hal. 96

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Zulkarnain K. Siregar, *Dasar-Dasar Hukum Agraria Indonesia*, (Jakarta: Rajawali Press, 2018), hal. 220