

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM
MENJAMIN KEPASTIAN HUKUM TERHADAP
PENYERAHAN SERTIPIKAT HAK ATAS TANAH OLEH
DEVELOPER KEPADA PEMBELI**

TESIS



Oleh:

Kintan Kartika Prameswari
NIM : 21302300164
Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM MENJAMIN
KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENYERAHAN SERTIPIKAT
HAK ATAS TANAH OLEH DEVELOPER KEPADA PEMBELI**

TESIS

Diajukan untuk Memenuhi Salah Satu Syarat Ujian
Guna Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.)



Oleh:

Kintan Kartika Prameswari

NIM : 21302300164

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2025

TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM MENJAMIN
KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENYERAHAN SERTIPIKAT
HAK ATAS TANAH OLEH DEVELOPER KEPADA PEMBELI

TESIS

Oleh:

Kintan Kartika Prameswari

NIM : 21302300164

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui Oleh:

Pembimbing,

Tanggal:



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM MENJAMIN
KEPASTIAN HUKUM TERHADAP PENYERAHAN SERTIPIKAT
HAK ATAS TANAH OLEH DEVELOPER KEPADA PEMBELI

TESIS

Oleh:

Kintan Kartika Prameswari

NIM : 21302300164

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan penguji

Pada tanggal : 29 Agustus 2025

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,



Dr. Muhammad Taufiq, S.H., M.H.

NIDK: 0424096404 Pkl. 11.30 WIB

Anggota



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota



Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDK: 8954100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Kintan Kartika Prameswari

NIM. : 21302300164

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Menjamin Kepastian Hukum Terhadap Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Developer Kepada Pembeli" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 25 Agustus 2025

Yang Menyatakan



Kintan Kartika Prameswari
21302300164

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : Kintan Kartika Prameswari
NIM. : 21302300164
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi~~ dengan judul:

“Tanggung Jawab Notaris/PPAT Dalam Menjamin Kepastian Hukum Terhadap Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah Oleh Developer Kepada Pembeli”

Dan menyutujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 25 Agustus 2025

Yang Menyatakan



Kintan Kartika Prameswari
21302300164

KATA PENGANTAR

Puji syukur penulis panjatkan ke hadirat Allah SWT atas segala limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul "Tanggung Jawab Notaris/PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum terhadap Penyerahan Sertipikat Hak atas Tanah oleh Developer kepada Pembeli" tepat pada waktunya.

Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Penulis menyadari bahwa terselesaikannya tesis ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, dan dukungan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak/Ibu Dosen Pembimbing yang dengan penuh kesabaran telah memberikan arahan, masukan, dan bimbingan dalam proses penyusunan tesis ini.
6. Kedua orang tua tercinta, kakak, serta seluruh keluarga yang selalu memberikan doa, semangat, dan dukungan baik secara moral maupun material.
7. Sahabat-sahabat terdekat, yaitu Ladina, Qinar, Dinda, dan Nadhira, yang senantiasa memberikan motivasi, bantuan, dan dukungan selama proses penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna. Oleh karena itu, kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan demi penyempurnaan karya ilmiah ini di masa yang akan datang.

Akhir kata, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat bagi pengembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum kenotariatan, serta menjadi referensi bagi pihak-pihak yang berkepentingan.

Semarang, 12 Agustus 2025

Penulis



ABSTRAK

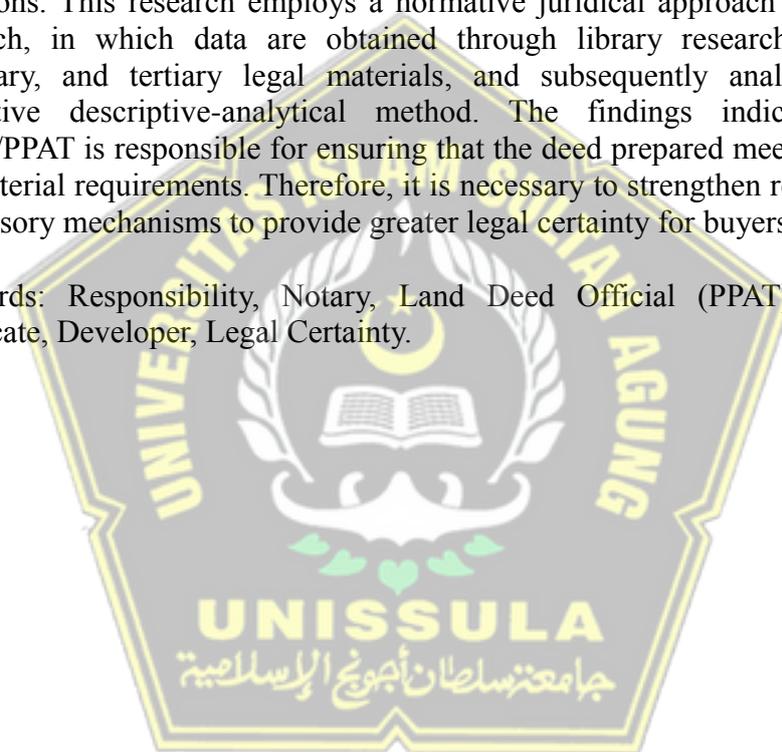
Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis tanggung jawab Notaris sekaligus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjamin kepastian hukum terhadap penyerahan sertifikat hak atas tanah oleh developer kepada pembeli. Permasalahan sering muncul ketika developer tidak menyerahkan sertifikat meskipun kewajiban pembayaran telah dipenuhi oleh pembeli, sehingga menimbulkan ketidakpastian hukum dan merugikan pihak pembeli. Dalam hal ini, Notaris/PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah memiliki peran penting untuk memastikan bahwa proses peralihan hak berjalan sesuai ketentuan hukum. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), di mana data diperoleh melalui studi kepustakaan (*library research*) terhadap bahan hukum primer, sekunder, dan tersier, kemudian dianalisis menggunakan teknik analisis kualitatif yang bersifat deskriptif-analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Notaris/PPAT bertanggung jawab memastikan akta yang dibuat memenuhi syarat formil dan materiil. Dengan demikian, diperlukan penguatan regulasi dan mekanisme pengawasan agar kepastian hukum bagi pembeli lebih terjamin.

Kata kunci: Tanggung Jawab, Notaris, PPAT, Sertifikat Hak Atas Tanah, Developer, Kepastian Hukum.

ABSTRACT

This research aims to analyze the responsibility of the Notary as well as the Land Deed Official (PPAT) in ensuring legal certainty regarding the delivery of land title certificates by developers to buyers. Problems often arise when developers fail to deliver certificates despite buyers having fulfilled their payment obligations, which creates legal uncertainty and disadvantages for buyers. In this context, the Notary/PPAT, as a public official authorized to draw up authentic deeds concerning legal acts related to land rights, plays an important role in ensuring that the process of land transfer is carried out in accordance with legal provisions. This research employs a normative juridical approach with a statute approach, in which data are obtained through library research on primary, secondary, and tertiary legal materials, and subsequently analyzed using a qualitative descriptive-analytical method. The findings indicate that the Notary/PPAT is responsible for ensuring that the deed prepared meets both formal and material requirements. Therefore, it is necessary to strengthen regulations and supervisory mechanisms to provide greater legal certainty for buyers.

Keywords: Responsibility, Notary, Land Deed Official (PPAT), Land Title Certificate, Developer, Legal Certainty.



DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR.....	vi
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian.....	16
D. Manfaat Penelitian	16
E. Kerangka Konseptual.....	17
1. Tanggung Jawab Hukum.....	17
2. Kepastian Hukum.....	19
3. Hak Atas Tanah	20
4. Sengketa Penyerahan Sertipikat.....	22
5. Developer sebagai Pelaku Usaha	22
F. Kerangka Teori.....	23
1. Teori Kepastian Hukum	24
2. Teori Tanggung Jawab	26
3. Teori Perlindungan Hukum	28
G. Metode Penelitian.....	30

1. Jenis Penelitian.....	30
2. Metode Pendekatan	31
3. Metode Pengumpulan Data	33
4. Metode Analisis Data	33
H. Sitematika Penulisan	34
BAB II.....	36
TINJAUAN PUSTAKA.....	36
A. Tinjauan Umum Mengenai Notaris.....	36
B. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	40
C. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Konsumen.....	43
D. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat Hak atas Tanah	49
E. Tinjauan PPAT dalam Perspektif Islam.....	53
BAB III	64
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	64
A. Tanggung jawab hukum Notaris/PPAT dalam menjamin kepastian hukum terhadap penyerahan sertipikat hak atas tanah	64
Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Kedua profesi ini sama-sama diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik, hanya saja ruang lingkup kewenangan keduanya berbeda.....	64
Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris adalah pejabat umum yang berwenang	

membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Artinya, Notaris berfungsi memberikan kepastian hukum secara umum dalam perikatan keperdataan, baik terkait perjanjian jual beli, perjanjian kredit, pendirian perseroan, maupun perikatan lain yang sah menurut hukum.....	64
B. Solusi hukum yang dapat diterapkan untuk melindungi hak pembeli dalam kendala penyerahan sertipikat hak atas tanah oleh developer.....	76
C. Contoh Akta	89
BAB IV	100
PENUTUP.....	100
A. Kesimpulan	100
B. Saran.....	101
DAFTAR PUSTAKA.....	105



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia adalah negara hukum sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang menyatakan bahwa "Negara Indonesia adalah negara hukum." Prinsip ini mengandung makna bahwa segala tindakan penyelenggaraan pemerintahan dan kehidupan bermasyarakat harus berdasarkan hukum yang berlaku. Dalam konteks ini, pertanahan merupakan salah satu sektor krusial yang menuntut adanya kepastian dan perlindungan hukum demi menjamin hak-hak masyarakat secara adil dan transparan.

Salah satu sektor yang memiliki hubungan erat dengan perlindungan hak warga negara adalah sektor pertanahan. Sejak era kolonial hingga saat ini, tanah menjadi sumber daya vital yang memiliki nilai ekonomi, sosial, dan budaya yang tinggi. Perubahan sistem hukum pertanahan di Indonesia diawali dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 yang menjadi tonggak reformasi agraria. UUPA menggantikan sistem hukum pertanahan kolonial yang dualistis dan berupaya menciptakan kepastian hukum yang lebih berkeadilan bagi seluruh lapisan masyarakat.

Dalam perspektif pembangunan, tanah tidak sekadar dipandang sebagai barang berwujud, tetapi juga sebagai faktor produksi yang mendukung pertumbuhan ekonomi. Kebutuhan akan tanah meningkat pesat seiring pertumbuhan penduduk, urbanisasi, dan perkembangan infrastruktur. Di kota-kota besar, tanah menjadi komoditas strategis yang memengaruhi harga properti, investasi, hingga kesejahteraan masyarakat.

Sejarah pengaturan pertanahan di Indonesia telah mengalami perjalanan panjang, dimulai dari masa kolonial yang mengenal sistem dualisme hukum antara hukum adat dan hukum Barat. Kemudian, setelah kemerdekaan, Indonesia menetapkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 sebagai landasan hukum utama dalam mengatur kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah. UUPA bertujuan menciptakan keadilan sosial dan kepastian hukum dalam pengelolaan tanah, sekaligus menghapuskan sistem lama yang diskriminatif.

Tanah tidak hanya memiliki nilai ekonomi yang sangat besar, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan budaya yang erat kaitannya dengan identitas dan keberlangsungan hidup masyarakat. Dalam era modern saat ini, pertumbuhan penduduk yang pesat dan urbanisasi menyebabkan meningkatnya kebutuhan akan tanah untuk pemukiman, infrastruktur, dan sektor ekonomi lainnya. Hal ini menjadikan tanah sebagai komoditas yang sangat strategis dan sering menjadi sumber konflik apabila tidak diatur dengan jelas dan tegas.

Kepastian hukum dalam transaksi tanah merupakan hal yang mutlak diperlukan agar masyarakat merasa aman dan terlindungi hak-haknya. Transaksi jual beli tanah harus dilakukan secara sah melalui prosedur yang diatur perundang-undangan agar tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Dalam praktik jual beli tanah maupun rumah, masyarakat sebagai pembeli sering kali berhadapan dengan developer sebagai penjual. Untuk menjamin adanya kepastian hukum dalam transaksi tersebut, dibutuhkan peran pejabat umum yang berwenang, yaitu Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Notaris berperan penting dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Instrumen ini lazim digunakan ketika pembeli belum dapat melakukan pelunasan atau ketika developer belum menyelesaikan kewajiban administratif, misalnya proses pemecahan sertifikat induk. Melalui PPJB, Notaris berkewajiban memastikan perjanjian para pihak sah menurut hukum, memuat klausul yang melindungi kepentingan pembeli, serta menghindari pencantuman klausul yang dilarang, seperti kuasa mutlak. Dengan demikian, Notaris berfungsi memberikan kepastian hukum pada tahap pra-peralihan hak. Sementara itu, PPAT berperan dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) sebagai syarat peralihan hak atas tanah dari developer kepada pembeli. Akta yang dibuat PPAT menjadi dasar untuk mendaftarkan peralihan hak di kantor pertanahan. Apabila PPAT lalai, misalnya tidak meneliti keabsahan sertifikat atau tidak mengurus balik nama, maka kepastian hukum pembeli akan terganggu karena sertifikat belum dapat diserahkan

atau bahkan berpotensi menimbulkan sengketa. Kedudukan Notaris dan PPAT dalam praktik jual beli properti bersifat komplementer, dimana Notaris memastikan kepastian hukum sejak tahap awal perjanjian, sedangkan PPAT menjamin kepastian hukum pada tahap peralihan hak yang sesungguhnya. Namun, dalam praktiknya, masih sering terjadi kasus keterlambatan penyerahan sertifikat dari developer kepada pembeli, meskipun pembayaran telah dilunasi. Kondisi ini menunjukkan perlunya kajian lebih mendalam mengenai tanggung jawab Notaris maupun PPAT dalam menjamin kepastian hukum pembeli.

Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Notaris memegang peranan penting dalam menjamin kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak dalam perjanjian. Notaris wajib bertindak independen, jujur, dan tidak memihak, serta memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah sesuai dengan ketentuan hukum dan mencerminkan kehendak para pihak yang sebenarnya. Dengan demikian, Notaris tidak hanya berfungsi sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga kepastian hukum dalam setiap hubungan keperdataan. Sedangkan PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas bangunan. Berdasarkan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT memiliki tanggung jawab besar dalam menjamin legalitas dan kepastian hukum transaksi pertanahan. PPAT wajib bertindak profesional, jujur, dan objektif dalam membuat akta, serta memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen sebelum pembuatan akta.

Sistem hukum pertanahan di Indonesia menganut asas publikasi negatif dengan unsur positif, yang berarti bahwa sertifikat bukan merupakan bukti mutlak kepemilikan tanah, tetapi tetap memiliki kekuatan hukum selama tidak ada gugatan dari pihak lain. Oleh karena itu, penting bagi setiap transaksi pertanahan untuk dilakukan secara sah dan didukung oleh dokumen yang valid guna menghindari timbulnya sengketa. Namun dalam praktiknya, permasalahan pertanahan masih sering ditemukan, seperti tumpang tindih sertifikat, penguasaan oleh pihak ketiga, hingga pemalsuan dokumen.

Program Kredit Pemilikan Rumah (KPR) bersubsidi merupakan bentuk intervensi pemerintah untuk membantu masyarakat berpenghasilan rendah dalam memiliki rumah, khususnya di tengah kenaikan harga properti. Selain melalui program pemerintah, sektor swasta melalui developer atau pengembang juga turut serta menyediakan hunian baik bersubsidi maupun komersial. Banyak masyarakat lebih memilih membeli rumah melalui developer karena dinilai lebih efisien dari segi waktu dan proses administratif.

Developer dapat diklasifikasikan berdasarkan skala usahanya, dari pengembang besar berskala nasional hingga pengembang kecil dengan cakupan proyek terbatas. Dalam menjalankan fungsinya, developer memiliki kewajiban hukum dan administratif, antara lain memastikan status hukum tanah yang akan dibangun, melakukan pemecahan sertipikat induk, serta mengurus perizinan seperti Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Sertipikat Laik Fungsi (SLF), dan Izin Pemanfaatan Lahan (IPL).¹ Selain itu, developer juga harus menjamin bahwa tanah yang akan dialihkan tidak dalam sengketa, tidak dijaminkan, dan sesuai dengan peruntukannya.

Namun demikian, praktik di lapangan menunjukkan bahwa tidak semua developer menjalankan kewajiban hukumnya dengan baik. Masih banyak ditemukan pengembang yang lalai atau sengaja menunda kewajiban administratifnya. Misalnya, dalam sejumlah kasus, AJB telah ditandatangani di hadapan PPAT dan pembeli telah melakukan pelunasan, tetapi sertipikat hak atas tanah belum juga diserahkan. Hal ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, antara lain sertipikat induk masih dijaminkan, status kepemilikan belum jelas, atau belum terselesaikannya perizinan. Terdapat pula kasus di mana tanah yang diperjualbelikan belum memperoleh izin peralihan hak atau masih dalam status sengketa.

¹ Monica Hendrawan dan Sri Bakti Yunari, 2020, *Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Apartemen yang Tidak Memenuhi Syarat Sertipikat Laik Fungsi Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen* (Studi Putusan Nomor 553/Pdt.G/2016/PN.JKT.UTR), *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 3 No. 1.

Sengketa pertanahan dan keterlambatan dalam penyerahan sertifikat hak atas tanah oleh developer tidak hanya merupakan persoalan hukum administrasi semata, tetapi juga membawa dampak yang luas terhadap kehidupan sosial dan ekonomi masyarakat, khususnya para konsumen yang menjadi korban dalam transaksi tersebut.

Dari sisi sosial, ketidakpastian status kepemilikan tanah mengakibatkan keresahan dan ketidakamanan yang mendalam bagi pembeli rumah. Rasa cemas ini tidak hanya bersifat sementara, tetapi dapat berlanjut menjadi tekanan psikologis yang berkepanjangan. Beberapa studi psikologi menunjukkan bahwa ketidakpastian legalitas hunian dapat memicu stres kronis, menurunkan kualitas hidup, dan bahkan menimbulkan konflik dalam keluarga akibat ketegangan finansial dan ketidakpastian masa depan. Kondisi ini juga dapat memperlemah rasa percaya masyarakat terhadap institusi hukum dan pelaku usaha properti, yang pada gilirannya merusak kohesi sosial dan stabilitas komunitas.

Dampak sosial lainnya adalah potensi meningkatnya konflik horizontal di masyarakat. Ketika kepastian hak atas tanah tidak terjamin, muncul peluang terjadinya perselisihan antara warga, baik terkait batas tanah, hak waris, maupun sengketa kepemilikan. Konflik semacam ini sering kali sulit diselesaikan tanpa intervensi hukum yang efektif dan dapat memperburuk kondisi sosial di lingkungan sekitar.

Secara ekonomi, keterlambatan penyerahan sertifikat juga berdampak negatif pada kondisi keuangan konsumen. Sertifikat merupakan dokumen utama yang diperlukan untuk mengajukan pinjaman atau kredit, termasuk kredit pemilikan rumah (KPR). Tanpa adanya sertifikat, pembeli rumah tidak dapat menggunakan asetnya sebagai jaminan, sehingga peluang untuk mengakses fasilitas keuangan menjadi terhambat. Hal ini dapat menunda perbaikan kondisi ekonomi keluarga dan memperlambat mobilitas sosial.

Selain itu, ketidakpastian hukum ini juga merugikan sektor perbankan dan lembaga keuangan yang menyalurkan kredit kepada masyarakat. Risiko kredit macet meningkat jika status tanah tidak jelas dan dokumen pendukung tidak lengkap. Akibatnya, perbankan akan menerapkan prosedur yang lebih ketat dan bunga yang lebih tinggi, yang berujung pada meningkatnya biaya pembiayaan bagi masyarakat umum.

Dari perspektif yang lebih luas, permasalahan ini dapat menghambat pertumbuhan sektor properti dan pembangunan infrastruktur. Ketidakpastian dan risiko hukum membuat developer dan investor enggan untuk melakukan investasi jangka panjang, yang berimplikasi pada menurunnya ketersediaan rumah dan fasilitas umum. Kondisi ini dapat memicu kenaikan harga properti secara signifikan, sehingga semakin memperlebar kesenjangan sosial dan ekonomi di masyarakat.

Lebih jauh lagi, keterlambatan penyerahan sertifikat dan sengketa pertanahan dapat menghambat upaya pemerintah dalam mencapai target pembangunan berkelanjutan. Dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN), kepastian hukum atas tanah menjadi salah satu fokus untuk mendukung pembangunan yang inklusif dan berkeadilan. Ketika masalah ini belum terselesaikan secara tuntas, maka tujuan peningkatan kesejahteraan masyarakat dan pemerataan pembangunan sulit tercapai secara optimal.

UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen menegaskan bahwa pelaku usaha, dalam hal ini developer, wajib memberikan informasi yang benar dan transparan kepada konsumen.² Kegagalan dalam menyerahkan sertipikat dapat dianggap sebagai wanprestasi, bahkan dalam kondisi tertentu dapat dikualifikasikan sebagai perbuatan melawan hukum. Konsumen yang telah memenuhi kewajiban pembayarannya berhak atas kepastian hukum dan perlindungan terhadap objek yang dibeli. Kerugian yang dialami pembeli tidak hanya bersifat material, tetapi juga dapat berdampak psikologis dan sosial, seperti tertundanya pengajuan kredit, ketidakpastian status kepemilikan, dan hilangnya rasa aman.³

² Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 3.

³ Rani Shafira dan Jaene Neltje Saly, 2019, *Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum dari Perbuatan Wanprestasi oleh Developer/Pengembang Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 Tentang Perlindungan Konsumen*, *Jurnal Hukum Adigama*, Vol. 2 No. 1.

Dengan demikian, diperlukan pengawasan lebih ketat terhadap developer, baik melalui regulasi maupun penegakan hukum. Peran instansi seperti Kementerian ATR/BPN serta Dinas Perumahan sangat penting dalam melakukan pengawasan dan penertiban. Di sisi lain, PPAT yang terlibat dalam transaksi jual beli dengan developer juga harus menjalankan tugasnya secara cermat, termasuk menolak pembuatan akta apabila terdapat indikasi ketidaksesuaian dengan ketentuan hukum.

Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu, termasuk perjanjian jual beli tanah. Akta yang dibuat oleh Notaris dan PPAT menjadi jaminan hukum dalam proses pendaftaran tanah, sekaligus memberikan perlindungan kepada pihak-pihak yang bertransaksi. Dalam hal ini, akta berperan dalam menjamin adanya kepastian hukum, keadilan, serta melindungi kepentingan para pihak yang bertransaksi.

Selaras dengan pelaksanaan transaksi jual beli rumah oleh developer, peran Notaris dan PPAT sangat krusial dalam memastikan bahwa akta yang dibuat telah memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan. PPAT berkewajiban untuk bertindak jujur, mandiri, objektif, serta menjaga kepentingan semua pihak yang terkait. Pasal 16 UU Jabatan Notaris (UUJN) mengatur bahwa notaris dan PPAT harus menjalankan

tugasnya secara profesional dan berhati-hati, termasuk dalam memeriksa kelengkapan dan keabsahan dokumen sebelum membuat akta.⁴

Tidak hanya mencatat transaksi, Notaris maupun PPAT juga memiliki tanggung jawab preventif dalam memastikan keabsahan dan keamanan hukum dari suatu perbuatan hukum. PPAT berperan dalam transaksi pertanahan, yakni dengan memeriksa secara menyeluruh status tanah yang diperjualbelikan, meliputi riwayat kepemilikan, adanya sengketa, keberadaan hak tanggungan, serta kesesuaian data fisik dan yuridis. Proses ini dilakukan melalui pengecekan sertipikat di Kantor Pertanahan serta verifikasi dokumen para pihak.

Sementara itu, Notaris memiliki tanggung jawab dalam memastikan bahwa setiap perjanjian yang dibuat benar-benar mencerminkan kehendak bebas para pihak tanpa adanya tekanan, serta sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Notaris harus menolak pembuatan akta apabila ditemukan adanya unsur manipulasi atau ketidaksesuaian dengan hukum. Dengan demikian, baik Notaris maupun PPAT memegang peran penting dalam menjaga integritas, keabsahan, dan kepastian hukum suatu transaksi.

Secara preventif, Notaris dan PPAT dapat meminimalkan potensi terjadinya sengketa melalui penyusunan akta yang jelas, valid, dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna. Dalam hubungan hukum antara

⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16.

pembeli dan developer, Notaris dan PPAT tidak hanya memperhatikan aspek legalitas formal, tetapi juga menjamin perlindungan hak-hak pembeli secara adil serta memberikan kepastian hukum bagi semua pihak yang bertransaksi.

Permasalahan dalam penyerahan sertipikat oleh developer bukan sekadar hipotesis, melainkan sudah banyak terjadi di lapangan, seperti yang tergambar dalam kasus berikut. Kasus yang terjadi di kawasan Bukit Swiss Jonggol, Kabupaten Bogor, dapat menjadi ilustrasi nyata dari permasalahan yang sedang dikaji. Dalam kasus tersebut, sejumlah pembeli rumah mengaku belum menerima sertipikat meskipun telah melakukan pelunasan sejak tahun 2019. Hal ini menimbulkan kekhawatiran terkait status hukum rumah yang telah ditempati, dan bahkan beberapa konsumen mulai menuntut pengembalian dana. Kondisi ini mencerminkan lemahnya pengawasan serta tanggung jawab dari pihak developer, serta pentingnya peran PPAT dalam memastikan proses jual beli berjalan sesuai hukum.⁵

Di tingkat nasional, PT Bank Tabungan Negara (BTN) mencatat bahwa sejak tahun 2019, terdapat sekitar 120.000 unit rumah yang sertipikatnya belum diserahkan kepada konsumen. Masalah ini melibatkan lebih dari 4.000 developer yang bermasalah, dan disebabkan oleh berbagai faktor seperti belum terselesaikannya pemecahan sertipikat induk, status

⁵ Achmad Nasrudin Yahya dan Abdul Haris Maulana, 10 Januari 2025, "5 Tahun Tak Terima Sertipikat Tanah, Warga Desak Developer Bukit Swiss Jonggol Kembalikan Dana Pembelian," *Kompas.com*, <https://megapolitan.kompas.com/read/2025/01/10/20561741/5-tahun-tak-terima-sertipikat-tanah-warga-desak-developer-bukit-swiss>, diakses 12 Mei 2025 pukul 14.43 WIB.

tanah yang masih bersengketa, atau tanah yang masih diagunkan. BTN membentuk satuan tugas khusus untuk mempercepat penyelesaian masalah ini, serta bekerja sama dengan Kementerian ATR/BPN untuk menindak pihak developer dan PPAT yang tidak kooperatif. Masalah ini menggambarkan bahwa penyerahan sertipikat bukan hanya persoalan administratif, melainkan juga berkaitan erat dengan tanggung jawab hukum dari semua pihak yang terlibat.⁶

Dalam situasi seperti ini, PPAT menjadi pihak yang memegang peran sentral dalam menjamin kepastian hukum bagi konsumen. Namun, muncul pertanyaan apakah PPAT juga dapat dimintai tanggung jawab jika terjadi permasalahan hukum yang menghambat penyerahan sertipikat. Apakah akta yang telah dibuat tetap sah meskipun kemudian diketahui terdapat sengketa atas tanah yang diperjualbelikan?

Dalam Pasal 1320 KUHPerdata menyatakan bahwa “Supaya terjadi persetujuan yang sah, perlu dipenuhi empat syarat: (1) sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; (2) kecakapan untuk membuat suatu perikatan; (3) suatu hal tertentu; (4) suatu sebab yang halal.” Dengan demikian, perjanjian jual beli tanah atau rumah antara developer dengan pembeli hanya dapat dianggap sah apabila memenuhi keempat syarat

⁶ Aried Rahman Hakim, 30 Januari 2025, “Gawat! 4.000 Developer Nakal Bikin Ratusan Ribuan Sertipikat Terhambat,” *Liputan6.com*, <https://www.liputan6.com/bisnis/read/5901746/gawat-4000-developer-nakal-bikin-ratusan-ribu-sertipikat-terhambat>, diakses 13 Mei 2025 pukul 12.11 WIB.

tersebut. Apabila perjanjian tersebut sah, maka ia memiliki kekuatan hukum yang mengikat para pihak.

Kedua, setelah perjanjian sah menurut Pasal 1320, maka berlakulah ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara yang berbunyi: “Semua persetujuan yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya. Persetujuan itu tidak dapat ditarik kembali selain dengan sepakat kedua belah pihak, atau karena alasan-alasan yang oleh undang-undang dinyatakan cukup untuk itu. Persetujuan harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Dari ketentuan ini, jelas bahwa developer wajib melaksanakan perjanjian dengan menyerahkan sertifikat hak atas tanah kepada pembeli sesuai kesepakatan. PPAT sebagai pejabat umum berkewajiban memastikan bahwa akta perjanjian yang dibuat benar-benar sesuai dengan kehendak para pihak dan mematuhi ketentuan hukum, sehingga kepastian hukum bagi pembeli dapat terjamin.

Ketiga, dalam hal developer tidak melaksanakan kewajibannya atau bahkan melakukan perbuatan yang merugikan pembeli, maka ketentuan Pasal 1365 KUHPerdara dapat dijadikan dasar untuk menuntut ganti kerugian. Pasal tersebut menyatakan: “Tiap perbuatan yang melanggar hukum dan membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Dengan demikian, apabila developer menahan, menunda, atau bahkan menyalahgunakan sertifikat (misalnya dengan menggadaikannya ke pihak lain), maka tindakan tersebut dapat digolongkan sebagai

perbuatan melawan hukum yang menimbulkan kerugian nyata bagi pembeli. Dalam kondisi ini, PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban apabila dalam menjalankan tugasnya tidak berhati-hati atau lalai, sehingga turut berkontribusi pada timbulnya kerugian.

Dengan demikian, Pasal 1320 memberikan dasar sahnya suatu perjanjian, Pasal 1338 mengatur kekuatan mengikat dan kewajiban pelaksanaannya, sedangkan Pasal 1365 memberikan perlindungan hukum apabila timbul kerugian akibat wanprestasi maupun perbuatan melawan hukum. Ketiganya saling berkaitan dan memperkuat argumentasi bahwa PPAT memiliki peran strategis dalam menjamin kepastian hukum bagi pembeli terkait penyerahan sertifikat hak atas tanah.

Sebagai konsekuensi dari permasalahan tersebut, maka diperlukan suatu pertanyaan hukum yang akan menjadi fokus utama dalam penelitian ini. Pertanyaan-pertanyaan tersebut berkaitan dengan bagaimana tanggung jawab hukum Notaris/PPAT dalam menjamin kepastian hukum terhadap penyerahan sertipikat hak atas tanah oleh developer kepada pembeli, serta bagaimana solusi hukum yang dapat diterapkan untuk melindungi hak pembeli ketika terjadi kendala dalam penyerahan sertipikat.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana tanggung jawab hukum PPAT dalam menjamin kepastian hukum terhadap penyerahan sertipikat hak atas tanah oleh developer kepada pembeli?
2. Bagaimana solusi hukum yang dapat diterapkan untuk melindungi hak pembeli dalam kendala penyerahan sertipikat hak atas tanah oleh developer?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggung jawab hukum PPAT dalam menjamin kepastian hukum terhadap penyerahan sertipikat hak atas tanah oleh developer kepada pembeli.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis solusi hukum yang dapat diterapkan untuk melindungi hak pembeli dalam kendala penyerahan sertipikat hak atas tanah oleh developer.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

Hasil penelitian ini harapannya bisa menambahkan pengetahuan serta dijadikan acuan perkembangan ilmu hukum di Indonesia, khususnya pada tanggung jawab PPAT dalam menjamin Kepastian Hukum terhadap penyerahan sertipikat hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat membantu pembaca dalam memecahkan permasalahan yang mungkin dialami, khususnya mengenai tanggung jawab yang PPAT dalam menjami kepastian penyerahan sertipikat hak atas tanah.

E. Kerangka Konseptual

Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tanggung Jawab Hukum

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab diartikan sebagai kewajiban seseorang untuk menanggung segala sesuatu sehingga apabila timbul masalah, ia dapat diminta

pertanggungjawaban, dipersalahkan, maupun digugat. Sementara itu, dalam kamus hukum, tanggung jawab dipahami sebagai keharusan bagi seseorang untuk melaksanakan kewajiban yang telah dibebankan kepadanya. Dari perspektif hukum, tanggung jawab merupakan konsekuensi dari kebebasan seseorang atas perbuatannya, yang berkaitan erat dengan aspek etika maupun moral dalam bertindak.⁷ Dalam perspektif hukum, tanggung jawab dipandang sebagai konsekuensi dari kebebasan seseorang dalam bertindak, yang berhubungan dengan aspek etika maupun moral atas perbuatannya.⁸

Tanggung jawab hukum merupakan konsep fundamental dalam sistem hukum yang menegaskan bahwa setiap individu atau badan hukum wajib menanggung akibat dari tindakan atau kelalaiannya sesuai dengan norma hukum yang berlaku. Dalam ranah hukum perdata, tanggung jawab ini mengandung makna kewajiban untuk memberikan ganti rugi apabila terjadi kerugian pada pihak lain, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) tentang perbuatan melawan hukum.

Menurut Hans Kelsen, tanggung jawab hukum adalah bentuk keterikatan seseorang terhadap norma hukum yang mengatur perilaku dan akibat hukumnya. Hal ini menandakan bahwa setiap tindakan yang dilakukan secara melawan hukum harus dapat dipertanggungjawabkan

⁷ Andi Hamzah, 2005, Kamus Hukum, Jakarta: Ghalia Indonesia.

⁸ Soekidjo Notoatmojo, 2010, Etika dan Hukum Kesehatan, Jakarta: Rineka Cipta.

secara normatif, sehingga menimbulkan konsekuensi hukum bagi pelaku.

Dalam konteks PPAT, tanggung jawab hukum sangat penting untuk menjamin perlindungan terhadap konsumen dan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Jika PPAT lalai dalam menjalankan tugasnya, misalnya dalam memverifikasi kelengkapan dokumen atau menandatangani akta yang bermasalah, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.⁹

2. Kepastian Hukum

Kepastian hukum secara normatif dapat diartikan sebagai tatanan hukum yang dibuat dan diterbitkan secara pasti. Karena kepastian hukum dapat mengatur secara jelas dan logis, sehingga tidak ada keraguan jika terjadi multitafsir. Sehingga tidak ada konflik atau kontradiksi dalam norma-norma masyarakat. Sementara itu, menurut Utrecht, kepastian hukum memiliki dua pengertian: Pertama, adanya aturan-aturan yang bersifat umum yang dimaksudkan untuk memberitahukan kepada individu perbuatan-perbuatan yang boleh dan tidak boleh dilakukan. Arti lainnya adalah perlindungan hukum individu terhadap kesewenang-wenangan negara, karena dengan adanya ketentuan-ketentuan umum tersebut individu dapat mengetahui

⁹ Markus Suryoutomo dkk, 2023, *Tanggung Jawab Perdata dalam Kasus Wanprestasi dan Perbuatan Melawan Hukum*, Jurnal Kolaboratif Sains, Vol. 8 No. 4.

apa yang dapat diperintahkan oleh negara dan apa yang harus dilakukan terhadap individu tersebut.

Gustav Radbruch, seorang ahli filsafat hukum, menyatakan bahwa kepastian hukum adalah salah satu dari tiga nilai dasar hukum, bersama dengan keadilan dan kemanfaatan. Kepastian hukum memungkinkan masyarakat untuk merencanakan tindakan dan hubungan sosial dengan keyakinan bahwa aturan hukum akan diterapkan secara konsisten.

Dalam konteks pertanahan, kepastian hukum menjadi sangat penting mengingat tanah adalah aset berharga yang menjadi dasar bagi banyak aktivitas ekonomi dan sosial. Kepastian hukum memberikan rasa aman kepada pembeli rumah bahwa hak milik yang diperoleh sah dan terlindungi secara hukum.

3. Hak Atas Tanah

Menurut KBBI, hak adalah kuasa untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya). Hak atas tanah adalah hak yang diberikan negara kepada individu atau badan hukum untuk menggunakan dan memanfaatkan sebidang tanah. Dalam sistem hukum Indonesia, hak atas tanah harus didaftarkan dan dibuktikan melalui sertipikat resmi dari BPN. Sertipikat ini menjadi alat bukti yang kuat dalam proses pembuktian hukum atas kepemilikan tanah. Hak atas tanah tersebut antara lain sebagaimana yang diuraikan

dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA misalnya: (1) hak milik; (2) hak guna usaha; (3) hak guna bangunan; (4) hak pakai; (5) hak sewa untuk bangunan; (6) hak membuka tanah; (7) hak memungut hasil hutan; atau (8) hak atas tanah lainnya yang ditetapkan undang-undang.¹⁰ Hak atas tanah inilah yang memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk menggunakan atau memanfaatkan tanah yang dikuasainya.¹¹

Hak atas tanah merupakan instrumen legal yang mengatur hak kepemilikan dan penggunaan tanah oleh individu atau badan hukum. Sistem hukum agraria Indonesia, yang didasarkan pada UUPA No. 5 Tahun 1960, mengenal berbagai jenis hak atas tanah, yang masing-masing memiliki karakteristik dan fungsi yang berbeda.

Pasal 16 ayat (1) UUPA menguraikan delapan jenis hak atas tanah, mulai dari hak milik yang merupakan hak penuh dan terkuat, hingga hak-hak terbatas seperti hak pakai atau hak guna usaha. Setiap hak atas tanah memiliki mekanisme pendaftaran yang diatur secara ketat untuk menjamin legalitas dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.¹²

Sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) menjadi bukti otentik kepemilikan dan harus dipenuhi persyaratan administratif dan hukum sebelum dapat dialihkan. Dalam konteks jual beli melalui developer, pemenuhan hak atas tanah ini

¹⁰ Urip Santoso, 2017, *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*, Depok: Kencana.

¹¹ Urip Santoso, 2015, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenadamedia Group.

¹² Dina Catur Ayu, 2023, *Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari Uupa*, COURT REVIEW: Jurnal Penelitian Hukum, Vol. 3, No. 1

menjadi krusial untuk mencegah terjadinya sengketa dan ketidakpastian hukum.

4. Sengketa Penyerahan Sertipikat

Sengketa merupakan perselisihan atau pertentangan antara dua pihak yang berkepentingan. Sengketa penyerahan sertipikat terjadi ketika developer tidak dapat menyerahkan sertipikat kepada pembeli karena berbagai alasan, seperti status hukum yang tidak jelas, belum adanya pemecahan sertipikat induk, atau tanah masih dijaminkan. Keadaan ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli dan dapat memunculkan konflik hukum lebih lanjut. Menurut Soerjono Soekanto, konflik sosial seperti sengketa pertanahan sering dipengaruhi oleh ketidaksesuaian antara norma hukum formal dan norma sosial yang berlaku di masyarakat. Oleh karena itu, penyelesaian sengketa tidak hanya mengandalkan aspek hukum formal, tetapi juga perlu memperhatikan aspek sosial dan kultural agar dapat mencapai solusi yang berkeadilan.

5. Developer sebagai Pelaku Usaha

Developer dalam konteks ini adalah badan hukum atau perseorangan yang melakukan kegiatan pembangunan perumahan dan menjualnya kepada masyarakat. Sebagai pelaku usaha, developer tunduk pada ketentuan UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen. Mereka wajib memberikan informasi yang benar dan tidak

menyesatkan, serta memenuhi kewajiban administratif dan legalitas terhadap konsumen.

untuk memenuhi standar legalitas dan administratif yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan, khususnya UU No. 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Menurut Philip Kotler dalam teori pemasaran, transparansi informasi dan kejujuran dalam hubungan bisnis menjadi kunci utama untuk membangun kepercayaan konsumen. Dalam konteks properti, developer harus memberikan informasi yang lengkap dan benar terkait status hukum tanah, jadwal serah terima sertipikat, serta jaminan keamanan transaksi.

Kegagalan developer dalam memenuhi kewajiban ini tidak hanya berakibat pada wanprestasi, tetapi juga dapat menimbulkan sanksi administratif maupun hukum yang berpotensi merugikan reputasi dan kelangsungan usahanya.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori dalam penelitian hukum memiliki peran penting sebagai landasan nilai dan postulat hukum yang menjadi pijakan dalam melakukan analisis. Teori hukum dapat dipahami sebagai kelanjutan dari kajian hukum positif yang berfungsi menjelaskan sekaligus memberikan arah filosofis terhadap norma serta praktik hukum yang berlaku. Pada

penelitian ini, beberapa teori hukum digunakan sebagai dasar analisis mengenai tanggung jawab PPAT dalam menjamin kepastian hukum atas penyerahan sertifikat hak atas tanah oleh developer kepada pembeli. Adapun teori hukum yang dijadikan acuan dalam penelitian ini antara lain sebagai berikut:

1. Teori Kepastian Hukum

Teori kepastian hukum merupakan salah satu tujuan utama dari hukum, bahkan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum menjadi bagian dari upaya untuk mewujudkan keadilan. Wujud nyata dari kepastian hukum tercermin dalam pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu perbuatan tanpa membedakan siapa pelakunya. Dengan adanya kepastian hukum, setiap individu dapat memperkirakan konsekuensi yang akan dihadapinya apabila melakukan suatu tindakan hukum tertentu. Para ahli pun memberikan beragam definisi mengenai kepastian hukum, di antaranya sebagai berikut:

a. Utrecht

Kepastian hukum memiliki dua makna. Pertama, adanya aturan yang bersifat umum sehingga setiap individu dapat memahami perbuatan apa yang diperbolehkan dan yang dilarang. Kedua, kepastian hukum memberikan jaminan perlindungan bagi individu dari tindakan sewenang-wenang pemerintah, karena melalui aturan yang bersifat umum tersebut seseorang dapat mengetahui apa saja

yang boleh dibebankan maupun dilakukan oleh negara terhadap dirinya.¹³

b. Gustav Radbruch

Terdapat empat aspek mendasar yang berkaitan erat dengan makna kepastian hukum, yaitu:¹⁴

- 1) Hukum dipandang sebagai sesuatu yang bersifat positif, yakni dalam bentuk peraturan perundang-undangan.
- 2) Hukum harus didasarkan pada fakta, artinya pembentukan hukum berlandaskan pada kenyataan yang ada.
- 3) Fakta yang dituangkan dalam hukum perlu dirumuskan secara jelas agar tidak menimbulkan kekeliruan dalam penafsiran serta memudahkan pelaksanaannya.
- 4) Hukum positif tidak seharusnya mudah diubah.

Gustav Radbruch memandang bahwa kepastian hukum memiliki kedudukan yang sangat fundamental dalam sistem hukum. Pandangannya mengenai kepastian hukum berangkat dari keyakinan bahwa hukum tidak hanya sebatas norma yang mengatur perilaku manusia, tetapi juga harus memberikan jaminan kepastian bagi setiap individu. Menurut Radbruch,

¹³ Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, 2010, "Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System," *Land Use Policy*, Vol. 27 No. 3, hlm. 983–989.

¹⁴ Heather Leawoods, 2000, "Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher," *Washington University Journal of Law & Policy*, Vol. 2, hlm. 489.

kepastian hukum merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari hakikat hukum itu sendiri, karena tanpa adanya kepastian maka hukum akan kehilangan otoritas serta fungsinya sebagai alat untuk menciptakan keteraturan. Lebih lanjut, ia menegaskan bahwa kepastian hukum pada dasarnya adalah salah satu produk utama dari hukum, yang secara lebih khusus diwujudkan melalui peraturan perundang-undangan. Dengan demikian, peraturan yang bersifat umum dan tertulis menjadi sarana utama dalam menjamin kepastian hukum, sebab melalui instrumen tersebut masyarakat dapat memahami dengan jelas hak maupun kewajiban yang dimilikinya.¹⁵

2. Teori Tanggung Jawab

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan”.¹⁶ Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:¹⁷

a. Tanggung jawab individu

¹⁵ Robert Alexy, 2015, “Legal Certainty and Correctness,” *Ratio Juris*, Vol. 28 No. 4, hlm. 441–451.

¹⁶ Hans Kelsen, terj. H. Somardi, 2007, *Teori Umum Hukum dan Negara: Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, Jakarta: Bee Media Indonesia.

¹⁷ Hans Kelsen, terj. Raisul Mutaqien, 2006, *Teori Hukum Murni*, Bandung: Nuansa & Nusa Media, hlm. 140.

Merupakan bentuk tanggung jawab yang dibebankan langsung kepada seseorang atas pelanggaran yang dilakukan oleh dirinya sendiri. Dengan kata lain, hanya pelaku yang bersangkutan yang dapat dimintai pertanggungjawaban, karena tindakannya bersifat pribadi dan tidak melibatkan pihak lain.

b. Tanggung jawab kolektif

Dalam bentuk ini, seorang individu dapat dimintai pertanggungjawaban atas pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain. Artinya, tanggung jawab tidak hanya melekat pada pelaku utama, tetapi juga dapat ditanggung secara bersama-sama oleh pihak yang tergabung dalam suatu kelompok atau yang memiliki keterkaitan tertentu dengan pelanggaran tersebut.

c. Tanggung jawab berdasarkan kesalahan

Jenis tanggung jawab ini muncul apabila seseorang melakukan pelanggaran dengan adanya unsur kesengajaan atau setidaknya dapat memperkirakan akibat dari perbuatannya.

Tanggung jawab ini lahir karena adanya kesalahan nyata, baik berupa niat jahat (*dolus*) maupun kelalaian (*culpa*), yang menimbulkan kerugian bagi pihak lain.

d. Tanggung jawab mutlak (*absolute liability*)

Bentuk tanggung jawab ini tetap membebankan kewajiban hukum kepada seseorang meskipun pelanggaran yang dilakukan tidak didasari oleh kesengajaan maupun perkiraan sebelumnya. Dengan

kata lain, meskipun perbuatan tersebut terjadi secara tidak sengaja atau di luar kendali, individu tetap dianggap bertanggung jawab semata-mata karena adanya pelanggaran hukum. Teori ini relevan untuk mengkaji apakah PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila kelalaiannya dalam menjalankan tugas menyebabkan kerugian kepada pembeli. Dalam konteks ini, tanggung jawab PPAT dapat dinilai berdasarkan kesesuaian pelaksanaan tugasnya dengan ketentuan normatif yang berlaku.

3. Teori Perlindungan Hukum

Negara Indonesia merupakan negara berlandaskan hukum yang telah diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945, dalam melakukan setiap jenis aktivitas kehidupan berbangsa dan bernegara menghendaki agar harus mempunyai dasar hukum yang pasti dengan tujuan adanya kepastian dan perlindungan hukum. Oleh karena itu, masing-masing warga negara Indonesia dipastikan mempunyai hak dalam mendapat kepastian dan perlindungan hukum. Pengertian perlindungan hukum adalah suatu perlindungan yang diberikan terhadap subyek hukum dalam bentuk perangkat hukum baik yang bersifat preventif maupun yang bersifat represif, baik yang tertulis maupun tidak tertulis. Dengan kata lain perlindungan hukum sebagai suatu gambaran dari fungsi hukum, yaitu konsep dimana hukum dapat

memberikan suatu keadilan, ketertiban, kepastian, kemanfaatan dan kedamaian.¹⁸ Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua :¹⁹

Pertama, perlindungan hukum preventif merupakan perlindungan hukum oleh pemerintah yang berkuasa yang ditunjukkan untuk mencegah sebelum terjadinya pelanggaran. Terkait hal ini dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan yang memiliki maksud mencegah terjadinya suatu pelanggaran dan memberitahukan batasan-batasan atau rambu-rambu dalam memenuhi suatu kewajiban. Perlindungan hukum preventif salah satu tujuannya adalah untuk mencegah munculnya suatu permasalahan, yang mengarahkan tindakan pemerintah yang berkuasa untuk berhati-hati dalam mengambil keputusan/kebijakan yang mengacu pada diskresi. Kedua, perlindungan hukum represif merupakan pemberian sanksi berpadenda, penjara dan hukuman tambahan yang dijatuhkan atas permasalahan yang timbul karena dilanggarnya suatu peraturan. Salah satu tujuan perlindungan hukum represif adalah untuk menyelesaikan permasalahan sengketa yang timbul. Perlindungan hukum ini diselesaikan oleh pengadilan administrasi dan pengadilan umum di Indonesia.

¹⁸ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2002 tentang Tata Cara Perlindungan Korban dan Saksi dalam Pelanggaran Hak Asasi Manusia yang Berat.

¹⁹ Ahmadi Miru, 2011, *Hukum Perlindungan Konsumen*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hlm. 1–22.

Perlindungan hukum bertujuan untuk menjamin keadilan, ketertiban, kepastian, dan rasa aman. Relevansinya dalam penelitian ini adalah untuk menilai sejauh mana PPAT memberikan perlindungan hukum kepada pembeli dalam proses jual beli dengan developer.

Dengan menggunakan teori-teori di atas, penelitian ini diharapkan mampu memberikan analisis menyeluruh mengenai tanggung jawab PPAT, kepastian hukum yang seharusnya diberikan kepada pembeli, serta bentuk perlindungan hukum yang ideal untuk mencegah dan menangani sengketa dalam penyerahan sertipikat oleh developer.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian normatif atau yuridis normatif, yaitu penelitian yang dilakukan dengan menelaah bahan-bahan hukum sebagai data utama melalui pendekatan pustaka dan data sekunder meliputi bahan hukum primer, sekunder, dan tersier. Penelitian yuridis normatif bertujuan untuk memahami hukum sebagai norma atau kaidah yang berlaku di masyarakat, khususnya berkaitan dengan tanggung jawab PPAT dalam penyerahan sertipikat hak atas tanah oleh developer. Penelitian ini juga bersifat preskriptif, yang tidak hanya

bertujuan menggambarkan hukum, tetapi juga menganalisis dan memberikan solusi atas permasalahan hukum yang ditemukan.²⁰

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan di penelitian ini yakni metode pendekatan perundang-undangan (statue approach). Pendekatan ini digunakan untuk mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan dan menjadi dasar hukum dari permasalahan yang diangkat. Melalui pendekatan ini, penulis akan menelusuri norma-norma hukum positif yang berlaku guna menjawab isu hukum yang menjadi fokus penelitian.²¹

a. Jenis Sumber Data

Dalam penelitian ini, penulis memanfaatkan dua jenis sumber data, yaitu data primer dan data sekunder. Data primer mencakup bahan-bahan hukum yang memiliki kekuatan mengikat, seperti peraturan perundang-undangan maupun putusan pengadilan (yurisprudensi). Sementara itu, data sekunder merupakan data yang tidak diperoleh secara langsung dari subjek maupun objek penelitian, melainkan melalui kajian terhadap berbagai dokumen yang telah dihimpun sebelumnya, sehingga dapat memberikan

²⁰ Bambang Waluyo, 2002, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta: Sinar Grafika, hlm. 16.

²¹ Peter Mahmud Marzuki, 2009, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group, hlm. 356.

informasi yang relevan serta mendukung kebutuhan analisis peneliti. Adapun sumber data sekunder tersebut dapat digolongkan ke dalam beberapa kategori sebagai berikut:

1) Bahan Hukum Primer yakni bahan hukum mengikat meliputi aturan perundangan terkait objek penelitian, yakni:

a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

b) Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen;

c) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

2) Bahan Hukum Sekunder yakni bahan hukum yang mendukung, menguraikan, dan memberi tafsiran pada sumber data primer. Meliputui:

e) Buku-buku teks hukum;

f) Jurnal ilmiah hukum;

g) Hasil penelitian dan karya ilmiah lainnya yang relevan;

h) Artikel dan pendapat ahli hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan penunjang seperti kamus hukum, ensiklopedia, dan indeks bibliografi yang membantu dalam menelusuri bahan hukum primer dan sekunder.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (library research), yaitu teknik pengumpulan bahan hukum dari berbagai sumber tertulis seperti peraturan perundang-undangan, buku teks hukum, jurnal ilmiah, dokumen resmi, dan sumber lain yang relevan. Studi dokumen ini dilakukan untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif terhadap permasalahan yang dikaji dalam penelitian.

4. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dari studi kepustakaan dianalisis secara kualitatif. Analisis dilakukan dengan menelaah isi dan makna dari peraturan perundang-undangan, doktrin, serta teori-teori hukum yang relevan. Teknik analisis yang digunakan bersifat deskriptif-analitis, yaitu menggambarkan data secara sistematis dan kemudian menganalisisnya untuk menemukan jawaban atas rumusan masalah. Penelitian ini menggunakan metode berpikir deduktif, yaitu menarik kesimpulan dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus untuk menjawab isu hukum yang diteliti. Dalam menyusun dan menganalisa data, metode berpikir deduktif dipakai, yaitu mengajukan

pernyataan umum dan lalu mengajukannya secara khusus, yang kemudian menghasilkan kesimpulan.²²

H. Sitematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang berjudul "Tanggung Jawab PPAT dalam Menjamin Kepastian Hukum Terhadap Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah oleh Developer Kepada Pembeli" ini terdiri atas empat bab utama yang disusun secara sistematis guna mempermudah pembaca dalam memahami isi dan arah penelitian. Adapun rincian sistematikanya adalah sebagai berikut:

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan Mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, serta Jadwal Penelitian. Bab ini bertujuan untuk memberikan gambaran umum mengenai pokok permasalahan yang akan dibahas dalam penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini memuat kajian teori dan referensi pustaka yang relevan dengan topik penelitian. Pembahasannya meliputi:

²² Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2001, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 52.

Tinjauan Umum mengenai Tanggung Jawab PPAT, Tinjauan Kepastian Hukum, Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah, serta Tinjauan Mengenai PPAT dalam Perspektif Hukum Islam. Tinjauan ini bertujuan untuk membangun kerangka berpikir dan memperkuat dasar analisis dalam pembahasan.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas hasil kajian dan analisis terkait dua fokus utama penelitian, yaitu: (1) Tanggung jawab hukum PPAT dalam menjamin kepastian hukum terhadap penyerahan sertifikat hak atas tanah oleh developer kepada pembeli, dan (2) Solusi hukum yang dapat diterapkan untuk melindungi hak pembeli dalam menghadapi kendala penyerahan sertifikat hak atas tanah.

Bab IV

Penutup

Bab ini berisi kesimpulan dari hasil penelitian serta saran-saran yang diberikan penulis sebagai bentuk kontribusi terhadap penyelesaian permasalahan yang diangkat, sekaligus sebagai bahan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait dalam praktik pertanahan dan kenotariatan.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Notaris

Notaris merupakan salah satu pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk menjalankan sebagian fungsi publik dalam bidang hukum perdata, khususnya berkaitan dengan pembuatan akta otentik. Notaris tidak sekadar menjalankan profesi, melainkan memegang jabatan yang berhubungan erat dengan kepentingan masyarakat luas.

Menurut Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN), “Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.” Dengan demikian, keberadaan notaris merupakan bagian dari upaya negara untuk menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dalam berbagai hubungan hukum perdata.

Para ahli juga memberikan definisi yang senada. Menurut G.H.S. Lumban Tobing, notaris adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, sepanjang pembuatannya tidak diserahkan kepada pejabat lain. Definisi ini menegaskan bahwa notaris memiliki kedudukan eksklusif dalam pembuatan akta tertentu, sehingga akta yang

dibuatnya mempunyai kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan akta di bawah tangan.

Jabatan notaris memiliki legitimasi yang kuat karena diatur dalam berbagai instrumen hukum, baik yang bersifat umum maupun khusus.

Dasar hukum jabatan notaris antara lain:

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), khususnya Pasal 1868 yang menyatakan bahwa akta otentik adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, dalam bentuk yang ditentukan undang-undang. Notaris termasuk ke dalam kategori pejabat umum yang dimaksud.
2. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014. Undang-undang ini mengatur secara khusus mengenai kedudukan, kewenangan, serta tanggung jawab notaris.
3. Peraturan Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia yang mengatur lebih lanjut mengenai tata cara pengangkatan, pemberhentian, serta mekanisme pengawasan terhadap notaris.
4. Kode Etik Notaris yang ditetapkan oleh Ikatan Notaris Indonesia (INI) sebagai organisasi profesi, yang menjadi pedoman moral dan perilaku bagi setiap notaris.

Dasar hukum tersebut menunjukkan bahwa jabatan notaris tidak hanya memiliki aspek yuridis, tetapi juga aspek etis dan profesional.

Kewenangan notaris secara umum diatur dalam Pasal 15 UUJN, yang menyebutkan bahwa notaris berwenang:

1. Membuat akta autentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diwajibkan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan;
2. Menjamin kepastian tanggal pembuatan akta;
3. Menyimpan minuta akta;
4. Memberikan grosse, salinan, dan kutipan akta;
5. Melaksanakan kewenangan lainnya yang diatur dalam undang-undang.

Kewenangan tersebut pada dasarnya merupakan kewenangan dalam bidang hukum perdata, sehingga notaris tidak dapat mencampuri ranah publik yang menjadi kewenangan aparaturnegara lain. Notaris hanya dapat bertindak dalam batas yang diberikan undang-undang, dan setiap tindakan di luar kewenangan tersebut dapat berimplikasi pada pertanggungjawaban hukum.

Notaris memiliki tugas utama untuk memberikan pelayanan hukum dengan membuat akta autentik yang mencerminkan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Akta autentik yang dibuat oleh notaris memiliki kekuatan pembuktian sempurna, sehingga dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat di pengadilan. Tanggung jawab notaris dapat dibagi ke dalam beberapa aspek, yaitu:

1. Tanggung jawab perdata, apabila terjadi kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta yang menimbulkan kerugian bagi para pihak.
2. Tanggung jawab pidana, apabila notaris dengan sengaja melakukan perbuatan melanggar hukum, seperti pemalsuan akta atau memberikan keterangan palsu.
3. Tanggung jawab administratif, apabila notaris melanggar ketentuan dalam UUJN atau peraturan pelaksanaannya, yang dapat berujung pada sanksi berupa peringatan, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap.
4. Tanggung jawab moral dan etika, sebagaimana diatur dalam Kode Etik Notaris, yang mengikat secara internal bagi anggota organisasi profesi.

Peranan notaris dalam masyarakat modern sangat penting, khususnya dalam menciptakan kepastian hukum di bidang perdata. Melalui akta autentik yang dibuatnya, notaris dapat memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, karena akta tersebut memuat bukti yang sah mengenai adanya suatu perbuatan hukum. Kepastian hukum yang diberikan notaris mencakup tiga hal:

1. Kepastian formal, karena akta dibuat sesuai dengan bentuk dan tata cara yang ditentukan undang-undang.
2. Kepastian material, karena akta mencerminkan kehendak para pihak secara benar dan jujur.

3. Kepastian yuridis, karena akta yang dibuat dapat dijadikan dasar bagi penegakan hukum di pengadilan apabila timbul sengketa.

Dengan demikian, notaris memiliki posisi strategis dalam sistem hukum Indonesia, karena melalui akta autentik yang dibuatnya, masyarakat memperoleh jaminan kepastian hukum atas hubungan hukum yang mereka lakukan.

B. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan serta tanggung jawab untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. PPAT memegang peranan sentral dalam proses jual beli maupun pengalihan hak atas tanah dan bangunan di Indonesia.

Tugas pokok PPAT, sebagaimana diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, khususnya membuat akta sebagai bukti formal terjadinya suatu perbuatan hukum mengenai tanah. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi beberapa tindakan legal seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.

Dengan begitu, lingkup kewenangan PPAT sangat luas dan mencakup berbagai aspek penting dalam transaksi properti dan pertanahan.

Akta tanah yang dibuat di hadapan PPAT berfungsi sebagai alat bukti otentik atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum yang objeknya berupa tanah. Melalui akta yang dibuat, proses pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan di wilayah setempat. Ketentuan ini sejalan dengan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun—baik melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, maupun bentuk perbuatan hukum lain yang memindahkan hak, kecuali lelang—hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Lebih lanjut, Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mendefinisikan PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun. Sementara itu, Pasal 2 peraturan yang sama menjelaskan bahwa tugas utama PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta, yang berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta inilah yang kemudian menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data

pertanahan akibat adanya perbuatan hukum tersebut. Adapun bentuk-bentuk perbuatan hukum yang dimaksud mencakup:

1. Jual beli.
2. Tukar menukar.
3. Hibah.
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng).
5. Pembagian hak bersama.
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik.
7. Pemberian hak tanggungan.
8. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Selain itu, Pasal 3 PP No. 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa:

1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, PPAT berwenang membuat akta otentik mengenai seluruh perbuatan hukum sebagaimana tercantum pada Pasal 2 ayat (2) terhadap hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang berada dalam wilayah kerjanya.
2. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang secara tegas disebutkan dalam surat penunjukannya.

Sebagai pejabat yang mengawal prosedur formal, PPAT berkewajiban memeriksa kelengkapan dokumen, mulai dari sertipikat tanah, bukti

pembayaran pajak, identitas pihak-pihak, hingga prasyarat administratif lainnya sebelum menyusun akta.²³ Dalam praktik transaksi properti oleh developer, di mana sertifikat sering terlambat diserahkan, akta PPAT meskipun telah selesai tetap belum menjamin penyerahan sertifikat kepada pembeli. Ini menunjukkan bahwa kepastian hukum bagi konsumen bergantung tidak hanya pada peran PPAT, tetapi juga pada developer dan efektivitas koordinasi dengan BPN.

Secara keseluruhan, PPAT memainkan peran fundamental dalam menciptakan kepastian hukum melalui penyusunan akta autentik dan fungsi administratif dalam sistem pertanahan. Namun, seiring dengan meningkatnya transaksi properti, terutama oleh developer, tanggung jawab PPAT menjadi tidak hanya administrative, namun juga memiliki dimensi konsumen. Kasus-kasus keterlambatan penyerahan sertifikat menegaskan bahwa meskipun PPAT telah menyusun akta, perlindungan hukum konsumen tetap rentan jika peran PPAT tidak didukung oleh komitmen dari pihak developer serta efisiensi administrasi di BPN.

Dengan demikian, peran PPAT tidak bisa dipandang semata-mata sebagai pelaksana teknis administrasi pertanahan, tetapi juga sebagai aktor kunci dalam menjamin kepastian hukum dan keadilan dalam transaksi properti. Kualitas profesionalisme dan integritas PPAT menjadi faktor

²³ Parhan dan Taufan Fajar Riyanto, 2025, "Responsibility of Land Deed Officials (PPAT) in Providing Unfinished Name Transfer Services," *Tabellius Journal of Law*, Vol. 3 No. 1.

penentu dalam menciptakan iklim transaksi yang sehat dan memberikan perlindungan hukum yang efektif bagi masyarakat luas.

C. Tinjauan Umum Mengenai Perlindungan Konsumen

Dalam perekonomian modern, konsumen berada pada posisi yang relatif rentan terhadap potensi kerugian akibat ketimpangan informasi, perbedaan posisi tawar, serta kompleksitas transaksi. Oleh karena itu, perlindungan konsumen menjadi unsur esensial dalam sistem hukum nasional untuk menjamin keadilan, kepastian, dan kemanfaatan hukum.

Secara yuridis, perlindungan konsumen merupakan bagian dari hukum yang memuat asas-asas dan ketentuan yang bersifat mengatur sekaligus melindungi kepentingan konsumen. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) mendefinisikan perlindungan konsumen sebagai seluruh upaya yang menjamin adanya kepastian hukum untuk melindungi konsumen.²⁴ Perlindungan tersebut meliputi hak untuk memperoleh kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa; hak atas informasi yang benar, jelas, dan jujur; serta hak untuk menyampaikan pendapat dan keluhan.²⁵

Para ahli memberikan penegasan mengenai pentingnya perlindungan konsumen sebagai tanggung jawab negara. Menurut

²⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen, Pasal 1 angka 1.

²⁵ Ibid., Pasal 4.

Mashudi, perlindungan konsumen merupakan bentuk tanggung jawab negara dalam menjamin dan menegakkan hak-hak konsumen, terutama untuk mencegah penyalahgunaan posisi dominan oleh pelaku usaha.²⁶ Sementara itu, Syaharie Jaang menegaskan bahwa prinsip perlindungan konsumen tidak hanya berlandaskan pada peraturan perundang-undangan, tetapi juga mencerminkan nilai keadilan sosial sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 yang menegaskan bahwa “Negara Indonesia adalah negara hukum.”²⁷

Urgensi perlindungan konsumen semakin nyata mengingat adanya ketimpangan kedudukan antara konsumen dan pelaku usaha. Perlindungan konsumen mencakup upaya preventif melalui pengaturan hak dan kewajiban, serta upaya represif melalui mekanisme penyelesaian sengketa dan pemberian sanksi atas pelanggaran.²⁸

Pasal 2 Undang-Undang No 8 Tahun 1999 tentang perlindungan Konsumen menetapkan asas-asas perlindungan konsumen, yaitu:\:

²⁶ Mashudi, 2021, “Aspek Hukum Perlindungan Konsumen Berdasarkan Pasal 18 UU No. 8 Tahun 1999,” *Jurnal ProHukum*, Vol. 2 No. 3, hlm. 17.

²⁷ Syaharie Jaang, 2023, “Analisis Perlindungan Hukum Terhadap Konsumen Berdasarkan Prinsip Keadilan,” *Jurnal Al-Qalam STIQ Amuntai*, Vol. 5 No. 2, hlm. 123.

²⁸ Alfina Maharani dan Adnand Darya Dzikra, 2021, “Fungsi Perlindungan Konsumen dan Peran Lembaga Perlindungan Konsumen di Indonesia,” *Jurnal Ekonomi, Manajemen, dan Sosial Indonesia*, Vol. 2 No. 2, hlm. 66.

²⁹ Hukum Online, 2023, “Asas Perlindungan Konsumen dan Tujuan Perlindungannya,” <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-perlindungan-konsumen-dan-tujuannya-lt623bc8fd4931f/>, diakses 20 Juli 2025 pukul 16.30 WIB.

1. Asas Asas Manfaat, yaitu memastikan bahwa seluruh upaya penyelenggaraan perlindungan konsumen memberikan manfaat optimal bagi konsumen dan pelaku usaha.
2. Asas Keadilan, yaitu menjamin kesempatan yang seimbang bagi konsumen dan pelaku usaha untuk memperoleh haknya serta melaksanakan kewajibannya secara adil.
3. Asas Keseimbangan, yaitu menjaga keselarasan antara kepentingan konsumen, pelaku usaha, dan pemerintah, baik secara materiil maupun spiritual.
4. Asas Keamanan dan Keselamatan Konsumen, yaitu memberikan jaminan keamanan dan keselamatan bagi konsumen dalam menggunakan barang dan/atau jasa.
5. Asas Kepastian Hukum, yaitu memastikan bahwa konsumen dan pelaku usaha mematuhi hukum dan memperoleh perlindungan hukum secara adil, dengan negara sebagai penjamin kepastian hukum tersebut.

Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen (UUPK) secara tegas mengatur hak-hak konsumen, termasuk hak atas kenyamanan, keamanan, dan keselamatan dalam mengonsumsi barang dan/atau jasa, serta hak untuk memperoleh informasi yang benar, jelas, dan jujur mengenai barang atau jasa yang ditawarkan. Dalam konteks jual beli tanah oleh pengembang, keterlambatan penyerahan sertifikat atau ketidaksesuaian dalam proses balik nama merupakan bentuk

pelanggaran terhadap prinsip-prinsip perlindungan konsumen sebagaimana diatur dalam UUPK.

Perlindungan konsumen dalam transaksi property, termasuk pembelian rumah/rumah susun yang dilakukan melalui developer, memiliki dimensi yang krusial karena objek transaksi berupa hak atas tanah dan bangunan memerlukan kepastian yuridis jangka panjang. Dalam praktik banyak perkara, wanprestasi developer berupa keterlambatan atau kelalaian dalam menyerahkan sertipikat hak atas tanah kepada pembeli tidak hanya merugikan secara ekonomi, tetapi juga menimbulkan ketidakpastian hukum yang berdampak pada kemampuan pembeli untuk melakukan peralihan hak, memanfaatkan properti sebagai agunan, atau memperoleh perlindungan hukum penuh atas kepemilikan mereka. Studi empiris dan kajian kasus di Indonesia menunjukkan bahwa ketidakpenuhan kewajiban developer terkait penyerahan sertipikat adalah salah satu penyebab utama sengketa konsumen di sektor properti.³⁰

Dalam konteks ini, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat sentral karena PPAT bertugas menyusun akta peralihan hak (Akta Jual Beli / AJB) yang menjadi dasar administrasi pendaftaran balik nama di Badan Pertanahan Nasional (BPN). PPAT berfungsi sebagai perantara legal formal yang memverifikasi dokumen, menyusun akta, dan mendaftarkan peralihan hak sehingga tercipta kepastian hukum bagi pihak

³⁰ Vina Septhiani Muthia, 2020, *Pelaksanaan Tanggung Jawab Pengembang (Developer) dalam Pemenuhan Sertipikat Kepemilikan Rumah kepada Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan*, JOM Fakultas Hukum Universitas Riau, Vol. 1 No. 1.

pembeli. Berbagai kajian hukum menegaskan bahwa keberadaan akta otentik yang dibuat di hadapan PPAT merupakan pilar bagi terpenuhinya kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.³¹

Oleh karena itu, perlindungan konsumen dalam transaksi properti tidak hanya harus dilihat dari sisi regulasi yang mengatur hak dan kewajiban, tetapi juga dari sisi implementasi di lapangan yang melibatkan koordinasi antara konsumen, pelaku usaha, PPAT, serta lembaga pemerintah terkait seperti BPN. Efektivitas perlindungan ini sangat bergantung pada sinergi antara aspek hukum, administrasi, dan pengawasan yang dilakukan secara terpadu untuk menjamin terwujudnya transaksi yang adil, transparan, dan memberikan perlindungan maksimal bagi konsumen.

Selain pengaturan hukum dan asas-asas perlindungan konsumen yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999, pelaksanaan perlindungan konsumen di Indonesia juga didukung oleh lembaga-lembaga pengawas dan penyelesaian sengketa. Salah satu lembaga penting dalam hal ini adalah Badan Penyelesaian Sengketa Konsumen (BPSK), yang dibentuk untuk memfasilitasi penyelesaian sengketa konsumen secara cepat, sederhana, dan biaya terjangkau tanpa harus melalui proses pengadilan yang panjang dan kompleks. BPSK berperan sebagai mediator dan arbitrator yang memberikan putusan final yang mengikat bagi para pihak.

³¹ Eko Puji Hartono dan Akhmad Khisni, 2018, "Peranan PPAT dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan," *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1.

Selain BPSK, keberadaan Lembaga Konsumen Swadaya Masyarakat (LKS) juga sangat berperan dalam melindungi hak-hak konsumen. LKS berfungsi sebagai penggerak dan advokat konsumen, memberikan edukasi tentang hak-hak konsumen, serta membantu masyarakat dalam mengajukan pengaduan dan memperoleh pendampingan hukum. Dengan adanya LKS, konsumen menjadi lebih sadar akan hak-hak mereka dan mendapatkan bantuan dalam menghadapi pelaku usaha yang merugikan.

Peran kedua lembaga ini menjadi sangat penting, terutama dalam konteks sengketa properti, di mana konsumen sering menghadapi kesulitan dalam mendapatkan penyelesaian atas wanprestasi atau pelanggaran yang dilakukan oleh developer. Melalui mekanisme penyelesaian sengketa di BPSK, konsumen dapat mengajukan gugatan tanpa harus melalui prosedur pengadilan yang rumit dan memakan waktu lama. Hal ini sejalan dengan asas perlindungan konsumen yang menekankan kemanfaatan dan keadilan, sehingga memberikan akses yang lebih mudah bagi konsumen untuk menuntut haknya.

Namun demikian, meskipun lembaga-lembaga ini sudah tersedia, dalam praktiknya masih terdapat berbagai tantangan seperti minimnya sosialisasi kepada konsumen mengenai keberadaan dan fungsi lembaga tersebut, serta keterbatasan sumber daya dan kewenangan lembaga pengawas dalam menangani sengketa yang kompleks, khususnya yang melibatkan nilai ekonomi tinggi seperti transaksi properti. Oleh karena itu, peningkatan peran serta koordinasi antara lembaga pengawas, pemerintah,

dan pelaku usaha perlu terus diupayakan agar perlindungan konsumen dapat terlaksana secara optimal dan memberikan keadilan yang nyata.

D. Tinjauan Umum Mengenai Sertipikat Hak atas Tanah

Dalam sistem hukum agraria Indonesia, hak atas tanah merupakan hak yang memberikan wewenang kepada individu atau badan hukum untuk menguasai, menggunakan, dan memanfaatkan tanah dalam jangka waktu tertentu, sesuai dengan peruntukan serta ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 mengatur bahwa hak-hak atas tanah meliputi: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan.

Menurut Boedi Harsono menjelaskan bahwa hak atas tanah adalah seperangkat hak yang memberikan kewenangan kepada pemegangnya untuk memanfaatkan dan/atau mengambil hasil dari sebidang tanah, baik secara langsung maupun tidak langsung. Hak ini bersifat individual, namun tetap tunduk pada ketentuan hukum nasional yang mengatur pengelolaan dan pemanfaatan ruang demi kepentingan umum.³²

Sertipikat hak atas tanah merupakan dokumen hukum resmi yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai bukti sah

³² Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

kepemilikan atas hak tertentu. Sertipikat memuat informasi pokok seperti jenis hak, identitas pemegang hak, lokasi dan luas tanah, serta nomor identifikasi bidang tanah yang telah terdaftar dalam sistem pendaftaran tanah. Sebagai alat bukti yang diakui negara, sertipikat memiliki kekuatan hukum yang lebih tinggi dibandingkan alat bukti lainnya karena diterbitkan oleh pejabat berwenang dan dicatat dalam administrasi pertanahan nasional.³³

Sertipikat hak atas tanah memegang peran strategis dalam sistem hukum pertanahan nasional, baik dari aspek individu maupun kolektif. Fungsinya tidak terbatas pada pembuktian kepemilikan, melainkan juga mencakup manfaat hukum, sosial, dan ekonomi. Adapun fungsi-fungsi tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Sebagai Alat Bukti Hak

Fungsi utama sertipikat adalah menjadi bukti otentik atas suatu hak atas tanah. Dalam sistem pendaftaran tanah yang menganut asas *publicity*, sertipikat menjadi bukti sah penguasaan dan kepemilikan tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak.³⁴

2. Menjamin Kepastian dan Perlindungan Hukum

³³ Dani Ramdhan dan Dewi Ciptaningtyas, 2023, "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak atas Tanah," *Jurnal Yuridis*, Vol. 10 No. 1.

³⁴ Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Pasal 19.

Sertipikat menjamin bahwa pemegang hak tidak hanya menguasai tanah secara fisik, tetapi juga mendapatkan pengakuan hukum yang dilindungi negara. Dalam transaksi jual beli tanah, keberadaan sertipikat menjadi indikator bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak dibebani hak pihak lain, dan bukan objek sita.³⁵

3. Sebagai Dasar Peralihan Hak

Dalam proses jual beli, sertipikat menjadi dokumen utama untuk balik nama atau peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pendaftarannya di BPN. Tanpa sertipikat, proses tersebut sulit dilakukan dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian status kepemilikan. PPAT memiliki peran penting untuk memastikan peralihan hak didasarkan pada dokumen yang sah.

4. Sebagai Objek Agunan atau Jaminan Kredit

Sertipikat dapat dijadikan jaminan kredit di bank atau lembaga keuangan melalui mekanisme Hak Tanggungan. Keberadaannya sebagai dokumen resmi menjadi syarat mutlak dalam perjanjian kredit yang sah menurut hukum.

5. Sebagai Instrumen Perencanaan Tata Ruang dan Investasi

Pada level makro, sertipikat digunakan dalam perencanaan tata ruang, pengendalian penggunaan lahan, pengadaan tanah untuk proyek

³⁵ Endang Nurhayati dan Rina Oktaviana, 2021, "Analisis Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik dalam Sengketa Pertanahan," Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 9 No. 2.

infrastruktur, serta pemberian izin lokasi usaha atau industri. Kejelasan status hukum tanah sangat mempengaruhi kelancaran pelaksanaan proyek.

6. Mencegah Timbulnya Sengketa dan Konflik Agraria

Sertipikat mengurangi potensi terjadinya klaim ganda atau penguasaan tanpa hak, yang kerap menjadi penyebab sengketa tanah di Indonesia.

Data dalam sertipikat memberikan kepastian subjek dan objek hak, sehingga memudahkan penyelesaian jika terjadi perselisihan.

Dengan fungsi-fungsi tersebut, sertipikat hak atas tanah memiliki keterkaitan erat dengan perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Dalam hal ini, pembeli (konsumen) berhak memperoleh kepastian bahwa tanah yang dibelinya sah secara hukum, bebas dari sengketa, dan dapat dialihkan sesuai ketentuan yang berlaku. Peran PPAT menjadi krusial untuk memastikan transaksi dilakukan berdasarkan sertipikat yang valid, sehingga hak dan kepentingan para pihak tetap terlindungi.

Sertipikat hak atas tanah tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti kepemilikan, tetapi juga menjadi landasan utama dalam penyelesaian sengketa pertanahan yang sering terjadi di masyarakat. Ketika muncul perselisihan mengenai status kepemilikan atau batas-batas tanah, sertipikat yang sah dan tercatat secara resmi di Badan Pertanahan Nasional (BPN) memberikan kepastian hukum yang kuat bagi para pihak yang terlibat. Hal

ini memudahkan proses penyelesaian sengketa baik melalui jalur litigasi di pengadilan maupun melalui mekanisme alternatif penyelesaian sengketa seperti mediasi dan arbitrase.

Dalam praktiknya, sertipikat dapat menjadi dokumen pembanding yang menentukan siapa pihak yang memiliki hak sah atas tanah tersebut, sehingga dapat mempercepat putusan hukum dan mengurangi potensi konflik berkepanjangan yang merugikan semua pihak. Dengan demikian, sertipikat juga berperan penting dalam mewujudkan stabilitas sosial dan ketertiban hukum di masyarakat. Perlindungan hukum yang terwujud melalui sertipikat memberikan rasa aman bagi pemilik tanah dan mendorong terciptanya iklim investasi yang kondusif di sektor properti.

E. Tinjauan PPAT dalam Perspektif Islam

Dalam hukum Islam, meskipun tidak ditemukan ketentuan yang secara eksplisit menyebutkan istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana dimaksud dalam sistem hukum positif Indonesia, prinsip-prinsip dan kaidah syariah yang berkaitan dengan pencatatan perjanjian, kewajiban memenuhi akad, dan ketaatan terhadap aturan yang ditetapkan oleh pemerintah dapat dijadikan landasan normatif bagi peran PPAT. Hal ini penting, mengingat salah satu fungsi utama PPAT adalah membuat akta otentik sebagai alat bukti tertulis yang menjamin kepastian hukum, yang

sejalan dengan nilai-nilai Islam mengenai pencatatan dan kejelasan perikatan.

Beberapa ayat Al-Qur'an yang relevan untuk dijadikan rujukan antara lain:

1. Q.S. Al-Baqarah (2): 282³⁶

Adapun dalam Surat Al-Baqarah Ayat (282) yang mempunyai arti, “Wahai orang-orang beriman! Apabila kamu melakukan utang-piutang untuk waktu yang ditentukan, hendaklah kamu menuliskannya. Dan hendaklah seorang penulis diantara kamu menuliskannya dengan benar. Janganlah penulis menolak untuk menuliskannya sebagaimana Allah telah mengajarkan kepadanya, maka hendaklah ia menuliskan. Dan hendaklah orang yang berutang itu mendiktekan, dan hendaklah bertaqwa kepada Allah, Tuhannya, dan janganlah ia mengurangi sedikitpun daripadanya. Jika yang berutang itu orang yang kurang akalnya atau lemah (keadaannya) atau tidak mampu mendiktekan sendiri, maka hendaklah walinya mendiktekan dengan benar. Dan persaksikanlah dengan dua orang saksi diantara kamu. Jika tidak ada saksi dua orang laki-laki, maka boleh seorang laki-laki dan dua orang perempuan diantara orang-orang yang kamu sukai dari para saksi yang ada, agar jika seorang lupa maka seorang lagi mengingatkannya. Dan janganlah saksi-saksi itu menolak apabila dipanggil. Dan janganlah

³⁶ Departemen Agama RI, 2019, Al-Qur'an dan Terjemahannya, Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an, Q.S. Al-Baqarah (2): 282.

kamu bosan menuliskannya, untuk batas waktunya baik (utang itu) kecil maupun besar. Yang demikian itu lebih adil disisi Allah, lebih menguatkan kesaksian, dan lebih mendekatkan kamu kepada ketidakraguan, kecuali jika itu merupakan perdagangan tunai yang kamu jalankan diantara kamu, maka tidak ada dosa bagi kamu jika kamu tidak menuliskannya. Dan ambillah saksi apabila kamu berjual beli dan janganlah penulis dipersulit dan begitu juga saksi. Jika kamu lakukan (yang demikian), maka sungguh, hal itu suatu kefasikan pada kamu. Dan bertaqwalah kepada Allah, Allah memberikan pengajaran kepadamu, dan Allah Maha Mengetahui segala sesuatu.”

Ayat ini menekankan pentingnya pencatatan perjanjian, khususnya yang berkaitan dengan utang-piutang atau transaksi yang memiliki tenggat waktu. Allah memerintahkan agar seorang penulis mencatat perjanjian tersebut dengan benar, tidak mengurangi hak dan kewajiban para pihak, serta menghadirkan saksi sebagai penguat keabsahan perjanjian. Dalam konteks PPAT, ayat ini mengandung pesan bahwa pejabat yang berwenang (dalam hal ini PPAT) wajib menuangkan kehendak para pihak ke dalam akta secara objektif, tanpa keberpihakan, serta tidak boleh menolak untuk membuat akta kecuali ada alasan hukum yang sah. Kehadiran saksi juga memperkuat posisi akta sebagai alat bukti, di mana saksi dan PPAT tidak menjadi pihak dalam perjanjian, melainkan hanya menjalankan fungsi pengesahan dan pencatatan. Prinsip ini sejalan dengan Pasal 38 ayat (3) huruf c

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris yang menyatakan bahwa isi akta adalah murni kehendak para pihak, bukan kehendak notaris/PPAT. Dengan demikian, jika terjadi wanprestasi, kesalahan, atau kelalaian dari pihak-pihak yang berakad, PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban sepanjang telah menjalankan tugasnya sesuai ketentuan.³⁷

2. Q.S. An-Nisa' (4): 59.³⁸

Kemudian salam QS An-Nisa' Ayat (59) yang mempunyai arti, “Wahai orang-orang beriman! Taatilah Rasul (Muhammad) dan Ulil Amri (pemegang kekuasaan) diantara kamu. Kemudian jika kamu berbeda pendapat tentang sesuatu, maka kembalikanlah kepada Allah (Al-Qur'an) dan Rasul (sunnahnya), jika kamu beriman kepada Allah dan hari kemudian. Yang demikian itu lebih utama (bagimu) dan lebih baik akibatnya.” Ayat ini memerintahkan umat Islam untuk taat kepada Allah, Rasul-Nya, dan *ulil amri* (pemegang kekuasaan) di antara mereka. Dalam konteks ketatanegaraan modern, *ulil amri* dapat diartikan sebagai pemerintah yang sah beserta peraturan perundang-undangan yang ditetapkan. Hal ini berarti PPAT, sebagai pejabat publik, berkewajiban untuk mematuhi seluruh ketentuan yang berlaku, termasuk Undang-Undang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah

³⁷ Linggar Pradiptasari dan Akhmad Khisni, 2017, “Sinergitas Hukum Islam dengan Peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA),” *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4.

³⁸ *Ibid.*, Q.S. An-Nisa' (4): 59.

tentang PPAT, dan peraturan teknis lainnya. Batas kewenangan PPAT, baik secara wilayah maupun substansi, adalah bentuk ketaatan terhadap *ulil amri*, sehingga setiap tindakan di luar kewenangan tersebut dapat dianggap melanggar prinsip ketaatan yang diamanatkan ayat ini.³⁹

3. Q.S. Al-Ma‘idah (5): 1.⁴⁰

QS. Al-Ma‘idah Ayat (1) pun mempunyai arti, “Wahai orang-orang beriman! Penuhilah janji-janji. Hewan ternak dihalalkan bagimu, kecuali yang akan disebutkan kepadamu, dengan tidak menghalalkan berburu ketika sedang berihram (haji atau umroh). Sesungguhnya Allah menetapkan hukum sesuai dengan yang Dia kehendaki.” Ayat ini menegaskan kewajiban untuk memenuhi setiap janji atau akad yang dibuat. Dalam perspektif muamalah, semua bentuk perjanjian diperbolehkan selama tidak bertentangan dengan prinsip syariah. Larangan seperti riba, gharar (ketidakjelasan), dan praktik yang merugikan pihak lain menjadi batasan yang harus dipatuhi. Dengan demikian, PPAT memiliki peran strategis untuk memastikan bahwa akta yang dibuat, termasuk akta yang berlandaskan prinsip syariah telah memenuhi kaidah hukum Islam, seperti penerapan akad jual beli yang sah, akad pembiayaan dengan prinsip bagi hasil, dan perjanjian lain yang sesuai syariah.

³⁹ Linggar Pradiptasari dan Akhmad Khisni, Ibid.

⁴⁰ Ibid., Q.S. Al-Ma‘idah (5): 1.

4. Q.S. Al-Isra' (17): 34.⁴¹

"Dan janganlah kamu mendekati harta anak yatim, kecuali dengan cara yang lebih bermanfaat, sampai ia dewasa. Dan penuhilah janji; sesungguhnya janji itu pasti diminta pertanggungjawabannya."

Ayat ini menegaskan kewajiban moral dan hukum untuk menunaikan setiap janji atau akad yang telah dibuat, serta mengelola amanah dengan penuh tanggung jawab. Dalam konteks PPAT, hal ini bermakna bahwa setiap akta yang dibuat bukan sekadar dokumen administratif, tetapi merupakan wujud amanah yang kelak akan dimintai pertanggungjawaban, baik secara hukum positif maupun di hadapan Allah. Pembuatan akta yang tidak jujur, mengandung keterangan palsu, atau melanggar hukum, adalah bentuk pengkhianatan terhadap amanah tersebut. Oleh karena itu, PPAT harus memastikan bahwa setiap akta yang ditandatangani dibuat berdasarkan kehendak para pihak yang sah, memenuhi ketentuan hukum, dan tidak bertentangan dengan syariah.

Berdasarkan ayat-ayat tersebut, peran PPAT dalam perspektif hukum Islam dapat dipahami sebagai implementasi nilai-nilai keadilan, keterbukaan, ketaatan hukum, dan pemenuhan akad. Ketaatan PPAT terhadap peraturan perundang-undangan bukan hanya kewajiban profesional, tetapi juga bentuk ketaatan religius kepada *ulil amri*

⁴¹ Ibid., Q.S. Al-Isra' (17): 34.

sebagaimana diajarkan dalam Islam. Dalam konteks penelitian ini, prinsip-prinsip tersebut sangat relevan, mengingat tanggung jawab PPAT dalam penyerahan sertipikat hak atas tanah oleh developer kepada pembeli harus mencerminkan kejujuran dalam pencatatan, pemenuhan akad sesuai kesepakatan, dan kepatuhan terhadap hukum, baik hukum positif maupun hukum Islam, guna mewujudkan kepastian hukum yang hakiki.

Selain rujukan ayat-ayat Al-Qur'an yang telah dijelaskan, dalam fikih muamalah juga terdapat prinsip-prinsip yang memperkuat urgensi pencatatan perjanjian dan keharusan memenuhi akad secara benar. Misalnya:⁴²

1. Prinsip Kejujuran (Shidq) dan Larangan Penipuan (Gharar dan Dzulm) Dalam Islam, segala transaksi harus bebas dari unsur ketidakjelasan (gharar) dan ketidakadilan (dzulm). PPAT sebagai pejabat pembuat akta harus memastikan bahwa isi akta tidak mengandung unsur penipuan, ketidakjelasan, atau pemalsuan fakta. Hal ini sejalan dengan kewajiban menjaga amanah dan mewujudkan keadilan dalam setiap transaksi sebagaimana diperintahkan dalam Al-Qur'an dan Hadis.

2. Kewajiban Menjaga Amanah dan Integritas

⁴² Najiha Azzahra dkk, 2025, Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Perspektif Ekonomi Islam, Jurnal Mahasiswa Kreatif Volume 3, Nomor 1

Sebagai pejabat yang diberi kepercayaan membuat akta resmi, PPAT memegang amanah yang berat. Dalam Islam, amanah bukan sekadar kewajiban administrasi, melainkan juga tanggung jawab moral dan spiritual yang akan dimintai pertanggungjawaban di hadapan Allah SWT. Oleh karena itu, PPAT harus bersikap objektif dan tidak memihak, menjaga kerahasiaan dan kebenaran data serta isi akta.

3. Prinsip Musyawarah dan Kesepakatan (Ijma' dan Shura)

Dalam konteks perjanjian jual beli, Islam menekankan pentingnya kesepakatan para pihak secara sadar dan sukarela. PPAT harus memastikan bahwa seluruh pihak yang terlibat benar-benar menyetujui isi akta dan memahami konsekuensinya. Praktik ini mencerminkan nilai musyawarah dan keterbukaan dalam Islam agar tidak terjadi kerugian pihak manapun.

4. Peran Negara dan Penegakan Hukum dalam Islam

Ayat tentang ketaatan kepada ulil amri (pemimpin) menegaskan bahwa negara bertanggung jawab menjamin keadilan dan kepastian hukum bagi masyarakat. PPAT sebagai pejabat negara adalah perpanjangan tangan dari otoritas tersebut dalam bidang pertanahan. Oleh karena itu, keberadaan PPAT juga merupakan manifestasi penerapan hukum Islam dalam tatanan negara yang adil.

5. Menghindari Konflik dan Sengketa melalui Kepastian Hukum

Salah satu tujuan pencatatan akta adalah menghindari perselisihan dan sengketa yang merugikan semua pihak. Dalam Islam, memelihara perdamaian dan mencegah fitnah (kerusakan sosial) merupakan nilai utama. Dengan membuat akta yang sah dan transparan, PPAT membantu menjaga harmoni sosial sekaligus menegakkan keadilan.



BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung jawab hukum Notaris/PPAT dalam menjamin kepastian hukum terhadap penyerahan sertipikat hak atas tanah

Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum bagi masyarakat. Kedua profesi ini sama-sama diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik, hanya saja ruang lingkup kewenangan keduanya berbeda.

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (UUJN), Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang. Artinya, Notaris berfungsi memberikan kepastian hukum secara umum dalam perikatan keperdataan, baik terkait perjanjian jual beli, perjanjian kredit, pendirian perseroan, maupun perikatan lain yang sah menurut hukum.

Sementara itu, berdasarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang memiliki kedudukan penting dalam sistem hukum pertanahan. Berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum

tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta yang dibuat PPAT memiliki fungsi sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan serta sebagai alat bukti otentik yang memberikan kepastian hukum bagi para pihak.⁴³

Dalam konteks jual beli tanah oleh developer, keberadaan PPAT menjadi krusial karena pembeli sebagai konsumen mengandalkan akta yang dibuat PPAT untuk memperoleh jaminan kepastian hukum atas hak yang dibelinya. Menurut Utrecht, kepastian hukum mencakup dua hal: pertama, adanya aturan yang bersifat umum agar individu mengetahui apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan; kedua, adanya perlindungan hukum bagi individu dari kesewenangan pihak yang lebih kuat.⁴⁴ Dalam hal ini, PPAT memegang peran sebagai penjaga kepastian hukum, memastikan bahwa setiap transaksi tanah dilakukan sesuai prosedur yang berlaku sehingga hak pembeli terlindungi.

Notaris dan PPAT sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik tidak hanya memikul tanggung jawab dalam arti sempit, yaitu sebatas proses pembuatan akta. Lebih dari itu, tanggung jawab Notaris maupun PPAT juga mencakup lingkup yang lebih luas, meliputi kewajiban pada saat proses penyusunan dan penandatanganan akta (fase akta) serta kewajiban setelah akta tersebut ditandatangani (pasca

⁴³ D. Suwondo, 2019, "Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah," *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 35 No. 2.

⁴⁴ Utrecht dalam Edwin Buitelaar dan Niels Sorel, 2010, "Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System," *Land Use Policy*, Vol. 27 No. 3, hlm. 983–989.

akta). Secara garis besar, tanggung jawab profesi Notaris dan PPAT terbagi menjadi dua kategori, yakni tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Sementara itu, tanggung jawab hukum dapat dikelompokkan lagi ke dalam tiga bentuk, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata, dan hukum pidana.

Dalam praktiknya, banyak ditemukan kasus di mana terjadi keterlambatan atau bahkan kegagalan dalam penyerahan sertipikat hak atas tanah dari pihak developer kepada pembeli, meskipun telah dilakukan pembayaran lunas dan ditandatangani Akta Jual Beli (AJB) di hadapan PPAT. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi konsumen, yang seharusnya telah menjadi pemegang hak atas tanah yang sah. Di sinilah letak pentingnya tanggung jawab hukum Notaris dan PPAT, yaitu untuk memberikan jaminan bahwa seluruh proses peralihan hak maupun perjanjian lainnya telah dilakukan sesuai dengan prosedur dan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga kepastian hukum bagi pembeli dapat terwujud.

1. Tanggung Jawab Administratif

Notaris maupun PPAT wajib menjalankan prosedur pembuatan akta sesuai ketentuan hukum dan melakukan pengecekan dokumen, baik secara fisik maupun yuridis. Pada aspek administratif, kelalaian seperti tidak melakukan verifikasi sertipikat, tidak menghadirkan para pihak sesuai identitas aslinya, atau tidak menyampaikan akta tepat waktu ke

instansi terkait (Kantor Pertanahan untuk PPAT, serta instansi lain terkait pencatatan akta notaris) dapat berimplikasi pada sanksi administratif dari Majelis Pengawas Notaris maupun Badan Pertanahan Nasional.⁴⁵ Dalam era digital, tanggung jawab administratif ini juga mencakup kewajiban melakukan pengecekan sertipikat secara elektronik dalam sistem layanan elektronik BPN, serta penggunaan sistem AHU Online bagi notaris.⁴⁶

2. Tanggung Jawab Perdata

Menurut Hans Kelsen, seseorang dianggap bertanggung jawab secara hukum apabila ia menanggung akibat hukum dari perbuatan yang melanggar ketentuan yang berlaku.⁴⁷ Jika Notaris atau PPAT lalai memeriksa legalitas dokumen, atau membuat akta atas objek yang kemudian terbukti bermasalah, maka ia dapat dimintai pertanggungjawaban perdata. Hal ini sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata mengenai perbuatan melawan hukum. Kelalaian semacam ini dapat menimbulkan kerugian nyata bagi para pihak, misalnya pembeli yang kehilangan hak atas tanah akibat akta yang

⁴⁵ Yovita Christian, Lastuti Abubakar, dan Nanda Anisa Lubis, 2019, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkannya Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku."

⁴⁶ Desak Komang Lina Maharan dan I Ketut Westra, 2022, "Peran PPAT dalam Melakukan Pengecekan Sertipikat secara Elektronik pada Perjanjian Jual Beli Tanah," Acta Comitatus, Vol. 7 No. 2.

⁴⁷ Hans Kelsen, 2007, Teori Umum Hukum dan Negara, terj. H. Somardi, Jakarta: Bee Media Indonesia, hlm. 140.

cacat hukum, sehingga Notaris maupun PPAT dapat digugat secara perdata sebagai bentuk pertanggungjawaban profesional.⁴⁸

3. Tanggung Jawab Pidana

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta otentik, Notaris dan PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila melakukan perbuatan melawan hukum yang memenuhi unsur tindak pidana. Misalnya, jika dengan sengaja memalsukan data, memasukkan keterangan palsu ke dalam akta, atau turut serta dalam rekayasa perjanjian yang bertentangan dengan hukum. Tanggung jawab pidana ini diatur dalam KUHP maupun peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan jabatan Notaris dan PPAT. Dengan demikian, tanggung jawab pidana bukan hanya menyangkut kesalahan administratif atau kelalaian, melainkan perbuatan yang secara nyata memenuhi unsur tindak pidana dan merugikan pihak lain.

Notaris dan PPAT memiliki peran penting dalam menjaga kepastian hukum, khususnya dalam transaksi yang melibatkan hak atas tanah dan bangunan. Sebagai pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah, Notaris bertugas untuk membuat akta otentik di bidang hukum perdata, termasuk akta-akta yang berkaitan dengan perjanjian jual beli, perikatan, maupun pernyataan hukum para pihak. Sementara itu, PPAT (Pejabat Pembuat Akta

⁴⁸ Hikaei Kepartono dan Mohamad Fajri Mekka Putra, 2023, "Tanggung Jawab PPAT terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Tidak Ada Dasar Kepemilikan Sah atas Objek Perjanjian," *Syntax Literate*, Vol. 8 No. 8.

Tanah) berwenang secara khusus dalam pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan peralihan, pembebanan, dan pemberian hak atas tanah. Keduanya memiliki tanggung jawab hukum yang melekat, bukan hanya dalam ranah administratif, tetapi juga substantif, karena akta yang mereka buat menjadi dasar terciptanya hubungan hukum baru yang sah di hadapan hukum.

Dalam praktiknya, terutama pada transaksi jual beli antara developer (pengembang) dengan konsumen, peran Notaris dan PPAT sering berjalan beriringan. Notaris memastikan akta perjanjian jual beli memenuhi syarat formil dan materiil sesuai Pasal 1320 KUHPerdara, sedangkan PPAT menuangkan peralihan hak dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang kemudian digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah di kantor pertanahan.

Namun, tidak jarang terjadi permasalahan berupa keterlambatan atau bahkan kegagalan penyerahan sertipikat hak atas tanah dari pihak developer kepada pembeli. Padahal, transaksi telah dilunasi dan akta telah ditandatangani di hadapan Notaris maupun PPAT. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli yang seharusnya telah sah menjadi pemegang hak atas tanah. Di sinilah letak tanggung jawab Notaris dan PPAT, yaitu untuk memastikan seluruh rangkaian perjanjian dan peralihan hak dilakukan sesuai ketentuan hukum dan benar-benar memberikan perlindungan bagi pihak yang lebih lemah, yaitu konsumen.

Tanggung Jawab Notaris dan PPAT dapat dijabarkan dalam tiga tahap utama.⁴⁹

1. Tahap Pra-Pembuatan Akta

- a) Notaris: Memastikan perjanjian para pihak tidak bertentangan dengan undang-undang, kesusilaan, maupun ketertiban umum; memeriksa syarat subjektif dan objektif perjanjian.
- b) PPAT: Memeriksa kelengkapan dokumen, mengecek status tanah di BPN, memastikan tanah bebas sengketa dan tidak dalam sita jaminan. Tahap Pembuatan Akta

2. Tahap Pembuatan Akta

- a) Notaris: Membacakan akta perjanjian di hadapan para pihak sesuai Pasal 16 UUJN; menjamin para pihak cakap hukum; serta menandatangani akta bersama para pihak.
- b) PPAT: Membacakan dan menandatangani AJB bersama para pihak; memastikan yang bertindak adalah subjek hukum yang sah; memastikan kebenaran materiil dari transaksi tanah.

3. Tahap Pasca-Pembuatan Akta

- a) Notaris: Mengarsipkan akta, memberikan salinan resmi, dan memastikan akta dapat digunakan sebagai bukti hukum.

⁴⁹ Desak Komang Lina Maharan dan I Ketut Westra, Ibid.

- b) PPAT: Menyampaikan AJB ke BPN untuk balik nama; memastikan sertipikat baru terbit dan diserahkan kepada pembeli; menyimpan arsip akta dan dokumen pendukung.

Peran Notaris dan PPAT tidak dapat dipisahkan dari upaya mewujudkan kepastian hukum dan perlindungan konsumen. Akta yang mereka buat:

1. Menjamin Menjadi dasar sah peralihan hak dan penerbitan sertipikat;
2. Mencegah timbulnya sengketa kepemilikan;
3. Berfungsi sebagai perlindungan hukum preventif (Philipus M. Hadjon) sebelum timbul masalah;
4. Memperkuat posisi konsumen agar setara dengan developer.

Dengan demikian, tanggung jawab Notaris dan PPAT tidak hanya sebatas formalitas administratif, tetapi juga memiliki nilai substansial dan moral. Kegagalan melaksanakan tanggung jawab tersebut dapat berakibat pada sanksi administratif, gugatan perdata, bahkan tuntutan pidana apabila terbukti lalai atau sengaja melakukan perbuatan melawan hukum.

Tanggung jawab ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang menegaskan bahwa pemerintah menjamin kepastian hukum melalui pendaftaran tanah. Karena itu, Notaris dan PPAT harus memastikan akta yang dibuatnya mendukung sistem pendaftaran tersebut, tidak menjadi sumber sengketa, serta benar-benar menjembatani hak-hak hukum para pihak secara netral, jujur, dan akuntabel.

Dalam kasus kegagalan penyerahan sertifikat oleh developer kepada pembeli, saya menggunakan studi kasus PT TUNAS VISI PRATAMA. Kasus ini bermula ketika sejumlah pembeli rumah yang melakukan transaksi dengan PT Tunas Visi Pratama telah melunasi seluruh kewajiban pembayaran sesuai perjanjian jual beli, termasuk pelunasan harga rumah dan biaya-biaya tambahan yang menjadi syarat penyerahan sertifikat hak atas tanah. Proses penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ditunjuk oleh pihak developer. Namun, setelah AJB ditandatangani, para pembeli tidak kunjung menerima sertifikat hak atas tanah yang seharusnya menjadi bukti kepemilikan sah mereka. Sertipikat yang dijanjikan oleh pihak developer ternyata belum selesai diproses di Badan Pertanahan Nasional (BPN) karena adanya kendala administrasi dan sengketa lahan yang belum diselesaikan oleh developer. Kondisi ini menimbulkan keresahan dan kerugian bagi para pembeli, sebab tanpa sertipikat mereka tidak memiliki kepastian hukum atas kepemilikan tanah dan bangunan yang dibeli. Beberapa pembeli bahkan mengalami kesulitan untuk menjaminkan rumah mereka ke bank atau melakukan penjualan kembali karena status kepemilikannya tidak jelas secara hukum.⁵⁰

⁵⁰ Edward Desmamora, 2022, *Menangkan Gugatan hingga Tingkat Kasasi, PT Tunas Visi Pratama Diminta Laksanakan Perintah Eksekusi*

https://sumeks.disway.id/read/646817/menangkan-gugatan-hingga-tingkat-kasasi-pt-tunas-visi-pratama-diminta-laksanakan-perintah-eksekusi?utm_source=chatgpt.com#google_vignette

diakses pada tanggal 24 Juli 2025 pukul 12.37 WIB

Dari sudut pandang tanggung jawab PPAT, kasus ini menjadi sorotan. Secara normatif, PPAT memiliki tugas utama membuat akta autentik yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Akan tetapi, prinsip kehati-hatian mengharuskan PPAT memastikan bahwa dokumen dan persyaratan administratif, termasuk sertipikat tanah, berada dalam kondisi lengkap dan bebas masalah sebelum AJB dibuat. Dalam perkara PT Tunas Visi Pratama, PPAT tetap melanjutkan pembuatan AJB walaupun sertipikat tanah belum tersedia atau masih bermasalah. PPAT juga tidak memberikan peringatan tertulis kepada pembeli terkait potensi risiko keterlambatan penyerahan sertipikat.

PPAT memiliki peran strategis dalam menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Jabatan PPAT (Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006), yang menyatakan bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu. Namun, tanggung jawab PPAT tidak semata-mata administratif. Prinsip kehati-hatian menuntut PPAT memastikan bahwa:

1. Objek tanah bebas dari sengketa.
2. Sertipikat asli tersedia dan tidak dalam keadaan terblokir atau diagunkan.
3. Seluruh persyaratan dokumen telah lengkap sebelum akta dibuat.

Dalam kasus PT Tunas Visi Pratama, indikasi kelalaian PPAT terlihat dari fakta bahwa AJB tetap dibuat walaupun sertifikat belum siap dan status tanah masih bermasalah. Hal ini bertentangan dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, yang mengatur bahwa PPAT wajib menolak pembuatan akta jika salah satu syarat formal tidak terpenuhi.

Apabila terbukti lalai, PPAT dapat dikenakan sanksi administratif sesuai Pasal 28 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, mulai dari teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap. Dari sisi perdata, PPAT dapat digugat berdasarkan Pasal 1365 KUH Perdata tentang perbuatan melawan hukum, jika kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi pembeli. Walaupun PPAT umumnya bertanggung jawab secara administratif dan perdata, potensi pidana dapat timbul jika terbukti ada niat jahat atau kerja sama dengan developer untuk memanipulasi dokumen atau mengabaikan kewajiban demi keuntungan pihak tertentu. Pasal 55 KUHP membuka kemungkinan pemidanaan bagi pihak yang turut serta melakukan atau membantu terjadinya tindak pidana, termasuk dalam kasus penipuan atau penggelapan sertifikat.

Kasus ini menegaskan bahwa tanggung jawab PPAT tidak berhenti pada pembuatan akta. Dalam konteks menjamin kepastian hukum terhadap penyerahan sertifikat hak atas tanah, PPAT seharusnya berperan sebagai penjaga gerbang legalitas yang memastikan bahwa peralihan hak berjalan tuntas hingga sertifikat berada di tangan pembeli. Kegagalan developer

menyerahkan sertipikat dalam kasus PT Tunas Visi Pratama memperlihatkan kelemahan pengawasan dan koordinasi antara PPAT, BPN, dan para pihak. Hal ini menggarisbawahi perlunya

1. Standar prosedur baku bagi PPAT untuk memverifikasi status sertipikat sebelum AJB dibuat,
2. Pencantuman klausul perlindungan pembeli dalam akta, yang mengatur konsekuensi jika developer gagal menyerahkan sertipikat.
3. Peningkatan peran pengawasan BPN terhadap praktik PPAT, untuk mencegah kelalaian yang merugikan pihak yang lebih lemah secara ekonomi.

Dengan demikian, studi kasus ini bukan hanya contoh wanprestasi developer, tetapi juga cerminan risiko hukum yang dapat menimpa PPAT apabila mengabaikan prinsip kehati-hatian. Analisis ini memperkuat urgensi penelitian mengenai tanggung jawab PPAT dalam menjamin kepastian hukum penyerahan sertipikat sebagai bagian dari perlindungan hukum terhadap konsumen.

Berdasarkan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa tanggung jawab PPAT dalam menjamin kepastian hukum tidak berhenti pada pembuatan akta jual beli semata, melainkan mencakup kewajiban untuk memastikan seluruh aspek hukum yang berkaitan dengan objek tanah telah terpenuhi dan bebas dari permasalahan hukum. PPAT wajib memverifikasi keabsahan dokumen, status sertipikat, serta memastikan bahwa proses

peralihan hak dilakukan sesuai peraturan perundang-undangan dan prinsip kehati-hatian.

Kasus seperti yang terjadi pada PT Tunas Visi Pratama menunjukkan bahwa kelalaian dalam menjalankan kewenangan dapat berimplikasi pada terhambatnya penyerahan sertipikat kepada pembeli, yang pada akhirnya merugikan konsumen. Hal ini menegaskan bahwa PPAT memiliki peran strategis sebagai penjaga kepercayaan publik dan penegak kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan. Oleh karena itu, integritas, profesionalisme, dan kepatuhan terhadap kode etik harus menjadi landasan utama dalam pelaksanaan tugas PPAT, sehingga sengketa serupa dapat dihindari di masa mendatang. Perlindungan terhadap hak pembeli juga menjadi aspek yang tidak dapat dipisahkan dari tanggung jawab PPAT. Situasi ketika penyerahan sertipikat hak atas tanah terhambat, baik akibat kelalaian PPAT maupun karena permasalahan pada pihak developer menuntut adanya solusi hukum yang tepat, efektif, dan dapat diimplementasikan. Solusi tersebut diharapkan tidak hanya memberikan keadilan bagi pembeli, tetapi juga mencegah terulangnya permasalahan serupa di masa mendatang.

- B. Solusi hukum yang dapat diterapkan untuk melindungi hak pembeli dalam kendala penyerahan sertipikat hak atas tanah oleh developer

Keterlambatan penyerahan sertipikat hak atas tanah dalam transaksi jual beli antara pembeli dan developer merupakan persoalan yang cukup sering terjadi dalam praktik di lapangan. Fenomena ini tidak hanya dipicu oleh satu faktor tunggal, melainkan hasil dari kombinasi berbagai kendala hukum, administratif, teknis, dan bahkan finansial yang dihadapi oleh pihak developer.⁵¹

Pertama, faktor yang paling sering menjadi penyebab adalah status sertipikat yang masih menjadi jaminan kredit di bank. Dalam banyak proyek perumahan, developer menggunakan sertipikat induk tanah sebagai agunan untuk memperoleh pembiayaan dari lembaga perbankan. Selama proses pelunasan kredit belum selesai, sertipikat tersebut berada dalam penguasaan bank sehingga tidak dapat diproses lebih lanjut untuk pemecahan atau peralihan hak kepada pembeli. Kondisi ini menyebabkan proses penerbitan sertipikat atas nama pembeli terhambat hingga developer melunasi kewajiban kreditnya.

Kedua, keterlambatan juga kerap disebabkan oleh proses pemecahan sertipikat induk yang memerlukan waktu lama. Sertipikat induk biasanya mencakup area yang luas, sementara perumahan dibangun dalam bentuk kavling-kavling yang harus memiliki sertipikat masing-masing. Proses pemecahan ini melibatkan pengukuran ulang, penetapan batas, hingga pengesahan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Apabila

⁵¹ Jati Irawan, 2025, *Analysis Of The Delay In The Implementation Of Toll Road Project Work*, Eduvest, Vol. 5 No. 2

terdapat ketidaksesuaian data fisik dan yuridis, proses ini dapat tertunda berbulan-bulan bahkan bertahun-tahun.

Ketiga, adanya sengketa tanah menjadi faktor signifikan yang menyebabkan terhambatnya penyerahan sertipikat. Sengketa dapat timbul akibat klaim dari pihak ketiga yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut, tumpang tindih sertipikat, atau adanya gugatan yang belum selesai di pengadilan. Selama status hukum tanah belum jelas, BPN tidak dapat menerbitkan atau memindahkan sertipikat kepada pembeli.

Keempat, faktor kelalaian administratif dari pihak developer juga tidak dapat diabaikan. Dalam beberapa kasus, keterlambatan terjadi karena dokumen pendukung seperti izin mendirikan bangunan (IMB), persetujuan site plan, atau dokumen perjanjian belum dilengkapi secara sempurna. Keterlambatan ini bukan hanya akibat birokrasi yang lamban, tetapi juga karena developer tidak menempatkan prioritas pada penyelesaian dokumen legal dibandingkan aspek pembangunan fisik.

Kelima, terdapat pula faktor ketidakmampuan finansial developer. Dalam kondisi pasar properti yang lesu atau proyek yang mengalami kerugian, developer dapat mengalami kesulitan arus kas untuk menutup biaya pengurusan sertipikat. Hal ini sering kali berujung pada penundaan proses hingga developer mendapatkan dana tambahan.

Keenam, dari sisi regulasi, proses di BPN sendiri kadang memerlukan waktu yang panjang karena keterbatasan sumber daya

manusia, antrean pengurusan yang panjang, atau adanya revisi kebijakan yang mempengaruhi alur penerbitan sertifikat. Meskipun BPN telah melakukan digitalisasi sebagian layanan, di banyak daerah proses ini masih bergantung pada prosedur manual yang rentan mengalami penundaan.

Dengan memahami berbagai penyebab tersebut, jelas bahwa keterlambatan penyerahan sertifikat bukan sekadar akibat kelalaian pihak developer, tetapi juga merupakan permasalahan multidimensi yang melibatkan aspek hukum, administratif, teknis, dan keuangan. Namun demikian, pembeli tetap berada pada posisi yang paling rentan, karena tanpa sertifikat yang sah, hak kepemilikan atas tanah atau bangunan yang dibeli tidak memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Oleh sebab itu, peran PPAT dalam mengantisipasi potensi keterlambatan melalui langkah preventif menjadi sangat penting untuk memberikan perlindungan hukum sejak awal transaksi.⁵²

Permasalahan keterlambatan atau kegagalan penyerahan sertifikat hak atas tanah oleh developer tidak hanya merugikan pembeli secara materiil dan immateriil, tetapi juga mengancam keberlakuan asas kepastian hukum yang menjadi pilar dalam sistem hukum agraria Indonesia. Sertifikat hak atas tanah memiliki fungsi vital sebagai alat bukti hak yang diakui negara, sehingga keterlambatan atau kegagalan

⁵² Riana Shabrina dan Aminah, 2022, *Perlindungan Konsumen Terhadap Keterlambatan Penyerahan Rumah*, Notarius, Vol. 15 No. 2

penyerahannya menimbulkan ketidakpastian atas kepemilikan dan penggunaan tanah tersebut. Dalam konteks ini, posisi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi strategis, karena ia berada di titik awal transaksi yang melibatkan peralihan hak dan memiliki akses langsung untuk melakukan pencegahan maupun membantu penyelesaian masalah.

Jika ditinjau dari Teori Perlindungan Hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua bentuk:

1. Perlindungan preventif, yaitu upaya mencegah terjadinya sengketa sebelum timbul kerugian.
2. Perlindungan represif, yaitu upaya yang dilakukan setelah hak dilanggar, melalui pemulihan atau penyelesaian sengketa.

Kedua bentuk perlindungan ini relevan diterapkan dalam kasus keterlambatan penyerahan sertifikat oleh developer, dan PPAT dapat berperan dalam kedua tahap tersebut.

Tahap preventif merupakan fase krusial yang dilakukan sebelum peralihan hak atas tanah dan bangunan terjadi secara formal. Dalam perspektif Teori Perlindungan Hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, tahap ini adalah wujud perlindungan hukum yang bertujuan mencegah timbulnya kerugian atau sengketa sebelum peristiwa hukum yang merugikan benar-benar terjadi. PPAT, sebagai pejabat umum yang

diberi kewenangan negara untuk membuat akta autentik, memegang peranan strategis pada tahap ini.

Salah satu kewajiban mendasar PPAT adalah menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudence principle*) sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Prinsip ini menuntut PPAT untuk melakukan *due diligence* menyeluruh terhadap objek peralihan hak, termasuk memeriksa sertipikat asli, bukti lunas pembayaran pajak (BPHTB dan PPh), surat keterangan bebas sengketa dari kelurahan, serta memastikan status tanah tidak dalam kondisi sita atau dibebani hak tanggungan. Standar kehati-hatian ini tidak hanya berlaku pada pendaftaran hak tanggungan, melainkan juga menjadi patokan etika profesi PPAT secara umum, karena secara langsung mempengaruhi tingkat keamanan hukum transaksi pertanahan.⁵³

Instrumen preventif yang sangat efektif pada tahap ini adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang dibuat dalam bentuk akta autentik di hadapan Notaris. PPJB ini bukan sekadar kesepakatan tertulis biasa, melainkan dokumen hukum yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdara. Kekuatan ini meliputi kekuatan lahiriah (akta dianggap sah secara formal), kekuatan formal (dianggap benar ditandatangani oleh para pihak di hadapan

⁵³ Katrine Novia dan Pieter Everhardus Latumeten, 2023, "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan," *Binamulia Hukum*, Vol. 12 No. 1.

Notaris), dan kekuatan materil (isi akta dianggap benar sampai terbukti sebaliknya). PPJB dalam bentuk akta autentik tidak hanya berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan, tetapi juga sebagai mekanisme pencegahan potensi konflik dalam transaksi jual beli tanah.⁵⁴

PPJB yang disusun dengan baik dapat memuat klausul-klausul protektif, seperti penetapan tenggat waktu yang jelas untuk penyerahan sertifikat, sanksi denda atau ganti rugi jika terjadi keterlambatan, serta hak pembeli untuk membatalkan perjanjian apabila kewajiban tidak terpenuhi. Klausul semacam ini memberikan kepastian hukum dan posisi tawar yang kuat bagi pembeli jika di kemudian hari timbul permasalahan. Selain berfungsi sebagai alat bukti, PPJB juga memiliki peran strategis sebagai landasan hukum dalam penyelesaian sengketa. PPJB dapat dijadikan dasar sah untuk menuntut pembatalan perjanjian, meminta ganti rugi, atau melakukan upaya hukum lainnya. Dengan kata lain, keberadaan PPJB yang memadai pada tahap preventif dapat mengurangi risiko sengketa yang panjang dan rumit di kemudian hari.

Lebih jauh, peran preventif Notaris dan PPAT tidak hanya berhenti pada pembuatan akta. Notaris dan PPAT juga seharusnya berfungsi sebagai edukator hukum bagi para pihak, terutama pembeli. Dalam kapasitas ini, Notaris/PPAT perlu memberikan penjelasan yang memadai mengenai risiko keterlambatan penyerahan sertifikat, potensi kendala administratif

⁵⁴ Afdal Aperta Safatullah dan Mahlil Adriaman, 2025, "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Menjamin Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Tanah," IURIS NOTITIA: Jurnal Ilmu Hukum, Vol. 3 No. 1.

di Badan Pertanahan Nasional (BPN), serta langkah hukum yang dapat diambil jika developer tidak memenuhi kewajibannya. Edukasi hukum semacam ini penting untuk menciptakan *informed consent* dari para pihak, sehingga keputusan mereka dalam melakukan transaksi benar-benar dilandasi pemahaman yang utuh terhadap risiko dan konsekuensinya.

Dengan demikian, peran preventif Notaris dan PPAT dalam transaksi jual beli tanah bukanlah sekadar memenuhi formalitas administratif, tetapi menjadi garda depan perlindungan hukum bagi masyarakat. Melalui penerapan prinsip kehati-hatian, pembuatan PPJB autentik dengan klausul protektif, serta pemberian edukasi hukum yang memadai, PPAT berperan signifikan dalam mencegah timbulnya sengketa dan memastikan terpenuhinya asas kepastian hukum.

Tahap represif dalam perlindungan hukum menjadi mekanisme yang diaktifkan ketika langkah-langkah preventif tidak berhasil mencegah terjadinya pelanggaran atau kerugian. Dalam konteks peralihan hak atas tanah, tahap ini berfokus pada pemulihan hak pihak yang dirugikan melalui instrumen hukum yang tersedia. Mengacu pada Teori Perlindungan Hukum yang dikemukakan oleh Philipus M. Hadjon, perlindungan hukum represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa dan memulihkan keadaan ke posisi semula (*restitutio in integrum*), atau memberikan kompensasi yang layak kepada pihak yang dirugikan.

Pada situasi di mana sertifikat hak atas tanah tidak diserahkan sesuai perjanjian, pembeli dapat mengajukan gugatan wanprestasi berdasarkan Pasal 1243 KUHPerdata. Gugatan ini memungkinkan pembeli menuntut ganti kerugian baik secara materiil (kerugian finansial nyata) maupun immateriil (kerugian non-ekonomi seperti hilangnya kenyamanan atau reputasi). Jika terbukti bahwa keterlambatan atau kegagalan tersebut disebabkan oleh kelalaian PPAT. Misalnya, PPAT tetap membuat Akta Jual Beli meskipun mengetahui ada hambatan administratif atau hukum dalam penyerahan sertifikat, maka PPAT dapat turut dimintai pertanggungjawaban berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum (PMH). PMH yang dilakukan oleh pejabat publik, termasuk PPAT, dapat menimbulkan konsekuensi hukum ganda, baik perdata maupun administratif, karena menyentuh ranah pelanggaran kewajiban jabatan.⁵⁵

Mekanisme represif tidak hanya melalui jalur litigasi (*court settlement*), tetapi juga dapat dilakukan secara non-litigasi melalui mediasi. Meskipun PPAT bukan mediator resmi yang diatur dalam Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan, kedudukannya sebagai pejabat netral yang memahami secara rinci duduk perkara menjadikan PPAT berpotensi berperan sebagai fasilitator mediasi informal.⁵⁶ Selain itu, pada tahap represif, PPAT juga memiliki peran strategis sebagai saksi ahli di

⁵⁵ Kitan Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1365

⁵⁶ Peraturan Mahkamah Agung Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

pengadilan. Dalam sengketa yang melibatkan akta yang dibuatnya, PPAT dapat memberikan keterangan terkait prosedur formil yang seharusnya dijalankan, kewajiban hukum para pihak, dan kondisi pada saat akta dibuat. Penjelasan ini sangat penting untuk membantu majelis hakim memahami konteks perjanjian dan posisi hukum pembeli.

Dengan demikian, peran represif PPAT tidak hanya terbatas pada tanggung jawab formal di meja sidang, tetapi juga mencakup kontribusi aktif dalam mencari solusi damai, mempercepat proses pemulihan hak, dan menjaga integritas sistem hukum pertanahan. Implementasi yang optimal dari peran ini akan membantu memastikan bahwa pembeli mendapatkan perlindungan hukum yang nyata, sekaligus memperkuat kepercayaan publik terhadap fungsi PPAT sebagai bagian dari aparat penegakan hukum di bidang pertanahan.

Perlindungan hukum yang efektif terhadap pembeli properti tidak berhenti pada tindakan preventif dan represif; pengawasan yang konsisten dan sistematis merupakan jaring pengaman terakhir yang mencegah praktik buruk menjadi pola yang merugikan publik. Pengawasan itu berlapis: pengawasan internal oleh PPAT dan organisasi profesi, serta pengawasan eksternal oleh institusi negara seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan mekanisme yuridis lainnya. Kedua bentuk pengawasan saling melengkapi: yang satu menjaga integritas profesi dari dalam, yang lain menjaga akuntabilitas institusi dari luar.

1. Pengawasan Internal

Pengawasan internal berwujud melalui penerapan dan penegakan kode etik profesi serta mekanisme pengawasan dan pembinaan oleh organisasi profesi PPAT (misal IPPAT).⁵⁷ Dalam praktiknya pengawasan internal menuntut beberapa hal konkret:

- a. Penegakan kode etik: Kode etik mengatur kewajiban PPAT untuk bertindak netral, menjaga kerahasiaan, menghindari konflik kepentingan, dan tidak mencantumkan klausul atau praktik yang berpotensi merugikan salah satu pihak (mis. klausul “kuasa mutlak” yang memberi salah satu pihak kekuasaan berlebihan). Kepatuhan terhadap kode etik mendorong PPAT menolak perintah yang melanggar hukum dan menolak menjadi “alat” developer untuk melewati prosedur yang seharusnya.
- b. Mekanisme sanksi profesi: Majelis etik atau Dewan Kehormatan profesi harus memiliki prosedur aduan yang jelas, pemeriksaan internal yang transparan, dan daftar sanksi. Efektivitas pengawasan internal bergantung pada kapasitas organisasi profesi untuk menindaklanjuti pelanggaran tanpa berlangsung lamban atau pilih kasih.⁵⁸

⁵⁷ Miftahul Huda dan Ani Suhaini, 2024, “Otoritas Majelis Pembinaan dan Pengawasan Daerah terhadap Pelanggaran Etika yang Dilakukan oleh Pejabat yang Bertugas dalam Pembuatan Akta Tanah,” *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*, Vol. 5 No. 2.

⁵⁸ Shietra & Partners, 2019, “Kode Etik PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah): Melaporkan Pelanggaran Etik PPAT, serta Mekanisme Penindakan dan Penegakan Etik Profesi,”

- c. Audit kualitas internal: Kantor PPAT yang baik melakukan quality control atas akta yang dibuat cek ganda dokumen, checklist verifikasi hukum, dan standar operasional yang mengharuskan bukti fisik pemeriksaan Audit internal berkala membantu mencegah munculnya praktik yang mempersingkat proses namun merugikan pembeli.

2. Pengawasan Eksternal

Pengawasan eksternal melibatkan aktor negara dan mekanisme formal yang memastikan PPAT dan developer terikat pada standar hukum yang lebih luas:

- a. Peran BPN: Sebagai lembaga pendaftaran tanah, BPN berwenang memeriksa dan menerima pendaftaran peralihan hak. BPN dapat menerapkan sampling audit, menolak pendaftaran yang tidak memenuhi syarat, dan memberi peringatan atau rekomendasi apabila ditemukan pola pelanggaran dari suatu kantor PPAT atau developer tertentu.

Pengawasan BPN juga dapat berupa penerapan standar verifikasi elektronik yang mengurangi ruang untuk manipulasi dokumen.⁵⁹

<https://www.hukum-hukum.com/2019/05/kode-etik-ppat-pejabat-pembuat-akta-tanah.html>, diakses 1 Agustus 2025.

⁵⁹ Arsiendy Aulia, 2022, "Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Perwujudan Kepastian Hukum," *Recital Review*, Vol. 4 No. 1.

- b. Audit berkala pada akta: BPN atau unit pengawasan terkait dapat menyelenggarakan audit terhadap akta-akta yang dibuat di area rawan sengketa (mis. proyek perumahan besar). Audit ini bertujuan mendeteksi pola: berapa banyak AJB yang dibuat padahal sertipikat belum siap, berapa banyak akta yang berulang kali ditunda pendaftarannya, adanya pencantuman klausul problematik, dsb. Hasil audit menjadi dasar tindakan administratif atau rujukan ke penegak hukum.
- c. Koordinasi lintas-institusi: Untuk kasus yang kompleks, BPN perlu bekerja sama dengan dinas pajak (untuk memastikan BPHTB dibayar), kepolisian (untuk unsur pidana seperti pemalsuan), serta pengadilan untuk eksekusi putusan. Sinergi ini mengurangi celah bagi developer atau pihak lain untuk mengeksploitasi birokrasi.
- d. Transparansi dan publikasi data: Penerapan sistem pendaftaran elektronik yang transparan (mis. akses riwayat sertipikat online) memungkinkan masyarakat dan lembaga pengawas menelusuri status dokumen dengan mudah menjadi deterrent terhadap praktik menahan sertipikat.
- e. Sanksi administratif dan penegakan: BPN dapat menjatuhkan sanksi administratif terhadap PPAT yang terbukti melanggar peraturan pendaftaran atau kealpaan berat.

C. Contoh Akta

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)
KINTAN KARTIKA PRAMESWARI, S.H., MKn**

DAERAH KERJA : KOTA SEMARANG
SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
Nomor :231/KEP-18.3/XI/2022
Tanggal 15 November 2022
Jl. Alamanda Residence No.71, Mangunharjo, Tembalang, Kota Semarang
Telp. 021-29745531

AKTA JUAL BELI

Nomor 70/2024.-

S A L I N A N

Pada hari ini, Senin tanggal duapuluh satu (21) bulan Maret -
Tahun 2024 (duaribu duapuluh empat);-----
Hadir dihadapan Saya KINTAN KARTIKA PRAMESWARI,
Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat
Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia
tanggal 15 November 2022 Nomor 231/KEP-18.3/XI/2022,
diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya
disebut P.P.A.T, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan
Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,
dengan daerah kerja Kota Semarang, dan berkantor di Jalan

Alamanda Residence Nomor: 71, Kelurahan Mangunharjo, Kecamatan Tembalang, Kota Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya, PPAT kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I Tuan ARIFIN, lahir di pada tanggal tigabelas Desember seribu sembilanratus tujuh puluh dua (13-12-1972), Karyawan Swasta, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Semarang, Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 011, Kelurahan Gunungpati, Kecamatan Gunung Pati, Kota Semarang, Pemegang Nomor Induk Kependudukan 3375031312720002.-----

-
- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak dalam Jabatannya selaku Direktur Utama, demikian sah mewakili Direksi dari dan oleh karena itu berhak dan berwenang untuk dan atas nama Perseroan Terbatas PT. GARUDA JAYA MERDEKA, Tbk., berkedudukan di Kota Semarang, yang anggaran dasarnya telah disesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas, sebagai termuat dalam akta tertanggal duapuluh delapan Agustus duaribu delapan (28-08-2008) nomor 07, dibuat dihadapan RIANA DWIANTI, Sarjana Hukum, Magister

Hukum, Notaris di Jakarta dan telah mendapat pengesahan dari Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia dengan Surat Keputusan tertanggal duapuluh lima September duaribu delapan (25-09-2008) nomor AHU-0099944.AH.01.01.TAHUN 2003, yang kemudian diubah dengan akta-akta sebagai berikut:

- Akta tertanggal duapuluh empat Juni duaribu sembilan (24-06-2009) Nomor 23, yang dibuat di hadapan RIANA DWIANTI, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris tersebut dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai Surat Keterangan Pencatatan Perubahan PT. GARUDA JAYA MERDEKA, tertanggal empatbelas Juli duaribu Sembilan (14-07-2009) nomor AHU-0078049-AH.01.02 Tahun 2009. ---

- Akta tertanggal duapuluh tujuh September duaribu sepuluh (27-07-2010) Nomor 53, yang dibuat di hadapan RIANA DWIANTI, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris tersebut dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai Surat Keterangan Pencatatan Perubahan PT. GARUDA JAYA MERDEKA

nomor AHU-0078779-AH.01.02 Tahun 2010. serta sebagai Penerima Pemberitahuan Perubahan Data Perseroan nomor AHU-AH.01.09-0196943 tertanggal empatbelas Oktober duaribu sepuluh (14-10-2010). ---

- Akta tertanggal duapuluh empat Juni duaribu tiga belas (24-06-2013) Nomor 19, yang dibuat di hadapan RIANA DWIANTI, Sarjana Hukum, Magister Hukum, dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai Surat Keterangan Pencatatan Perubahan PT. GARUDA JAYA MERDEKA, tertanggal empatbelas Juli duaribu tigabelas (14-07-2013) nomor AHU-0078119-AH.01.02 Tahun 2013. -----

- Akta tertanggal duapuluh empat Juni duaribu lima belas (24-06-2015) Nomor 19, yang dibuat di hadapan RIANA DWIANTI, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris tersebut dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai Surat Keterangan Pencatatan Perubahan PT. GARUDA JAYA MERDEKA, tertanggal empatbelas Juli duaribu limabelas (14-07-2015) nomor AHU-0078009-AH.01.02 Tahun 2015. -----

-
- Akta tertanggal duapuluh empat Juni duaribu sembilan belas (24-06-2019) Nomor 37, yang dibuat di hadapan RIANA DWIANTI, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris tersebut dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai Surat Keterangan Pencatatan Perubahan PT. GARUDA JAYA MERDEKA, tertanggal empatbelas Juli duaribu sebilabelas (14-07-2019) nomor AHU-0118009-AH.01.02 Tahun 2019. ---

 - Akta tertanggal duapuluh empat Juni duaribu duapuluh satu (24-06-2021) Nomor 09, yang dibuat di hadapan RIANA DWIANTI, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris tersebut dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai Surat Keterangan Pencatatan Perubahan PT. GARUDA JAYA MERDEKA, tertanggal empatbelas Juli duaribu duapuluh satu (14-07-2021) nomor AHU-0118009-AH.01.02 Tahun 2021. -----
 - Akta tertanggal lima Agustus duaribu duapuluh dua (05-08-2022) Nomor 12, yang dibuat di hadapan

RIANA DWIANTI, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris tersebut dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai Surat Keterangan Pencatatan Perubahan PT. GARUDA JAYA MERDEKA, tertanggal duapuluh satu September duaribu duapuluh dua (21-09-2023) nomor AHU-0118009-AH.01.02 Tahun 2022.

- Akta tertanggal lima Juni duaribu duapuluh tiga (05-06-2023) Nomor 12, yang dibuat di hadapan RIANA DWIANTI, Sarjana Hukum, Magister Hukum, Notaris tersebut dan telah mendapat persetujuan dari Kementerian Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia sebagai Surat Keterangan Pencatatan Perubahan PT. GARUDA JAYA MERDEKA, tertanggal tigapuluh Juni duaribu duapuluh tiga (30-06-2023) nomor AHU-0118009-AH.01.02 Tahun 2023. -----

- dan untuk melakukan tindakan hukum yang dimaksud didalam akta ini telah mendapat persetujuan dari Dewan Komisaris PT. GARUDA JAYA MERDEKA, tersebut sebagaimana ternyata dari Surat Persetujuan Dewan Komisaris PT. GARUDA JAYA MERDEKA yang dibuat

dibawah tangan, bermaterai cukup tertanggal tigapuluh Juni duaribu duapuluh empat (30-06-2024) yang aslinya diperlihatkan kepada saya dan fotokopinya dilekatkan pada Lembar Pertama minuta akta ini. -----

II Tuan BRAJAMUKTI, lahir di Semarang pada tanggal tigabelas Maret seribu sembilanratus sembilanpuluh satu (13-03-1991), Karyawan Swasta, Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Palemsari, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan Jeblog, Kecamatan Karangnom, Kabupaten Klaten, Pemegang Nomor Induk Kependudukan 3375031303020006, untuk sementara berada di Kota Semarang. -----

- selaku Pembeli, selanjutnya disebut "Pihak Kedua". -----
 - Para Penghadap dikenal oleh Saya, PPAT dari identitasnya.
 - Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama, yaitu : -----

-- Hak Guna Bangunan Nomor 876/Sambirejo, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tertanggal delapanJuli duaribu duabelas (08-07-2012), Nomor 4871/2012, seluas 230 M² (duaratus tigapuluh meter persegi), terdaftar atas nama PT. GARUDA

JAYA MERDEKA, yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang di Kota Semarang pada tanggal tigapuluh Juli duaribu duabelas (30-07-2012) dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 09314010808464 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 317554000403301520. -----

Terletak di : -----

- Provinsi : Jawa Tengah; -----
- Kota Administrasi : Kota Semarang; -----
- Kecamatan : Gayamsari; -----
- Kelurahan : Sambirejo; -----
- Jalan : Gajah Raya nomor 54. -----

Jual Beli ini meliputi pula : -----

-

Tanah dan Bangunan serta segala sesuatu yang berada dan tertanam diatas tanah tersebut yang menurut sifat, peruntukkan dan Undang-Undang dapat dianggap sebagai harta tetap, tanpa ada yang dikecualikan. -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "Objek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

-

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.1.000.000.000.000,- (satu Milyar Rupiah). -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

-

----- Pasal 1. -----

Mulai hari ini Objek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Objek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2. -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Objek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

----- Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Objek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal 5 -----

- Pihak Pertama dengan ini menjamin kepada Pihak Kedua bahwa identitas dan surat-surat yang diberikan adalah benar adanya dan Pihak Pertama berwenang untuk melakukan tindakan hukum penjualan dan jika dikemudian hari hal tersebut tidak benar, maka semuanya itu menjadi tanggung jawab Pihak Pertama dan dengan ini Pihak Pertama

membebaskan Pihak Kedua dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dari segala tuntutan hukum. -----

----- Pasal 6 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Kota Semarang di Jawa Tengah. -----

----- Pasal 7 -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh para pihak. -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : --

-

I Tuan RADITYO KUSUMO, lahir di Kota Semarang pada tanggal 11-12-1992 (sebelas Desember seribu sembilanratus delapanpuluh tiga), Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Semarang, Jalan Saidan Nomor 3, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 015, Kelurahan Pandansari, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3273081112920009; -----

-

II Nona RACHMADYA SUKMANINGSIH, lahir di Jakarta pada tanggal 07-07-1997 (tujuh Juli seribu sembilanratus sembilanpuluh tujuh), Warganegara Indonesia, bertempat tinggal di Semarang, Jalan Pekojan Tengah Nomor 9, Rukun Tetangga 002, Rukun Warga 005, Kelurahan Purwodinatan, Kecamatan Semarang Tengah, Kota Semarang, pemegang Nomor Induk Kependudukan 3174094707970005, untuk sementara berada di Kabupaten Semarang. -----

- Keduanya Karyawan Kantor Notaris, sebagai para saksi. -- sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan Saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor Saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat hibah dalam akta ini. ----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd

ttd

Arifin

Brajamukti

Saksi

ttd

ttd

Radityo Kusumo

Rachmadya

S.

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttd

KINTAN KARTIKA PRAMESWARI, S.H., MK.n



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan penelitian, dapat disimpulkan bahwa Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggung jawab hukum yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum, khususnya terhadap penyerahan sertipikat hak atas tanah kepada pihak pembeli.

Sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh undang-undang, Notaris dan PPAT tidak hanya bertugas menuangkan perjanjian para pihak ke dalam akta otentik, tetapi juga memastikan bahwa seluruh proses hukum yang berkaitan dengan peralihan hak berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Hal ini meliputi verifikasi keabsahan dokumen, pemeriksaan status hukum tanah, hingga memastikan bahwa proses pendaftaran peralihan hak di kantor pertanahan dapat diselesaikan dengan baik.

Apabila terjadi hambatan dalam penyerahan sertipikat, khususnya yang disebabkan oleh kelalaian atau pelanggaran prosedur oleh Notaris maupun PPAT, maka keduanya dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara administratif, perdata, maupun pidana, serta melalui penegakan kode etik profesi. Hal ini menunjukkan bahwa tanggung jawab Notaris dan PPAT tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup aspek perlindungan hukum bagi para pihak.

Selain itu, penelitian ini menemukan bahwa perlindungan terhadap hak pembeli dalam menghadapi kendala penyerahan sertipikat oleh developer memerlukan solusi hukum yang bersifat preventif dan represif. Secara preventif, perjanjian jual beli hendaknya memuat klausul yang jelas terkait batas waktu penyerahan sertipikat beserta sanksi yang tegas apabila terjadi keterlambatan. Notaris dan PPAT juga perlu menjalankan perannya sebagai pengawas kepatuhan developer terhadap kewajiban tersebut. Sementara secara represif, pembeli memiliki hak untuk menempuh jalur hukum, baik melalui gugatan perdata atas dasar wanprestasi maupun melalui pelaporan kepada instansi berwenang.

Dengan demikian, peran Notaris dan PPAT tidak semata-mata sebatas pembuatan akta, melainkan juga sebagai penjaga kepastian hukum sekaligus pelindung kepentingan para pihak dalam transaksi pertanahan. Implementasi tanggung jawab hukum yang profesional, integritas dalam menjalankan jabatan, serta penerapan solusi hukum yang tepat akan memberikan perlindungan maksimal kepada pembeli, meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan, serta mendorong terciptanya tertib administrasi pertanahan di Indonesia.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang telah diuraikan, terdapat beberapa saran yang dapat diberikan untuk meningkatkan kepastian hukum dalam

penyerahan sertipikat hak atas tanah serta perlindungan terhadap hak pembeli. Bagi Notaris, diperlukan peningkatan profesionalisme, ketelitian, dan integritas dalam setiap tahapan pembuatan akta autentik, khususnya dalam transaksi yang berkaitan dengan perjanjian jual beli tanah maupun rumah. Notaris tidak hanya berperan sebagai pejabat umum yang membuat akta, tetapi juga sebagai konsultan hukum yang memberikan edukasi kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka, sehingga perjanjian yang dibuat benar-benar mencerminkan kesepakatan yang sah dan dapat dilaksanakan.

Bagi PPAT, diperlukan ketelitian dalam pemeriksaan keabsahan dokumen, verifikasi status tanah, hingga memastikan seluruh proses pendaftaran peralihan hak dapat diselesaikan tepat waktu. PPAT juga diharapkan tidak hanya menjalankan fungsi administratif dalam pembuatan akta, tetapi turut memastikan bahwa akta tersebut benar-benar menjadi instrumen yang menjamin kepastian hukum bagi para pihak.

Bagi pihak developer, pemenuhan kewajiban penyerahan sertipikat harus menjadi prioritas utama yang dilaksanakan sesuai dengan perjanjian. Untuk itu, developer perlu memperkuat koordinasi dengan Notaris, PPAT, maupun kantor pertanahan serta menerapkan sistem administrasi yang transparan dan akuntabel, sehingga potensi keterlambatan atau sengketa dapat diminimalisasi.

Bagi pembeli, penting untuk memahami isi perjanjian jual beli secara cermat, khususnya klausul yang mengatur batas waktu penyerahan

sertipikat serta konsekuensi apabila terjadi keterlambatan. Pembeli juga disarankan memastikan bahwa akta perjanjian dibuat oleh Notaris atau PPAT yang resmi, kompeten, dan berintegritas guna menjamin keabsahan serta perlindungan hukum dalam proses peralihan hak.

Selanjutnya, bagi pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), perlu dilakukan penguatan regulasi dan sistem pengawasan baik terhadap Notaris, PPAT, maupun developer, khususnya terkait pelaksanaan kewajiban penyerahan sertipikat. Pemerintah juga perlu merumuskan mekanisme sanksi yang tegas dan efektif bagi pihak yang lalai, sehingga tercipta efek jera dan perlindungan hukum yang optimal bagi masyarakat.

Dengan sinergi antara Notaris, PPAT, developer, pembeli, dan pemerintah, diharapkan dapat tercipta iklim transaksi pertanahan yang lebih tertib, transparan, dan berkeadilan di Indonesia..



DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an dan Hadis

Departemen Agama RI. (2019). Al-Qur'an dan terjemahannya (Q.S. Al-Baqarah [2]: 282). Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an.

Departemen Agama RI. (2019). Al-Qur'an dan terjemahannya (Q.S. An-Nisa' [4]: 59). Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an.

Departemen Agama RI. (2019). Al-Qur'an dan terjemahannya (Q.S. Al-Ma'idah [5]: 1). Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an.

Departemen Agama RI. (2019). Al-Qur'an dan terjemahannya (Q.S. Al-Isra' [17]: 34). Jakarta: Lajnah Pentashihan Mushaf Al-Qur'an.

B. Buku

Ahmadi Miru. (2011). *Hukum Perlindungan Konsumen*. Jakarta: PT Raja Grafindo.

Andi Hamzah. (2005). *Kamus Hukum*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

Asshiddiqie, J. (2006). *Hukum tata negara dan Pilar-Pilar demokrasi*. Jakarta: Konstitusi Press.

Bahsan, M. (2007). *Hukum agraria*. Jakarta: RajaGrafindo Persada.

Bambang Waluyo. (2002). *Penelitian Hukum dalam Praktek*. Jakarta: Sinar Grafika.

Hans Kelsen. (2006). *Teori Hukum Murni*. (R. Mutaqien, Penerj.). Bandung: Nuansa & Nusa Media.

Harsono, B. (2008). *Hukum agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, isi, dan pelaksanaannya* (Jilid 1). Jakarta: Djambatan.

Kelsen, H., & Somardi, H. (2007). *Teori Umum Hukum dan Negara*. Jakarta: Bee Media Indonesia.

Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian hukum*. Jakarta: Kencana.

Peter Mahmud Marzuki. (2009). *Penelitian Hukum*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.

Rahardjo, S. (2000). *Ilmu hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti.

Santoso, U. (2015). *Perolehan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenadamedia Group.

Santoso, U. (2017). *Hak Atas Tanah, Hak Pengelolaan, dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun*. Depok: Kencana.

Soerjono Soekanto & Sri Mamudji. (2001). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.

Soekidjo Notoatmojo. (2010). *Etika dan Hukum Kesehatan*. Jakarta: Rineka Cipta.

Soemitro, R. H. (1994). *Metodologi penelitian hukum dan jurimetri*. Jakarta: Ghalia Indonesia.

C. Jurnal dan Penelitian

Afdal, Aperta Safatullah, dan Mahlil Adriaman. 2025. "Urgensi Perjanjian Pengikatan Jual Beli dalam Menjamin Perlindungan Hukum bagi Penjual dan Pembeli dalam Transaksi Tanah." *IURIS NOTITIA: Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 3 No. 1.

Arsiendy, Aulia. 2022. "Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam Proses Pengikatan Jual Beli Tanah sebagai Perwujudan Kepastian Hukum." *Recital Review*, Vol. 4 No. 1.

Astinarti, K., Warman, K., dan Rias, I. (2020). Land Registration Based on Communal Land Trading in Solok District. *International Journal of Research Culture Society*, 4(12).

Azzahra, Najiha, 2025. "Prinsip-Prinsip Muamalah dalam Perspektif Ekonomi Islam", *Jurnal Mahasiswa Kreatif*, Vol. 3, No. 1

Dani, Ramdhan, dan Dewi Ciptaningtyas. 2023. "Perlindungan Hukum terhadap Pemegang Sertipikat Hak atas Tanah." *Jurnal Yuridis*, Vol. 10 No. 1.

Desak Komang, Lina Maharan, dan I Ketut Westra. 2022. "Peran PPAT dalam Melakukan Pengecekan Sertipikat secara Elektronik pada Perjanjian Jual Beli Tanah." *Acta Comitatus*, Vol. 7 No. 2.

- Endang, Nurhayati, dan Rina Oktaviana. 2021. "Analisis Perlindungan Hukum Pemegang Sertipikat Hak Milik dalam Sengketa Pertanahan." *Jurnal Ilmu Hukum*, Vol. 9 No. 2.
- Eko, Puji Hartono, dan Akhmad Khisni. 2018. "Peranan PPAT dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan." *Jurnal Akta*, Vol. 5 No. 1.
- Irawan, Jati, 2025. "Analysis Of The Delay In The Implementation Of Toll Road Project Work", *Eduvest*, Vol. 5 No. 2
- Hikaei, Kepartono, dan Mohamad Fajri Mekka Putra. 2023. "Tanggung Jawab PPAT terhadap Batalnya Akta Jual Beli Akibat Tidak Ada Dasar Kepemilikan Sah atas Objek Perjanjian." *Syntax Literate*, Vol. 8 No. 8.
- Linggar, Pradiptasari, dan Akhmad Khisni. 2017. "Sinergitas Hukum Islam dengan Peranan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menghadapi Masyarakat Ekonomi ASEAN (MEA)." *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4.
- Miftahul, Huda, dan Ani Suhaini. 2024. "Otoritas Majelis Pembinaan dan Pengawasan Daerah terhadap Pelanggaran Etika yang Dilakukan oleh Pejabat yang Bertugas dalam Pembuatan Akta Tanah." *Jurnal Ilmu Hukum Kyadiren*, Vol. 5 No. 2.
- Monica Hendrawan & Sri Bakti Yunari. (2020). Tanggung Jawab Pelaku Usaha Terhadap Apartemen yang Tidak Memenuhi Syarat Sertipikat Laik Fungsi Menurut Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1999. *Jurnal Hukum Adigama*, 3(1).
- Novia, Katrine, dan Pieter Everhardus Latumeten. 2023. "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Tanggungan." *Binamulia Hukum*, Vol. 12 No. 1.
- Rani Shafira & Jaene Neltje Saly. (2019). Perlindungan Hukum Bagi Pembeli Rumah Umum dari Perbuatan Wanprestasi Oleh Developer. *Jurnal Hukum Adigama*, 2(1).
- Shabrina, Riana & Aminah, 2022. "Perlindungan Konsumen Terhadap Keterlambatan Penyerahan Rumah", *Notarius*, Vol. 15 No. 2
- Suwondo, D. 2019. "Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah." *Jurnal Hukum Unissula*, Vol. 35 No. 2.

Vina, Septhiani Muthia. 2020. Pelaksanaan Tanggung Jawab Pengembang (Developer) dalam Pemenuhan Sertipikat Kepemilikan Rumah kepada Pembeli Rumah Berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Perumahan. JOM Fakultas Hukum Universitas Riau, Vol. 1 No. 1.

Yovita, Christian, Lastuti Abubakar, dan Nanda Anisa Lubis. 2019. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Berkaitan dengan Dibatalkannya Akta Jual Beli Ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku.”

Utrecht, dalam Edwin Buitelaar & Niels Sorel. (2010). Between the Rule of Law and the Quest for Control: Legal Certainty in the Dutch Planning System. *Land Use Policy*, 27(3), 983–989.

Heather Leawoods. (2000). Gustav Radbruch: An Extraordinary Legal Philosopher. *Washington University Journal of Law & Policy*, 2, 489.

Robert Alexy. (2015). Legal Certainty and Correctness. *Ratio Juris*, 28(4), 441–451.

D. Perundang-undangan

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 1999 tentang Perlindungan Konsumen.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2014 tentang Perdagangan.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan.

Peraturan Menteri Perdagangan Nomor 40 Tahun 2022 tentang Perubahan atas Permendag Nomor 18 Tahun 2021.

Permendag Nomor 51/MDag/Per/7/2015.

SK Menteri Perindustrian dan Perdagangan No. 229/MPP/Kep/7/1997.

KUH Perdata,

Peraturan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2016 tentang Prosedur Mediasi di Pengadilan.

E. Sumber Internet

Desmamora, Edward, 2022. “Menangkan Gugatan hingga Tingkat Kasasi, PT Tunas Visi Pratama Diminta Laksanakan Perintah Eksekusi”, sumeks, https://sumeks.disway.id/read/646817/menangkan-gugatan-hingga-tingkat-kasasi-pt-tunas-visi-pratama-diminta-laksanakan-perintah-eksekusi?utm_source=chatgpt.com#google_vignette diakses pada tanggal 24 Juli 2025 pukul 12.37 WIB

Hakim, A. R. (2025, Januari 30). Gawat! 4.000 Developer Nakal Bikin Ratusan Ribu Sertipikat Terhambat. *Liputan6.com*. <https://www.liputan6.com/bisnis/read/5901746/gawat-4000-developer-nakal-bikin-ratusan-ribu-sertipikat-terhambat>

Hukum Online, 2023, “Asas Perlindungan Konsumen dan Tujuan Perlindungannya,” <https://www.hukumonline.com/berita/a/asas-perlindungan-konsumen-dan-tujuannya-lt623bc8fd4931f/>, diakses 20 Juli 2025 pukul 16.30 WIB.

Shietra & Partners. 2019. “Kode Etik PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah): Melaporkan Pelanggaran Etik PPAT, serta Mekanisme Penindakan dan Penegakan Etik Profesi.” <https://www.hukum-hukum.com/2019/05/kode-etik-ppat-pejabat-pembuat-akta-tanah.html>.

Yahya, A. N., & Maulana, A. H. (2025, Januari 10). 5 Tahun Tak Terima Sertipikat Tanah, Warga Desak Developer Bukit Swiss Jonggol Kembalikan Dana Pembelian. *Kompas.com*. <https://megapolitan.kompas.com/read/2025/01/10/20561741/5-tahun-tak-terima-sertipikat-tanah-warga-desak-developer-bukit-swiss>