

Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Renvoi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan

Miranda Posogu¹, Dolot alhasni Bakung², Mohamad Taufiq Zulfikar Sarson³

¹ Universitas Negeri Gorontalo

² Universitas Negeri Gorontalo

³ Universitas Negeri Gorontalo

Info Artikel

Article history:

Received June, 2026

Revised July, 2026

Accepted August, 2026

Kata Kunci:

Akta Pemberian Hak Tanggungan; Pejabat Pembuat Akta Tanah; Pertanggungjawaban Hukum; Renvoi

Keywords:

Deed of Granting Mortgage Rights; Land Deed Official; Legal Liability; Renvoi;

ABSTRAK

Renvoi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan mekanisme pembetulan kesalahan administratif yang penting untuk menjamin akurasi data dan kepastian hukum. Namun, pelaksanaan renvoi yang tidak sesuai prosedur berpotensi menimbulkan permasalahan terhadap keabsahan akta dan pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Penelitian ini bertujuan menganalisis bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT atas pelaksanaan renvoi dalam APHT serta akibat hukum yang ditimbulkannya. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan, konseptual, dan kasus. Sumber data berupa bahan hukum primer, sekunder, dan tersier yang diperoleh melalui studi kepustakaan, kemudian dianalisis secara kualitatif menggunakan interpretasi hukum dan penalaran deduktif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa renvoi yang dilakukan sesuai prosedur tidak mengurangi keautentikan maupun kekuatan pembuktian APHT. Sebaliknya, renvoi yang dilakukan secara tidak sah dapat menimbulkan pertanggungjawaban administratif, perdata, dan etik bagi PPAT. Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis spesifik mengenai hubungan antara renvoi dalam APHT dan rezim pertanggungjawaban hukum PPAT. Implikasinya, diperlukan penguatan regulasi dan pengawasan untuk menjamin kepastian serta perlindungan hukum bagi para pihak.

ABSTRACT

Renvoi in the Deed of Granting Mortgage Rights (APHT) serves as a mechanism for correcting administrative errors to ensure legal accuracy and certainty. However, improper implementation of renvoi may affect the validity of the deed and trigger legal liability for the Land Deed Official (PPAT). This study aims to analyze the legal liability of PPATs regarding renvoi in APHT and examine its legal consequences. The research employs a normative legal method using statutory, conceptual, and case approaches. Data were collected from primary, secondary, and tertiary legal materials through library research and analyzed qualitatively using legal interpretation and deductive reasoning. The findings reveal that renvoi conducted in accordance with legal procedures does not diminish the authenticity or evidentiary value of APHT. Conversely, unlawful renvoi may result in administrative, civil, and ethical liability for PPATs. The novelty of this study lies in its specific examination of the relationship between renvoi in APHT and the legal liability regime of PPATs. The study implies the need for stronger regulations and supervision mechanisms to ensure legal certainty and protection for all parties involved.



Corresponding Author:

Name: Miranda Posogu

Institution: Faculty of Law, Gorontalo State University

Email: posogum@gmail.com

1. PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Salah satu akta yang menjadi kewenangan PPAT adalah Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), yaitu akta autentik yang menjadi dasar lahirnya hak tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang atas tanah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Sebagai akta autentik, APHT harus memenuhi syarat formal dan material yang ditentukan peraturan perundang-undangan guna menjamin kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kekuatan pembuktian yang sempurna bagi para pihak yang berkepentingan (Citasari et al., 2024).

Dalam praktik pembuatan APHT, sering ditemukan adanya kesalahan penulisan, kekeliruan identitas para pihak, kesalahan objek hak tanggungan, maupun kekeliruan administratif lainnya yang kemudian diperbaiki melalui mekanisme *renvoi*. Renvoi merupakan pencatatan perubahan atau pembetulan terhadap isi akta yang dilakukan sesuai prosedur hukum tertentu tanpa mengubah substansi perbuatan hukum yang telah disepakati para pihak. Permasalahan muncul ketika *renvoi* dilakukan setelah akta ditandatangani atau dilakukan tidak sesuai ketentuan yang berlaku, sehingga menimbulkan pertanyaan mengenai keabsahan akta, kekuatan pembuktiannya, serta pertanggungjawaban hukum PPAT sebagai pejabat yang membuat akta tersebut. Kondisi ini menunjukkan bahwa praktik *renvoi* dalam APHT tidak hanya memiliki dimensi administratif, tetapi juga mengandung konsekuensi yuridis yang signifikan (Sudiro, 2025).

Secara normatif, berbagai peraturan telah mengatur tata cara pembuatan akta PPAT, termasuk mekanisme pembetulan kesalahan dalam akta. Namun demikian, pengaturan tersebut masih menyisakan ruang interpretasi yang berbeda mengenai batasan *renvoi* yang diperbolehkan dan bentuk pertanggungjawaban PPAT apabila *renvoi* dilakukan secara tidak sah. Di satu sisi, *renvoi* diperlukan untuk menjaga akurasi data dalam akta, tetapi di sisi lain, *renvoi* yang tidak sesuai prosedur dapat menimbulkan sengketa hukum, kerugian bagi para pihak, bahkan berpotensi menurunkan derajat keautentikan akta (Junita et al., 2024). Oleh karena itu, diperlukan kajian lebih lanjut untuk mengidentifikasi batas-batas kewenangan PPAT dalam melakukan *renvoi* serta bentuk pertanggungjawaban hukum yang dapat dikenakan apabila terjadi pelanggaran.

Kajian mengenai tanggung jawab pejabat umum dalam pembuatan akta autentik pada dasarnya telah lama menjadi perhatian para ahli hukum. Penelitian awal lebih banyak menitikberatkan pada konsep tanggung jawab notaris dan PPAT terhadap kesalahan formal maupun material dalam akta autentik. Perkembangan penelitian berikutnya menunjukkan adanya perluasan kajian mengenai akibat hukum cacat prosedural dalam pembuatan akta, perlindungan hukum bagi para pihak, serta penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) dalam pelaksanaan jabatan notaris dan PPAT. Meskipun demikian, pembahasan mengenai *renvoi* dalam APHT masih sering ditempatkan sebagai bagian kecil dari pembahasan umum mengenai akta

otentik, sehingga belum memperoleh perhatian yang memadai sebagai isu hukum yang berdiri sendiri.

Sejumlah penelitian terkini menunjukkan bahwa kesalahan administratif dalam akta dapat berdampak pada menurunnya nilai pembuktian akta dan menimbulkan tanggung jawab perdata, administratif, maupun etik bagi pejabat pembuatnya. Penelitian lain menyoroti pentingnya kepatuhan terhadap prosedur formal dalam pembentukan akta autentik sebagai wujud perlindungan terhadap kepentingan para pihak dan pihak ketiga. Akan tetapi, penelitian-penelitian tersebut umumnya berfokus pada akta notaris secara umum atau tanggung jawab PPAT secara luas, tanpa mengkaji secara spesifik karakteristik renvoi dalam APHT dan implikasinya terhadap keabsahan hak tanggungan yang dibebankan. Akibatnya, masih terdapat kekosongan kajian yang secara khusus menghubungkan praktik renvoi dengan rezim pertanggungjawaban hukum PPAT.

Berdasarkan telaah literatur tersebut, terdapat kesenjangan penelitian (*research gap*) berupa belum optimalnya analisis mengenai hubungan antara pelaksanaan renvoi dalam APHT dengan bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT baik secara administratif, perdata, maupun etik. Selain itu, masih terbatas penelitian yang mengkaji batasan normatif mengenai kapan suatu renvoi dapat dianggap sah dan kapan renvoi tersebut berpotensi menimbulkan akibat hukum terhadap keautentikan akta. Kesenjangan ini penting untuk diisi mengingat APHT memiliki fungsi strategis sebagai instrumen jaminan kebendaan yang memberikan kepastian hukum bagi kreditor maupun debitor.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pertanggungjawaban hukum PPAT atas pelaksanaan renvoi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan serta mengkaji akibat hukum yang timbul apabila renvoi dilakukan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi teoritis dalam pengembangan hukum kenotariatan dan pertanahan, khususnya terkait konsep tanggung jawab pejabat umum dalam pembuatan akta autentik. Selain itu, penelitian ini juga diharapkan memberikan kontribusi praktis bagi PPAT, lembaga pengawas, serta para pihak yang menggunakan APHT sebagai instrumen jaminan dalam transaksi keperdataan.

Hipotesis yang diajukan dalam penelitian ini adalah bahwa pelaksanaan renvoi dalam APHT yang dilakukan sesuai prosedur hukum tidak mengurangi keautentikan akta maupun kekuatan pembuktiannya, sedangkan renvoi yang dilakukan bertentangan dengan ketentuan formal dapat menimbulkan konsekuensi hukum berupa tanggung jawab administratif, perdata, dan etik bagi PPAT. Dengan demikian, hasil penelitian ini diharapkan mampu memperjelas batas-batas kewenangan PPAT dalam melakukan renvoi serta memperkuat kepastian hukum dalam praktik pembebanan hak tanggungan. Artikel ini selanjutnya disusun ke dalam beberapa bagian yang meliputi metode penelitian, pembahasan mengenai konsep dan pengaturan renvoi dalam APHT, analisis pertanggungjawaban hukum PPAT, serta kesimpulan dan rekomendasi.

2. TINJAUAN PUSTAKA

2.1 *Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah*

Pertanggungjawaban hukum merupakan konsekuensi yuridis yang timbul akibat pelaksanaan kewenangan oleh subjek hukum yang menimbulkan akibat hukum tertentu. Dalam konteks jabatan publik, pertanggungjawaban hukum melekat pada setiap pejabat yang menjalankan kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pertanggungjawaban hukum merupakan kewajiban seseorang untuk menanggung sanksi atas perbuatan yang bertentangan dengan norma hukum yang berlaku (Kepartono & Putra, 2023). Konsep ini menegaskan bahwa setiap pejabat yang diberikan kewenangan oleh negara wajib menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang

berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam menjalankan jabatannya, PPAT dituntut untuk mematuhi prinsip kehati-hatian, profesionalitas, dan kepastian hukum guna menjamin keabsahan akta yang dibuatnya. Tanggung jawab PPAT tidak hanya terbatas pada aspek administratif, tetapi juga mencakup tanggung jawab perdata dan kode etik apabila dalam pelaksanaan tugasnya terjadi pelanggaran yang mengakibatkan kerugian bagi para pihak (Wijaya & Pandamdari, 2022).

Pertanggungjawaban hukum PPAT pada dasarnya dapat diklasifikasikan menjadi tiga bentuk, yaitu pertanggungjawaban administratif, perdata, dan etik. Pertanggungjawaban administratif berkaitan dengan pelanggaran terhadap ketentuan jabatan PPAT yang dapat berakibat pada pemberian sanksi administratif oleh instansi yang berwenang. Pertanggungjawaban perdata muncul apabila kesalahan atau kelalaian PPAT menyebabkan kerugian bagi pihak tertentu, sedangkan pertanggungjawaban etik berkaitan dengan pelanggaran terhadap kode etik profesi PPAT. Oleh karena itu, setiap tindakan PPAT dalam penyusunan maupun pembetulan akta harus dilakukan secara cermat agar tidak menimbulkan konsekuensi hukum di kemudian hari (Fahreza et al., 2024).

2.2 Renvoi dalam Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Renvoi merupakan tindakan pembetulan, perubahan, penambahan, pencoretan, atau penggantian kata, angka, maupun kalimat tertentu dalam suatu akta yang dilakukan sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh hukum. Dalam praktik kenotariatan dan ke-PPAT-an, renvoi dilakukan untuk memperbaiki kesalahan yang ditemukan sebelum akta memperoleh kekuatan hukum yang sempurna. Renvoi merupakan mekanisme hukum yang diperbolehkan sepanjang dilakukan secara transparan, diketahui para pihak, dan dicatat secara jelas dalam akta sehingga tidak menimbulkan keraguan terhadap keaslian maupun keautentikan akta (Helena et al., 2024).

Keberadaan renvoi bertujuan untuk menjaga ketepatan dan kesesuaian data yang dimuat dalam akta autentik. Kesalahan penulisan identitas, objek, luas tanah, nomor sertifikat, maupun data administratif lainnya dapat diperbaiki melalui renvoi selama tidak mengubah substansi perbuatan hukum yang telah disepakati para pihak. Pembetulan yang dilakukan melalui renvoi harus memenuhi syarat formal tertentu agar tidak menimbulkan cacat hukum yang dapat memengaruhi kekuatan pembuktian akta (Islamy, 2024).

Dalam praktik pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), renvoi memiliki kedudukan yang penting karena APHT merupakan dasar pembebanan hak tanggungan yang memberikan kedudukan preferen kepada kreditor. Kesalahan yang tidak diperbaiki dapat menghambat proses pendaftaran hak tanggungan dan berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Namun demikian, renvoi yang dilakukan tanpa memenuhi prosedur yang ditentukan juga dapat menimbulkan persoalan hukum karena berpotensi mengurangi nilai keautentikan akta. Oleh sebab itu, pelaksanaan renvoi harus memperhatikan ketentuan hukum yang mengatur tata cara pembuatan akta oleh PPAT agar kepastian hukum tetap terjamin (Saputro & Silviana, 2024).

2.3 Akta Pemberian Hak Tanggungan dan Akibat Hukum Renvoi

Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan akta autentik yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pembebanan hak tanggungan atas tanah guna menjamin pelunasan utang tertentu. APHT memiliki fungsi yang sangat penting dalam sistem hukum jaminan di Indonesia karena menjadi dasar lahirnya hak tanggungan yang kemudian didaftarkan pada kantor pertanahan. Hak tanggungan memberikan jaminan kepastian hukum bagi kreditor melalui kedudukan yang diutamakan dalam pelunasan piutang apabila debitur cidera janji (Bangun & Widjaja, 2025).

Sebagai akta autentik, APHT harus memenuhi syarat formal dan material yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Kekuatan pembuktian APHT bergantung pada terpenuhinya seluruh unsur formal dalam proses pembuatannya, termasuk kejelasan identitas para pihak, objek hak tanggungan, serta tata cara penandatanganan akta. Apabila terdapat kesalahan dalam akta, maka pembetulan melalui *renvoi* harus dilakukan sesuai prosedur agar tidak mengurangi nilai pembuktian yang dimiliki oleh akta tersebut (Thomas, 2023).

Akibat hukum *renvoi* dalam APHT sangat bergantung pada kesesuaian pelaksanaannya dengan ketentuan hukum yang berlaku. *Renvoi* yang dilakukan secara sah tidak memengaruhi keautentikan maupun kekuatan pembuktian akta. Sebaliknya, *renvoi* yang dilakukan secara tidak sah dapat menimbulkan konsekuensi berupa degradasi nilai pembuktian akta, sengketa mengenai keabsahan hak tanggungan, hingga tuntutan pertanggungjawaban terhadap PPAT yang membuat akta tersebut. Oleh karena itu, pemahaman yang komprehensif mengenai hubungan antara *renvoi* dan pertanggungjawaban hukum PPAT menjadi penting untuk menjamin perlindungan hukum bagi para pihak serta menjaga kepastian hukum dalam praktik pembebanan hak tanggungan (Renaldi, 2021).

3. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*), dan pendekatan kasus (*case approach*). Objek penelitian difokuskan pada pertanggungjawaban hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas pelaksanaan *renvoi* dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT). Penelitian dilakukan melalui kajian kepustakaan dengan menelaah berbagai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jabatan PPAT, hukum pertanahan, hukum jaminan, serta ketentuan mengenai pembuatan dan pembetulan akta autentik. Karakteristik penelitian ini bersifat preskriptif dan analitis, yaitu bertujuan untuk menemukan, mengkaji, dan memberikan argumentasi hukum mengenai bentuk pertanggungjawaban PPAT serta akibat hukum *renvoi* dalam APHT berdasarkan norma hukum yang berlaku.

Sumber data yang digunakan terdiri atas bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Bahan hukum primer meliputi Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang berkaitan dengan pelaksanaan tugas PPAT, serta putusan pengadilan yang relevan. Bahan hukum sekunder diperoleh dari buku, jurnal ilmiah, hasil penelitian, dan karya akademik yang membahas pertanggungjawaban hukum, akta autentik, *renvoi*, dan hak tanggungan. Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen (*document study*) dan studi kepustakaan (*library research*) dengan teknik inventarisasi, klasifikasi, dan sistematisasi bahan hukum yang relevan dengan isu penelitian.

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan menggunakan metode interpretasi hukum dan penalaran deduktif. Seluruh bahan hukum yang telah dikumpulkan dianalisis berdasarkan keterkaitan antara norma hukum, doktrin, dan praktik pelaksanaan *renvoi* dalam APHT untuk memperoleh kesimpulan mengenai bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT. Karena penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif, tidak digunakan prosedur statistik maupun teknik pengukuran variabel sebagaimana dalam penelitian empiris. Kesulitan utama dalam penelitian ini terletak pada masih terbatasnya pengaturan yang secara khusus mengatur *renvoi* dalam APHT serta minimnya penelitian yang membahas isu tersebut secara spesifik. Namun demikian, metode normatif yang digunakan memiliki keunggulan karena mampu memberikan analisis yang mendalam terhadap konstruksi hukum, menemukan kekosongan norma (*legal gap*), serta

merumuskan argumentasi hukum yang komprehensif mengenai pertanggungjawaban PPAT atas *renvoi* dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan.

4. HASIL DAN PEMBAHASAN

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *renvoi* dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan mekanisme hukum yang diperkenankan sepanjang dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT. *Renvoi* pada dasarnya berfungsi untuk memperbaiki kesalahan administratif yang ditemukan dalam akta sebelum digunakan sebagai dasar pendaftaran hak tanggungan. Berdasarkan analisis terhadap berbagai peraturan dan doktrin hukum, ditemukan bahwa *renvoi* tidak secara otomatis menghilangkan sifat autentik suatu akta. Keabsahan *renvoi* sangat ditentukan oleh tata cara pelaksanaannya. Oleh karena itu, kepatuhan terhadap prosedur menjadi faktor utama dalam menilai sah atau tidaknya suatu *renvoi*.

Temuan penelitian memperlihatkan bahwa kesalahan yang sering diperbaiki melalui *renvoi* meliputi kesalahan penulisan nama para pihak, nomor identitas, luas tanah, nomor sertifikat, serta data administratif lainnya. Kesalahan-kesalahan tersebut pada umumnya tidak memengaruhi substansi perbuatan hukum yang telah disepakati para pihak. Dalam praktiknya, *renvoi* dilakukan untuk menghindari kebutuhan pembuatan akta baru yang dapat menambah biaya dan waktu penyelesaian transaksi. Namun demikian, pembetulan tersebut harus dilakukan secara terbuka dan diketahui seluruh pihak yang terlibat. Hal ini penting untuk menjaga transparansi dan kepastian hukum dalam pembuatan APHT.

Penelitian menemukan bahwa tidak semua bentuk perubahan dalam APHT dapat dikategorikan sebagai *renvoi* yang sah. Perubahan yang menyangkut substansi perjanjian, seperti perubahan nilai utang, objek jaminan, atau identitas pihak yang secara mendasar mengubah hubungan hukum para pihak, tidak dapat dilakukan melalui *renvoi* biasa. Perubahan semacam itu memerlukan pembuatan akta baru sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Temuan ini menunjukkan adanya batas yang jelas antara pembetulan administratif dan perubahan substansial. Batas tersebut menjadi penting untuk menghindari penyalahgunaan mekanisme *renvoi* oleh pihak tertentu.

Analisis terhadap berbagai ketentuan hukum menunjukkan bahwa PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan setiap perubahan dalam akta dilakukan sesuai prosedur formal. Kewajiban tersebut merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian yang melekat pada jabatan PPAT sebagai pejabat umum. Apabila PPAT melakukan *renvoi* tanpa memenuhi syarat formal yang ditentukan, maka tindakan tersebut dapat dianggap sebagai bentuk pelanggaran terhadap kewajiban jabatan. Dalam konteks ini, tanggung jawab PPAT tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga dapat berkembang menjadi tanggung jawab perdata. Dengan demikian, kehati-hatian menjadi prinsip fundamental dalam pelaksanaan *renvoi*.

Temuan penelitian juga menunjukkan bahwa bentuk pertanggungjawaban administratif merupakan konsekuensi hukum yang paling sering muncul dalam kasus *renvoi* yang tidak sesuai prosedur. Sanksi administratif dapat berupa teguran tertulis, peringatan, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian dari jabatan PPAT. Pengenaan sanksi tersebut dilakukan apabila terbukti bahwa PPAT melanggar ketentuan jabatan yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Tujuan utama sanksi administratif adalah menjaga integritas profesi PPAT. Selain itu, sanksi tersebut berfungsi sebagai instrumen pengawasan terhadap pelaksanaan kewenangan PPAT.

Berdasarkan hasil penelitian, ditemukan bahwa tanggung jawab perdata muncul ketika kesalahan dalam pelaksanaan *renvoi* menimbulkan kerugian nyata bagi para pihak. Kerugian tersebut dapat berupa batalnya transaksi, tertundanya pendaftaran hak tanggungan, maupun hilangnya hak-hak tertentu yang seharusnya diperoleh para pihak. Dalam kondisi demikian, pihak yang dirugikan memiliki hak untuk mengajukan gugatan ganti rugi terhadap PPAT. Gugatan

tersebut didasarkan pada perbuatan melawan hukum atau kelalaian dalam menjalankan kewajiban profesi. Oleh sebab itu, hubungan antara *renvoi* dan kerugian menjadi aspek penting dalam menentukan adanya tanggung jawab perdata.

Penelitian menemukan bahwa terdapat hubungan erat antara keabsahan *renvoi* dan kekuatan pembuktian APHT. Apabila *renvoi* dilakukan sesuai ketentuan, maka akta tetap memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagai akta autentik. Sebaliknya, apabila *renvoi* dilakukan tanpa memenuhi prosedur yang sah, maka nilai pembuktian akta dapat diperdebatkan dalam proses hukum. Dalam beberapa kondisi tertentu, akta bahkan dapat mengalami degradasi menjadi akta di bawah tangan. Kondisi ini menunjukkan bahwa aspek formal memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum pembuktian Indonesia.

Temuan tersebut sejalan dengan teori autentisitas akta yang menempatkan prosedur formal sebagai unsur utama pembentuk kekuatan hukum suatu akta. Hasil penelitian ini konsisten dengan berbagai penelitian terdahulu yang menegaskan bahwa pelanggaran prosedur formal dapat memengaruhi keabsahan suatu dokumen autentik. Namun demikian, penelitian ini memberikan perspektif yang lebih spesifik karena mengkaji *renvoi* dalam konteks APHT. Fokus tersebut belum banyak dibahas dalam penelitian sebelumnya. Oleh karena itu, penelitian ini memberikan kontribusi baru terhadap pengembangan kajian hukum pertanahan dan kenotariatan.

Penelitian juga menemukan bahwa sebagian besar peraturan yang mengatur PPAT belum memberikan pengaturan yang rinci mengenai batasan teknis *renvoi* dalam APHT. Pengaturan yang ada masih bersifat umum dan lebih menekankan pada prosedur pembuatan akta secara keseluruhan. Akibatnya, dalam praktik sering ditemukan perbedaan interpretasi mengenai bentuk pembetulan yang diperbolehkan. Perbedaan interpretasi tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, diperlukan pengaturan yang lebih komprehensif mengenai mekanisme *renvoi*.

Ketiadaan pengaturan yang rinci menyebabkan PPAT sering mengandalkan interpretasi pribadi atau praktik yang berkembang dalam lingkungan profesi. Kondisi ini dapat menimbulkan variasi penerapan prosedur *renvoi* di berbagai daerah. Hasil penelitian menunjukkan bahwa variasi tersebut berpotensi memengaruhi kualitas perlindungan hukum yang diterima para pihak. Dalam perspektif kepastian hukum, kondisi demikian tidak ideal. Keseragaman standar pelaksanaan *renvoi* diperlukan untuk menjamin konsistensi penerapan hukum.

Temuan lain yang menarik adalah adanya kecenderungan sebagian pihak menganggap *renvoi* sebagai persoalan administratif semata. Pandangan tersebut kurang tepat karena *renvoi* memiliki dampak hukum yang signifikan terhadap keabsahan akta. Kesalahan dalam pelaksanaan *renvoi* dapat menimbulkan sengketa yang berdampak luas terhadap hubungan hukum para pihak. Oleh sebab itu, *renvoi* tidak dapat dipandang sebagai tindakan administratif yang sederhana. *Renvoi* harus ditempatkan sebagai bagian integral dari sistem pembentukan akta autentik.

Penelitian menemukan bahwa pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT memiliki peran penting dalam mencegah terjadinya pelanggaran terkait *renvoi*. Pengawasan yang efektif dapat meningkatkan kepatuhan PPAT terhadap ketentuan yang berlaku. Selain itu, pengawasan juga dapat menjadi sarana pembinaan profesi agar kualitas pelayanan hukum terus meningkat. Hasil penelitian menunjukkan bahwa daerah yang memiliki sistem pembinaan lebih aktif cenderung memiliki tingkat pelanggaran yang lebih rendah. Temuan ini memperlihatkan pentingnya fungsi preventif dalam sistem pengawasan profesi.

Dari sudut pandang teori tanggung jawab hukum, penelitian ini menemukan bahwa kesalahan dalam *renvoi* dapat diklasifikasikan sebagai bentuk penyalahgunaan kewenangan apabila dilakukan secara sengaja. Sebaliknya, apabila terjadi karena kurangnya kehati-hatian, maka kesalahan tersebut lebih tepat dikategorikan sebagai kelalaian profesional. Perbedaan ini penting karena berpengaruh terhadap bentuk sanksi yang dapat dikenakan. Tingkat kesalahan menjadi faktor utama dalam menentukan konsekuensi hukum. Dengan demikian, unsur kesengajaan dan kelalaian perlu dianalisis secara cermat dalam setiap kasus.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa perlindungan hukum terhadap kreditor menjadi salah satu alasan utama pentingnya ketepatan dalam pelaksanaan renvoi APHT. Hak tanggungan berfungsi memberikan jaminan kepastian bagi kreditor dalam memperoleh pelunasan piutang. Apabila APHT mengalami cacat hukum akibat renvoi yang tidak sah, maka posisi hukum kreditor dapat menjadi lemah. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan kerugian ekonomi yang besar. Oleh karena itu, validitas APHT harus dijaga melalui prosedur yang benar.

Selain melindungi kreditor, pelaksanaan renvoi yang sesuai prosedur juga memberikan perlindungan hukum kepada debitor. Debitor berhak memperoleh kepastian bahwa hak atas tanah yang dijaminakan dibebani secara sah sesuai ketentuan hukum. Kesalahan dalam APHT dapat menimbulkan sengketa yang merugikan kedua belah pihak. Oleh sebab itu, kepentingan kreditor dan debitor harus dilindungi secara seimbang. Renvoi yang dilakukan secara benar menjadi salah satu instrumen untuk mewujudkan keseimbangan tersebut.

Penelitian menemukan bahwa praktik renvoi yang tidak terdokumentasi dengan baik berpotensi menimbulkan masalah pembuktian di kemudian hari. Dokumentasi yang tidak lengkap dapat menyulitkan pembuktian mengenai waktu, alasan, dan pihak yang menyetujui perubahan dalam akta. Akibatnya, muncul ruang bagi pihak tertentu untuk mempersoalkan keabsahan akta. Temuan ini menunjukkan pentingnya administrasi yang tertib dalam pelaksanaan tugas PPAT. Dokumentasi yang baik merupakan bagian dari prinsip akuntabilitas profesi.

Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa perkembangan teknologi informasi membuka peluang untuk meningkatkan akurasi pembuatan akta dan mengurangi kebutuhan renvoi. Sistem digital dapat membantu memverifikasi identitas para pihak dan data objek tanah secara lebih cepat dan akurat. Dengan demikian, potensi kesalahan administratif dapat diminimalkan sejak awal. Namun demikian, penerapan teknologi juga memerlukan dukungan regulasi yang memadai. Tanpa regulasi yang jelas, penggunaan teknologi dapat menimbulkan persoalan hukum baru.

Temuan penelitian ini konsisten dengan berbagai studi yang menekankan pentingnya profesionalisme dalam pelaksanaan jabatan PPAT. Profesionalisme tidak hanya berkaitan dengan kemampuan teknis, tetapi juga mencakup integritas dan kepatuhan terhadap hukum. PPAT yang profesional akan lebih mampu menghindari kesalahan dalam pembuatan maupun pembetulan akta. Dengan demikian, peningkatan kompetensi menjadi salah satu faktor penting dalam mencegah sengketa hukum. Pendidikan berkelanjutan perlu terus dikembangkan dalam lingkungan profesi PPAT.

Penelitian menemukan bahwa kode etik profesi memiliki peran strategis dalam mengatur perilaku PPAT terkait pelaksanaan renvoi. Kode etik memberikan standar moral yang melengkapi ketentuan hukum positif. Dalam banyak kasus, pelanggaran etika dapat terjadi meskipun belum tentu memenuhi unsur pelanggaran hukum administratif atau perdata. Oleh karena itu, pengawasan etik perlu dilakukan secara konsisten. Kombinasi antara norma hukum dan norma etik akan memperkuat kualitas pelayanan profesi.

Temuan yang tidak diharapkan dalam penelitian ini adalah masih adanya perbedaan pemahaman mengenai konsep renvoi di kalangan praktisi. Sebagian praktisi menganggap seluruh bentuk perubahan dapat dilakukan melalui renvoi, sementara sebagian lainnya membatasi hanya pada kesalahan administratif tertentu. Perbedaan pemahaman ini menunjukkan perlunya peningkatan sosialisasi dan pembinaan profesi. Tanpa kesamaan pemahaman, penerapan hukum akan sulit dilakukan secara konsisten. Hal tersebut dapat mengurangi kepastian hukum bagi masyarakat.

Berdasarkan hasil analisis, peneliti berpendapat bahwa kebutuhan akan regulasi yang lebih rinci mengenai renvoi merupakan hal yang mendesak. Regulasi tersebut perlu mengatur batasan, prosedur, dan akibat hukum renvoi secara lebih jelas. Kejelasan norma akan membantu PPAT menjalankan tugasnya dengan lebih pasti dan terukur. Selain itu, regulasi yang rinci dapat mengurangi potensi sengketa akibat perbedaan interpretasi. Dengan demikian, kepastian hukum dapat lebih terjamin.

Interpretasi lain yang mungkin muncul dari temuan penelitian adalah bahwa permasalahan *renvoi* bukan semata-mata disebabkan oleh kelemahan regulasi. Faktor kompetensi, pengalaman, dan budaya kerja juga dapat memengaruhi kualitas pelaksanaan tugas PPAT. Oleh karena itu, perbaikan regulasi harus disertai dengan peningkatan kapasitas sumber daya manusia. Pendekatan yang hanya berfokus pada aspek normatif tidak akan cukup menyelesaikan seluruh persoalan. Diperlukan pendekatan yang lebih komprehensif dan multidimensional.

Penelitian ini memiliki keterbatasan karena menggunakan pendekatan normatif sehingga tidak secara langsung mengukur praktik *renvoi* yang terjadi di lapangan. Akibatnya, beberapa temuan lebih banyak didasarkan pada interpretasi terhadap norma hukum dan doktrin yang ada. Meskipun demikian, pendekatan normatif tetap relevan karena fokus penelitian terletak pada analisis pertanggungjawaban hukum. Penelitian empiris di masa mendatang dapat melengkapi temuan yang telah diperoleh. Dengan demikian, pemahaman mengenai *renvoi* dapat menjadi lebih komprehensif.

Kontribusi utama penelitian ini terletak pada penjelasan mengenai hubungan antara *renvoi* dan pertanggungjawaban hukum PPAT dalam konteks APHT. Penelitian ini menunjukkan bahwa keabsahan *renvoi* menjadi faktor penentu dalam menilai tanggung jawab PPAT. Temuan tersebut memperluas pemahaman mengenai pentingnya aspek formal dalam hukum pertanahan. Selain itu, penelitian ini memberikan dasar argumentasi bagi pengembangan regulasi di masa mendatang. Kontribusi ini memiliki nilai teoritis maupun praktis.

Hasil penelitian memiliki validitas eksternal yang cukup kuat karena prinsip-prinsip yang ditemukan dapat diterapkan pada berbagai jenis akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Meskipun fokus penelitian berada pada APHT, prinsip kehati-hatian, kepastian hukum, dan tanggung jawab profesi juga relevan pada akta lainnya. Oleh sebab itu, temuan penelitian dapat digunakan sebagai referensi dalam praktik kenotariatan dan pertanahan secara lebih luas. Generalisasi tetap perlu dilakukan secara hati-hati dengan mempertimbangkan karakteristik masing-masing akta.

Implikasi praktis dari penelitian ini adalah perlunya peningkatan pengawasan terhadap pelaksanaan *renvoi* oleh PPAT. Pengawasan tersebut dapat dilakukan melalui pembinaan, evaluasi berkala, dan pemberian pedoman teknis yang lebih rinci. Selain itu, lembaga terkait perlu memperkuat sistem pengendalian mutu terhadap akta yang dibuat oleh PPAT. Langkah ini penting untuk mencegah terjadinya kesalahan yang dapat merugikan para pihak. Dengan demikian, kualitas pelayanan hukum dapat terus ditingkatkan.

Penelitian juga menunjukkan perlunya penyusunan standar operasional prosedur khusus mengenai *renvoi* dalam APHT. Standar tersebut dapat menjadi pedoman yang seragam bagi seluruh PPAT dalam menjalankan tugasnya. Keberadaan standar operasional akan mengurangi ruang interpretasi yang berbeda-beda. Selain itu, standar tersebut dapat meningkatkan akuntabilitas profesi. Pada akhirnya, kepastian hukum bagi masyarakat dapat lebih terjamin.

Dari perspektif akademik, penelitian ini membuka ruang bagi pengembangan kajian mengenai hubungan antara hukum pembuktian, hukum pertanahan, dan hukum profesi. *Renvoi* merupakan isu yang berada pada pertemuan ketiga bidang hukum tersebut. Oleh karena itu, kajian lebih lanjut dapat memberikan pemahaman yang lebih mendalam mengenai implikasi hukumnya. Pendekatan interdisipliner juga dapat digunakan untuk memperkaya analisis. Hal ini menunjukkan bahwa topik *renvoi* masih memiliki potensi penelitian yang luas.

Penelitian lanjutan diperlukan untuk mengkaji praktik *renvoi* secara empiris di berbagai daerah di Indonesia. Kajian empiris akan memberikan gambaran yang lebih nyata mengenai tingkat kepatuhan PPAT terhadap prosedur yang berlaku. Selain itu, penelitian empiris dapat mengidentifikasi faktor-faktor yang memengaruhi terjadinya kesalahan dalam *renvoi*. Temuan tersebut akan sangat berguna bagi perumusan kebijakan yang lebih efektif. Dengan demikian, pengembangan hukum dapat dilakukan berdasarkan kebutuhan nyata di lapangan.

Secara keseluruhan, hasil penelitian menegaskan bahwa *renvoi* dalam APHT merupakan tindakan hukum yang sah apabila dilakukan sesuai prosedur yang ditentukan. Sebaliknya,

pelaksanaan renvoi yang tidak sesuai ketentuan dapat menimbulkan berbagai bentuk pertanggungjawaban hukum bagi PPAT. Kepastian hukum, perlindungan hukum, dan kepercayaan masyarakat terhadap akta autentik sangat bergantung pada kepatuhan terhadap prosedur tersebut. Oleh karena itu, peningkatan kualitas regulasi, pengawasan, dan profesionalisme PPAT menjadi kebutuhan yang tidak dapat diabaikan. Temuan ini memberikan landasan penting bagi penguatan sistem hukum pertanahan di Indonesia.

5. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian, dapat disimpulkan bahwa renvoi dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan mekanisme hukum yang diperbolehkan untuk memperbaiki kesalahan administratif dalam akta sepanjang dilaksanakan sesuai dengan prosedur yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Keabsahan renvoi sangat bergantung pada pemenuhan syarat formal, transparansi pelaksanaannya, serta persetujuan para pihak yang berkepentingan. Renvoi yang dilakukan secara sah tidak mengurangi sifat autentik maupun kekuatan pembuktian APHT, sedangkan renvoi yang dilakukan tidak sesuai prosedur berpotensi menimbulkan cacat hukum terhadap akta, menurunkan kepastian hukum, serta membuka ruang bagi timbulnya sengketa dalam pelaksanaan hak tanggungan.

Penelitian ini juga menegaskan bahwa PPAT memikul tanggung jawab hukum atas setiap pelaksanaan renvoi dalam APHT, baik dalam bentuk pertanggungjawaban administratif, perdata, maupun etik sesuai dengan tingkat pelanggaran dan akibat hukum yang ditimbulkan. Oleh karena itu, prinsip kehati-hatian, profesionalitas, dan kepatuhan terhadap prosedur formal harus menjadi standar utama dalam pelaksanaan kewenangan PPAT. Untuk meminimalkan potensi sengketa, diperlukan pedoman teknis yang lebih rinci mengenai tata cara renvoi dalam APHT, termasuk batasan perubahan yang diperbolehkan, prosedur pelaksanaan, serta mekanisme pencatatan yang seragam sebagai acuan bagi seluruh PPAT.

Kontribusi utama penelitian ini terletak pada penguatan pemahaman mengenai hubungan antara pelaksanaan renvoi dalam APHT dengan rezim pertanggungjawaban hukum PPAT yang selama ini masih relatif terbatas dibahas dalam kajian hukum pertanahan dan kenotariatan. Temuan penelitian menunjukkan bahwa kepastian hukum dalam pembebanan hak tanggungan tidak hanya ditentukan oleh substansi perbuatan hukum yang dilakukan para pihak, tetapi juga oleh kepatuhan terhadap aspek formal dalam pembuatan dan pembetulan akta. Implikasi praktis dari penelitian ini adalah perlunya penyempurnaan regulasi mengenai renvoi, penguatan mekanisme pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT, serta penerapan standar dokumentasi pembetulan APHT yang terdokumentasi secara lengkap, transparan, dan dapat ditelusuri guna meningkatkan akuntabilitas serta perlindungan hukum bagi para pihak.

Meskipun demikian, penelitian ini memiliki keterbatasan karena menggunakan pendekatan hukum normatif yang berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, dan literatur yang relevan tanpa didukung oleh data empiris mengenai praktik renvoi yang terjadi di lapangan. Oleh karena itu, penelitian selanjutnya perlu dilakukan dengan pendekatan empiris untuk mengevaluasi efektivitas implementasi pedoman teknis renvoi, mekanisme pengawasan terhadap PPAT, serta penerapan standar dokumentasi pembetulan APHT dalam praktik. Hasil penelitian lanjutan tersebut diharapkan dapat menjadi dasar penyempurnaan kebijakan dan regulasi yang lebih responsif terhadap kebutuhan praktik pertanahan serta mampu memperkuat kepastian dan perlindungan hukum dalam pembebanan hak tanggungan.

DAFTAR PUSTAKA

- Bangun, B. S., & Widjaja, G. (2025). Asas Publisitas Hak Tanggungan dalam Mewujudkan Kepastian Hukum; Kajian Terhadap Peletakan Sita Terhadap Atas Tanah yang Telah Bersertifikat Hak Tanggungan. *Jurnal Sosial Teknologi*, 5(12), 4357–4367.

- <http://sostech.greenvest.co.id/index.php/sostech/article/download/32548/1758>
- Citasari, M. D., Nafsiatun, N. N., & ASIKIN, U. (2024). Perlindungan Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Objeknya Mengalami Tumpang Tindih. *Tanjungpura Acta Borneo Jurnal*, 2(2). <https://elibrary.ru/item.asp?id=79653487>
- Fahreza, R. F., Purba, H., & Sutiarnoto, S. (2024). Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dengan Menggunakan Blangko Kosong (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/Pdt/2017). *Law Jurnal*, 5(1), 71–82. <https://elibrary.ru/item.asp?id=80800798>
- Helena, T., Muskibah, M., & Raffles, R. (2024). Tanggung Jawab Hukum Notaris atas Perbedaan Isi Minuta Akta dan Salinan Akta dalam Prinsip Kehati-Hatian. *Shautuna: Jurnal Ilmiah Mahasiswa Perbandingan Mazhab*, 510–522. <https://scholar.google.co.id/citations?user=5Qwa7tMAAAAJ&hl=id&oi=sra>
- Islamy, A. (2024). The Position Of The Ppat Deed In Its Function As A Means Of Evidence And Its Registration Contains Juridical Defects. *Jihad: Jurnal Ilmu Hukum Dan Administrasi*, 6(3). <https://elibrary.ru/item.asp?id=74620651>
- Junita, R., Rosadiana, E., Agustini, D. D. A., & Noor, A. (2024). Critical Review of Officials Making Land Deeds Who Do Not Comply With The Procedure For Making Authentic Deeds of Land Sale and Purchase Agreements. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(5), 1794–1800. <https://dinastires.org/JLPH/article/download/696/501>
- Kepartono, H., & Putra, M. F. M. (2023). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Tidak Adanya Dasar Kepemilikan yang Sah Atas Objek Perjanjian. *Syntax Literate; Jurnal Ilmiah Indonesia*, 8(8), 6026–6035. <https://jurnal.syntaxliterate.co.id/index.php/syntax-literate/article/view/13455>
- Renaldi, A. (2021). Kedudukan Dan Akibat Hukum Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Menurut Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. *Meukuta Alam: Jurnal Ilmiah Mahasiswa*, 3(2), 155–169. <https://ejournalunsam.id/index.php/majim/article/download/12327/5636>
- Saputro, D. M., & Silviana, A. (2024). Akibat Hukum Penggunaan Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan Dengan Kreditur Pemegang Hak Tanggungan. *JURNAL USM LAW REVIEW*, 7(3), 1705–1718. <https://journals.usm.ac.id/index.php/julr/article/download/9708/5946>
- Sudiro, A. (2025). Akta Pemberian Hak Tanggungan Dibatalkan Oleh Putusan Pengadilan Akibat Kelalaian Yang Dilakukan Oleh Lembaga Keuangan Non-Bank. *Kertha Semaya: Journal Ilmu Hukum*, 13(10), 2214–2225. <https://ejournal3.unud.ac.id/index.php/kerthasemaya/article/view/1246>
- Thomas, T. (2023). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Autentik yang Dibuat Tanpa Dihadiri Pihak Penghadap. *Notary Journal*, 3(2), 103–125. <https://ojs.uph.edu/index.php/NJ/article/view/7083>
- Wijaya, I., & Pandamdari, E. (2022). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Karyawan yang Melakukan Perbuatan Pemalsuan Surat Dalam Pembuatan Akta Jual Beli. *Notary Journal*, 2(2), 129–151. <https://ojs.uph.edu/index.php/NJ/article/download/6039/2729>