

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Kedudukan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) pada Jual Beli Tanah

Pejabat umum yang memiliki wewenang khusus memegang peran kunci dalam menjaga legalitas aset tanah masyarakat. Sosoknya bukan sekadar pemberi tanda tangan, melainkan pejabat umum netral yang wajib memastikan setiap akta yang dibuat bebas dari masalah hukum. Karena besarnya tanggung jawab ini baik sebagai notaris maupun pelaksana pendaftaran tanah sudah sepatutnya seorang PPAT membekali diri dengan pengetahuan yang luas. Profesionalisme mereka adalah benteng utama untuk menghindari sengketa lahan di kemudian hari.

Di sisi lain, ia memiliki tanggung jawab spesifik dalam mekanisme pendaftaran hak atas tanah sebagai wujud kepatuhan terhadap PP Nomor 24 Tahun 1997, yang bertujuan untuk memberikan bukti kepemilikan yang kuat dan sah bagi setiap pemegang hak. Mengingat peran vitalnya dalam menjamin keabsahan dokumen dan mencegah cacat hukum, seorang PPAT dituntut untuk memiliki kompetensi mendalam. Integritas dan pemahaman komprehensif mengenai pendaftaran tanah bukan sekadar kewajiban administratif, melainkan prasyarat mutlak demi memberikan kepastian hukum bagi masyarakat.

Panggilan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan aspek krusial dalam hukum pertanahan di Indonesia, karena PPAT

adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik yang meresmikan setiap langkah hukum atas tanah, guna memastikan bahwa perubahan atau pengalihan hak tersebut diakui sepenuhnya oleh negara dan memiliki landasan hukum yang kuat. Uraian mengenai lingkup kewajiban dan wewenang PPAT akan dipaparkan secara terperinci berdasarkan beberapa aspek utama, yakni:

#### 1. Tanggung Jawab Jabatan (Lahiriah dan Formal)

PPAT memikul kewajiban formal yang berguna menjamin validitas akta yang diterbitkannya. Tanggung jawab ini meliputi verifikasi keabsahan syarat materiil, seperti autentisitas identitas para pihak, serta pemenuhan syarat formil sesuai tata cara pembuatan akta. Apabila terjadi kelalaian terhadap prosedur yang diatur dalam regulasi jabatan atau PP No. 24 Tahun 1997, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban atas cacat prosedur tersebut.<sup>23</sup>

#### 2. Tanggung Jawab Perdata

Dalam ranah hukum perdata, PPAT dapat dituntut melalui gugatan jika tindakannya termasuk dalam kategori Perbuatan Melawan Hukum (PMH) karena mencederai hak-hak hukum yang mengikat bagi para pembuat janji di dalam akta

---

<sup>23</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003), hlm. 162.

sekaligus menjadi bukti yang sah di hadapan pihak luar maupun publik secara luas yang terdampak. Kewajiban ganti rugi ini umumnya dipicu oleh faktor ketidakhati-hatian (sembrono) atau adanya unsur kesengajaan dalam mencantumkan data yang tidak benar ke dokumen autentik tersebut.<sup>24</sup>

### 3. Tanggung Jawab Pidana

Dimensi pidana dapat menjerat PPAT apabila dalam pelaksanaan fungsinya terbukti melakukan tindakan manipulatif, seperti tindakan manipulasi atau pemalsuan surat dan akta autentik, sebuah pelanggaran serius yang ancaman pidananya telah digariskan dalam Pasal 263 dan 264 KUHP. Selain itu, penyampaian keterangan tidak benar ke dalam akta autentik juga merupakan delik pidana yang diancam dalam Pasal 266 KUHP.<sup>25</sup>

### 4. Eksistensi Peran Administratif

Eksistensi PPAT sebagai pejabat umum tidak berdiri sendiri, melainkan berada di bawah garis Kementerian ATR/BPN sebagai bentuk pertanggungjawaban dalam menjaga integritas administrasi pertanahan. Segala bentuk pengabaian

---

<sup>24</sup> Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum*, (Bandung: Refika Aditama, 2008), hlm. 55-57.

<sup>25</sup> R. Soesilo, *Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP)*, (Bogor: Politeia, 1991), hlm. 195.

terhadap kode etik profesi maupun maladminstrasi dapat berimplikasi pada sanksi disiplin.<sup>26</sup> Sanksi tersebut bervariasi mulai dari peringatan lisan dan tertulis, suspensi (pemberhentian sementara), hingga sanksi terberat berupa pemberhentian secara tidak hormat dari jabatannya.

Amanah terbesar seorang PPAT dalam merumuskan Akta Peralihan Hak Atas Tanah adalah menjamin bahwa seluruh prosesnya berjalan selaras dengan koridor hukum yang berlaku. Dalam situasi di mana tanah sudah terdaftar namun sertifikatnya belum terbit, PPAT wajib merujuk pada Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Dokumen resmi ini dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan setempat sebagai pernyataan sah bahwa tanah tersebut memang benar belum memiliki sertifikat, sehingga proses peralihan tetap memiliki landasan yang kuat..<sup>27</sup>

Sebagaimana yang diputuskan dalam perkara tingkat banding pada Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps, terlihat bagaimana sebuah transaksi bisa terhambat ketika prosedurnya tidak sempurna. Di sini, Tergugat I selaku PPAT hanya memfasilitasi perjanjian di bawah

---

<sup>26</sup> Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

<sup>27</sup> Annisa, A., Fitriani, A., Rahman, S., & Busthami, D. S. Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas Persertifikatan Milik Adat. *Legal Dialogica* (2025), 1(1), 176–201.

tangan yang tidak sempat ditingkatkan menjadi akta autentik. Kendala muncul karena status tanah yang belum bersertifikat serta adanya klaim dari pihak ketiga. Perlu dipahami bahwa kuitansi atau kesepakatan di atas meterai saja tidak cukup kuat untuk memproses balik nama di BPN. Karena tidak memiliki kekuatan hukum sekuat akta autentik yang dibuat secara resmi oleh PPAT, BPN pun secara aturan tidak dapat memproses peralihan hak tersebut kepada pembeli.

Menurut Bambang Sutyoso (2015), tanggung jawab Notaris/PPAT bersifat ganda: bersifat objektif karena jabatan publik menuntut standar profesional yang tinggi, dan bersifat subjektif jika terjadi kelalaian atau kesalahan pribadi.<sup>28</sup> Dalam perkara ini, penerimaan pembayaran Rp 689.000.000 oleh PPAT menciptakan kewajiban fidusia, karena ia bertindak sebagai agen escrow yang berkewajiban mengembalikan dana jika transaksi gagal. Alasan pembelaan Tergugat I bahwa dirinya hanya berperan sebagai fasilitator tanpa kewajiban pengembalian ditolak pengadilan, melakukan verifikasi fakta hukum sebelum menyusun akta.

Menurut Peter Mahmud Marzuki (2020), teori perlindungan konsumen dalam hukum agraria menuntut rekonstruksi norma guna melindungi pihak lemah, di mana pembeli tanah berhak memperoleh verifikasi independen dari PPAT.<sup>29</sup> Kegagalan PPAT dalam

---

<sup>28</sup> Bambang Sutyoso, *Hukum Notaris* (Yogyakarta: Genta Publishing, 2015), hlm. 180-190.

<sup>29</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum Edisi 16* (Jakarta: Kencana, 2020), hlm. 250-255.

memverifikasi klaim pihak ketiga dalam perkara ini melanggar prinsip tersebut, sehingga pengadilan mendasarkan putusannya pada Pasal 19 UUPA untuk memerintahkan pembatalan perjanjian sekaligus pengembalian dana. Lebih jauh, teori penyeimbangan kepentingan dalam hukum perdata menggarisbawahi bahwa penjual dan PPAT tidak boleh memanfaatkan ketidaktahuan pembeli.<sup>30</sup>

Terlebih di wilayah seperti Bali, di mana keberadaan tanah adat sering kali tidak tercatat dalam dokumen resmi. Kelemahan regulasi terlihat dari ketiadaan mekanisme pencegahan, misalnya integrasi sistem verifikasi digital BPN dalam proses PPAT, yang berpotensi mengurangi sengketa serupa. Putusan banding Pengadilan Tinggi Denpasar mempertegas bahwa asas *pacta sunt servanda* dibatasi oleh prinsip itikad baik, sehingga Penggugat berhak atas kompensasi immateriil atas kerugian emosional yang dialami.

#### **B. Kualifikasi Perbuatan Melawan Hukum (PMH) oleh PPAT dalam Jual Beli Tanah**

Perbuatan Melawan Hukum (PMH) hadir sebagai jaminan perlindungan bagi siapa pun yang dirugikan oleh tindakan orang lain di luar ikatan perjanjian. Agar tuntutan ini sah menurut Pasal 1365 KUHPperdata, harus dibuktikan adanya kesatuan dari empat unsur yaitu, adanya pelanggaran aturan, adanya faktor kesalahan (baik

---

<sup>30</sup> Achmad Ali, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence) Termasuk Interpretasi Undang-Undang (Legisprudence)*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2009), hlm. 288.

sengaja ataupun lalai), dampak kerugian yang diderita pihak lain, serta kaitan langsung antara perbuatan pelaku dengan kerugian tersebut. Tanpa terpenuhinya seluruh unsur ini, tanggung jawab hukum tersebut tidak dapat ditegakkan..<sup>31</sup>

Menurut teori PMH yang dikemukakan Moeljatno (2006), perbuatan melawan hukum mencakup pelanggaran hak subjektif maupun kewajiban umum, tidak terbatas pada kontrak tetapi juga termasuk pelanggaran terhadap standar etika profesi.<sup>32</sup> Dalam perkara ini, kelalaian Tergugat I yang tidak memverifikasi klaim pihak ketiga atas tanah memenuhi unsur culpa, karena menimbulkan kerugian bagi Penggugat berupa sisa dana Rp 544.000.000 yang belum dikembalikan dan biaya litigasi, dengan hubungan kausal langsung terhadap gagalnya proses sertifikasi tanah.

Perbuatan Melawan Hukum PPAT dalam perkara ini dapat dipandang sebagai bentuk wanprestasi implisit karena melanggar kewajiban prinsip itikad baik bukan sekadar formalitas, melainkan ruh dalam perjanjian yang harus dijunjung tinggi. Dalam kasus ini, pengadilan menolak pembelaan Tergugat I bahwa beban tanggung jawab atas dampak ekonomi atau kerugian finansial yang muncul tidak dapat diletakkan kepada pihak yang bersangkutan, mengingat hal tersebut berada di luar ranah kewenangannya. Mengingat statusnya

---

<sup>31</sup> Prof. Subekti S.H., Hukum Perjanjian, ibid, hlm 17.

<sup>32</sup> Moeljatno, Perbuatan Melawan Hukum (Jakarta: Rineka Cipta, 2006), hlm. 20-25.

sebagai pejabat umum (PPAT), peran tersebut membawa amanah untuk memastikan setiap transaksi tanah selaras dengan aturan hukum. Berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 2016, seorang PPAT wajib menjamin legalitas proses jual beli, sehingga ia tidak bisa melepaskan diri begitu saja ketika terjadi ketidakabsahan dalam transaksi yang ia fasilitasi.

Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar memperkuat hal ini dengan menambahkan ganti rugi immateriel sebesar Rp 50.000.000, mengakui kerugian non-finansial seperti tekanan psikologis akibat penyelesaian perkara yang berlarut-larut. Selain itu, literatur hukum kontemporer mengaitkan PMH dengan doktrin tanpa sebab sebagaimana diatur dalam Pasal 1359 KUHPerdara, di mana PPAT yang menerima uang tanpa memenuhi kewajiban dianggap memperkaya diri secara tidak sah.<sup>33</sup> Dan PPAT sebagai pejabat publik gagal melindungi kepentingan klien, sehingga pengadilan menerapkan tanggung jawab tanggung renteng (Pasal 1367 KUHPerdara) untuk menjamin pemulihan penuh kerugian korban.<sup>34</sup>

---

<sup>33</sup> Munir Fuady, *Perbuatan Melawan Hukum: Pendekatan Kontemporer*, (Bandung: PT Citra Aditya Bakti, 2013), hlm. 165.

<sup>34</sup> Habib Adje, *Kebatalan dan Pembatalan Akta Notaris*, (Jakarta: PT Refika Aditama, 2011), hlm. 94.

Dalam konteks perkara ini, PMH mencakup dimensi kontraktual sekaligus deliktual, memperkuat tuntutan Penggugat atas pembatalan perjanjian dan ganti rugi secara komprehensif. Analisis ini juga menyoroti bagaimana PMH berfungsi sebagai penghubung antara wanprestasi dan tanggung jawab profesi, khususnya di wilayah seperti Bali di mana keberadaan tanah adat sering mempersulit proses verifikasi hak.<sup>35</sup>

### **C. Wanprestasi (Cidera Janji) dalam Pelaksanaan Jasa PPAT dalam Jual Beli Tanah**

Hukum perjanjian hadir untuk memberikan kepastian atas setiap komitmen yang dibangun oleh masyarakat. Dalam dunia hukum privat, sebuah janji atau perikatan adalah ikatan moral sekaligus yuridis yang harus dijunjung tinggi. Wanprestasi muncul ketika kewajiban dalam kesepakatan tersebut dilanggar, padahal Pasal 1234 KUHPerdara telah mengamanatkan bahwa setiap pihak wajib memenuhi janjinya baik untuk memberi, melakukan, atau tidak melakukan sesuatu dengan landasan itikad baik.<sup>36</sup> Seiring berkembangnya dinamika di tengah masyarakat, hukum perjanjian pun terus bertransformasi untuk mengakomodasi kebutuhan yang ada.<sup>37</sup> Keistimewaan dari hubungan ini terletak pada asas kebebasan

---

<sup>35</sup> Ni Luh Putu Suryani dan I Made Gede Setiawan, "Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah dalam Transaksi di Bawah Tangan", *Jurnal Hukum Bisnis* 28, no. 1 (2020): 50-52.

<sup>36</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 45.

<sup>37</sup> Mariam Darus Badruzaman, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata Buku Ketiga: Penjelasan Baru*, (Bandung: Alumni, 2015), hlm. 3.

berkontrak (Pasal 1338 KUHPerduta), yang menjamin keleluasaan penuh bagi setiap orang dalam mewujudkan niat atau kewajiban hukum mereka menentukan sendiri isi dan bentuk kesepakatan mereka secara mandiri.<sup>38</sup>

Ketika sebuah perjanjian dibuat dengan benar, hukum memberikan perlindungan penuh dengan menjadikannya aturan yang mengikat bagi kedua belah pihak, selayaknya mereka tunduk pada Undang-Undang. Oleh karena itu, penting sekali adanya kesadaran dan pemahaman penuh dari semua pihak, baik dalam perjanjian lisan maupun tertulis, mulai dari tahap negosiasi (pra-kontrak) hingga pelaksanaan (pasca-kontrak), demi melindungi kepentingan masing-masing.

Selain asas kebebasan berkontrak, perjanjian yang sah juga harus mematuhi asas-asas hukum perjanjian lainnya, Beberapa fondasi utamanya meliputi asas konsensualisme (dasar kesepakatan), asas kekuatan mengikat atau *pacta sunt servanda* (kewajiban menepati janji), serta asas keseimbangan (keadilan bagi kedua belah pihak) (Anggraeny, I., & Al-Fatih, S. (2020).<sup>39</sup> Meskipun kebebasan berkontrak sangat luas, penerapannya tidak diperkenankan menyimpangi standar legalitas kesepakatan sebagaimana ditetapkan oleh KUHPerduta.

---

<sup>38</sup> Salim H.S., *Hukum Kontrak: Teori dan Teknik Penyusunan Kontrak*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2003), hlm. 9.

<sup>39</sup> Anggraeny, I., & Al-Fatih, S. Kata Sepakat Dalam Perjanjian Dan Relevansinya Sebagai Upaya Pencegahan Wanprestasi. *De Lega Lata: Jurnal Ilmu Hukum* (2020), 5(1), 57-66.

Menurut teori wanprestasi klasik yang dikemukakan Subekti, wanprestasi dapat berbentuk:<sup>40</sup>

4. Sama sekali tidak menjalankan komitmen yang sebelumnya telah disepakati bersama;
5. Terlambat dalam menepati janji, sehingga waktu yang ditentukan terlewat;
6. Melaksanakan kewajiban secara tidak sempurna atau terdapat kecacatan dalam hasilnya; atau
7. Memberikan sesuatu yang tidak sesuai atau tidak memiliki nilai sebagaimana yang diperjanjikan sebelumnya.

Wanprestasi diartikan sebagai kondisi ketika seseorang tidak menepati atau kurang berhati-hati dalam menjalankan amanah yang telah disepakati bersama dalam perjanjian.<sup>41</sup> Dalam setiap pelaksanaan pekerjaan, kemungkinan timbulnya wanprestasi oleh salah satu pihak untuk menepati komitmen merupakan dinamika yang kerap ditemui dalam kontrak. Dalam situasi demikian, berlaku mekanisme hukum guna melindungi pihak yang dirugikan, baik melalui pembatalan

---

<sup>40</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Cet. ke-25, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 45.

<sup>41</sup> Mariam Darus Badruzaman, *KUH Perdata Buku III: Hukum Perikatan*, (Bandung: Alumni, 2006), hlm. 21.

perjanjian, ganti rugi materiil, maupun paksaan untuk menuntaskan sisa kewajiban yang belum dipenuhi (Muhammad, et al. 2025).<sup>42</sup>

Wanprestasi sering kali menjadi fenomena yang terjadi dalam praktik pelaksanaan perjanjian. Faktor penyebab wanprestasi sangat beragam, dapat bersumber dari kesalahan (kesengajaan atau kelalaian) para pihak yang berkontrak, ataupun disebabkan oleh situasi di luar kendali manusia, seperti keadaan memaksa (*force majeure*), di mana hambatan yang terjadi benar-benar berada di luar kemampuan para pihak untuk memprediksi atau mencegahnya.<sup>43</sup>

Setiap tindakan cedera janji secara langsung melahirkan hak bagi pihak yang terdampak untuk menuntut keadilan. Dalam koridor hukum, pihak yang dirugikan memiliki wewenang penuh untuk meminta pertanggungjawaban serta kompensasi dari pihak yang lalai, guna memulihkan kerugian yang telah dialaminya. Tujuan utama dari penuntutan ganti rugi ini adalah untuk mencegah kerugian pada pihak manapun akibat wanprestasi tersebut.<sup>44</sup> Meskipun demikian, secara umum, masyarakat (publik) tetap dirugikan karena tidak dapat

---

<sup>42</sup> Muhammad, ||, Darul, A., || I., Yuridis, A., Ajri, M., & Ihsan, D. Analisis Yuridis Tanggung Renteng Wanprestasi Dalam Perjanjian Kerja Pembangunan Perumahan (Studi Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 286 K/Pdt/2019). *Edu Society: Jurnal Pendidikan, Ilmu Sosial Dan Pengabdian Kepada Masyarakat* ((2025) : 5(2), 1720–1739.

<sup>43</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 55.

<sup>44</sup> Ahmadi Miru, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm. 76.

menikmati manfaat yang seharusnya dihasilkan dari terlaksananya perjanjian.

Salah satu contoh kasus wanprestasi yang timbul karena ketidaksesuaian dalam pemenuhan prestasi oleh salah satu pihak ini secara spesifik dibahas dan ditemukan faktanya pada Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps.

Risiko hukum dari terjadinya wanprestasi, terutama yang melibatkan lebih dari satu pihak yang bertanggung jawab, adalah timbulnya tanggung jawab secara renteng (tanggung jawab tanggung menanggung) di antara para pihak yang melakukan wanprestasi. Tergugat I dan II dinyatakan melakukan wanprestasi karena gagal menyerahkan tanah dalam kondisi bebas klaim serta tidak memproses penerbitan sertifikat sebagaimana dijanjikan, sehingga Penggugat menuntut pembatalan perjanjian dan pengembalian total Rp 689.000.000 beserta ganti rugi materiel (biaya transaksi) dan immateriel (kerugian psikologis). Namun, hanya Rp 145.000.000 yang dikembalikan, menyisakan kerugian Rp 544.000.000.

Dalam kerangka hukum pertanahan, tindakan wanprestasi pada proses jual beli kerap muncul dari ketidakmampuan penjual menyelesaikan hambatan administratif seperti klaim pihak ketiga,

sebagaimana terlihat dalam terhentinya proses pendaftaran sertifikat dalam perkara ini.<sup>45</sup>

Teori wanprestasi modern, yang dipengaruhi pemikiran Wolfgang Friedmann, menambahkan unsur itikad baik sebagai kewajiban pra-kontraktual dan pasca-kontraktual, di mana PPAT sebagai fasilitator transaksi berkewajiban memberi peringatan atas potensi risiko.<sup>46</sup> Pasal 1243 KUHPerdota mempertegas bahwa pihak yang wanprestasi wajib membayar ganti rugi, termasuk biaya untuk mencegah atau memulihkan kerugian. Pengadilan Negeri Denpasar pada 26 Januari 2016 mengabulkan gugatan sebagian, menyatakan para Tergugat wanprestasi, serta memerintahkan pengembalian sisa dana beserta ganti rugi, yang kemudian dikuatkan oleh Pengadilan Tinggi Denpasar dalam putusan banding.

Dengan merujuk pada teori ekspektasi dalam hukum, Penggugat berhak berada pada posisi seolah-olah perjanjian terlaksana, sehingga ganti rugi mencakup seluruh kerugian yang dialami.<sup>47</sup> Literatur hukum perdata di Indonesia mencatat bahwa kasus serupa sering berakhir dengan putusan tanggung renteng, di mana PPAT tidak dapat bebas

---

<sup>45</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2010), hlm. 142.

<sup>46</sup> Wolfgang Friedmann, *Legal Theory*, (London: Stevens & Sons, 1967), hlm. 377.

<sup>47</sup> Peter Mahmud Marzuki, *Pengantar Ilmu Hukum*, (Jakarta: Kencana, 2008), hlm. 245.

dari tanggung jawab hanya karena kedudukannya sebagai pihak netral, terlebih jika terbukti adanya pelanggaran.<sup>48</sup>

#### **D. Kedudukan Klien PPAT sebagai Konsumen Jasa Hukum**

Kedudukan klien dalam hubungan hukum transformasi dalam praktik jabatan PPAT kini menempatkan posisi pejabat dan klien dalam bingkai perlindungan konsumen. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, PPAT dikategorikan sebagai penggerak roda ekonomi karena menyediakan jasa hukum bagi publik. Hal ini membawa konsekuensi penting: klien bukan sekadar pemohon, melainkan konsumen jasa hukum yang dilindungi hak untuk mengetahui kebenaran fakta secara utuh demi menghindari kerugian di kemudian hari terkait layanan jasa hukum yang diterimanya.<sup>49</sup> Hubungan ini didasari oleh ketimpangan posisi tawar yang bersumber dari asimetri informasi, di mana klien sebagai orang awam memiliki ketergantungan penuh terhadap keahlian dan integritas PPAT untuk menjamin keamanan yuridis transaksinya.<sup>50</sup>

Oleh karena itu, berdasarkan doktrin *duty of care*, PPAT memikul standar tanggung jawab yang tinggi untuk bertindak secara teliti dan beritikad sejalan dengan prinsip itikad baik menurut Pasal 1338 ayat

---

<sup>48</sup> Ahmad Yani dkk., "Analisis Yuridis Perbuatan Melawan Hukum Notaris dalam Transaksi Properti", *Jurnal Ilmu Hukum* 15, no. 1 (2020): 82-85.

<sup>49</sup> Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Pasal 1 angka 3 tentang Perlindungan Konsumen

<sup>50</sup> Ahmadi Miru dan Sutarman Yodo, *Hukum Perlindungan Konsumen*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2004), hlm. 40.

(3) KUHPerdara, yang menuntut adanya integritas dalam pelaksanaan setiap poin perjanjian.<sup>51</sup>

Kegagalan PPAT dalam memberikan kepastian layanan seperti keterlambatan balik nama sertifikat atau adanya cacat dalam akta tidak hanya dikategorikan sebagai wanprestasi, tetapi juga pelanggaran hak konsumen yang memberikan legalitas bagi klien untuk menuntut ganti rugi secara penuh guna memulihkan kerugian material maupun immaterial yang dialami.<sup>52</sup>

#### **E. Perlindungan Hukum dalam Sengketa Pertanahan**

Hubungan hukum dalam transaksi tanah di bawah tangan pada dasarnya adalah perwujudan komitmen bersama yang menciptakan hubungan hukum kontraktual, di mana penjual dan pembeli secara sah terikat untuk saling menghormati isi kesepakatan tersebut. Berdasarkan asas *pacta sunt servanda*, kesepakatan tersebut melahirkan kewajiban bagi para pihak untuk mematuhi seluruh klausul perjanjian. Namun, dalam praktiknya sering kali muncul fenomena wanprestasi atau cedera janji, di mana salah satu pihak gagal memenuhi prestasinya sehingga menimbulkan kerugian, baik secara materiil maupun imateriil.<sup>53</sup> Sebagai konsekuensi dari prinsip Indonesia sebagai negara hukum,

---

<sup>51</sup> Ridwan Khairandy, *Itikad Baik dalam Kebebasan Berkontrak*, (Jakarta: Pascasarjana FH UI, 2004), hlm. 185.

<sup>52</sup> Janus Sidabalok, *Hukum Perlindungan Konsumen di Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 114.

<sup>53</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, (Jakarta: Intermasa, 2014), hlm. 45.

setiap pihak yang dirugikan berhak mendapatkan perlindungan hukum yang setara tanpa diskriminasi atas latar belakang sosial maupun etnis.<sup>54</sup>

Untuk menjamin perlindungan hukum yang maksimal, peralihan hak atas tanah idealnya difinalisasi di hadapan PPAT sebelum diajukan ke Kantor Pertanahan. Prosedur ini merupakan perwujudan dari prinsip penyerahan yang diselaraskan dengan ketentuan Pasal 616 dan Pasal 620 KUHPertada, sehingga hak pembeli menjadi kuat dan diakui secara sah oleh negara mengenai levering atau penyerahan benda tidak bergerak, yang mengharuskan adanya pengumuman akta otentik melalui proses pendaftaran pada register yang tersedia.<sup>55</sup>

Keterlibatan PPAT dan pendaftaran tanah ini diambil demi menghadirkan rasa aman secara hukum serta memberikan manfaat nyata bagi semua pihak. Dengan begitu, kita dapat mencegah munculnya tindakan sepihak maupun risiko pengingkaran janji, yang pada akhirnya akan mewujudkan keadilan dan ketertiban di tengah masyarakat.<sup>56</sup>

---

<sup>54</sup> Philipus M. Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia*, (Surabaya: Bina Ilmu, 1987), hlm. 25.

<sup>55</sup> Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana, 2010), hlm. 112.

<sup>56</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Universitas Trisakti, 2008), hlm. 468.

Dalam menghadapi potensi cidera janji, KUHPerdato telah menyediakan instrumen perlindungan hukum bagi masing-masing pihak:

1. Perlindungan bagi penjual yang memiliki hak untuk menuntut pelunasan harga objek jual beli dalam tenggang waktu yang telah disepakati. Merujuk pada Pasal 1513 KUHPerdato, kewajiban konstitutif pembeli adalah melakukan pembayaran sesuai waktu dan tempat yang dijanjikan. Jika kesepakatan mengenai waktu dan tempat tidak tersedia, maka berdasarkan ketentuan Pasal 1514 KUHPerdato, momen pembayaran haruslah selaras dengan saat barang berpindah tangan. Kewajiban ini dilakukan di lokasi penyerahan guna menjamin transparansi serta meminimalisir risiko bagi penjual maupun pembeli.<sup>57</sup>
2. Perlindungan bagi pembeli diwujudkan melalui hak untuk memverifikasi validitas atas kepemilikan tanah yang ditransaksikan. Merujuk pada Pasal 1491 KUHPerdato, penjual wajib memberikan jaminan bahwa hak kepemilikan tersebut sah secara hukum dan tidak akan menimbulkan sengketa bagi pembeli di masa depan pembeli berhak menuntut jaminan dari penjual atas penguasaan objek guna

---

<sup>57</sup> Pasal 1513 dan Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

memastikan pembeli dapat memiliki dan menikmati objek tersebut dengan aman dan tenang (*vrijwaring*), sekaligus memberikan perlindungan menyeluruh terhadap adanya cacat tersembunyi yang tidak terlihat namun dapat merugikan di masa mendatang.<sup>58</sup>

## **F. Tinjauan Umum Putusan Nomor 75/Pdt/2026/PT.Dps**

### **1. Pertimbangan Hakim**

Pertimbangan hakim atau *ratio decidendi* merupakan landasan argumentasi hukum yang digunakan oleh majelis hakim untuk sampai pada amar putusan seperti dalam konteks Putusan Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps. Pertimbangan hakim mencakup analisis terhadap fakta-fakta persidangan, pembuktian alat bukti surat, serta keterangan saksi terkait keterlibatan PPAT dalam sengketa jual beli tanah tersebut.<sup>59</sup>

Hakim dalam pertimbangannya melakukan sinkronisasi antara perbuatan para tergugat dengan unsur-unsur yang mencakup cedera janji (*wanprestasi*) sesuai ketentuan Pasal 1243 KUHPerdata, serta bentuk pelanggaran hak pihak lain atau adanya unsur perbuatan melawan hukum (PMH) sesuai koridor Pasal 1365 KUHPerdata, yang menegaskan bahwa siapapun yang melanggar hak orang lain secara tidak sah wajib memikul tanggung jawab atas

---

<sup>58</sup> Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

<sup>59</sup> Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm. 195.

dampak yang ditimbulkannya. Khusus untuk PPAT sebagai Tergugat I, hakim mempertimbangkan sejauh mana kelalaian dalam menjalankan tugas jabatan (seperti pengecekan berkas dan proses transaksi) telah menyebabkan kerugian bagi Penggugat. Pertimbangan ini tidak hanya melihat aspek legalitas formal, tetapi juga aspek menjamin rasa keadilan dan keamanan hukum bagi pembeli yang telah menunjukkan ketulusan serta kejujuran (itikad baik) dalam memenuhi seluruh tanggung jawabnya.<sup>60</sup>

## 2. Pengertian Putusan Hakim

Secara etimologis dan yuridis, Putusan hakim (*vonnis*) merupakan mahkota sekaligus instrumen hukum paling vital dalam tatanan peradilan. Sebagai pejabat yang berwenang, hakim mengucapkan putusan tersebut di persidangan bukan sebagai formalitas belaka, melainkan sebagai upaya untuk memutus rantai perselisihan dan memberikan kepastian hukum bagi masyarakat yang mencari keadilan. sebuah transformasi dari fakta-fakta persidangan menjadi norma hukum konkrit yang memiliki daya eksekutorial.<sup>61</sup>

Dalam ranah hukum acara perdata, sebuah putusan harus memenuhi tiga dimensi nilai hukum secara seimbang, yaitu:

---

<sup>60</sup> Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penjumlahan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 881.

<sup>61</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, Persidangan, Penjumlahan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2016), hlm. 875.

a. Kepastian Hukum (*Rechtssicherheit*) adalah putusan harus didasarkan dengan menjadikan peraturan perundang-undangan sebagai panduan utama yang memberikan arah serta batasan dalam bertindak.

b. Keadilan (*Gerechtigkeit*) harus mampu memberikan porsi yang proporsional bagi pihak yang mengalami kerugian, yang mana upaya ini dititikberatkan pada mengembalikan hak-hak pembeli atau penjual agar berada dalam posisi yang adil sebagaimana mestinya.

c. Kemanfaatan (*Zweckmassigkeit*) harus memberikan dampak positif bagi ketertiban hukum masyarakat luas.<sup>62</sup>

Oleh karena itu, dalam penelitian penulis, Putusan Pengadilan Tinggi Denpasar Nomor 75/Pdt/2016/PT.Dps. hadir sebagai hasil peninjauan di tingkat banding, yang berfungsi untuk menyempurnakan atau memperkuat dasar hukum yang telah diletakkan oleh pengadilan tingkat pertama. Putusan ini menjadi sumber hukum penting untuk memahami bagaimana otoritas kehakiman memandang tanggung jawab profesional seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ketika terjadi sengketa hak tanah.

---

<sup>62</sup> Gustav Radbruch dalam Achmad Ali, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) dan Teori Peradilan (Judicialprudence)*, (Jakarta: Kencana, 2009), hlm. 95-97.