

**PENERAPAN ASAS KEHATI-HATIAN DALAM PEMBUATAN
AKTA AUTENTIK PPAT UNTUK MENCEGAH PENIPUAN
DAN PENYALAHGUNAAN SERTIPIKAT PADA TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH DI KOTA TEGAL**

TESIS



Oleh :

SANTRIANY MAHMUDAH

NIM : 21302300133

Program Studi : Kenotariatan

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

2025

**PENERAPAN ASAS KEHATI-HATIAN DALAM PEMBUATAN
AKTA AUTENTIK PPAT UNTUK MENCEGAH PENIPUAN
DAN PENYALAHGUNAAN SERTIPIKAT PADA TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH DI KOTA TEGAL**

TESIS

**Diajukan untuk penyusunan Tesis
Program Studi Kenotariatan**

Oleh :

SANTRIANY MAHMUDAH

NIM : 21302300133

Program Studi : Kenotariatan

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

**PENERAPAN ASAS KEHATI-HATIAN DALAM PEMBUATAN
AKTA AUTENTIK PPAT UNTUK MENCEGAH PENIPUAN
DAN PENYALAHGUNAAN SERTIPIKAT PADA TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH DI KOTA TEGAL**

TESIS

Oleh :

SANTRIANY MAHMUDAH

NIM : 21302300133

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :

Pembimbing

Tanggal, 7 November 2025


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 0615087903

Mengetahui

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN. 0620046701

**PENERAPAN ASAS KEHATI-HATIAN DALAM PEMBUATAN
AKTA AUTENTIK PPAT UNTUK MENCEGAH PENIPUAN
DAN PENYALAHGUNAAN SERTIPIKAT PADA TRANSAKSI
JUAL BELI TANAH DI KOTA TEGAL**

TESIS

**Oleh :
SANTRIANY MAHMUDAH**

**NIM : 21302300133
Program Studi : Kenotariatan**

Telah dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 20 November 2025
Dan dinyatakan : LULUS

**Tim Penguji
Ketua,**


Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.

NIDN. 0121117801

Anggota


Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN. 0615087903

Anggota


Dr. H. Djunaedi, S.H., SpN.

NIDK. 8897823420

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA




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

NIDN. 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Santriany Mahmudah

NIM : 21302300133

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Penerapan Asas Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Autentik PPAT Untuk Mencegah Penipuan Dan Penyalahgunaan Sertipikat Pada Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Tegal” benar-benar merupakan hasil karya ilmiah 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 orang lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 27 November 2025

Yang menyatakan,



Santriany Mahmudah

NIM. 21302300133

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Santriany Mahmudah

NIM : 21302300133

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyatakan Karya Ilmiah berupa ~~Tugas Akhir / Skripsi /~~ **Tesis / Disertasi*** dengan judul : “Penerapan Asas Kehati-Hatian Dalam Pembuatan Akta Autentik PPAT Untuk Mencegah Penipuan Dan Penyalahgunaan Sertipikat Pada Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Tegal” dan menyetujui menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan hak bebas royalti non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademisi 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, 27 November 2025

Yang menyatakan,

The image shows a handwritten signature in black ink over a 10,000 Rupiah Indonesian banknote. The signature is written in a cursive style. The banknote is partially visible, showing the number 10000 and the Garuda Pancasila emblem.

Santriany Mahmudah

NIM. 21302300133

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTO

*“Ilmu bukan sekadar untuk diketahui, tetapi
untuk menerangi langkah dan menuntun hati.”*

— Imam Al-Ghazali

PERSEMBAHAN

Bismillahirrahmanirrahim..

Dengan penuh rasa syukur dan kerendahan hati, karya ilmiah ini penulis persembahkan kepada mereka yang telah menjadi jalan hadirnya ridha Allah dalam setiap langkah penulis mencari ilmu dan kebenaran.

Untuk **Ayahaku** tercinta,

yang keteguhan iman dan kerja kerasnya mengajarkan bahwa kemuliaan hidup tidak terletak pada harta, tetapi pada kejujuran dan tanggung jawab. Dalam diam dan doa Ayah, penulis belajar arti tangguh yang sesungguhnya. Semoga setiap pencapaian ini menjadi ladang pahala yang mengalir untukmu.

Untuk **Ibuku** tersayang,

yang kelembutan hatinya adalah madrasah pertama bagi setiap doa dan ilmu yang penulis raih. Kasih sayang dan kesabarannya adalah pelita yang tak pernah padam di setiap langkah penulis menapaki jalan ilmu. Semoga Allah membalas setiap lelah dan air mata dengan surga terbaik-Nya.

Untuk **Adikku** tercinta,

yang menjadi pengingat bahwa perjuangan belum selesai dan ilmu harus terus diwariskan. Dalam setiap senyummu, penulis menemukan semangat

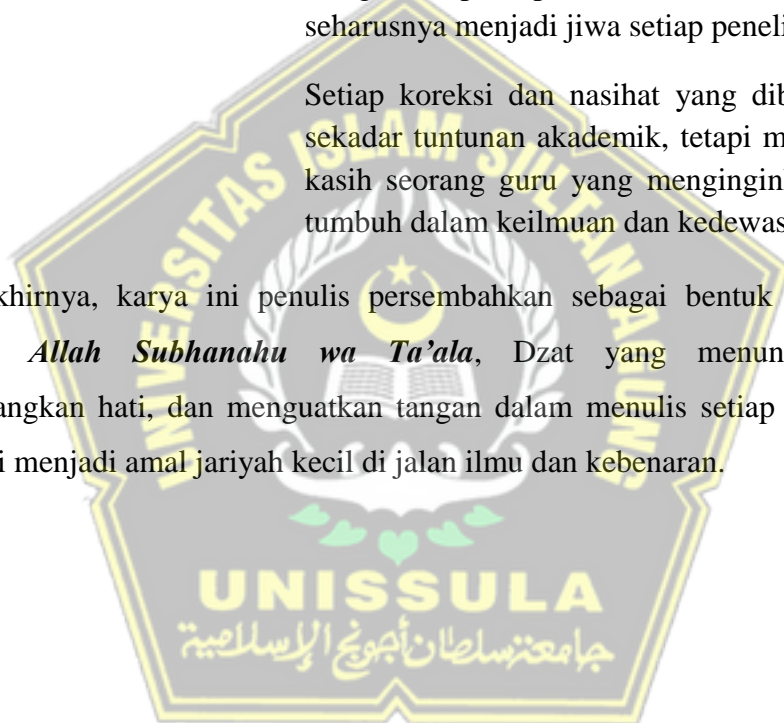
untuk tidak menyerah. Semoga engkau tumbuh menjadi insan berilmu yang beriman, dan kelak melanjutkan perjuangan keluarga ini dengan penuh kemuliaan.

Untuk *Dosen Pembimbing* Tesis

Melalui bimbingan, arahan Bapak Dr. Nanang Darmadi, S.H., M.H., penulis tidak hanya belajar tentang metodologi penelitian dan analisis hukum, tetapi juga tentang nilai kejujuran intelektual, keteguhan prinsip, serta etika akademik yang seharusnya menjadi jiwa setiap peneliti hukum.

Setiap koreksi dan nasihat yang diberikan bukan sekadar tuntunan akademik, tetapi menjadi cermin kasih seorang guru yang menginginkan muridnya tumbuh dalam keilmuan dan kedewasaan berpikir.

Dan akhirnya, karya ini penulis persembahkan sebagai bentuk sujud syukur kepada *Allah Subhanahu wa Ta'ala*, Dzat yang menuntun langkah, menenangkan hati, dan menguatkan tangan dalam menulis setiap kata. Semoga tesis ini menjadi amal jariyah kecil di jalan ilmu dan kebenaran.



KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat *Allah Subhanahu wa Ta'ala*, atas limpahan rahmat, taufik, dan hidayah-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul :

“PENERAPAN ASAS KEHATI-HATIAN DALAM PEMBUATAN AKTA AUTENTIK PPAT UNTUK MENCEGAH PENIPUAN DAN PENYALAHGUNAAN SERTIPIKAT PADA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA TEGAL”

Tesis ini tersusun bukan semata karena kemampuan dan ketekunan, tetapi karena pertolongan dan kasih sayang Allah yang menghadirkan kekuatan dalam setiap langkah penelitian. Dalam setiap proses penyusunan, penulis belajar bahwa ilmu bukan hanya kumpulan teori dan data, melainkan cahaya yang menuntun akal untuk menemukan kebenaran dan hati untuk memahami makna pengabdian. terselesaikannya karya ilmiah ini tidak lepas dari bimbingan, dorongan, dan bantuan berbagai pihak. Oleh karena itu, dengan segala kerendahan hati penulis menyampaikan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. **Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**, selaku Ketua Yayasan Badan Wakaf Sultan Agung.
2. **Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E. Akt., M.Hum.**, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung.
3. **Prof. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.**, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
4. **Dr. Hj. Widyati, S.H., M.H.**, selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
5. **Dr. Denny Suwondo, S.H., M.H.**, selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
6. **Dr. Nanang Darmadi, S.H., M.H.**, selaku Kaprodi Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.
7. **Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H.**, selaku Sekretaris Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

8. Kepada Dosen Pembimbing Tesis, Bapak **Dr. Nanang Darmadi, S.H., M.H.**, Terimakasih atas segala waktu, perhatian, dan ketulusan yang telah diberikan, semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan kesehatan, keberkahan, dan kebahagiaan kepada beliau serta keluarga tercinta, dan semoga ilmu yang beliau tanamkan menjadi amal jariyah yang terus mengalir.
9. Kepada **Para Penguji Tesis** yang telah memberikan membimbing, petunjuk, serta arahan demi sempurnanya Tesis ini sebagai Karya Ilmiah yang dapat bermanfaat.
10. Kepada **Bapak dan Ibu Dosen** Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah banyak memberikan ilmu dan pengalamannya.
11. Kepada **Bapak dan Ibu Administrasi dan Perpustakaan** di lingkungan Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung yang telah banyak memberikan layanan akademik dengan baik.
12. Kepada semua pihak yang memberikan motivasi dalam menempuh studi maupun dalam penyusunan Tesis ini yang penulis tidak dapat sebutkan satu persatu yang telah membantu kelancaran penelitian dan penyusunan skripsi ini.

Semoga segala bantuan dan bimbingan yang telah mereka berikan menjadi amal kebajikan dan mendapat balasan dari Allah SWT. Akhir kata kritik, saran dan masukan dari semua pihak yang memanfaatkan tulisan ini sangat penulis harapkan demi sempurnanya tugas akhir Tesis pada Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 27 November 2025

Yang menyatakan,

Santriany Mahmudah

NIM. 21302300133

ABSTRAK

Beberapa tahun terakhir, kasus penipuan yang melibatkan transaksi jual beli tanah semakin meningkat, baik yang melibatkan pemalsuan sertifikat tanah, penjualan tanah yang tidak sah, maupun transaksi tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang. Fenomena ini menunjukkan bahwa meskipun PPAT memiliki peran penting dalam menjamin keabsahan transaksi tanah melalui pembuatan akta autentik, masih terdapat kelemahan dalam penerapan asas kehati-hatian. Kurangnya verifikasi dokumen, identitas, dan legalitas objek transaksi dapat membuka peluang bagi pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan penipuan dan penyalahgunaan sertifikat tanah.

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis penerapan asas kehati-hatian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta autentik sebagai upaya pencegahan terhadap penipuan dan penyalahgunaan sertipikat pada transaksi jual beli tanah di Kota Tegal. Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, dengan menggunakan pendekatan kuantitatif melalui wawancara dengan tiga PPAT aktif di wilayah Kota Tegal, yaitu Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Adi Akbar, S.H., M.Kn., dan Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., untuk memperoleh gambaran objektif mengenai sejauh mana asas kehati-hatian diterapkan oleh PPAT dalam pembuatan akta autentik dan menelaah peraturan perundang-undangan terkait jabatan PPAT (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) serta pendekatan empiris

Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan asas kehati-hatian merupakan bentuk perlindungan hukum preventif yang dilakukan PPAT untuk memastikan keabsahan identitas para pihak, kebenaran data sertipikat, dan kesesuaian kehendak hukum dalam akta. Penerapan prinsip ini terbukti efektif dalam mencegah penipuan dan penyalahgunaan sertipikat, karena setiap proses pembuatan akta selalu diawali dengan verifikasi dokumen, pemeriksaan lapangan, pembacaan akta di hadapan saksi, serta pencantuman klausul tanggung jawab para pihak. Dari sudut teori hukum, penelitian ini memperkuat mengenai perlindungan hukum preventif serta teori kehendak (*Wilstheorie*) yang menegaskan pentingnya kesesuaian antara kehendak batin dan pernyataan hukum dalam transaksi keperdataan.

Kata Kunci: Asas Kehati-hatian, PPAT, Akta Autentik, Jual Beli.

ABSTRACT

In recent years, cases of fraud involving land sale and purchase transactions have been increasing, including those related to forged land certificates, illegal land sales, and transactions conducted by unauthorized parties. This phenomenon indicates that although Land Deed Officials (PPAT) play a crucial role in ensuring the validity of land transactions through the preparation of authentic deeds, weaknesses remain in the application of the principle of prudence. The lack of proper verification of documents, identities, and the legality of the transaction object opens opportunities for irresponsible parties to commit fraud and misuse of land certificates.

This study aims to analyze the implementation of the principle of prudence by Land Deed Officials (PPAT) in the process of preparing authentic deeds as an effort to prevent fraud and misuse of certificates in land sale and purchase transactions in Tegal City. This research employs an empirical legal approach using a quantitative method through interviews with three active PPAT in Tegal City Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Adi Akbar, S.H., M.Kn., and Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., to obtain an objective description of the extent to which the principle of prudence is applied by PPATs in making authentic deeds. The study also examines the relevant legal framework governing the PPAT's role, including Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, complemented by empirical analysis.

The findings reveal that the implementation of the principle of prudence constitutes a form of preventive legal protection carried out by PPATs to ensure the authenticity of the parties' identities, the validity of certificate data, and the conformity of legal intent within the deed. The consistent application of this principle has proven effective in preventing fraud and certificate misuse, as each deed-making process begins with document verification, field inspection, reading of the deed before witnesses, and inclusion of clauses outlining the parties' responsibilities. From a theoretical perspective, this study reinforces the concept of preventive legal protection and the Will Theory (Wilstheorie), which emphasizes the importance of harmony between inner intent and legal expression in civil transactions.

Keywords: *Principle of Prudence, PPAT, Authentic Deed, Land Sale and Purchase*

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I	1
PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian	6
D. Manfaat Penelitian	7
E. Kerangka Konseptual	8
F. Kerangka Teori	12
G. Metode Penelitian	14
1. Jenis Penelitian	15
2. Metode Pendekatan	15

3. Jenis dan Sumber Data	16
4. Metode Pengumpulan Data	19
5. Metode Analisis Data	20
H. Sistematika Penulisan	21
BAB II.....	23
TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum tentang Asas Kehati-hatian.....	23
1. Pengertian Asas Kehati-hatian	23
2. Penerapan Asas Kehati-hatian PPAT.....	26
B. Tinjauan Umum tentang Akta	29
1. Pengertian Akta	29
2. Syarat-syarat Akta	32
3. Kekuatan Pembuktian Akta.....	35
C. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	38
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	38
2. Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	40
3. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	46
D. Tinjauan Umum tentang Sertipikat.....	49
1. Pengertian Sertipikat	49
2. Ruang Lingkup Sertipikat	51
E. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	55
1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	55
2. Prosedur Jual Beli Tanah.....	57

F. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Menurut Islam	62
1. Jual Beli Menurut Islam	62
2. Dasar Hukum Jual Beli.....	64
3. Rukun Jual Beli	67
BAB III	70
HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	70
A. Penerapan Asas Kehati-Hatian Dalam Proses Pembuatan Akta Autentik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dapat Mencegah Terjadinya Penipuan Pada Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Tegal	70
B. Penerapan Asas Kehati-Hatian Oleh PPAT Dapat Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli, Penjual, Dan Pihak-Pihak Terkait Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Tegal	81
C. Contoh Akta Jual Beli Untuk Mencegah Terjadinya Penipuan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Tegal.....	93
BAB IV	113
KESIMPULAN.....	113
A. Kesimpulan.....	113
B. Saran	114
DAFTAR PUSTAKA	116
LAMPIRAN DOKUMENTASI.....	126
LAMPIRAN SURAI IZIN PENELITIAN	129

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Transaksi jual beli tanah di Indonesia merupakan aktivitas hukum yang melibatkan berbagai pihak dan memiliki nilai ekonomi yang signifikan. Untuk menjamin keamanan dan kepastian hukum dalam transaksi tersebut, diperlukan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menyusun akta autentik yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Namun, dalam praktiknya masih sering terjadi kasus penipuan dan penyalahgunaan sertifikat tanah yang melibatkan kelalaian atau kurangnya kehati-hatian dari PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh pemerintah untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Definisi ini merujuk pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. PPAT memiliki peran penting dalam proses jual beli tanah maupun properti, karena akta yang dibuat oleh PPAT menjadi bukti sah dari kegiatan jual beli tersebut.¹ PPAT memainkan

¹ Winahyu Erwiningsih, Fakhriyasa Zalili Sailan, 2023, *Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yogyakarta: Laskbang, hal.2.

peran krusial dalam transaksi properti dan tanah. Berikut adalah beberapa alasan mengapa keberadaan PPAT sangat penting:

1. Menjamin Legalitas Transaksi

PPAT memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan sesuai dengan hukum yang berlaku, memberikan kepastian hukum kepada semua pihak yang terlibat.

2. Membuat Akta Autentik

PPAT berwenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

3. Mencegah Sengketa

Akta autentik yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan hukum yang kuat, membantu melindungi hak-hak pemilik dan mencegah sengketa di masa depan.

4. Memastikan Kepatuhan terhadap Hukum

PPAT memastikan bahwa semua persyaratan hukum terpenuhi sebelum transaksi dilakukan, termasuk verifikasi sertifikat tanah dan identitas para pihak.

Berdasarkan beberapa alasan mengapa keberadaan PPAT diatas dapat dilihat bahwa PPAT bertugas untuk memastikan bahwa seluruh proses transaksi tanah dilakukan dengan benar dan tidak melanggar hak pihak lain. Oleh karena itu, asas kehati-hatian menjadi sangat relevan dalam pembuatan akta autentik, karena dengan kehati-hatian yang tinggi, PPAT

dapat memverifikasi keabsahan data dan dokumen yang diserahkan oleh pihak-pihak yang terlibat. Asas kehati-hatian ini meliputi beberapa aspek, seperti memastikan keabsahan identitas pihak yang terlibat, status hukum tanah yang akan dijual, serta kelengkapan dokumen yang diperlukan. Proses verifikasi ini sangat penting untuk mencegah adanya penyalahgunaan dokumen dan tindakan penipuan, seperti pemalsuan sertifikat atau penjualan tanah yang masih dalam sengketa.²

Beberapa tahun terakhir, kasus penipuan yang melibatkan transaksi jual beli tanah semakin meningkat, baik yang melibatkan pemalsuan sertifikat tanah, penjualan tanah yang tidak sah, maupun transaksi tanah yang dilakukan oleh pihak yang tidak berwenang. Menurut data dari Badan Pertanahan Nasional (BPN), salah satu masalah yang paling sering ditemukan adalah adanya manipulasi data sertifikat tanah yang digunakan dalam transaksi jual beli. Sebagai contoh, pada tahun 2024, terjadi kasus pemalsuan sertifikat tanah di Cirebon yang dilakukan oleh seorang residivis berinisial NP. Ia kembali melakukan penipuan dengan menjual tanah menggunakan sertifikat palsu, menyebabkan kerugian hingga Rp 10 miliar bagi para korban. Kasus ini menunjukkan bahwa meskipun pelaku

² Albertus Dicky Andrianto, I. Nyoman Putu Budiarta, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 2023, Penerapan Asas Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Notaris, *Jurnal Preferensi Hukum*. Volume 4, Nomor 1, hal. 24. Diakses melalui <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juprehum/article/view/6568>, pada 11 April 2025 pukul 13:10 WIB.

memiliki rekam jejak kriminal, transaksi tetap dapat terjadi tanpa deteksi dini dari pihak terkait, termasuk PPAT.³

Kasus serupa terjadi di Kota Tegal, Jawa Tengah, seorang wanita berusia 73 tahun bernama Sarinah diduga memalsukan surat untuk penerbitan Sertifikat Hak Milik (SHM) atas tanah yang sebenarnya milik orang lain. Meskipun kasus ini telah dilimpahkan ke Kejaksaan, proses hukum yang panjang menunjukkan adanya celah dalam sistem verifikasi dan pengawasan dalam pembuatan akta tanah.⁴ Fenomena ini menunjukkan bahwa meskipun PPAT memiliki peran penting dalam menjamin keabsahan transaksi tanah melalui pembuatan akta autentik, masih terdapat kelemahan dalam penerapan asas kehati-hatian. Kurangnya verifikasi dokumen, identitas, dan legalitas objek transaksi dapat membuka peluang bagi pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab untuk melakukan penipuan dan penyalahgunaan sertifikat tanah.

Data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) mencatat bahwa selama tahun 2024 terdapat 5.973 kasus pertanahan, dengan mayoritas kasus merupakan penipuan. Menteri ATR/BPN, Nusron Wahid, mengimbau masyarakat untuk tidak menggunakan jasa calo dalam pengurusan sertifikat tanah, karena hal

³ Abdullah Fikri Ashri dalam Kompas.id, Pemalsu Sertifikat Tanah di Cirebon Berulah Lagi, Korban Rugi Rp 10 Miliar, diakses melalui <https://www.kompas.id/baca/nusantara/2024/01/15/pemalsu-sertifikat-tanah-di-cirebon-berulah-lagi-korban-rugi-rp-10-miliar>, pada 19 April 2025, pukul 20:21 WIB.

⁴ Tresno Setiadi, Gloria Setyvani Putri dalam Kompas.com, Dugaan Pemalsuan Surat untuk Sertifikat Tanah di Tegal, Polisi Limpahkan Berkas ke Kejari, diakses melalui <https://regional.kompas.com/read/2024/02/22/180721878/dugaan-pemalsuan-surat-untuk-sertifikat-tanah-di-tegal-polisi-limpahkan>, pada 19 April 2025, pukul 22:11 WIB.

tersebut dapat membuka peluang terjadinya penipuan dan penyalahgunaan.⁵

PPAT harus melakukan pemeriksaan yang teliti terhadap dokumen yang diserahkan, seperti sertifikat tanah, identitas para pihak, serta memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang dalam sengketa atau terikat hak tanggungan. Ketelitian ini tidak hanya melindungi pihak yang terlibat, tetapi juga memastikan bahwa tanah yang diperdagangkan memiliki status hukum yang jelas dan sah. Kegagalan dalam menjalankan asas kehati-hatian bisa berakibat fatal, baik bagi PPAT yang dapat dipertanggungjawabkan secara hukum maupun bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi yang rentan terhadap penipuan. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan diatas tentang peran PPAT dalam mencegah penipuan dan penyalahgunaan sertipikat, dengan ini penulis tertarik mengambil judul penelitian “PENERAPAN ASAS KEHATI-HATIAN DALAM PEMBUATAN AKTA AUTENTIK PPAT UNTUK MENCEGAH PENIPUAN DAN PENYALAHGUNAAN SERTIPIKAT PADA TRANSAKSI JUAL BELI TANAH DI KOTA TEGAL”

⁵ Almadinah Putri Brilian dalam Detik.com, "Ada 5.973 Kasus Pertanahan Selama 2024, Nusron: Jangan Bikin Sertifikat Pakai Calo!" diakses melalui <https://www.detik.com/properti/berita/d-7712010/ada-5-973-kasus-pertanahan-selama-2024-nusron-jangan-bikin-sertifikat-pakai-calo>, pada 20 April 2025, pukul 13:43 WIB.

B. Perumusan Masalah

Latar belakang masalah diatas dengan ini penulis dapat mengambil perumusan masalah sebagai berikut :

1. Mengapa penerapan asas kehati-hatian dalam proses pembuatan akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mencegah terjadinya penipuan dalam transaksi jual beli tanah di Kota Tegal?
2. Bagaimana penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT dapat memberikan perlindungan hukum bagi pembeli, penjual, dan pihak-pihak terkait dalam transaksi jual beli tanah di Kota Tegal?
3. Bagaimana contoh akta jual beli untuk mencegah terjadinya penipuan dalam transaksi jual beli tanah di Kota Tegal?

C. Tujuan Penelitian

Perumusan masalah diatas dapat dikemukakan tujuan penelitian yang akan penulis tuju dalam penelitian ini yaitu sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan asas kehati-hatian dalam proses pembuatan akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mencegah terjadinya penipuan dalam transaksi jual beli tanah di Kota Tegal.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT dapat memberikan perlindungan hukum bagi pembeli, penjual, dan pihak-pihak terkait dalam transaksi jual beli tanah di Kota Tegal.
3. Untuk mengetahui contoh akta jual beli untuk mencegah terjadinya penipuan dalam transaksi jual beli tanah di Kota Tegal.

D. Manfaat Penelitian

Setiap penelitian tidak hanya berfungsi untuk menjawab rumusan masalah, tetapi juga diharapkan memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan menyelesaikan persoalan praktis di lapangan. Manfaat penelitian pada dasarnya merupakan hasil yang ingin dicapai dari suatu proses penelitian, baik secara teoretis maupun praktis. Sebagaimana dikemukakan oleh Sugiyono, manfaat penelitian adalah hasil yang diharapkan dari pelaksanaan penelitian, baik manfaat secara akademis untuk pengembangan ilmu pengetahuan maupun manfaat praktis yang dapat digunakan oleh pihak-pihak tertentu dalam menyelesaikan masalah.⁶ Oleh karena itu, penelitian ini memiliki dua manfaat utama, yaitu manfaat teoretis dan manfaat praktis sebagai berikut:

1. Manfaat Teoretis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya di bidang hukum pertanahan dan kenotariatan, dengan menyoroti pentingnya penerapan asas kehati-hatian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta autentik. Penelitian ini juga dapat menjadi referensi akademik untuk kajian-kajian lebih lanjut terkait peran preventif PPAT dalam mencegah tindak penipuan dan penyalahgunaan sertipikat.

⁶ Sugiyono, 2017, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta, hal. 39.

2. Manfaat Praktis

a. Bagi PPAT

Penelitian ini dapat menjadi pedoman atau pertimbangan dalam meningkatkan standar kehati-hatian saat membuat akta autentik, guna menghindari keterlibatan dalam transaksi jual beli tanah yang berisiko.

b. Bagi Pemerintah/Instansi Pertanahan

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan dalam menyusun atau menyempurnakan kebijakan dan regulasi yang berkaitan dengan perlindungan hukum atas kepemilikan tanah, khususnya dalam hal pengawasan terhadap akta yang dibuat oleh PPAT.

c. Bagi Masyarakat Umum

Penelitian ini dapat memberikan pemahaman hukum yang lebih baik kepada masyarakat terkait pentingnya peran PPAT dan keabsahan akta dalam transaksi tanah, serta meningkatkan kewaspadaan terhadap potensi penipuan dalam jual beli tanah.

E. Kerangka Konseptual

Keberadaan kerangka konseptual sangat penting sebagai dasar berpikir ilmiah dalam menjelaskan hubungan antar konsep yang digunakan. Kerangka konseptual tidak hanya membantu peneliti dalam merumuskan alur logika berpikir yang sistematis, tetapi juga memperjelas arah pembahasan yang akan dilakukan dalam penelitian. Menurut Lexy J. Moleong kerangka konseptual adalah suatu perangkat pemikiran atau

gagasan yang dirumuskan berdasarkan teori, konsep, atau hasil penelitian sebelumnya yang relevan, guna menjelaskan fenomena yang akan diteliti.⁷ Kerangka konseptual ini digunakan untuk memetakan konsep-konsep kunci seperti asas kehati-hatian, akta autentik, peran PPAT, serta bentuk-bentuk penyalahgunaan dalam transaksi jual beli tanah. Dengan demikian, kerangka konseptual berikut ini menjadi landasan teoritis yang akan mengarahkan analisis terhadap penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT dalam mencegah penipuan dan penyalahgunaan sertifikat.

1. Asas Kehati-hatian (*Prudential Principle*)

Asas kehati-hatian adalah prinsip dasar dalam pelaksanaan tugas dan wewenang pejabat publik, termasuk notaris dan PPAT, yang mengharuskan adanya sikap teliti, cermat, serta bertanggung jawab dalam mengambil tindakan hukum, terutama ketika tindakan tersebut berdampak pada pihak ketiga. Dalam hukum perdata dan kenotariatan, asas kehati-hatian berfungsi untuk mencegah timbulnya akibat hukum yang merugikan akibat kesalahan dalam pembuatan dokumen hukum.

Menurut Ridwan asas kehati-hatian merupakan prinsip hukum yang mengharuskan pejabat atau pelaku hukum untuk tidak gegabah dalam mengambil keputusan atau tindakan, terlebih ketika berkaitan dengan hak dan kewajiban hukum orang lain.⁸ Dalam praktik PPAT, asas ini diwujudkan melalui berbagai tahapan verifikasi, konfirmasi,

⁷ Lexy J. Moleong, 2013, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya, hal. 89.

⁸ Ridwan HR, 2012, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 185.

dan validasi data terhadap subjek maupun objek hak atas tanah. Ketidadaan kehati-hatian dapat membuka celah terjadinya penipuan atau penyalahgunaan, seperti pemalsuan identitas, data tanah, atau sertipikat.

2. Akta Autentik

Akta autentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta dibuat. Dalam jual beli tanah, akta autentik yang dimaksud adalah akta jual beli (AJB) yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Menurut Subekti, akta autentik memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya selama tidak dibuktikan sebaliknya.⁹ Karena kekuatan pembuktian yang kuat ini, akta autentik sering menjadi objek penyalahgunaan jika tidak dibuat dengan prinsip kehati-hatian. Oleh sebab itu, akta autentik tidak boleh hanya menjadi formalitas administratif, tetapi harus mencerminkan kebenaran hukum yang substansial.

3. Peran PPAT dalam Transaksi Jual Beli Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki posisi sentral dalam pelaksanaan jual beli tanah. Dalam melaksanakan tugasnya,

⁹ R. Subekti, 2009, *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita, hal. 25.

PPAT tidak hanya berperan administratif, tetapi juga sebagai penjaga tertib hukum pertanahan. PPAT wajib memastikan bahwa transaksi yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, dan para pihak yang terlibat memiliki legal standing yang sah.

Menurut Boedi Harsono PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah.¹⁰ Tanggung jawab PPAT semakin penting dalam meningkatnya modus penipuan dan penyalahgunaan sertifikat tanah yang sering terjadi karena ketidaktepatan, kurangnya verifikasi, atau bahkan kelalaian dalam pelaksanaan tugas.

4. Penyalahgunaan Sertipikat Tanah

Banyak kasus sengketa tanah bermula dari lemahnya pengawasan terhadap proses jual beli yang hanya berfokus pada formalitas dokumen tanpa menelaah keabsahan substansi.¹¹ Penipuan dan penyalahgunaan sertifikat tanah merupakan bentuk kejahatan pertanahan yang umum terjadi. Modusnya beragam, mulai dari penggunaan identitas palsu, pemalsuan dokumen, hingga manipulasi data tanah. Salah satu cara untuk mencegah tindak kejahatan ini adalah dengan menegakkan prinsip kehati-hatian dalam proses

¹⁰ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, hal. 476.

¹¹ Adrian Sutedi, 2011, *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 159.

administratif dan hukum yang menyertainya, termasuk dalam pembuatan akta autentik oleh PPAT.

5. Transaksi Jual Beli Tanah

Transaksi jual beli tanah di Indonesia harus memenuhi syarat materiil dan formil. Secara formil, transaksi ini harus dibuat dalam bentuk akta autentik oleh PPAT. Namun demikian, keabsahan hukum tidak cukup hanya dengan memenuhi bentuk formal, tetapi juga harus memastikan bahwa substansi perjanjian dan dokumen pendukungnya sah dan bebas dari cacat hukum. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) serta peraturan pelaksanaannya memberikan dasar hukum terkait pengalihan hak atas tanah, termasuk kewajiban mendaftarkan peralihan hak melalui jual beli ke Kantor Pertanahan.

F. Kerangka Teori

Kerangka teori merupakan landasan berpikir ilmiah yang mengacu pada teori-teori hukum yang relevan, guna menjelaskan gejala hukum yang menjadi objek kajian penelitian. Dalam penelitian ini, penulis menggunakan 2 (dua) teori hukum dan konsep yang berkaitan langsung dengan PPAT, atas pencegahan kejahatan pertanahan melalui mekanisme pembuatan akta seperti berikut :

1. Teori Kehendak (*Wilstheorie*)

Teori Kehendak (*wilstheorie*) dikemukakan oleh Von Hippel dalam bukunya, yang menyatakan kesengajaan adalah kehendak

membuat suatu tindakan dan kehendak menimbulkan suatu akibat dari tindakan itu. Akibat dikehendaki apabila akibat itu yang menjadi maksud dari tindakan tersebut. Menurut teori kehendak adalah hal baik terhadap perbuatannya maupun terhadap akibat atau hal ikhwal yang menyertai, dapat dikehendaki oleh si pembuat, sehingga kesengajaan si pembuat dapat ditujukan kepada perbuatan, akibat dan hal ikhwal yang menyertai.¹² *Wilstheorie* memiliki relevansi penting karena mengharuskan PPAT memastikan bahwa isi akta benar-benar mencerminkan kemauan bebas para pihak tanpa adanya paksaan, penipuan, atau kekhilafan. PPAT tidak hanya berperan sebagai pencatat formal transaksi, tetapi juga sebagai penjaga kemurnian kehendak para pihak. Penerapan Teori Kehendak dalam praktik ini sejalan dengan asas kehati-hatian, di mana PPAT wajib melakukan verifikasi identitas, status hukum objek tanah, serta memastikan bahwa setiap pernyataan dalam akta telah dimengerti dan disetujui sepenuhnya oleh para pihak. Pendekatan ini dapat meminimalkan risiko sengketa, penipuan, dan penyalahgunaan sertifikat dalam transaksi jual beli tanah.

2. Teori Perlindungan Hukum

Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi hak asasi manusia agar tidak dilanggar oleh

¹² Wibowo, D. J. 2021. Kajian Yuridis Tindakan Kekerasan Terhadap Hakim Saat Persidangan. *Al Yasini: Jurnal Keislaman, Sosial, hukum dan Pendidikan*, Volume 6, Nomor 2, hal. 248. Diakses melalui <https://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/alyasini/article/view/4447>, pada 14 April 2025, pukul 15:41 WIB.

orang lain serta untuk memberikan rasa aman kepada individu.¹³ Sementara itu, Soerjono Soekanto menjelaskan bahwa perlindungan hukum memiliki fungsi untuk memberikan rasa aman dan kepastian hukum kepada masyarakat, sehingga masyarakat merasa terlindungi hak-haknya secara efektif dan dapat menjalankan kehidupannya dengan tenang dan teratur.¹⁴ Dalam jual beli tanah, perlindungan hukum harus diberikan kepada pembeli yang beritikad baik, dan hal ini hanya bisa diwujudkan jika PPAT menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian. Kelalaian PPAT dapat mengakibatkan pembeli tertipu dan kehilangan hak atas tanah meskipun telah memiliki akta jual beli. Maka penerapan asas kehati-hatian bukan hanya untuk kepentingan administratif, tetapi juga bagian dari upaya perlindungan hukum.

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum adalah suatu proses untuk menemukan aturan hukum, prinsip-prinsip hukum, maupun doktrin-doktrin hukum guna menjawab isu-isu hukum yang dihadapi.¹⁵ Pendekatan ini berupaya untuk menganalisis norma-norma hukum yang ada, yaitu peraturan perundang-undangan, undang-undang, peraturan pemerintah, dan regulasi terkait yang mengatur pendaftaran jaminan fidusia berbasis digital.

¹³ Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 121.

¹⁴ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, 2015, *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Rajawali Pers, hal. 45.

¹⁵ Peter Mahmud Marzuki, 2011, *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana, hal. 35.

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang berfokus pada pengumpulan data nyata dan fakta yang diperoleh langsung dari objek penelitian di lapangan. Penelitian hukum empiris bertujuan untuk memahami dan menganalisis fenomena sosial, hukum, atau perilaku berdasarkan data primer yang aktual dan relevan dengan konteks yang sedang diteliti.¹⁶ Fokus kajian hukum empiris yakni subjek yang diteliti dan sumber data yang digunakan berasal dari data lapangan.¹⁷ Penelitian hukum empiris digunakan penulis mengingat dalam penelitian untuk menganalisa peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta menggali temuan kasus yang terjadi atas penerapan asas kehati-hatian dalam pembuatan akta autentik, dan bagaimana peraturan tersebut diinterpretasikan dalam praktik untuk mencegah terjadinya penipuan atau penyalahgunaan sertifikat dalam jual beli tanah.

2. Metode Pendekatan

Penelitian kuantitatif dalam ilmu hukum merupakan bagian dari penelitian hukum empiris yang bertujuan untuk menguji teori atau hipotesis hukum melalui pendekatan ilmiah dengan menggunakan data statistik, guna mengetahui bagaimana hukum beroperasi secara

¹⁶ Sugiyono, *op.cit*, hal. 14

¹⁷ Zainudin Ali, 2007, *Sosiologi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 13

nyata di masyarakat.¹⁸ Dalam penelitian ini, penulis menggunakan pendekatan kuantitatif, yang bertujuan untuk memperoleh gambaran objektif mengenai sejauh mana asas kehati-hatian diterapkan oleh PPAT dalam pembuatan akta autentik, serta bagaimana penerapan tersebut berkontribusi terhadap upaya pencegahan penipuan dan penyalahgunaan sertifikat dalam transaksi jual beli tanah di Kota Tegal.

3. Jenis dan Sumber Data

Pemilihan jenis dan sumber data merupakan aspek krusial untuk mendukung validitas analisis serta ketepatan dalam menjawab rumusan masalah penelitian yang akan penulis uraikan. Jenis data dalam penelitian hukum empiris lebih fokus pada aspek-aspek yang bersifat deskriptif dan mendalam. Data ini melibatkan wawancara mendalam, observasi langsung, serta analisis terhadap dokumen atau peraturan yang relevan dalam penerapan hukum di masyarakat. Sedangkan Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh langsung dari sumbernya yang meliputi :

a. Data primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama di lapangan melalui interaksi dengan pihak-pihak yang

¹⁸ Mukti Fajar, Achmad Yulianto, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar, hal. 38.

memiliki keterkaitan dengan objek penelitian.¹⁹ Dalam penelitian ini, data primer dikumpulkan dari:

- 1) Wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tegal, seperti, Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Adi Akbar, S.H., M.Kn., dan Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn.
- 2) Observasi langsung terhadap prosedur administrasi dan praktik pembuatan akta jual beli di kantor PPAT, termasuk proses identifikasi para pihak, pengecekan dokumen, pengecekan sertifikat melalui sistem elektronik (HT-el/BPN), hingga proses penandatanganan akta.

Wawancara ini menggali penerapan asas kehati-hatian, tahapan verifikasi data yuridis dan fisik, pemeriksaan keaslian sertifikat, identitas para pihak, pengecekan riwayat peralihan hak, serta kendala-kendala yang muncul dalam praktik.

- b. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan berupa dokumen hukum, buku, jurnal, maupun sumber ilmiah lainnya yang mendukung analisis normatif. Data ini terdiri dari:

- 1) Bahan Hukum Primer

Yaitu peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar hukum PPAT dalam menjalankan kewenangannya, antara lain:

¹⁹ Soerjono Soekanto, Sri Mamudji, *op.cit.* hal. 97-98.

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- c) Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 5 Tahun 2024 tentang PPAT.
- d) Peraturan Kepala BPN terkait pengecekan sertipikat dan pendaftaran peralihan hak.
- e) KUH Perdata terkait syarat sah perjanjian dan aspek kehati-hatian dalam perbuatan hukum.

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, meliputi buku-buku hukum pertanahan, kenotariatan, dan hukum perjanjian serta sumber yang memberikan landasan teoritis dan konseptual untuk memahami kedudukan asas kehati-hatian dalam hukum pertanahan dan praktik kenotariatan.

3) Bahan Hukum Tersier

Meliputi bahan yang memberikan petunjuk dan penjelasan umum terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), Kamus Hukum, Ensiklopedia hukum dan agrarian, Panduan resmi dari BPN/ATR mengenai pelayanan pertanahan yang berfungsi

untuk memperjelas definisi, istilah hukum, serta memberikan gambaran umum tentang konsep-konsep kunci dalam penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode ini mengutamakan pengumpulan data langsung dari lapangan melalui observasi atau wawancara. Pendekatan empiris lebih fokus pada penerapan hukum dalam praktek dan bagaimana hukum dijalankan atau diterapkan dalam kehidupan nyata. Penelitian ini lebih mengarah pada pengamatan dan analisis tentang penerapan norma hukum di masyarakat, termasuk faktor sosial yang mempengaruhinya.²⁰ Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan melalui pengumpulan dan pengkajian bahan hukum melalui data primer yang dikumpulkan melalui tiga teknik utama, yaitu:

a. Observasi

Melakukan pengamatan langsung terhadap aktivitas PPAT dalam pembuatan akta autentik serta proses administrasi transaksi jual beli tanah. Observasi ini bertujuan untuk mendapatkan gambaran konkret dan rinci mengenai praktik penerapan asas kehati-hatian di lapangan.²¹

b. Wawancara

²⁰ Irwansyah, 2021, *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi)*, Yogyakarta: Mirra Buana Media, hal. 215.

²¹ Moh. Nazir, 2016, *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia, hal. 146-148.

Dilakukan secara mendalam (*in-depth interview*) kepada PPAT, notaris, pembeli dan penjual tanah, serta aparat pemerintah terkait yang berwenang. Wawancara bersifat semi-terstruktur untuk memperoleh data kualitatif yang kaya mengenai pengalaman, persepsi, dan kendala dalam menerapkan asas kehati-hatian.

c. Studi Pustaka

Penelitian ini juga menggunakan studi pustaka untuk melengkapi dan memperkuat hasil observasi dan wawancara. Studi pustaka dilakukan dengan cara menelaah dan menganalisis bahan-bahan hukum yang relevan. Melalui studi pustaka ini, peneliti berupaya untuk memahami dasar teoritis dan konseptual yang mendukung penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT.

5. Metode Analisis Data

Analisis data merupakan cara berpikir dalam sebuah penelitian. Hal ini dilakukan agar terciptanya karya tulis yang sistematis sehingga dapat diambil pola dari suatu masalah di masyarakat baik hubungan antara suatu hukum dengan masyarakat maupun pola yang terjadi dalam lingkup masyarakat itu sendiri.²² Sedangkan Analisis data merupakan kegiatan dalam penelitian yang berupa melakukan kajian atau telaah terhadap hasil pengolahan data yang dibantu dengan teor-teori yang didapatkan sebelumnya. Pada penelitian ini menggunakan analisis deskriptif maksudnya adalah,

²² Irwansyah, *Op.cit*, hal. 247.

bahwa peneliti dalam menganalisis berkeinginan untuk memberikan gambaran atau pemaparan atas subjek dan objek penelitian sebagaimana hasil penelitian yang dilakukannya.²³ Dalam penelitian ini, digunakan analisis deskriptif yang bertujuan untuk memberikan gambaran objektif dan menyeluruh terhadap subjek dan objek penelitian, tanpa memberikan penilaian, melainkan menyajikan fakta sebagaimana adanya berdasarkan temuan empiris di lapangan.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Bab ini menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan dan Jadwal Penelitian.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum tentang Asas Kehati-Hatian, Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tinjauan Umum tentang Sertifikat Tanah, Tinjauan Umum Akta Autentik.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

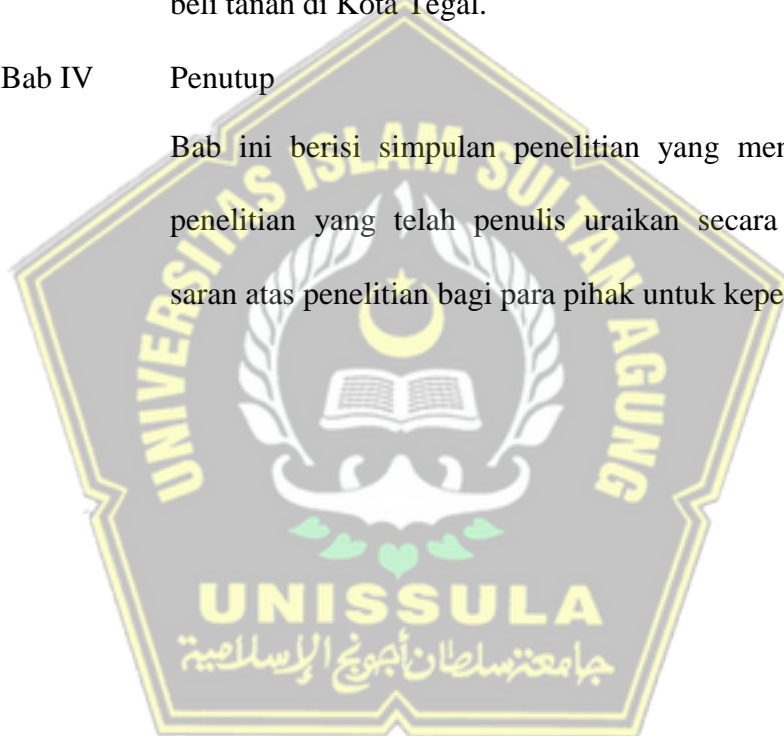
Bab ini membahas mengenai penerapan asas kehati-hatian dalam

²³ Mukti Fajar, Yulianto, *Opcit*, hal. 183

proses pembuatan akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mencegah terjadinya penipuan dalam transaksi jual beli tanah, penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT dapat memberikan perlindungan hukum bagi pembeli, penjual, dan pihak-pihak terkait dalam transaksi jual beli tanah dan contoh akta jual beli untuk mencegah terjadinya penipuan dalam transaksi jual beli tanah di Kota Tegal.

Bab IV Penutup

Bab ini berisi simpulan penelitian yang menggambarkan hasil penelitian yang telah penulis uraikan secara keseluruhan serta saran atas penelitian bagi para pihak untuk kepeannya



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Asas Kehati-hatian

1. Pengertian Asas Kehati-hatian

Asas kehati-hatian memiliki makna memberlakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari. Secara umum prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati.²⁴ Secara umum, prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. Prinsip ini menekankan pentingnya mempertimbangkan segala kemungkinan yang ada sebelum mengambil keputusan, dengan tujuan untuk meminimalkan risiko dan menghindari konsekuensi negatif.²⁵ Asas kehati-hatian menjadi prinsip mendasar yang menuntun setiap subjek hukum untuk bertindak secara cermat, objektif, dan penuh tanggung jawab. Asas ini bukan hanya pedoman moral, tetapi juga instrumen yuridis yang menjaga

²⁴ Rachmadi Usman, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hal. 19.

²⁵ Darwin, M., Hamid, A., & Samosir, T. (2025). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil: (Studi Kasus Putusan Nomor: 248/Pid. B/2022/PN Jkt Brt). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Volume 6, Nomor 4, hal. 6. Diakses melalui <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/1496>, pada 19 Agustus 2025 pukul 08:00 WIB.

keseimbangan antara kepentingan hukum dan perlindungan terhadap pihak lain.

Dilihat dari kamus besar Bahasa Indonesia kehati-hatian diartikan berhati-hati atau waspada. Kehati-hatian disini erat kaitannya dengan ketelitian, kecermatan dan kesaksamaan. Dunia modern Inggris, *prudence* adalah sesuatu perasaan berhati-hati dan penuh perhitungan pada kepentingan diri sendiri. Pengertian mengenai *prudence* juga dikemukakan oleh Adam Smith dalam Teori Keutamaan Moral, yang memberikan pengertian tentang *prudence* sebagai:²⁶

“that careful and laborious and circumspect state of mind, ever watchful and ever attentive to the most distant consequences of every action, could not be thing pleasant or agreeable for its own sake, but upon account of its tendency to procure the greatest goods and to keep off the greatest evils”.

“sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar”.

Kehati-hatian bukan sekadar soal ketelitian, melainkan juga tentang kesadaran moral untuk tidak gegabah dalam setiap keputusan. Ia mengajarkan bahwa setiap tindakan, sekecil apa pun, memiliki konsekuensi yang perlu dipertanggungjawabkan. Dalam dunia hukum,

²⁶ Sonny Keraf, 1996, *Pasar Bebas, Keadilan Dan Peran Pemerintah*, Yogyakarta: Kanisius, hal. 107.

asas ini menjadi cermin profesionalitas dan integritas, yang menjaga agar hukum tidak kehilangan sisi kemanusiaannya.

Pada saat melakukan sesuatu hal maka seseorang memperhatikan konsekuensi jangka panjang yang dapat terjadi dari tindakannya sekarang. Demi kepentingannya tersebut maka seseorang juga peduli terhadap kepentingan orang lain. Prinsip kehati-hatian suatu tindakan akan diambil jika terdapat suatu bukti yang memadai, sehingga tanpa adanya suatu bukti yang memadai tidak akan dilakukan suatu tindakan tertentu. Prinsip kehati-hatian memiliki tujuan untuk mengantisipasi dan melakukan pencegahan sejak awal terjadinya suatu akibat yang tidak pasti dari suatu kegiatan tertentu yang dilakukan oleh manusia.²⁷ Asas kehati-hatian menuntun manusia untuk berpikir jernih sebelum bertindak. Ia mengajarkan bahwa tanggung jawab dimulai dari kesadaran untuk mempertimbangkan akibat setiap keputusan. Prinsip ini bukan sekadar panduan teknis, melainkan wujud kepedulian agar setiap langkah tidak melahirkan ketidakpastian atau kerugian bagi orang lain. Kehati-hatian, dengan demikian, adalah seni menyeimbangkan antara keberanian bertindak dan kebijaksanaan menahan diri.

²⁷ Sari, T. N., Ismansyah, I., & Fendri, A. (2023). *Tanggung Jawab Ppat Dalam Pemasangan Hak Tanggungan (Studi Kasus Perkara Nomor 285 PK/Pdt/2013)*. *UNES Law Review*, Volume 5, Nomor 4, hal.1586. Diakses melalui <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/484>, pada 19 Agustus 2025 pukul 08:02 WIB.

2. Penerapan Asas Kehati-hatian PPAT

Asas kehati-hatian adalah suatu asas yang menyatakan bahwa PPAT dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka melindungi kepentingan masyarakat yang dipercayakan padanya. Tujuan diberlakukannya prinsip kehati-hatian tidak lain adalah agar PPAT selalu dalam rambu-rambu yang benar. Prinsip kehati-hatian PPAT dalam melaksanakan tugas jabatan juga tercermin dalam Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Nomor. 1 Tahun 2016 yang menyatakan bahwa sebelum pembuatan akta PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. Ketentuan ini lahir guna memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para penghadap mengenai obyek yang akan ditransaksikan, khususnya mengenai keaslian alat bukti kepemilikan hak atas tanah.²⁸ Asas kehati-hatian bagi PPAT merupakan pedoman fundamental dalam menjalankan tugas dan wewenangnya. Penerapan prinsip ini memastikan bahwa setiap tindakan PPAT memiliki dasar hukum yang jelas, bukti yang sah, dan kehati-hatian yang menjamin perlindungan hukum bagi para pihak. Ketentuan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Menteri Nomor 1 Tahun 2016 menjadi

²⁸ Mirwansyah, M., Gunawan, T., & Lutfi, M. (2024). Prinsip Kehati-Hatian Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum*, Volume 3, Nomor 1, hal. 32. Diakses melalui <http://jurnal.saburai.id/index.php/jaeap/article/view/2838>, pada 19 Agustus 2025 pukul 08:05 WIB.

manifestasi nyata dari tanggung jawab profesi PPAT dalam menjaga keaslian dan keabsahan data pertanahan

Sebagai Pejabat yang tanda tangannya mampu mengakibatkan terjadinya peralihan hak, sudah sewajarnya PPAT bertindak penuh kehati-hatian dalam melaksanakan tugas jabatannya. PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta di bidang pertanahan haruslah menjalankan tugas jabatan sesuai dengan Peraturan Jabatan PPAT. Jika dilihat dari keseluruhan ketentuan dalam Peraturan Jabatan PPAT baik pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT maupun pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, memang hanya terdapat satu pasal saja yang menunjukkan tentang prinsip kehati-hatian bagi PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya, namun dari satu pasal tersebut harus dipahami tentang norma-norma yang terkandung di dalamnya. Peraturan Jabatan PPAT terdapat ketentuan yang memerintahkan PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya yaitu dalam Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2

orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.²⁹

Adanya kewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. Pembacaan ini harus dilakukan dengan jelas sehingga dapat ditangkap oleh para penghadap dan saksi-saksi. Ketentuan tersebut apabila dijabarkan akan ditemukan rumusan bahwa akta PPAT haruslah:³⁰

- a. Dibacakan atau dijelaskan isinya.
- b. Dalam pembuatannya harus dihadiri oleh 2 orang saksi
- c. Ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Keharusan bagi PPAT untuk membacakan dan menjelaskan isi akta, menghadirkan saksi, serta memastikan penandatanganan bukanlah sekadar rutinitas administratif, melainkan refleksi dari tanggung jawab moral untuk menjamin keadilan dalam setiap tindakan hukum. Setiap prosedur tersebut mengandung makna etis bahwa keabsahan hukum tidak bisa dilepaskan dari kejujuran, ketelitian, dan kesadaran akan dampak yang ditimbulkan. Maka, asas kehati-hatian menjelma

²⁹ Isnaini, H., & Wanda, H. D. (2017). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Volume 24, Nomor 3, hal. 474. Diakses melalui <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/8218/8093>, pada 19 Agustus 2025 pukul 09:00 WIB.

³⁰ Arum, M. (2022). Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Jurnal Kewarganegaraan*, Volume 6, Nomor 3, hal. 6434. Diakses melalui <https://journal.upy.ac.id/index.php/pkn/article/view/4149>, pada 19 Agustus 2025 pukul 09:10 WIB.

menjadi roh yang menghidupkan setiap proses pembuatan akta autentik.

B. Tinjauan Umum tentang Akta

1. Pengertian Akta

Istilah akta berasal dari bahasa Belanda yaitu *Akte*. Dalam mengartikan akta ini ada dua pendapat yaitu. Pendapat pertama mengartikan akta sebagai surat dan pendapat kedua mengartikan akta sebagai perbuatan hukum. Dalam hukum Romawi akta disebut sebagai *gesta* atau *instrumenta forensia*, juga disebut sebagai *publica monumenta* atau akta *publica*. Akta-akta tersebut dibuat oleh seorang pejabat publik (*publicae personae*). Dari berbagai kata tersebut di atas kemudian muncul kata-kata *publicare* dan *insinuari*, *actis inseri*, yang artinya mendaftarkan secara public.³¹ Secara etimologis, menurut S.J. Fachema Andreas, kata akta berasal dari bahasa Latin yaitu *acte* berarti *geschrift* atau surat.³² Pemahaman etimologis dan historis mengenai istilah *akta* menegaskan bahwa akta merupakan produk hukum yang mengandung kekuatan pembuktian sempurna karena dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Definisi lain tentang akta disebutkan dalam Pasal 164 *Het Herziene Indonesisch Reglement* (HIR), yaitu di antara alat-alat bukti tersebut adalah surat bukti. Surat bukti yang dimaksud ialah surat akta

³¹ Muhammad Adam, 1985, *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Bandung: Sinar Baru, hal. 252.

³² Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Prenadamedia, hal. 126.

yang biasa disebut dengan akta saja. Pada umumnya akta itu adalah surat yang ditanda tangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Dapat dikatakan bahwa akta itu adalah tulisan dengan mana dinyatakan sesuatu perbuatan hukum.³³ Akta tidak hanya berfungsi sebagai dokumen administratif, tetapi juga sebagai sarana pembuktian yang menjamin kepastian hukum atas suatu peristiwa atau perjanjian.

Pitlo mengartikan akta sebagai surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipahami sebagai bukti dan untuk dipergunakan oleh orang untuk keperluan siapa surat itu dibuat.³⁴ Sudikno Mertokusumo berpendapat, akta adalah surat yang diberi tandatangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar dari suatu hak atau perkataan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuatan.³⁵ Menurut R. Subekti, kata akta dalam Pasal 108 KUHPerdara tersebut di atas bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan dengan perbuatan hukum, berasal dari kata “*acta*” yang dalam bahasa Perancis berarti perbuatan.³⁶ Dari berbagai pandangan yang telah dikemukakan, terlihat bahwa akta bukan sekadar lembaran bertanda tangan, melainkan manifestasi dari niat dan tanggung jawab hukum para pihak. Ia mengikat bukan hanya karena tinta dan kertas, tetapi karena kebenaran dan kesadaran hukum yang melandasinya.

³³ R. Tresna, 1996, *Komentar HIR*, Jakarta: Pradnya Paramita, hal. 142.

³⁴ Pitlo, 1986, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta : Internusa, hal. 52

³⁵ Sudikno Mertokusumo, 1979, *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty, hal. 106

³⁶ Subekti, 2001, *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa, Jakarta, hal. 29.

Berdasarkan pada bentuknya akta dibagi menjadi dua bagian yaitu akta autentik dan akta dibawah tangan, Akta autentik merupakan sebuah akta yang dibuat oleh seorang pejabat yang telah diberikan kuasa atau kewenangan oleh negara/pemerintah berdasarkan pada ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun dengan tanpa adanya bantuan dari yang memiliki kepentingan, dan mencatat apa yang diminta oleh yang berkepentingan. Akta yang tidak sah secara resmi sering juga disebut sebagai akta atau surat dibawah tangan, pembuktian formal hanya sering terjadi jika pihak yang terlibat mengakui kebenaran isi dan cara pembuatan dokumen itu, jika dokumen di bawah tangan dianggap palsu, maka pengguna akta tersebut sebagaimana bukti harus membuktikan bahwa akta tersebut tidak palsu.³⁷

Akta autentik dibedakan menjadi dua jenis, yaitu akta pejabat (*acte ambtelijk*) dan akta para pihak (*partij acte*). Akta pejabat (*acte ambtelijk*) dibuat atas inisiatif pejabat yang mencakup informasi yang terkait dengan pihak yang tercantum dalam akta. Sementara itu, akta para pihak (*partij acte*) dibuat atas inisiatif pihak yang datang menghadap pejabat, seperti akta surat kuasa, akta tanah hak milik, dan akta jual beli. Biasanya, akta para pihak dibuat dihadapan Pejabat Notaris dan dikenal sebagai akta notariil.³⁸ Klasifikasi antara *acte ambtelijk* dan *partij acte* menunjukkan bahwa setiap akta memuat dua

³⁷ Laila M. Rasyid, 2015, *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*, Aceh: Unimal Press, hal 78.

³⁸ Ropaun Rambe, 2010, *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 42.

dimensi hukum: kehendak manusia dan kewenangan negara. Akta pejabat lahir dari mandat publik, sedangkan akta para pihak tumbuh dari kesepakatan privat yang dilegalkan oleh pejabat umum.

2. Syarat-syarat Akta

Pembuatan akta autentik memerlukan pemenuhan beberapa persyaratan formal, di antaranya adalah bahwa akta tersebut harus dibuat oleh pejabat umum yang khusus diangkat untuk tugas tersebut. Selain itu, akta harus disusun dalam bentuk tertentu yang ditetapkan oleh hukum. Dengan memenuhi persyaratan ini, dapat dipastikan bahwa tindakan pembuatan akta tersebut sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Akta yang dihasilkan pun memiliki kedudukan sebagai bukti sah atas dilakukannya perbuatan hukum tersebut dan dapat digunakan sebagai alat pembuktian di pengadilan.³⁹

Akta sebagai alat bukti yang sengaja dibuat yang nantinya apabila diperlukan dapat dipergunakan sebagai alat pembuktian yang mempunyai peranan yang penting dalam kehidupan masyarakat yang modern, oleh karena akta sebagai dokumen tertulis dapat memberikan bukti akan adanya suatu peristiwa hukum yang di dalamnya mengatur suatu hak dan kewajiban masing-masing pihak yang melakukan perikatan. Pembuktian itu sendiri diperlukan apabila timbul suatu

³⁹ Dhinata, I. K. M. R., & Putra, I. M. W. (2025). Autensitas Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Sempurna Dalam Mencapai Vis-Probandi Dari Perspektif Asas Kesesuaian. *Acta Comitatus: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 10, Nomor 2, hal.410. Diakses melalui <https://ejournal4.unud.ac.id/index.php/akta/article/view/11>, pada 19 Agustus 2025 pukul 19:14 WIB.

perselisihan. Pasal 1868 KUH Perdata ditetapkan atau dapat dikatakan bahwa syarat untuk akta autentik adalah sebagai berikut:⁴⁰

- a. Akta itu harus dibuat “oleh” (*door*) atau “dihadapan” (*tenoverstaan*) seorang pejabat umum.
- b. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang.
- c. Pejabat umum oleh atau dihadapan siapa aka itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

Akta autentik lahir dari kebutuhan manusia modern untuk menemukan kebenaran yang tertulis dan dapat dipercaya. Ia bukan sekadar lembaran dokumen, tetapi perwujudan kejujuran, tanggung jawab, dan kepercayaan antara para pihak di bawah payung hukum. Pasal 1868 KUH Perdata menjadikan pejabat umum sebagai penjaga nilai-nilai tersebut bahwa setiap akta harus dibuat dengan bentuk, kewenangan, dan kesadaran hukum yang utuh. Dengan demikian, akta autentik adalah bukti yang bukan hanya benar secara hukum, tetapi juga bermartabat secara moral.

Selain akta autentik, dikenal pula akta yang dibuat bawah tangan. Kedua akta tersebut menurut hukum acara perdata merupakan bukti tertulis, namun mempunyai kekuatan pembuktian yang berbeda.

⁴⁰Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, Volume 13, Nomor 2, hal. 902. Diakses melalui <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31291>, pada 19 Agustus 2025 pukul 19:20 WIB.

Pasal 1869 KUHPdata menentukan batasan akta sebagai akta di bawah tangan dapat terjadi jika tidak memenuhi ketentuan karena:⁴¹

- a. Tidak berwenangnya pejabat umum yang bersangkutan.
- b. Tidak mempunya pejabat umum yang bersangkutan.
- c. Cacat dalam bentuknya.

Perbedaan antara akta autentik dan akta di bawah tangan menunjukkan bahwa kekuatan hukum tidak hanya terletak pada tulisan, tetapi juga pada legitimasi yang melekat pada pejabat yang membuatnya. Ketika suatu akta kehilangan keautentikannya, ia kehilangan sebagian makna kepercayaannya di mata hukum. Oleh karena itu, kehati-hatian dan integritas pejabat pembuat akta menjadi kunci agar setiap peristiwa hukum tidak sekadar tercatat, tetapi juga diakui dan dihormati sebagai bukti yang sah dan adil.

Akta di bawah tangan daya pembuktiannya tidak seluas dan setinggi akta autentik. Pada dirinya tidak melekat daya kekuatan pembuktian luar, tetapi hanya terbatas pada pembuktian formil dan materiil, dengan bobot kualitas yang jauh lebih rendah dibandingkan dengan akta autentik. Daya pembuktian formilnya tidak bersifat mutlak, karena daya formilnya itu sendiri tidak dibuat di hadapan pejabat umum. Akta dibawah tangan dianggap benar sepanjang isinya dibenarkan oleh para pihak, apabila disangkal maka nilai kekuatan

⁴¹ Setiadewi, K., & Wijaya, I. M. H. (2020). Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Otentik. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Volume 6, Nomor 1, hal .131. Diakses melalui <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/23446>, pada 20 Agustus 2025 pukul 11:09 WIB.

pembuktiannya menjadi runtuh dan anjlok.⁴² Dari uraian di atas, tampak bahwa akta di bawah tangan tidak memiliki pijakan sekuat akta autentik, sebab kebenarannya bergantung pada pengakuan manusia, bukan pada kewenangan hukum. Ia rapuh ketika disangkal, dan mudah runtuh tanpa dasar keautentikan. Karena itu, setiap pejabat yang diberi wewenang untuk membuat akta harus memegang teguh asas kehati-hatian, agar setiap tulisan hukum bukan hanya sah secara prosedural, tetapi juga kuat secara moral dan bernilai keadilan

3. Kekuatan Pembuktian Akta

Akta autentik dibuat dihadapan seorang pejabat umum sehingga legalitasnya dapat dipastikan, ditambah lagi bahwa pejabat umum tidak memiliki keberpihakan dalam pembuatan akta. Hal ini berbeda dengan akta yang di buat sendiri, meskipun disaksikan pihak ketiga, tetapi hal itu tidak dapat dijadikan jaminan. Dapat saja pihak-pihak yang terlibat pembuatan akta menyangkal keterlibatannya.⁴³ Akta autentik lahir dari ruang yang diawasi hukum, di mana pejabat umum berdiri sebagai penjamin kebenaran dan keadilan. Netralitasnya membuat setiap kata dalam akta menjadi sah dan dipercaya, tidak sekadar karena tanda tangan, tetapi karena tanggung jawab moral di baliknya. Berbeda dengan akta di bawah tangan yang masih bisa

⁴² M.Yahya Harahap, 2017, *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 667.

⁴³ Wiranata, A. R. (2021). Analisis Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, Volume 19, Nomor 1, hal. 415. Diakses melalui <https://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri/article/view/4307>, pada 19 Agustus 2025 pukul 19:28 WIB.

disangkal, akta autentik memancarkan kepastian sebuah kepercayaan hukum yang lahir dari kehati-hatian dan integritas pejabat pembuatnya.

Akta autentik sebagaimana halnya juga dengan akta notaris, pada dasarnya memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah, kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materiil. Kekuatan pembuktian itu meliputi:⁴⁴

a. Kekuatan Pembuktian Lahiriah

Kekuatan pembuktian lahiriah, artinya adalah kemampuan dari akta itu sendiri untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik. Menurut Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, kekuatan pembuktian lahiriah itu tidak ada pada akta dibawah tangan. Akta dibawah tangan hanya berlaku sah terhadap siapa akta itu dipergunakan, apabila pihak yang disebutkan dalam akta mengakui kebenaran tanda tangan miliknya. Akta autentik membuktikan sendiri keabsahannya. Hal itu mengandung arti bahwa suatu akta yang memenuhi syarat dan memiliki bentuk seperti akta autentik, maka akta tersebut berlaku dan dianggap seperti aslinya (*acta publica probant seseipsa*) sampai ada pembuktian sebaliknya.

⁴⁴ Pramono, D. (2015). Kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum menurut hukum acara perdata di Indonesia. *Lex Jurnalica*, Volume 12, Nomor 3, hal. 254. Diakses melalui <https://www.neliti.com/publications/147736/kekuatan-pembuktian-akta-yang-dibuat-oleh-notaris-selaku-pejabat-umum-menurut-hu>, pada 20 Agustus 2025 pukul 11:12 WIB.

b. Kekuatan Pembuktian Formal

Akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian formal berarti terjaminnya kebenaran dan kepastian tanggal akta, kebenaran tanda tangan yang terdapat dalam akta, identitas dari orang-orang yang hadir (*comparaten*) dan juga tempat dimana akta itu dibuat. Dengan tidak mengurangi pembuktian sebaliknya, maka pembuktian formal akta autentik merupakan pembuktian lengkap, dimana kekuatan pembuktian akta pejabat maupun akta para pihak adalah sama, artinya adalah bahwa keterangan pejabat yang terdapat dalam kedua golongan akta maupun keterangan para pihak dalam akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian formal dan berlaku terhadap setiap orang.

c. Kekuatan Pembuktian Material

Kekuatan pembuktian material akta autentik merupakan suatu kepastian bahwa para pihak tidak hanya sekedar menghadap dan menerangkan kepada notaris/PPAT akan tetapi juga membuktikan bahwa mereka juga telah melakukan seperti apa yang tercantum dalam materi akta. Kekuatan pembuktian akta notaris menurut Pasal 1870, 1871 dan Pasal 1875 KUHPerdara memberikan pembuktian yang sempurna dan mengikat tentang kebenaran yang terdapat dalam akta bagi para pihak yang bersangkutan, ahli waris serta penerima hak, dengan pengecualian bilamana yang

tercantum dalam akta hanya sekedar penuturan belaka atau tidak memiliki hubungan langsung dengan akta.

Tiga kekuatan pembuktian yang melekat pada akta autentik menunjukkan betapa berharganya kepercayaan yang diberikan hukum kepada pejabat pembuatnya. Lahirlah membuktikan bentuk, formil menjamin proses, dan materiil menegaskan isi yang benar. Melalui tangan pejabat umum seperti PPAT, hukum tidak hanya tertulis, tetapi juga dihidupkan dengan kehati-hatian dan tanggung jawab. Dengan demikian, setiap akta autentik menjadi bukti yang bukan hanya sah di mata hukum, tetapi juga mencerminkan kejujuran dan kepastian bagi masyarakat yang mempercayakannya.

C. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Satua Rumah Susun. Akta-akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum dimaksud adalah akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Satuan Rumah Susun. PPAT adalah seorang pejabat umum, maka dapat disimpulkan bahwa PPAT adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat

umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁴⁵ Akta yang dibuat oleh PPAT sudah ditentukan bentuknya dan akta tersebut berfungsi untuk bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya dalam daerah kerja PPAT masing-masing.⁴⁶ Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum tidak hanya menempatkannya sebagai pelaksana hukum, tetapi juga sebagai penjaga kepercayaan publik. Di tangan PPAT, hukum yang abstrak menjadi nyata dalam bentuk akta yang sah dan berdaya bukti. Setiap akta yang dibuat bukan hanya catatan formal, tetapi perwujudan tanggung jawab moral dan profesional untuk memastikan keadilan dan kepastian bagi masyarakat yang mempercayakan hak-haknya.

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Hal tersebut juga ditegaskan dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang

⁴⁵ Resvina, A. V. (2024). *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak Dan Keterangan Palsu*. *Jurnal Cahaya Mandalika*, Volume 3, Nomor 3, hal. 1865. Diakses melalui <https://ojs.cahayamandalika.com/index.php/jcm/article/view/2982>, pada 20 Agustus 2025 pukul 12:00 WIB.

⁴⁶ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal. 86.

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁴⁷

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 dan Pasal 1 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, dapat dipahami bahwa PPAT adalah pejabat umum yang memiliki otoritas hukum dalam pembuatan akta-akta autentik terkait hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dengan kedudukan dan kewenangan tersebut, PPAT dituntut untuk melaksanakan jabatannya secara cermat, objektif, dan sesuai ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu, asas kehati-hatian menjadi prinsip utama yang harus melekat dalam setiap tindakan PPAT agar keabsahan dan kepastian hukum dapat terjamin.

2. Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT berperan sangat penting dalam bidang pertanahan, salah satunya yang berhubungan dengan data yuridis dalam proses pencatatan tanah, termasuk perubahan atas data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya. PPAT dapat dikatakan memiliki kewenangan

⁴⁷ Muthohar, M. (2017). Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali). *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 4, hal. 530. Diakses melalui <https://core.ac.uk/download/pdf/236378119.pdf>, pada 20 Agustus 2025 pukul 12:05 WIB.

yang cukup kompleks dalam bidang pertanahan, baik dari sisi tanah maupun pemegang hak. Kemampuan dan kecakapan PPAT akan sangat dibutuhkan dalam hal pembuatan akta tertentu dalam menjalankan wewenang PPAT.⁴⁸ Seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, di samping tugas pokok di atas ialah :⁴⁹

- a. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya.
- b. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.

Peran PPAT dalam bidang pertanahan bukan sekadar menulis akta, tetapi menjaga agar setiap perbuatan hukum memiliki dasar yang jelas dan sah. Di balik setiap tanda tangan dan setiap naskah yang disimpan, tersimpan tanggung jawab besar untuk memastikan data pertanahan tetap tertib dan dapat dipercaya. Karena itu, kehati-hatian bukan hanya kewajiban formal, tetapi juga napas jabatan PPAT sebuah komitmen agar hukum yang hidup di atas tanah benar-benar berpihak pada kepastian dan keadilan.

⁴⁸ Anggraeni, S. Z., & Marwanto, M. (2020). Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik *Acta Comitas Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5, Nomor 2, hal. 264. Diakses melalui <https://www.neliti.com/publications/362098/kewenangan-dan-tanggung-jawab-hukum-pejabat-pembuat-akta-tanah-dalam-pelaksanaan>, pada 20 Agustus 2025 pukul 12:20 WIB.

⁴⁹ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada, hal. 7.

PPAT dalam kewenangannya sebagai seorang pejabat umum adalah menjamin kebenaran perbuatan hukumnya, serta kebenaran formal dalam setiap akta autentik yang dibuatnya. PPAT juga memiliki peran dalam hal memeriksa semua kewajiban terkait dengan akta yang akan dibuat khususnya yang bersifat administratif yang harus dipenuhi oleh para pihak. Seperti diutarakan sebelumnya, bentuk pertanggung jawaban PPAT dalam kaitan dengan profesinya menganut prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan, maka dari itu, PPAT wajib bertanggungjawab apabila terjadi kesalahan terhadap akta yang dibuat. Apabila unsur pelanggaran yang dimaksud bersumber dari para pihak, maka PPAT tidak dapat dimintakannya pertanggungjawaban. Pertanggungjawaban PPAT terhadap akta yang telah dibuat, yang mana terbukti mengandung keterangan palsu, tidak dapat dipertanggung jawabkan secara hukum terhadap PPAT sebagai pembuat akta, dikarenakan PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta. Keterangan palsu yang disampaikan oleh para pihak adalah merupakan tanggung jawab dari pihak yang bersangkutan.⁵⁰

Untuk melaksanakan tugas pokoknya seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai segala perbuatan hukum yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku bagi jabatannya. PPAT hanya berwenang

⁵⁰ Mamminanga, A. (2008). *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*. Yogyakarta: Universitas Gajah Mada, hal. 32.

membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.⁵¹ Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administratif, hukum perdata, dan hukum pidana.⁵²

a. Tanggung Jawab PPAT Secara Administratif

Sesuai dengan kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta autentik, PPAT diharuskan selalu mengambil sikap cermat dan hati-hati dalam menghadapi setiap kasus agar terhindar dari cacat hukum. Akibat kesalahan administratif yang dilakukan oleh PPAT, akan menimbulkan konsekuensi hukum bagi para pihak, sehingga PPAT dapat diminta kewenangan oleh para pihak yang merasa dirugikan.

b. Tanggung Jawab PPAT Secara Keperdataan

Kewenangan PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiann oleh para pihak yang dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan

⁵¹ Effendi Perangin, 1994, Hukum Agraria di Indonesia, Jakarta: Raja Grafindo Persada, hal. 3.

⁵² Utama, M. R. (2024). Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Grondwet*, Volume 3, Nomor 2, hal. 77. Diakses melalui <https://ejournal.grondwet.id/index.php/gr/article/view/43/35>, pada 20 Agustus 2025 pukul 12:25 WIB.

tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*).

c. Tanggung Jawab PPAT Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materiil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT. Peneliti berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materiil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Tiga bentuk tanggung jawab PPAT menunjukkan bahwa jabatan ini bukan hanya persoalan administratif, tetapi juga moral dan profesional. Dalam setiap akta yang dibuat, terkandung potensi

konsekuensi hukum yang menuntut kecermatan dan kejujuran mutlak. Administratif menguji ketertiban, perdata menguji keadilan, dan pidana menguji integritas. Karena itu, kehati-hatian bukan sekadar prinsip hukum, melainkan sikap batin seorang pejabat umum yang menyadari bahwa setiap tandatangannya membawa bobot tanggung jawab terhadap hukum dan nurani.

Kewenangan dan kewajiban PPAT adalah dari tahapan PPAT menerima sertifikat terkait proses persiapan pembuatan akta sampai pada proses telah dikeluarkannya sertifikat dari Kantor Pertanahan yang telah selesai. PPAT berwenang dan berkewajiban dalam proses persiapan pembuatan akta sampai pada sertifikat telah selesai diterbitkan maka PPAT memiliki tanggung jawab untuk itu. PPAT atau PPAT Sementara hanya berwenang membuat akta autentik terhadap perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam kerjanya. Dalam kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, sedangkan daerah kerja PPAT Sementara meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.⁵³ Terlihat bahwa tanggung jawab PPAT tidak hanya berakhir pada penandatanganan akta, tetapi terus berlanjut hingga proses sertifikasi selesai. Di sanalah terlihat makna sejati jabatan

⁵³ Badu, S. A. (2017). Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Lex Administratum*, Volume 5, Nomor 6, hal. 86. Diakses melalui <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/17688>, pada 20 Agustus 2025 pukul 12:45 WIB.

PPAT sebagai pengawal agar setiap perbuatan hukum berjalan jujur, tertib, dan transparan. Kewenangan yang besar itu menuntut kehati-hatian yang seimbang karena di balik setiap akta yang dibuat, ada kepercayaan masyarakat yang harus dijaga dengan penuh tanggung jawab.

3. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas dan jabatan PPAT sudah diamanatkan di dalam peraturan perundang-undangan, apabila PPAT dalam menjalankan tugasnya melakukan penyelewengan dan atau pelanggaran dapat dikenai atau dikenakan sanksi. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah:⁵⁴

- a. Jual-Beli.
- b. Tukar-Menukar.
- c. Hibah.
- d. Pemasukan Ke dalam Perusahaan (Inbreng).
- e. Pembagian hak bersama.
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

⁵⁴ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung: Mandar Maju, hal. 70.

g. Pemberian Hak Tanggungan.

h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Berbagai tugas yang diemban, tampak bahwa jabatan PPAT berdiri di garis depan antara masyarakat dan hukum. PPAT menjadi penghubung antara keinginan para pihak dengan tertib hukum negara. Setiap akta yang dibuat bukan hanya catatan peristiwa hukum, melainkan wujud tanggung jawab moral untuk memastikan keadilan dan kepastian hak atas tanah. Karena itu, dalam setiap tindakan, PPAT dituntut untuk bertindak hati-hati, jujur, dan berintegritas, agar hukum benar-benar hadir dalam bentuk yang dipercaya dan bermartabat.

Secara yuridis PPAT tergolong sebagai pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT secara yuridis menjalankan sebagian urusan pemerintahan di bidang pertanahan (menjalankan kewenangan eksekutif atau *bestuurs bevoegdheid*). PPAT diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT bahkan diberi kewenangan (*bevoegdheid*) untuk menggunakan stempel yang berlogo lambang negara “Garuda Pancasila”. Hal yang menarik adalah bahwa PPAT tidak digaji oleh Negara meskipun tergolong sebagai pejabat umum,

dan PPAT dibenarkan secara normatif untuk menerima imbalan jasa atas pekerjaan yang dilakukannya dalam bidang pertanahan, sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal tersebutlah yang membuat kedudukan PPAT menjadi unik dan berbeda dibandingkan dengan pejabat umum lainnya, baik pejabat negara atau pejabat daerah. Kedudukan PPAT seperti yang terurai tersebut menimbulkan implikasi lebih lanjut berkaitan dengan kewenangan dan tanggung jawab PPAT, serta akibat hukum terhadap akta cacat yuridis yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT dengan mendasarkan pada perspektif.⁵⁵

Sehubungan dengan tugas PPAT dalam pembuatan tanda bukti perbuatan hukum atas tanah, yang mana salah satunya adalah Akta Jual Beli Tanah, PPAT dituntut harus teliti. Hal tersebut dikarenakan jual beli tanah merupakan perbuatan dimana penjual menyerahkan hak atas tanah tersebut kepada pembeli. Perpindahan hak tanah dari penjual kepada pembeli tersebut bersifat tunai, terang, dan riil.⁵⁶ Keberadaan PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya dalam pembuatan akta memang dituntut berlaku baik dan benar yang artinya akta yang dibuat itu memenuhi kehendak hukum dan permintaan pihak-pihak yang berkepentingan dalam arti yang

⁵⁵ Wibawa, K. C. S. (2019). Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid. *Crepido*, Volume 1, Nomor 1, hal. 43. Diakses melalui <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/article/view/6327>, pada 20 Agustus 2025 pukul 14:00 WIB.

⁵⁶ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Hukum Tanah Nasional Jilid 1, Jakarta : Djambatan, hal. 333.

sebenarnya dan tidak mengada-ada atas akta yang dibuatnya serta harus menjelaskan atau membacakan isi akta sesuai maksud yang disepakati kedua belah pihak.⁵⁷ Ketelitian PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah bukan sekadar kewajiban formal, tetapi cerminan integritas seorang pejabat hukum. Di setiap akta yang dibacakan dan dijelaskan, terdapat tanggung jawab besar untuk memastikan bahwa hak berpindah secara sah, terang, dan tanpa penyesatan. PPAT menjadi saksi hidup dari kejujuran para pihak, sekaligus penjaga agar hukum hadir dengan wajah yang adil dan manusiawi.

D. Tinjauan Umum tentang Sertipikat

1. Pengertian Sertipikat

Sertifikat adalah suatu akta yang sengaja dibuat untuk bukti tentang adanya suatu peristiwa tertentu.⁵⁸ Sertifikat secara terminology atau secara resmi ditulis sebagai Sertipikat bukan Sertifikat. Sertifikat sebagai surat tanda bukti hak, diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan, sesuai dengan data fisik yang ada dalam surat ukur dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Memperoleh sertifikat adalah hak pemegang hak atas tanah, yang dijamin Undang-Undang.⁵⁹ Sertipikat adalah bukti

⁵⁷ Ismantoro Dwi Yuwono, 2013, *Memahami berbagai Etika profesi dan Pekerjaan*, Yogyakarta: PustakaYustisia, hal. 195.

⁵⁸ James Julianto Irawan, 2014, *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta: Prenadamedia Group, hal. 197.

⁵⁹ Timpua, G. T. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok

nyata antara manusia dan tanah yang diakuinya secara hukum. Sertipikat tidak sekadar menjelaskan kepemilikan, tetapi juga menjamin rasa aman dan kepastian bagi pemegang hak. Dalam setiap sertipikat tersimpan tanggung jawab hukum dan moral baik bagi pemilik maupun pejabat yang memprosesnya. Karena itu, ketelitian dan kehati-hatian PPAT dalam memeriksa sertipikat menjadi kunci agar keadilan dan kepercayaan hukum benar-benar terja

Bahwa kata sertipikat dalam sertipikat hak atas tanah digunakan sebagai spesialisasi makna yang terjadi karena menjadi ragam baku oleh perundang-undangan. Secara nasional, kata sertipikat hanya digunakan dalam sertipikat hak atas tanah yang nyatanya tidak secara general digunakan untuk mengidentifikasi sertifikat lainnya. Penggunaan kata sertipikat berdasarkan sejarah pendaftaran tanah setelah lahirnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UU PA), mulai digunakan sejak diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang telah dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah). Ketentuan tersebut dibentuk dalam rangka menindaklanjuti amanat UUPA sebagai upaya untuk menjamin kepastian hukum dan memberikan perlindungan hukum melalui sertipikat hak atas tanah. Pasal 1 angka 20 PP Pendaftaran Tanah

mendefinisikan sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Sertipikat diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (saat ini menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional) melalui proses pendaftaran tanah.⁶⁰

Kata “sertipikat” bukan sekadar istilah hukum, tetapi cermin dari proses panjang pembentukan sistem pertanahan Indonesia. Ia mewakili komitmen negara untuk menjamin bahwa setiap hak atas tanah tercatat, terlindungi, dan diakui secara sah. Melalui sertipikat, hukum tidak hanya menulis kepemilikan, tetapi juga menegakkan rasa aman dan kepastian bagi masyarakat. Kehati-hatian dalam setiap langkah administratif dan yuridis menjadi syarat utama agar makna sertipikat sebagai simbol perlindungan hukum tetap terjaga.

2. Ruang Lingkup Sertipikat

Data yang dimuat dalam sertifikat adalah data fisik dan data yuridis. Data fisik menurut pasal 1 angka 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, keterangan

⁶⁰ Ulfia Pamujiningsih, Penggunaan Kata 'Sertipikat' dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, Hukum Online, Diakses melalui <https://www.hukumonline.com/berita/a/penggunaan-kata-sertipikat-dalam-sertipikat-hak-atas-tanah-lt68544b1a2e40c/>, pada 21 Agustus 2025 pukul 08:11 WIB.

mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya sedangkan data yuridis menurut pasal 1 angka 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. data fisik dan data yuridis dalam sertifikat diambil dari buku tanah, yang dalam pasal 1 angka 19 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 merupakan dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.⁶¹ Data fisik dan data yuridis dalam sertifikat bukan hanya sekumpulan angka dan keterangan hukum, tetapi potret menyeluruh tentang hubungan manusia dengan tanah yang dimilikinya. Ketika keduanya akurat dan selaras, maka hukum hadir dalam bentuk yang nyata: kepastian, keadilan, dan rasa aman. Karena itu, setiap pejabat yang terlibat, khususnya PPAT, wajib menjaga ketelitian dalam memeriksa data tersebut sebagai wujud nyata dari asas kehati-hatian dan tanggung jawab profesi.

Sertifikat hak atas tanah merupakan surat tanda bukti hak atas tanah. Berdasarkan sistem publikasi pendaftaran tanah di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif bertendensi positif, sertifikat merupakan alat bukti yang kuat di dalam bukti kepemilikan hak atas tanah, artinya selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan

⁶¹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana, hal. 260.

data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai yang benar. Sistem publikasi negatif berlaku Asas *Nemo Plus Juris*, yaitu bahwa orang tidak dapat mengalihkan hak melebihi hak yang ada padanya. Asas ini bertujuan melindungi pemegang hak yang selalu dapat menuntut kembali haknya yang terdaftar atas nama siapapun.⁶² Sertipikat hak atas tanah adalah simbol antara kepercayaan dan tanggung jawab. Ia diakui sebagai bukti kuat, tetapi bukan tanpa batas; karena hukum memberi ruang bagi kebenaran untuk selalu diperiksa. Asas *nemo plus juris* mengingatkan bahwa kepemilikan sejati tak bisa dilebihkan, dan setiap pengalihan harus lahir dari hak yang sah. Di sinilah PPAT memegang peran penting menjadi penengah antara hukum dan manusia, memastikan bahwa setiap peralihan hak dilakukan dengan jujur, hati-hati, dan sesuai aturan.

Manfaat yang diperoleh dengan diterbitkannya sertipikat dikemukakan oleh Maria S.W. Sumardjono, yaitu dapat mengurangi kemungkinan timbulnya sengketa dengan pihak lain, serta memperkuat posisi tawar-menawar apabila hak-hak atas tanah diperlukan oleh pihak lain untuk kegiatan pembangunan, serta mempersingkat proses peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah. Bagi seseorang yang memegang hak atas tanah memiliki sertipikat mempunyai nilai lebih. Sebab dibandingkan dengan alat bukti tertulis

⁶² Haryanti, T. W., Simanjuntak, S. Y., & Widayati, N. (2023). Peran Ppat Terhadap Pelaksanaan Asas Nemo Plus Yuris Pada Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli. Jurnal Education and Development, Volume 11, Nomor 3, hal. 2. Diakses melalui <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/4799>, pada 21 Agustus 2025 pukul 10:00 WIB.

lain, sertifikat dapat juga merupakan tanda bukti hak yang kuat, yang artinya harus dianggap benar sampai dibuktikan sebaliknya di pengadilan.⁶³ Dari manfaat yang dijelaskan Maria S.W. Sumardjono, terlihat bahwa sertifikat bukan hanya bukti hukum, tetapi juga jaminan rasa aman bagi pemegang haknya.

Untuk memberikan suatu perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah diterbitkan sertifikat dari gugatan atau gangguan pihak lain, maka ditetapkan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang mana menegaskan bahwa bidang tanah yang diterbitkan dan diperoleh dengan itikad baik, maka pihak yang mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut, apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertifikat itu tidak mengajukan keberatan tertulis.⁶⁴ Ketentuan Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menjadi bentuk konkret perlindungan hukum bagi pemegang sertifikat beritikad baik serta instrumen untuk menjaga ketertiban administrasi pertanahan. Namun, pelaksanaannya sangat bergantung pada ketelitian PPAT dalam memastikan keabsahan dokumen dan kebenaran data sebelum membuat akta. Oleh karena itu, asas kehati-hatian menjadi prinsip utama yang harus diterapkan agar hak-hak yang telah terdaftar benar-

⁶³ Sumardjono, Maria S.W., 2005, *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas, hal. 202.

⁶⁴ Sahono, L. S. (2012). Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya. *Perspektif*, Volume 17, Nomor 2, hal. 95. Diakses melalui <https://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/98>, pada 21 Agustus 2025 pukul 10:05 WIB.

benar mencerminkan kebenaran hukum dan terhindar dari potensi sengketa.

E. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum adat, dengan prinsip terang dan tunai. Terang artinya dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud.⁶⁵ Sudikno Mertokusumo, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak penjual mengalihkan hak milik atas suatu benda kepada pihak pembeli, yang sebagai imbalannya membayar harga yang telah disepakati. Dalam konteks jual beli tanah, hal ini mencakup kewajiban penjual untuk memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa dan beban lainnya.⁶⁶ Jual beli tanah bukan hanya soal harga dan tanda tangan, tetapi tentang kepercayaan yang disahkan oleh hukum. Di hadapan PPAT, peristiwa hukum ini menjadi terang jelas bagi semua pihak, dan tunai pasti bagi kepemilikan yang berpindah. Karena itu, ketelitian dan kejujuran menjadi kunci dalam setiap akta jual beli tanah, agar hukum tidak hanya mencatat peralihan

⁶⁵ Atmoko, A. D. (2020). Esensi Peralihan Hak Kepemilikan Melalui Jual Beli atas Tanah Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Journal: Kajian Hukum Dan Keadilan*, Volume, 4, Nomor 2, hal. 191. Diakses melalui <https://scholar.archive.org/work/ffgekvoxbznku4dgbi3ob2te/access/wayback/https://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum/article/download/3378/1452>, pada 21 Agustus 2025 pukul 10:08 WIB.

⁶⁶ Sudikno Mertokusumo, 2013, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, hal. 42.

hak, tetapi juga menjaga keadilan dan ketenteraman di atas tanah itu sendiri.

Apa yang dimaksud jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakankonsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan sistem Hukum Adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat. Hukum Adat yang dimaksud Pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah di-*saneer* yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/Hukum Adat yang sudah disempurnakan/Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.⁶⁷ Hukum tanah nasional lahir dari kearifan hukum adat yang disempurnakan, yang menempatkan kejujuran dan keterbukaan sebagai dasar setiap peralihan hak. Dalam jual beli tanah, prinsip terang dan tunai menjadi simbol kepercayaan antara manusia, tanah, dan hukum yang mengikatnya. PPAT hadir untuk menjaga agar nilai-nilai itu tidak hilang di tengah formalitas, memastikan bahwa setiap transaksi tetap berpijak pada kebenaran, keterbukaan, dan keadilan yang hidup di masyarakat.

⁶⁷ Zulhadji, A. (2016). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. *lex Crimen*, Volume 5, Nomor 4, hal. 32. Diakses melalui <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/12810>, pada 22 Agustus 2025 pukul 09:00 WIB.

Pengertian jual beli tanah menurut hukum adat merupakan perbuatan pemindahan hak yang sifatnya tunai, riil, dan terang. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan sembunyi-sembunyi). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata dan riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak selama-lamanya dan pembayaran harganya.⁶⁸ Jual beli tanah dalam hukum adat sejatinya bukan sekadar transaksi, melainkan peristiwa hukum yang diselimuti nilai-nilai keterbukaan dan kejujuran. Asas terang memastikan peralihan hak disaksikan secara terbuka oleh hukum, asas tunai menjamin keadilan dalam pembayaran, dan asas riil menegaskan bahwa perbuatan hukum tersebut benar-benar terjadi, bukan sekadar janji. Ketika PPAT hadir di tengah proses itu, hukum menemukan keseimbangannya antara adat yang hidup dan kepastian yang tertulis.

2. Prosedur Jual Beli Tanah

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah sah apabila dilakukan dihadapan PPAT sebagai pejabat yang memiliki

⁶⁸ Adrian Sutedi, 2023, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 76.

kewenangan mengesahkan jual beli tanah. Akta Jual Beli atas tanah yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan alat bukti adanya peralihan hak atas tanah melalui jual beli. Pihak-pihak dalam Akta Jual Beli Tanah ini terdiri dari pihak penjual dan pihak pembeli. Perjanjian ini membebankan dua kewajiban antara para pihak, yaitu:⁶⁹

- a. Kewajiban pihak penjual menyerahkan barang yang dijual kepada pembeli.
- b. Kewajiban pihak pembeli membayar harga barang yang dibeli kepada penjual.

Jual beli tanah adalah titik temu antara niat dan tanggung jawab hukum. Penjual melepaskan haknya, pembeli menunaikan kewajibannya, dan PPAT menjadi saksi hukum yang memastikan keadilan berlangsung di antara keduanya. Akta Jual Beli bukan sekadar lembaran hukum, melainkan wujud dari kepercayaan yang dijaga oleh pejabat publik. Di sanalah hukum berbicara dengan jelas bahwa hak harus berpindah dengan jujur, terbuka, dan seimbang.

Perjanjian jual beli ini dapat dituangkan dalam sebuah akta baik itu dalam bentuk autentik maupun dibawah tangan. Akta autentik merupakan suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat dimana akta itu dibuatnya. Keistimewaan akta autentik ialah merupakan suatu alat bukti yang sempurna (*volledig*

⁶⁹ M. Yahya Harahap, 1986, *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni, hal. 181.

bewijs tentang apa yang dimuat didalamnya), artinya apabila seseorang mengajukan akta autentik kepada hakim sebagai bukti, maka hakim harus menerima dan menganggap apa yang tertulis di dalam akta merupakan peristiwa yang sungguh-sungguh telah terjadi, dan hakim tidak boleh memerintahkan penambahan pembuktian. Pembuatan akta autentik terkait perbuatan hukum jual beli memerlukan peran Notaris ataupun Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁷⁰ Akta autentik lahir dari kepercayaan dan kehati-hatian. Ia menjadi saksi bisu antara dua kehendak yang dipersatukan oleh hukum, dan dijaga oleh pejabat yang bertanggung jawab. Melalui tangan Notaris dan PPAT, hukum memperoleh bentuknya yang paling konkret tertulis, sah, dan pasti. Namun di balik setiap tanda tangan dan cap resmi, tersimpan satu hal yang paling penting tanggung jawab moral untuk memastikan bahwa hukum benar-benar melindungi, bukan sekadar mencatat.

Prosedur atau tata cara peralihan hak milik atas tanah berdasarkan jual beli tergantung pada syarat-syarat sahnya jual beli hak milik atas tanah. Untuk kepentingan pendaftaran peralihan hak atas tanah, terdapat dua syarat yang harus dipenuhi, yaitu syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil terkait dengan syarat sahnya perjanjian dan juga syarat sahnya jual beli menurut Hukum Adat yaitu

⁷⁰ Putra, F. G. (2024). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama. *Journal Sains Student Research*, Volume 2, Nomor 4, hal. 744. Diakses melalui <https://www.ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jssr/article/view/2052>, pada 22 Agustus pukul 16:00 WIB.

asas terang dan tunai. Syarat formil terkait dengan pendaftarannya, jual beli harus dibuktikan dengan akta PPAT. Ada empat tahapan dalam proses peralihan hak atas tanah berdasarkan jual beli dihadapan PPAT, yaitu:⁷¹

a. Tahap Persiapan Pembuatan Akta

Sebelum membuat akta jual beli terhadap peralihan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan sertifikat pada Kantor Pertanahan dengan memperlihatkan sertifikat asli. PPAT membuat akta setelah pemegang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun membuat pernyataan bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu tidak sedang disengketakan.

b. Tahap Pelaksanaan Pembuatan Akta

Setelah pengecekan sertifikat dan dinyatakan telah sesuai kemudian pajak-pajak telah terbayarkan, maka tahap selanjutnya adalah pembuatan akta PPAT. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada kepala kantor pertanahan setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang

⁷¹ Rismayanthi, I. A. W. (2016). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. *Acta Comitas*, Volume 1, Nomor 1, hal. 85-86. Diakses melalui <https://www.academia.edu/download/104579164/13656.pdf>, pada 20 Agustus 2025 pukul 17:00 WIB.

bersangkutan yaitu penjual dan pembeli diberikan salinan aktanya. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak.

c. Tahap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

Menurut ketentuan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Kantor pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen - dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan

d. Tahap Penyerahan Sertipikat Hak Atas Tanah

Setelah proses pendaftaran peralihan hak atas tanah selesai maka Kantor Pertanahan akan menyerahkan kepada PPAT yang bersangkutan untuk disampaikan kepada pemegang hak yang baru. Sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang telah diubah nama pemegang haknya diserahkan kepada pemegang hak atas tanah yang baru.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli bukan sekadar urusan administrasi, tetapi proses hukum yang menjamin agar hak berpindah dengan jujur dan pasti. Di tangan PPAT, setiap tahap menjadi bagian dari tanggung jawab besar untuk menjaga keteraturan hukum dan

kepercayaan masyarakat. Ketelitian dalam memeriksa sertifikat, membaca akta, hingga menyerahkan sertifikat akhir adalah bentuk nyata dari kehati-hatian hukum yang melindungi hak dan keadilan setiap orang yang terlibat.

F. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Menurut Islam

1. Jual Beli Menurut Islam

Jual beli (bisnis) di masyarakat merupakan kegiatan rutinitas yang dilakukan setiap waktu oleh semua manusia. Tetapi jual beli yang benar menurut hukum Islam belum tentu semua orang muslim melaksanakannya. Bahkan ada pula yang tidak tahu sama sekali tentang ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh hukum Islam dalam hal jual beli (bisnis). Jual beli dalam istilah fiqh disebut dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar sesuatu dengan sesuatu yang lain. Lafal *albai'* dalam bahasa Arab terkadang digunakan untuk pengertian lawannya, yakni kata *asy-syira* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.⁷² Dalam Islam, jual beli adalah bagian dari kehidupan yang diangkat menjadi ibadah. Setiap akad, harga, dan kesepakatan bukan sekadar urusan duniawi, tetapi juga kesaksian di hadapan Allah tentang kejujuran manusia dalam bermuamalah.

Ada sebagian ulama memberikan pemaknaan tentang jual beli (bisnis), diantaranya ulamak Hanafiyah Jual beli adalah pertukaran

⁷² Haroen Nasrun, 2000, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama, hal. 111.

harta dengan harta (benda) berdasarkan cara khusus (yang di bolehkan) *syara'* yang disepakati. Menurut Imam nawawi dalam *al-majmu'* mengatakan Jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan. Menukar barang dengan barang atau barang dengan uang dengan jalan melepaskan hak milik atas dasar saling merelakan.⁷³ Pandangan para ulama tentang jual beli memperlihatkan bahwa Islam menempatkan transaksi ekonomi dalam bingkai moral yang luhur. Di balik pertukaran harta, terkandung nilai kerelaan, kejujuran, dan penghormatan terhadap hak milik. Jual beli menjadi sah bukan karena uang berpindah tangan, tetapi karena hati para pihak saling ridha dan keadilan ditegakkan. Inilah keseimbangan antara aspek dunia dan akhirat yang dijaga oleh syariat.

Islam sudah menjelaskan suatu transaksi jual beli harus memenuhi ketentuan yaitu terpenuhinya syarat dan rukun jual beli. Menjelaskan jual beli itu terhindar dari cacat, seperti kriteria barang yang diperjual belikan itu tidak diketahui, baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya, jumlah harga tidak jelas, jual beli itu mengandung unsur paksaan, tipuan, mudarat, serta adanya syarat-syarat lain yang membuat jual beli itu rusak. Ajaran Islam khususnya dalam bidang muammalah sudah jelas bahwa jual-beli harus berpegang pada aspek manfaat dan

⁷³ Suhendi, 2007, *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo persada, hal. 69-70.

tidak diperbolehkan seseorang menyembunyikan cacatnya suatu barang pada saat jual beli.⁷⁴

2. Dasar Hukum Jual Beli

Islam sudah menjelaskan suatu transaksi jual beli harus memenuhi ketentuan yaitu terpenuhinya syarat dan rukun jual beli. Menjelaskan jual beli itu terhindar dari cacat, seperti kriteria barang yang diperjual belikan itu tidak diketahui, baik jenis, kualitas maupun kuantitasnya, jumlah harga tidak jelas, jual beli itu mengandung unsur paksaan, tipuan, mudarat, serta adanya syarat-syarat lain yang membuat jual beli itu rusak. Ajaran Islam khususnya dalam bidang muammalah sudah jelas bahwa jual-beli harus berpegang pada aspek manfaat dan tidak diperbolehkan seseorang menyembunyikan cacatnya suatu barang pada saat jual beli. Dasar hukum jual beli adalah al-Qur'an dan alhadits, sebagaimana disebutkan dalam:

a. Surat al-Baqarah ayat 275:

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ
ذَلِكَ بِأَنَّهُمْ قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ
مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ فَاتَّبَعَهَا فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَئِكَ
أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

⁷⁴ Kurniawan, D. (2019). Perspektif Hukum Islam Tentang Jual Beli Pakaian Bekas. *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law*, Volume 2, Nomor 1, hal. 88. Diakses melalui <https://scholar.archive.org/work/m7wkuf4gfzhe3ch2eznygnddbby/access/wayback/https://journal.ia inkudus.ac.id/index.php/tawazun/article/download/5640/pdf>, pada 23 Agustus 2025 pukul 19:00 WIB.

“Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka Berkata (berpendapat), Sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah Telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya”. (Q.S.Al-Baqarah: 275)

b. Surat An-Nisa ayat 29:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا لَا تَأْكُلُوا أَمْوَالَكُمْ بَيْنَكُمْ بِالْبَاطِلِ إِلَّا أَنْ تَكُونَ تِجَارَةً عَنْ تَرَاضٍ مِنْكُمْ وَلَا تَقْتُلُوا أَنْفُسَكُمْ إِنَّ اللَّهَ كَانَ بِكُمْ رَحِيمًا

“Hai orang-orang yang beriman, janganlah kamu saling memakan harta sesamamu dengan jalan batil, kecuali dengan jalan perniagaan yang berlaku dengan suka sama-suka diantara kamu, dan janganlah kamu membunuh dirimu sesungguhnya Allah adalah Maha Penyayang kepadamu”. (Q.S. An-Nisa: 29).

c. Surat Al-Baqarah ayat 282:

وَأَشْهِدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ

“Dan persaksikanlah apabila kamu berjual-beli”. (QS. Al-Baqarah: 282).

d. Hadist

Diantara Hadist yang menjadi dasar jual- beli yakni hadis yang diriwayatkan oleh HR. Bazzar dan Hakim : “Rifa‘ah bin Rafi‘, sesungguhnya Nabi SAW. ditanya tentang mata pencaharian yang paling baik. Nabi SAW menjawab: seseorang bekerja dengan tangannya dan setiap jual beli yang mabrur” (HR. Bazzar dan Hakim). Dari hadist lain dimana Rasulullah SAW bersabda: “Dari

Abi Said, Nabi SAW bersabda: pedagang yang jujur lagi percaya adalah bersama-sama para nabi, orang yang benar adalah syuhada”(HR. Tarmizdi).

e. *Ijma'*

Ulama sepakat bila jual beli itu hukumnya boleh dan terdapat hikmah di dalamnya. Pasalnya, manusia bergantung pada barang yang ada di orang lain dan tentu orang tersebut tidak akan memberinya tanpa ada timbal balik. Oleh karena itu, dengan diperbolehkannya jual beli maka dapat membantu terpenuhinya kebutuhan setiap orang dan membayar atas kebutuhannya itu. Dengan melihat landasan hukum diatas, bahwa jual beli diperbolehkan dalam ajaran Islam karena banyak manfaat yang terkandung didalamnya, diantaranya dapat mempermudah manusia dalam memenuhi kebutuhan hidup, tentunya juga harus dilakukan atas dasar suka sama suka dan tidak ada pihak yang dirugikan.⁷⁵

Ajaran Islam menempatkan jual beli sebagai bagian dari ibadah sosial di mana kejujuran menjadi modal utama, dan kerelaan menjadi kunci keberkahannya. Allah menghalalkan jual beli karena di dalamnya ada saling memberi manfaat dan menegakkan keadilan. Setiap akad yang jujur adalah doa yang tertulis di atas kertas perjanjian, dan setiap transaksi yang adil adalah cermin iman yang hidup di antara manusia.

⁷⁵ Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, 2007, Depok: Gema Insani, hal. 124.

Maka dari itu, hukum jual beli bukan sekadar aturan, tetapi cara Islam menjaga martabat dan keberkahan rezeki umatnya.

3. Rukun Jual Beli

Rukun dan syarat jual beli menjadi tolok ukur sah tidaknya transaksi yang dilakukan. Rukun menurut Ghufon Amas'adi, adalah sesuatu yang merupakan bagian dari hakikat jual beli dan tidak akan terjadi jual beli tanpa terpenuhinya rukun tersebut. Sedangkan syarat adalah sesuatu yang mesti ada dalam jual beli tetapi tidak termasuk salah satu bagian dari hakikat jual beli itu sendiri. Islam telah mengatur rukun dan syarat jual beli sehingga jual beli dapat dikatakan sah.⁷⁶ Rukun jual beli ada tiga:

a. *'Aqid*

Syarat-syarat orang yang berakad (*'Aqid*) yaitu berakal dan yang melakukan akad itu adalah orang yang berbeda. Artinya, seseorang tidak dapat bertindak dalam waktu yang bersamaan sebagai penjual sekaligus sebagai pembeli.⁷⁷

b. *Shigat*

Shigat adalah *ijab* dan *qabul*. *Ijab* diambil dari kata *aujaba* yang artinya meletakkan, dari pihak penjual yaitu pemberian hak milik, dan *qabul* yaitu orang yang menerima hak milik. Para ulama fiqh

⁷⁶ Ghufon A. Masadi, (2002), *Fiqh Mu'amalah Kontekstual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, hal. 182.

⁷⁷ Abdul Rahman Ghazaly, *et al.*, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana, hal. 72.

sepakat bahwa unsur utama dari jual beli yaitu kerelaan kedua belah pihak. Kerelaan kedua belah pihak dapat dilihat dari ijab dan kabul yang dilangsungkan. Apabila ijab kabul telah diucapkan dalam akad jual beli maka pemilikan barang atau uang telah berpindah tangan dari pemilik semula. Barang yang dibeli berpindah tangan menjadi milik pembeli dan nilai/uang berpindah tangan menjadi milik penjual.⁷⁸

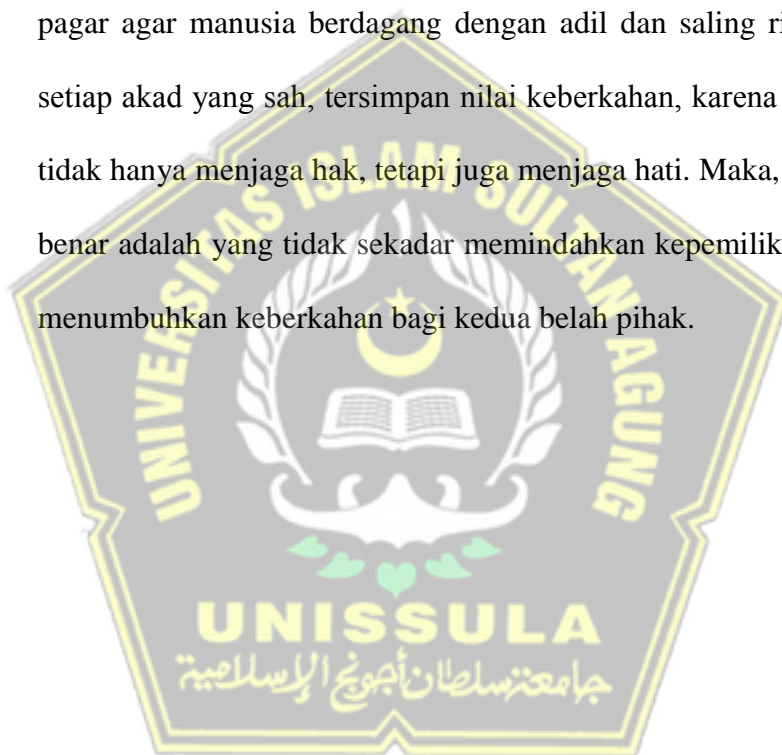
c. *Ma'qud 'alaih*

Barang itu ada atau tidak ada di tempat, tetapi pihak penjual menyatakan kesanggupannya untuk mengadakan barang itu. Misalnya, dalam satu toko yang besar, tidak mungkin memajang barang semuanya maka sebagian diletakkan pedagang di gudang atau masih di pabrik, tetapi secara meyakinkan barang itu boleh dihadirkan sesuai dengan persetujuan pembeli dengan penjual. Barang digudang dan dalam proses pabrik ini dihukumkan sebagai barang yang ada. Kemudian syarat selanjutnya dapat dimanfaatkan dan bermanfaat bagi manusia. Oleh karena itu, bangkai, *khamr* dan darah tidak sah menjadi objek jual beli, karena dalam pandangan *syara'* benda-benda seperti ini tidak bermanfaat bagi muslim. Kemudian syarat barangnya juga harus milik seseorang. Barang yang sifatnya belum dimiliki seseorang tidak boleh diperjual belikan, seperti memperjual belikan ikan di laut atau emas dalam

⁷⁸ Abdul Aziz Muhammad Azam, 2010, *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah, hal. 28.

tanah, karena ikan dan emas ini belum dimiliki penjual. Barang yang akan diperjual belikan juga boleh diserahkan saat akad berlangsung atau pada waktu yang disepakati bersama ketika transaksi berlangsung.⁷⁹

Sahnya jual beli tidak hanya ditentukan oleh akad dan harga, melainkan oleh kejujuran niat dan kejelasan makna. Rukun dan syarat menjadi pagar agar manusia berdagang dengan adil dan saling ridha. Di balik setiap akad yang sah, tersimpan nilai keberkahan, karena hukum syara' tidak hanya menjaga hak, tetapi juga menjaga hati. Maka, jual beli yang benar adalah yang tidak sekadar memindahkan kepemilikan, melainkan menumbuhkan keberkahan bagi kedua belah pihak.



⁷⁹ Abdul Rahman Ghazaly, *op.cit*, hal. 75.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penerapan Asas Kehati-Hatian Dalam Proses Pembuatan Akta Autentik Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dapat Mencegah Terjadinya Penipuan Pada Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Tegal

Sistem hukum agraria nasional, akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan hanya sekadar dokumen administratif yang memindahkan hak atas tanah, tetapi juga merupakan instrumen hukum preventif untuk memastikan bahwa setiap transaksi tanah berlangsung secara sah, transparan, dan bebas dari penipuan. Oleh karena itu, asas kehati-hatian menjadi landasan moral dan profesional yang melekat pada setiap tindakan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya. Sebagaimana kekuatan akta autentik tidak hanya terletak pada bentuk formalnya, tetapi juga pada tanggung jawab moral dan profesional pejabat pembuatnya untuk menjamin kebenaran materiil di dalamnya. Dengan demikian, setiap langkah PPAT dalam membuat akta harus disertai dengan sikap waspada, ketelitian, dan kejujuran hukum (*good faith*), karena kelalaian sekecil apa pun dapat berakibat hukum yang serius.⁸⁰

⁸⁰ Supriadi, 2008, *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 29

Menurut Subekti, perjanjian jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan suatu barang, sedangkan pihak yang lain berjanji untuk membayar harga barang tersebut. Khusus untuk jual beli tanah, Subekti menegaskan bahwa tanah adalah objek yang harus diikat dengan akta PPAT untuk menjamin kepastian hukum.⁸¹ Sedangkan menurut Sudikno Mertokusumo, jual beli adalah suatu perjanjian di mana pihak penjual mengalihkan hak milik atas suatu benda kepada pihak pembeli, yang sebagai imbalannya membayar harga yang telah disepakati. Dalam konteks jual beli tanah, hal ini mencakup kewajiban penjual untuk memastikan bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa dan beban lainnya.⁸²

PPAT dalam menjalankan jabatannya harus bertindak secara hati-hati (menerapkan prinsip kehati-hatian) dan memperhatikan setiap tata cara dalam pembebanan Hak Tanggungan. Bertindak secara hati-hati berarti meneliti semua dokumen dan membacakan isi akta kepada para penghadap dan saksi-saksi. Prinsip kehati-hatian harus diterapkan agar PPAT selalu dalam prosedur yang benar dan dengan demikian tingkat kepercayaan masyarakat terhadap PPAT semakin meningkat juga.⁸³

⁸¹ Subekti, 2005, *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa, hal. 41

⁸² Mertokusumo, Sudikno, 2013, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka, hal. 42.

⁸³ Novia, Katrine, Pieter Everhardus Latumeten, (2023). "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan." *Binamulia Hukum*, Volume 12, Nomor 1, hal. 103. Diakses melalui <http://ejournal.hukumunkris.id/index.php/binamulia/article/view/388>, pada 4 Oktober 2025 pukul 13:23 WIB.

Asas kehati-hatian dalam jual beli sendiri telah diatur secara normatif dalam berbagai peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pelaksanaan jabatan PPAT. Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menegaskan bahwa setiap akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan kepada para pihak di hadapan sekurang-kurangnya dua orang saksi, dan ditandatangani pada saat yang sama oleh PPAT, para pihak, serta para saksi. Ketentuan ini tidak hanya bersifat prosedural, tetapi juga substansial, karena mengandung makna bahwa PPAT berkewajiban memastikan bahwa setiap pihak memahami isi dan konsekuensi hukum dari perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta.

PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta adalah untuk memastikan bahwa para penghadap telah sepenuhnya memahami apa yang tertuang di dalam akta. PPAT dalam menjalankan tugas harus profesional, yaitu menjalankan tugas selalu mengutamakan keahlian berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, kinerjanya dapat dipercaya dan amanah, bekerja sesuai aturan hukum yang berlaku dari memulai pekerjaan, menjalankan dan menghasilkan hasil yang akurat. Selain profesional, PPAT juga harus

mampu memberikan penyuluhan hukum yang tepat dan baik untuk para penghadap.⁸⁴

Ketentuan lebih lanjut termuat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mewajibkan PPAT untuk memeriksa keabsahan sertifikat dan data fisik tanah sebelum menyusun akta. Dengan demikian, prinsip kehati-hatian bukan sekadar pedoman etik, tetapi merupakan *obligation of conduct* yang apabila diabaikan, dapat berimplikasi pada pembatalan akta dan sanksi administratif bagi PPAT. Hasil penelitian lapangan yang dilakukan di wilayah hukum Kota Tegal menunjukkan bahwa penerapan asas kehati-hatian telah menjadi bagian integral dari praktik sehari-hari PPAT, meskipun dalam pelaksanaannya masih dihadapkan pada berbagai kendala administratif dan sosial.

Meskipun peraturan mengenai kemanfaatan tanah telah diatur oleh negara, tetap saja dalam realitanya sering tidak terjadinya ketertiban maupun kepastian hukum. Ketidakpastian hukum yang terjadi di masyarakat sangat merugikan masyarakat terutama masyarakat yang taat dengan hukum. Ditambah dengan kebutuhan lahan yang terus meningkat dan sangat pesat sementara ketersediaan tanahnya terbatas sehingga tidak

⁸⁴ Arum, Meysita. (2022). "Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Otentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Jurnal Kewarganegaraan*, Volume 6, Nomor 3, hal. 6432. Diakses melalui <https://journal.upy.ac.id/index.php/pkn/article/view/4149>, pada 4 Oktober 2025 pukul 19:00 WIB.

jarang menimbulkan konflik pertanahan baik berupa konflik kepemilikan, maupun konflik yang menyangkut penggunaan tanah itu sendiri.⁸⁵

Berdasarkan wawancara yang dilakukan dengan tiga PPAT di Kota Tegal yakni Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Adi Akbar, S.H., M.Kn., dan Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn. ditemukan adanya kesamaan pandangan bahwa asas kehati-hatian merupakan tameng hukum utama yang melindungi PPAT dari potensi penipuan maupun sengketa pertanahan di kemudian hari. Dalam wawancara dengan Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., beliau menekankan bahwa langkah pertama yang selalu dilakukan dalam penerapan asas kehati-hatian adalah verifikasi sertifikat dan data kepemilikan tanah. Ia menyampaikan :

“Untuk membuat kaitannya dengan akta dan penerapan asas kehati-hatian, maka PPAT melakukan verifikasi kepemilikan sertifikat, seperti mengecek nama kepemilikan, status tanah apakah sedang dijaminkan, dan apakah pemiliknya masih hidup atau telah meninggal dunia.”⁸⁶

Pernyataan ini menggambarkan bahwa proses kehati-hatian dimulai jauh sebelum penandatanganan akta, yakni sejak tahap pemeriksaan dokumen awal. Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn. menegaskan bahwa setiap kesalahan administratif kecil, seperti perbedaan ejaan nama antara sertifikat dan KTP, dapat menjadi sumber sengketa besar apabila tidak dikoreksi terlebih dahulu. Dalam pandangannya, kehati-hatian bukan

⁸⁵ Sutedi, Adrian, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 12.

⁸⁶ Wawancara Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 22 September 2025

hanya melindungi pihak penjual dan pembeli, tetapi juga melindungi PPAT sendiri dari tuduhan kelalaian di kemudian hari.

Pandangan senada juga disampaikan oleh Adi Akbar, S.H., M.Kn., yang menyoroti aspek teknis dari penerapan asas kehati-hatian dalam memverifikasi keaslian fisik sertipikat. Menurutnya, PPAT memiliki tanggung jawab moral untuk memastikan bahwa sertipikat yang diajukan benar-benar asli, bukan duplikat atau hasil rekayasa. Dalam wawancaranya, ia menjelaskan :

“Sebelum memeriksa ke BPN, saya selalu melihat sertipikat asli yang dibawa oleh pihak penjual. Saya pastikan ada tanda tangan pejabat BPN, hologram, watermark, dan nomor seri yang sesuai dengan format resmi.”⁸⁷

Adi Akbar, S.H., M.Kn. juga menambahkan bahwa apabila ditemukan kejanggalan sekecil apa pun, ia akan menunda proses pembuatan akta dan meminta klarifikasi dari BPN. Sikap ini menunjukkan penerapan prinsip *zero tolerance* terhadap ketidaksesuaian dokumen, yang sejalan dengan pandangan dalam literatur hukum bahwa PPAT wajib bersikap aktif dan kritis terhadap setiap bukti yang diajukan, bukan sekadar penerima formalitas administratif.

Sementara itu, Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn. menyoroti aspek yang sedikit berbeda, yakni kehati-hatian dalam verifikasi identitas para pihak. Ia menegaskan pentingnya memastikan bahwa pihak-pihak yang hadir benar-benar subjek hukum yang sah dalam transaksi tersebut

“Notaris harus berhadapan langsung dengan klien,” ujarnya.

⁸⁷ Wawancara Adi Akbar, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 26 September 2025

“Jika klien tidak bisa datang ke kantor, maka Notaris yang mendatangi rumahnya, tetapi dengan catatan tanda tangan tetap dilakukan di hadapan Notaris.”⁸⁸

Dalam praktiknya, Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn. bahkan melakukan verifikasi identitas ke Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil (Dukcapil) untuk memastikan bahwa KTP dan KK yang digunakan masih berlaku dan terdaftar. Langkah ini, meskipun di luar kewenangan formal PPAT, menunjukkan kesadaran profesional bahwa kebenaran identitas para pihak adalah fondasi utama keabsahan akta autentik. Hal ini sejalan dengan pandangan Soerjono Soekanto bahwa keberhasilan penerapan hukum sangat bergantung pada kesadaran hukum pejabat pelaksana dan tingkat integritas moralnya.⁸⁹

Ketiga PPAT tersebut secara konsisten menunjukkan bahwa asas kehati-hatian tidak berhenti pada pemeriksaan dokumen, melainkan juga mencakup kehadiran langsung para pihak pada saat penandatanganan akta, pembacaan isi akta secara terbuka, dan penolakan terhadap transaksi yang berpotensi bermasalah. Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn. menjelaskan bahwa ia selalu mewajibkan para pihak untuk hadir secara langsung, tanpa diwakilkan, kecuali dengan surat kuasa yang sah.

“Penjual dan pembeli harus benar orangnya, dengan maksud tidak diwakilkan, dibuktikan dengan data-data yang telah diverifikasi. Minimal kita harus hati-hati dan menyesuaikan data yang kita terima dengan identitas yang jelas serta orangnya hadir di depan kita”⁹⁰

⁸⁸ Wawancara Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 9 Oktober 2025

⁸⁹ Soerjono Soekanto, *op.cit.* hal. 31.

⁹⁰ Wawancara Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 22 September 2025

Prinsip tersebut berakar pada Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menegaskan bahwa kehadiran para pihak di hadapan PPAT merupakan bagian tak terpisahkan dari proses pembuatan akta autentik. Kehadiran ini tidak hanya berfungsi untuk formalitas tanda tangan, tetapi juga untuk memastikan adanya *consensus ad idem* atau kesepakatan yang sejati antara pihak penjual dan pembeli.

Dengan diberlakukannya prinsip kehati-hatian, diharapkan agar kepercayaan masyarakat terhadap PPAT tetap tinggi, sehingga masyarakat bersedia dan tidak ragu-ragu menggunakan jasa PPAT. Oleh sebab itu, dalam praktiknya PPAT dituntut selalu memperhatikan prinsip kehati-hatian. Bertindak sesuai amanat dari ketentuan perundang-undangan harus menjadi kewajiban PPAT. Mengingat dalam proses peradilan perdata, kebenaran yang dicari dan diwujudkan oleh Hakim adalah cukup kebenaran formil (*formeel waarheid*) dari sanubari Hakim, tidak dituntut keyakinan. Para pihak yang berperkara dapat mengajukan pembuktian berdasarkan kebohongan dan kepalsuan, namun fakta yang demikian secara teoritis harus diterima oleh hakim untuk melindungi atau mempertahankan hak perseorangan atau hak perdata pihak yang bersangkutan.⁹¹

⁹¹ Harahap, M. Yahya, 2006, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika, hal.31.

Dalam pelaksanaan prinsip kehati-hatian ini, ketiga PPAT juga menghadapi tantangan yang serupa. Salah satunya adalah tekanan dari pihak klien yang menginginkan proses cepat meskipun dokumen belum lengkap. Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn. mengakui :

*“Ada kalanya klien datang hanya membawa fotokopi sertifikat dan meminta segera dibuatkan akta. Dalam kondisi seperti ini, saya memilih menunda daripada nanti bermasalah.”*⁹²

Sementara Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn. menambahkan bahwa sering kali terjadi ketidaksesuaian data antara KTP, sertifikat, dan bukti pajak, yang menyebabkan proses harus ditunda atau dikembalikan kepada pihak klien untuk diperbaiki. Sikap ini mencerminkan penerapan prinsip kehati-hatian yang sejati, di mana kepastian hukum lebih diutamakan dibanding kepentingan komersial atau kecepatan pelayanan.

Analisis terhadap hasil wawancara tersebut menunjukkan bahwa penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT di Kota Tegal berfungsi sebagai mekanisme perlindungan hukum preventif yang melibatkan tiga dimensi utama:

- a. Kehati-hatian terhadap objek hukum berupa tanah yang menjadi subjek transaksi
- b. Kehati-hatian terhadap subjek hukum berupa para pihak yang melakukan perbuatan hukum
- c. Kehati-hatian terhadap dokumen hukum yang menjadi alat bukti dalam pembuatan akta.

⁹² Wawancara Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 9 Oktober 2025

Dalam ketiga dimensi ini, PPAT memainkan peran ganda sebagai pelaksana administrasi pertanahan dan sekaligus penjaga keabsahan hukum (*legal safeguard*) agar transaksi tanah tidak disalahgunakan oleh pihak-pihak yang beritikad tidak baik. Dari sisi normatif, penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT di Kota Tegal juga merupakan manifestasi dari asas perlindungan hukum sebagaimana perlindungan hukum preventif yang diberikan oleh pejabat administrasi negara agar masyarakat terhindar dari tindakan sewenang-wenang dan penyalahgunaan wewenang. PPAT dalam hal ini bertindak sebagai pelindung hukum bagi para pihak dengan memastikan bahwa setiap unsur legalitas dalam transaksi tanah telah terpenuhi sebelum akta ditandatangani. Dengan kata lain, asas kehati-hatian bukan hanya soal ketelitian administratif, tetapi juga bentuk konkret dari upaya mewujudkan prinsip *rechtzekerheid* (kepastian hukum) dan *gerechtigheid* (keadilan) dalam praktik pertanahan.

Selain itu, wawancara dengan Adi Akbar, S.H., M.Kn. memperlihatkan bahwa kehati-hatian juga berperan penting dalam mencegah penipuan yang dilakukan secara terselubung oleh para pihak. Ia menuturkan sebuah pengalaman :

*“Pernah ada kasus di mana penjual dan pembeli berpura-pura sudah melakukan jual beli padahal belum ada pembayaran penuh. Si pembeli menggunakan sertifikat tersebut untuk menjaminkan ke bank. Akhirnya terjadi sengketa, dan PPAT disalahkan karena dianggap menipu, padahal sejak awal para pihak sudah memanipulasi fakta.”*⁹³

⁹³ Wawancara Adi Akbar, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 26 September 2025

Kasus ini menunjukkan bahwa dalam praktik, PPAT sering kali berada di posisi rentan, menjadi pihak yang paling mudah disalahkan ketika muncul sengketa. Oleh karena itu, kehati-hatian bukan hanya sikap profesional, tetapi juga mekanisme perlindungan diri yang bersifat hukum. PPAT yang menolak atau menunda pembuatan akta dalam kondisi meragukan sesungguhnya sedang melindungi dirinya dari potensi tanggung jawab hukum pidana maupun perdata.

Hasil penelitian ini juga menunjukkan bahwa peran asas kehati-hatian tidak hanya sebatas memastikan dokumen benar, tetapi juga memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak. Sebagaimana disampaikan oleh Laeli Nurchamidah, prinsip kehati-hatian melindungi pembeli dari risiko membeli tanah bermasalah, dan melindungi penjual dari risiko menerima uang hasil kejahatan seperti *money laundering*. Dengan demikian, asas kehati-hatian berfungsi ganda sebagai alat kontrol legalitas transaksi dan sebagai filter etika hukum yang menjaga integritas profesi PPAT.

Dalam wilayah Kota Tegal, penerapan asas kehati-hatian menjadi semakin penting mengingat wilayah ini sedang mengalami peningkatan transaksi jual beli tanah akibat perkembangan sektor perumahan dan investasi lokal. Peningkatan transaksi ini berbanding lurus dengan meningkatnya risiko penipuan, baik berupa pemalsuan sertifikat, perbedaan data, maupun penyalahgunaan surat kuasa. Ketiga PPAT yang diwawancarai menunjukkan kesadaran penuh akan risiko tersebut dan

menegaskan bahwa kehati-hatian adalah satu-satunya cara untuk menjaga stabilitas hukum dalam transaksi tanah di daerah.

Berdasarkan keseluruhan uraian di atas, dapat disimpulkan bahwa penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT di Kota Tegal memiliki makna yuridis yang mendalam dan fungsi preventif yang konkret. Kehati-hatian bukan sekadar formalitas administratif, melainkan refleksi tanggung jawab moral dan profesional seorang pejabat umum yang mengemban amanah negara dalam menjamin kepastian hukum hak atas tanah. Melalui verifikasi sertifikat yang ketat, pemeriksaan identitas yang cermat, serta keberanian untuk menolak transaksi yang berpotensi menimbulkan masalah, PPAT di Kota Tegal telah menjadikan asas kehati-hatian sebagai bagian dari budaya hukum yang hidup (*living law*). Namun, meskipun praktik ini sudah berjalan baik, masih diperlukan dukungan dari lembaga terkait seperti BPN dan Dukcapil dalam bentuk integrasi sistem data pertanahan dan kependudukan, agar penerapan asas kehati-hatian dapat dilakukan lebih efektif dan efisien.

B. Penerapan Asas Kehati-Hatian Oleh PPAT Dapat Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Pembeli, Penjual, Dan Pihak-Pihak Terkait Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Tegal

Perjanjian jual beli termasuk perjanjian bernama karena diatur dan diberi nama oleh pembentuk undang-undang berdasarkan tipe yang paling banyak terjadi sehari-hari yang terdapat dalam *Burgerlijk Wetboek* (untuk selanjutnya disebut BW), diatur pada pasal 1457 BW sampai 1540 BW.

Pengertian jual beli terdapat pada pasal 1457 BW yaitu suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.⁹⁴ Perkataan jual beli menunjukkan bahwa dari satu pihak perbuatan dinamakan menjual, sedangkan dari pihak yang lain dinamakan membeli. Istilah yang mencakup dua perbuatan yang bertimbal-balik itu adalah sesuai dengan istilah Belanda “*koop en verkoop*” yang juga mengandung pengertian bahwa pihak yang satu “*verkoop*” (menjual) sedang yang lainnya “*koop*” (membeli). Dalam bahasa Inggris jual-beli disebut dengan hanya “*sale*” saja yang berarti “*penjualan*” (hanya dilihat dari sudutnya si penjual), begitu pula dalam bahasa Perancis disebut hanya dengan “*vente*” yang juga berarti “*penjualan*”, sedangkan bahasa Jerman dipakainya perkataan “*Kauf*” yang berarti “*pembelian*”.⁹⁵

Transaksi jual beli merupakan sesuatu yang didalamnya harus terdapat kesepakatan antara penjual dan pembeli, hal ini menjadi salah satu langkah preventif yang erat kaitannya dengan perlindungan hukum bagi para pihak. Menurut Satjipto Rahardjo, perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman terhadap hak asasi manusia (HAM) yang dirugikan orang lain dan perlindungan itu diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum.⁹⁶

Penerapan asas kehati-hatian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁹⁴ Mariam Darus Badruzaman, 2015, *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata (Yurisprudensi, Doktrin serta Penjelasan)*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 94

⁹⁵ Subekti, 2014, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 1-2.

⁹⁶ Salim HS, Erlies Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Press, hal. 262.

tidak hanya dimaksudkan untuk menjamin keabsahan administratif suatu akta, tetapi juga berfungsi sebagai instrumen hukum yang melindungi hak-hak subjek hukum yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Dalam setiap transaksi jual beli tanah, terdapat potensi kerentanan hukum yang dapat merugikan para pihak, baik karena kelalaian administratif, kesalahan informasi, maupun tindakan penipuan yang disengaja. Oleh sebab itu, PPAT sebagai pejabat publik yang diamanahi wewenang oleh negara memegang posisi strategis untuk memastikan setiap proses berjalan secara transparan, adil, dan sah menurut hukum.

Secara umum, prinsip kehati-hatian dapat diartikan sebagai dasar tentang kebenaran yang menjadi landasan berpikir dan bertindak dengan penuh sikap hati-hati. Prinsip ini menekankan pentingnya mempertimbangkan segala kemungkinan yang ada sebelum mengambil keputusan, dengan tujuan untuk meminimalkan risiko dan menghindari konsekuensi negatif. Dalam konteks global, prinsip kehati-hatian dikenal sebagai *prudential principle* atau *precautionary principle*. Kedua istilah ini sering digunakan dalam berbagai bidang, seperti hukum, keuangan, dan lingkungan, untuk menekankan pentingnya pendekatan yang bijaksana dan berhati-hati.⁹⁷

Asas kehati-hatian yang diterapkan PPAT sejatinya merupakan manifestasi konkret dari Teori Perlindungan Hukum sebagaimana yang membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk: preventif dan

⁹⁷ Usman, Rachmadi, 2003, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, hal. 19.

represif. Perlindungan hukum preventif adalah perlindungan yang diberikan sebelum terjadi pelanggaran, dengan tujuan mencegah terjadinya sengketa atau kerugian hukum, sedangkan perlindungan hukum represif diberikan setelah terjadinya pelanggaran hukum sebagai bentuk penegakan atau pemulihan hak. Tindakan PPAT yang berhati-hati dalam setiap tahap pembuatan akta mulai dari pemeriksaan dokumen, verifikasi identitas, hingga pembacaan akta merupakan bentuk nyata perlindungan hukum preventif yang berorientasi pada pencegahan.

Prinsip perlindungan hukum juga memiliki akar bahwa hukum tidak boleh hanya dipahami sebagai seperangkat aturan tertulis, tetapi juga sebagai sarana melindungi manusia dari kesewenang-wenangan dan menjamin kesejahteraan sosial. Dengan demikian, kehati-hatian PPAT dalam praktiknya bukan hanya kewajiban formal, melainkan juga bentuk empati hukum terhadap masyarakat agar hak-hak mereka tidak dilanggar oleh pihak lain yang beritikad buruk.

PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengenalan terhadap penghadap sesuai dengan identitas yang diperlihatkan kepada PPAT. Pada praktiknya meskipun pengenalan wajib dilakukan terdapat permasalahan hukum akta PPAT dan penyebabnya adalah ketidakjujuran klien terhadap kebenaran syarat-syarat administrasi seperti pemilik tanah yang palsu bukan pemilik tanah yang sebenarnya, dokumen persyaratan yang dipalsukan dan akhirnya menjadi dasar pembuatan akta yang berakibat akta jual beli tanah tersebut memiliki jaminan kepastian hukum

pada akhirnya dinyatakan batal atau batal demi hukum yang berdasarkan putusan pengadilan yang memiliki kekuatan hukum tetap.⁹⁸

Pertanggungjawaban profesional adalah pertanggungjawaban kepada diri sendiri dan masyarakat. Bertanggung jawab kepada diri sendiri berarti seorang profesional bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Bertanggung jawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya.⁹⁹ Prinsip kehati-hatian memiliki makna memberlakukan sikap waspada baik pada diri sendiri maupun bagi orang lain dengan memerhatikan konsekuensi dari setiap tindakan yang dilakukan, baik untuk saat ini maupun di kemudian hari. Berdasarkan hasil wawancara dengan Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Adi Akbar, S.H., M.Kn., dan Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., dapat disimpulkan bahwa penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT di Kota Tegal telah berperan besar dalam memberikan perlindungan hukum kepada pembeli, penjual, maupun pihak-pihak lain yang terkait dalam transaksi tanah. Ketiga PPAT tersebut memiliki cara pandang dan praktik yang serupa, meskipun dengan pendekatan yang berbeda sesuai pengalaman masing-masing. Dalam wawancaranya, Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn. menegaskan bahwa asas kehati-hatian berfungsi ganda untuk melindungi masyarakat dan

⁹⁸ Resvina, Ayi Vevi. (2024), "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak Dan Keterangan Palsu." *Jurnal Cahaya Mandalika*, Volume 3, Nomor 3, hal. 1860-1861 diakses melalui <https://ojs.cahayamandalika.com/index.php/jcm/article/view/2982>, pada 8 Oktober 2025 pukul 13:52:00 WIB.

⁹⁹ Anshori, Abdul Ghofur, 2016, *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum Dan Etika*, Yogyakarta: UII Press, hal. 16.

melindungi PPAT itu sendiri dari risiko hukum di kemudian hari. Ia menyatakan :

“Prinsip kehati-hatian itu bertujuan untuk melindungi kita sebagai PPAT dalam melakukan pekerjaan, karena mungkin saat ini tidak ada dampak yang langsung terjadi, namun itu belum tentu menjamin di kemudian hari tidak terjadi suatu hal yang berhubungan dengan hukum. Maka dari itu prinsip kehati-hatian sangat diperlukan untuk melindungi kita.”¹⁰⁰

Pernyataan ini memperlihatkan kesadaran profesional bahwa tindakan administratif yang dilakukan PPAT selalu memiliki konsekuensi hukum jangka panjang, sehingga setiap langkah harus diambil dengan pertimbangan cermat dan sesuai peraturan. Lebih lanjut, Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn. juga menyoroti dimensi perlindungan bagi pihak penjual. Menurutnya, PPAT harus memastikan bahwa dana yang diterima penjual bukan berasal dari sumber yang ilegal.

“Bagi penjual, uang yang ditransaksikan oleh pembeli bukan uang dari hasil yang tidak sah seperti penipuan atau money laundering, karena hal itu dapat menimbulkan permasalahan di kemudian hari”¹⁰¹

PPAT bertindak sebagai penjaga integritas transaksi (*guardian of legal integrity*) untuk mencegah agar instrumen hukum tidak digunakan untuk menutupi tindak pidana.

Adi Akbar S.H., M.Kn., dalam wawancara terpisah, menekankan aspek perlindungan terhadap pembeli. Ia menjelaskan bahwa langkah-langkah kehati-hatian seperti verifikasi sertifikat dan pemeriksaan

¹⁰⁰ Wawancara Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 22 September 2025

¹⁰¹ Wawancara Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 22 September 2025

keaslian dokumen memiliki fungsi protektif yang langsung terhadap pihak pembeli. Menurutny :

“Sertipikat bisa saja asli, tetapi dimiliki oleh orang lain. Oleh karena itu, kami selalu memastikan nama di sertipikat sama dengan nama di KTP penjual. Jika berbeda, harus ada dasar hukum seperti akta waris, akta hibah, atau surat kuasa menjual yang sah.”¹⁰²

Dari keterangan ini terlihat bahwa PPAT bertugas memastikan adanya *link of legality* antara dokumen dan pemilik sahnya agar pembeli tidak menjadi korban transaksi ilegal. Langkah-langkah verifikasi tersebut merupakan wujud konkret perlindungan hukum preventif terhadap pembeli bahwa hukum seharusnya hadir untuk mencegah pelanggaran hak, bukan sekadar menyelesaikan akibatnya. Sementara itu, Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn. menyoroti peran PPAT dalam memberikan perlindungan hukum kepada semua pihak melalui penjelasan hukum yang transparan. Ia mengatakan :

“PPAT wajib menerangkan persyaratan apa saja yang perlu dipersiapkan sebelum penandatanganan akta jual beli, kemudian menjelaskan hak dan kewajiban para pihak seperti penjual harus membayar PPh final 2,5% dan pembeli harus membayar BPHTB serta biaya balik nama.”¹⁰³

Tindakan menjelaskan hak dan kewajiban ini, meskipun tampak administratif, sesungguhnya merupakan bentuk perlindungan hukum karena mengedukasi para pihak agar memahami tanggung jawab mereka masing-masing. Dalam perspektif teori perlindungan hukum, pengetahuan yang cukup dari para pihak terhadap perbuatan hukum yang mereka

¹⁰² Wawancara Adi Akbar, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 26 September 2025

¹⁰³ Wawancara Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 9 Oktober 2025

lakukan merupakan prasyarat utama agar perlindungan hukum dapat tercapai secara substantif.

Ketidakcermatan dalam proses verifikasi dokumentasi ini berpotensi mengakibatkan cacat hukum pada akta yang dihasilkan, yang dapat berujung pada pembatalan melalui proses peradilan. Situasi ini mencerminkan urgensi untuk meningkatkan ketelitian dan profesionalisme dalam pelaksanaan tugas PPAT, terutama dalam aspek verifikasi dokumentasi, untuk meminimalisir risiko permasalahan hukum di kemudian hari dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi properti.¹⁰⁴

Dalam praktiknya di Kota Tegal, ketiga PPAT tersebut sama-sama menunjukkan bahwa perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah tidak dapat dilepaskan dari prinsip kehati-hatian yang mereka terapkan sejak awal. Setiap tahap pemeriksaan dokumen, konfirmasi kepada pihak-pihak terkait, dan pembacaan akta di hadapan saksi merupakan *layer of protection* yang membentengi para pihak dari risiko hukum di masa depan. Dalam penelitian ini, ditemukan pula bahwa masyarakat sering kali tidak menyadari nilai preventif dari prosedur PPAT tersebut. Sebagian pihak menganggap proses verifikasi dan klarifikasi yang dilakukan PPAT sebagai “*proses berbelit*”, padahal justru itulah bentuk nyata dari perlindungan hukum yang diberikan negara melalui pejabatnya.

¹⁰⁴ Rahmawati, Mega Annisa, Sri Wahyuni. (2025). "Kontrovesi Layanan Ppat Dalam Keabsahan Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, Volume 3, Nomor 1, hal. 5. Diakses melalui <https://journal.forikami.com/index.php/dassollen/article/view/811>. pada 10 Oktober 2025 pukul 16:14:00 WIB.

Jika dianalisis menggunakan perspektif Teori Kehendak (*Wilstheorie*), maka akta jual beli tanah pada dasarnya merupakan manifestasi dari pernyataan kehendak hukum (*verklaring van wil*) antara penjual dan pembeli. PPAT memiliki peran penting untuk memastikan bahwa kehendak hukum tersebut benar-benar lahir secara sadar, bebas, dan tidak tercemar oleh kekhilafan, paksaan, atau penipuan. Dengan kata lain, PPAT melalui asas kehati-hatiannya berperan untuk memastikan bahwa *wilsovereenstemming* (kesesuaian kehendak) antara para pihak tercapai secara sah.¹⁰⁵ Prinsip kehati-hatian berfungsi sebagai guardrail terhadap penyimpangan kehendak hukum. Sebagaimana dijelaskan oleh Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn. menyebutkan :

“Semua tanda tangan harus dilakukan di hadapan PPAT agar tidak ada pihak yang mengaku tidak menandatangani atau mengaku tidak hadir.”¹⁰⁶

Pernyataan ini selaras dengan validitas perjanjian tidak cukup hanya dengan kesesuaian isi dokumen, tetapi juga dengan kehadiran fisik dan kesadaran mental para pihak pada saat menyatakan kehendaknya. Oleh sebab itu, PPAT bukan hanya pencatat kehendak, tetapi juga pengawal keaslian kehendak itu sendiri.

Aspek perlindungan hukum yang diwujudkan melalui kehati-hatian PPAT juga mencakup perlindungan terhadap pihak ketiga seperti lembaga perbankan atau instansi pemerintah yang kelak akan memproses peralihan

¹⁰⁵ Salim, H.S., 2021, *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika, hal. 25.

¹⁰⁶ Wawancara Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 9 Oktober 2025

hak atas tanah tersebut. Ketepatan data yang dihasilkan dari akta PPAT menjadi dasar kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan nasional. Kesalahan kecil dalam akta dapat berimplikasi pada batalnya transaksi, munculnya gugatan hukum, atau bahkan kerugian ekonomi bagi pihak-pihak yang tidak terlibat langsung. Dalam wawancaranya, Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn. mencontohkan situasi di mana penjual dan pembeli membuat kesepakatan palsu untuk menjadikan sertifikat sebagai agunan bank. Ketika permasalahan muncul, PPAT dituduh lalai, padahal pihak yang bersalah adalah para pihak yang beritikad buruk. Kasus seperti ini membuktikan bahwa akta PPAT memiliki *reverberating effect* terhadap sistem hukum yang lebih luas sehingga kehati-hatian dalam proses pembuatan akta merupakan bentuk perlindungan hukum tidak hanya bagi para pihak, tetapi juga bagi lembaga negara dan sistem hukum itu sendiri.

Dari hasil pengamatan lapangan, penerapan asas kehati-hatian di Kota Tegal juga memberikan efek psikologis dan sosial bagi para pihak yang bertransaksi. Proses panjang pemeriksaan dokumen, pembacaan akta, dan kehadiran langsung para pihak menciptakan suasana formal dan serius yang membuat para pihak lebih berhati-hati dalam memberikan keterangan. Dengan demikian, PPAT berfungsi tidak hanya sebagai pejabat legal formal, tetapi juga sebagai mediator moral yang menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat. Apabila ditinjau dari perspektif hukum positif Indonesia, tindakan PPAT dalam menerapkan asas kehati-hatian dapat dikategorikan sebagai bagian dari perlindungan

hukum preventif administratif. Hal ini karena PPAT bertindak dalam kapasitas sebagai pejabat umum (*openbaar ambtenaar*) yang diberi kewenangan oleh negara untuk memastikan bahwa setiap tindakan hukum privat (jual beli tanah) tidak bertentangan dengan hukum publik. PPAT dengan demikian berada di garis depan dalam mewujudkan asas pacta sunt servanda yang berimbang dengan asas perlindungan terhadap pihak lemah. Hal ini sangat relevan dengan karakter masyarakat Kota Tegal yang masih didominasi oleh transaksi tanah antara individu, bukan korporasi, sehingga tingkat pengetahuan hukum para pihak cenderung beragam. Dari penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT di Kota Tegal memiliki kontribusi langsung terhadap perlindungan hukum bagi:

- a. Pembeli, karena memastikan objek tanah yang dibeli bebas dari sengketa dan kepemilikannya sah
- b. Penjual, karena menjamin transaksi berjalan sesuai ketentuan hukum dan uang yang diterima bukan hasil tindak pidana
- c. Pihak-pihak terkait, seperti bank atau pemerintah, karena memastikan data pertanahan yang dihasilkan akurat dan dapat dipertanggungjawabkan.

Analisis empiris ini menegaskan bahwa asas kehati-hatian bukan hanya sekadar slogan profesional, tetapi telah menjadi praktik hukum hidup (*living legal culture*) yang diterapkan oleh PPAT di lapangan. Ketiga PPAT di Kota Tegal sepakat bahwa setiap tindakan hati-hati yang mereka

ambil mulai dari menolak dokumen tidak valid, memverifikasi ke Dukcapil, hingga menunda akta karena data belum lengkap adalah wujud perlindungan hukum nyata yang diberikan kepada masyarakat. Prinsip ini juga sejalan dengan pandangan Satjipto Rahardjo bahwa *“hukum yang baik bukanlah hukum yang hanya tertulis, tetapi hukum yang hidup di tengah masyarakat dan menyejahterakan manusia.”* Dalam teori kehendak (*Wilstheorie*), penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT juga memastikan agar setiap akta mencerminkan kehendak sejati para pihak. Apabila kehendak itu tercemar oleh kesalahan, paksaan, atau penipuan, maka kehendak tersebut menjadi tidak sah dan akta dapat dibatalkan. Oleh karena itu, PPAT berperan penting sebagai “penjaga kehendak hukum” yang memastikan bahwa setiap perjanjian tanah benar-benar lahir dari niat yang murni dan legal. Dengan cara ini, PPAT berkontribusi langsung terhadap pembentukan sistem hukum yang adil dan berkeadilan substantif, bukan sekadar formal.

Dari keseluruhan hasil penelitian ini dapat ditegaskan bahwa asas kehati-hatian merupakan jantung dari perlindungan hukum dalam jabatan PPAT. Ia menjadi penghubung antara teks hukum dan praktik lapangan, antara kehendak individu dan tanggung jawab publik. Di tangan PPAT yang berhati-hati seperti Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Adi Akbar, S.H., M.Kn., dan Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., hukum menemukan wujudnya yang paling manusiawi yaitu bukan sekadar alat mengikat, tetapi juga alat melindungi. Maka, dalam hukum pertanahan di Kota

Tegal, penerapan asas kehati-hatian bukan hanya kebutuhan profesional, melainkan juga kebutuhan sosial. Ia menjaga keseimbangan antara kepentingan individu dan kepentingan umum, antara kehendak bebas dan keteraturan hukum. Dengan demikian, setiap akta autentik yang dibuat dengan kehati-hatian sejatinya adalah bentuk perlindungan hukum yang hidup sebuah jaminan bahwa hukum masih berpihak pada keadilan, bukan sekadar pada teks.

C. Contoh Akta Jual Beli Untuk Mencegah Terjadinya Penipuan Dalam Transaksi Jual Beli Tanah Di Kota Tegal

Akta PPAT merupakan bagian dari bentuk legalitas yang bersifat autentik. Hal ini berarti harus memenuhi persyaratan yang ketat dalam pembuatan, bentuk, dan formalitasnya. Standar-standar ini penting untuk memperoleh sebutan suatu akta autentik. Akta PPAT sangat penting untuk menjaga hak-hak di masa depan dan menjadi bukti atas hak-hak tersebut. Akta ini merupakan arsip negara yang wajib dipelihara dan dikelola dengan baik. Berfungsi sebagai pencatatan penting, mendokumentasikan tindakan hukum terkait hak atas tanah dan secara langsung mempengaruhi perubahan data pendaftaran tanah. Sepanjang penggunaannya, akta PPAT dapat dianggap sebagai arsip aktif sampai dengan diterbitkannya sertifikat hak milik. Sebab, sebelum diterbitkannya sertifikat, akta PPAT digunakan

langsung oleh unit pengolahan data BPN sebagai sumber informasi hukum yang diperlukan untuk pemutakhiran pencatatan pendaftaran tanah.¹⁰⁷

Akta jual beli tanah merupakan puncak formalitas hukum dari peralihan hak atas tanah antara dua pihak. Akta tersebut bukan hanya sekadar bukti tertulis mengenai transaksi, tetapi juga instrumen hukum yang menjadi dasar perubahan data pendaftaran tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, akta jual beli harus memuat seluruh unsur legalitas secara lengkap dan sah, serta disusun dengan asas kehati-hatian yang tinggi. Di tangan seorang PPAT, akta jual beli tanah berfungsi sebagai jembatan antara hukum privat dan hukum publik, antara kehendak bebas para pihak dan tanggung jawab negara dalam menjamin kepastian hukum atas hak milik tanah.

Penerapan asas kehati-hatian dalam penyusunan akta jual beli menjadi benteng utama untuk mencegah penipuan, pemalsuan, maupun penyalahgunaan sertifikat. Kesalahan sekecil apa pun baik dalam pencantuman identitas, uraian objek, atau syarat peralihan dapat berimplikasi pada batalnya akta secara hukum dan menimbulkan sengketa perdata bahkan pidana. Oleh sebab itu, PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap unsur dalam akta tersusun secara benar, valid, dan mencerminkan kehendak murni para pihak. Akta autentik adalah bukti

¹⁰⁷ Suardana, Safira Shizuoka, Komang Febrinayanti Dantes, Dewa Gede Herman Yudiawan. (2024), "Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Dalam Proses Pembuatan Akta Notariil Dan Akta Ppat Di Kantor Notaris/Ppat Rina Harindyah." *Jurnal Komunitas Yustisia*, Volume 7, Nomor 3, hal. 27. Diakses melalui <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/94430>, pada 11 Oktober 2025 pukul 17:35 WIB.

sempurna mengenai apa yang termuat di dalamnya, sehingga apabila akta tersebut dibuat tanpa kehati-hatian, maka bukti hukum yang seharusnya kuat dapat kehilangan daya pembuktiannya.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa penerapan asas kehati-hatian dalam penyusunan akta jual beli telah menjadi bagian dari kebiasaan profesional mereka. Ketiganya sepakat bahwa struktur akta jual beli yang baik tidak hanya memenuhi unsur yuridis, tetapi juga harus memiliki kekuatan preventif terhadap penipuan. Menurut Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn. menyatakan :

“Tidak ada contoh akta jual beli yang bisa dijadikan model seragam, karena yang terpenting bukan bentuk, melainkan proses. PPAT wajib memastikan para pihak hadir, memahami isi akta, dan semua data yang dicantumkan diverifikasi dengan benar.”¹⁰⁸

Pandangan ini menunjukkan bahwa substansi keabsahan akta lebih penting daripada bentuk formalnya. Secara umum, akta jual beli tanah yang ideal terdiri atas empat bagian besar:

- a. Bagian kepala akta,
- b. Bagian identitas dan keterangan para pihak,
- c. Bagian substansi perjanjian atau klausul transaksi, dan
- d. Bagian penutup yang memuat tanda tangan, saksi, dan keterangan pembacaan akta.

Meskipun formatnya mengikuti ketentuan resmi BPN, mereka menekankan bahwa substansi dan proses jauh lebih penting daripada sekadar bentuk. Berdasarkan praktik mereka dan regulasi yang berlaku,

¹⁰⁸ Wawancara Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 22 September 2025

struktur akta yang benar dan mampu mencegah penipuan memiliki komponen-komponen berikut:

a. Kepala Akta (Keterangan Formil)

- 1) Menyebutkan nomor akta, tanggal, nama lengkap PPAT, dan wilayah kerjanya.
- 2) Memastikan kesesuaian dengan register resmi di Kantor PPAT.
- 3) Sebagaimana disampaikan oleh PPAT yang ditemui oleh penulis, setiap nomor akta harus segera dicatat di buku register agar tidak dapat dimanipulasi atau digunakan ulang untuk akta lain yang fiktif.

b. Bagian Identitas Para Pihak

- 1) Mencantumkan data lengkap penjual dan pembeli (nama, NIK, alamat, pekerjaan, status perkawinan).
- 2) Diverifikasi langsung dengan KTP, KK, dan data Dukcapil untuk menghindari penggunaan identitas palsu, langkah ini secara eksplisit dilakukan oleh Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn. dalam setiap transaksi.

c. Keterangan Objek Tanah

- 1) Berisi nomor sertifikat, luas, batas-batas, dan status hak (misalnya Hak Milik atau HGB).
- 2) PPAT wajib melakukan cek sertifikat ke BPN untuk memastikan tidak ada tumpang-tindih bidang, jaminan, atau perkara hukum aktif.

- 3) Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn. menyatakan bahwa *“sertipikat dicek terlebih dahulu, dan bila ada data yang diragukan, proses akta ditunda sampai validitasnya pasti.”*

d. Klausul Transaksi dan Pernyataan Para Pihak

- 1) Mencantumkan nilai jual beli sebenarnya, mekanisme pembayaran, serta pernyataan bahwa tanah bebas dari sengketa.
- 2) Dalam praktiknya, PPAT menambahkan klausul tanggung jawab bahwa seluruh keterangan dan dokumen adalah benar serta menegaskan bahwa PPAT tidak bertanggung jawab atas keterangan palsu dari pihak mana pun.
- 3) Klausul ini menjadi *“legal shield”* bagi PPAT sekaligus pengingat moral bagi para pihak agar tidak berbohong dalam transaksi.

e. Pembacaan dan Penandatanganan Akta

- 1) Dilakukan di hadapan sekurang-kurangnya dua saksi sebagaimana Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
- 2) Akta wajib dibacakan secara lengkap agar tidak ada pihak yang mengaku tidak memahami isi atau keberatan di kemudian hari.
- 3) Adi Akbar, S.H., M.Kn. menekankan: *“Momen pembacaan akta itu kesempatan terakhir bagi pihak untuk mengoreksi atau mengonfirmasi. Setelah itu baru tanda tangan.”*

f. Penutup Akta dan Klausul Legalitas

- 1) Dilengkapi tanda tangan para pihak, saksi, dan PPAT, disertai cap resmi kantor.

- 2) Mencantumkan pernyataan bahwa akta dibuat rangkap sesuai ketentuan dan memiliki kekuatan hukum sama.

Masing-masing bagian memiliki fungsi hukum yang berbeda dan harus disusun dengan ketelitian tinggi agar tidak membuka peluang manipulasi. Sebagai bentuk konkret dari penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT dalam mencegah penipuan dan penyalahgunaan sertipikat, berikut contoh akta jual beli tanah yang mencerminkan penerapan prinsip-prinsip hukum tersebut:



**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
SANTRIANY MAHMUDAH, S.H., M.Kn.**

DAERAH KERJA : KOTA TEGAL
SK. MENTERI AGRARIA DAN TATA RUANG/
KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK
INDONESIA

Nomor :

Tanggal :

Jl. Tegal -Jawa Tengah

AKTA JUAL BELI

Nomor : 001/002

Pada hari ini,

hadir dihadapan Saya **SANTRIANY MAHMUDAH, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal Nomor:, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut **PPAT**, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Tegal dan berkantor di Jalan Tegal Jawa Tengah dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang Saya, PPAT kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini : -----

I. Nyonya A, Lahir di Tegal, pada tanggal Dua belas Juli Tahun Seribu Sembilan ratus Enam puluh Sembilan (12-07-1969), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kota Tegal, Kecamatan Tegal Selatan, Kelurahan Randugunting, Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 001, Jalan Gang Lawet Pemegang Kartu tanda penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan (NIK) : 0000000000000001-----

-Menurut keteranganya suaminya sudah meninggal dunia yang bernama **B** berdasarkan Akta Kematian Nomor : 0000000000000002 tertanggal Delapan Mei Tahun Dua

ribu Dua puluh Tiga (08-05-2023).-----

- Untuk melakukan tindakan hukum mendapat persetujuan dari anaknya yaitu:-----

1. **Tuan C**, Lahir di Tegal, pada tanggal Enam belas Agustus Tahun Seribu Sembilan ratus Tujuh puluh Delapan (16-08-1978), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Tegal, Kecamatan Tegal Barat, Kelurahan Pekauman, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Jalan Ayam Nomor 2, Pemegang Kartu tanda penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 0000000000000003; -----

2. **Nyonya D**, Lahir di Tegal, pada tanggal Dua puluh Empat Desember Tahun Seribu Sembilan ratus Delapan puluh (24-12-1980), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kota Tegal, Kecamatan Tegal Barat, Kelurahan Pekauman, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Jalan Ayam Nomor 2, Pemegang Kartu tanda penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 0000000000000004; -----

3. **Nyonya E, SH**, Lahir di Tegal, pada tanggal Dua puluh Tiga Juni Tahun Seribu Sembilan ratus Delapan puluh Dua (23-06-1982), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Mengurus Rumah Tangga, bertempat tinggal di Kabupaten Majalengka, Kecamatan Kasokandel, Desa Gunungsari, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 006, Perum Gunungsari Indah Blok B.109, Pemegang Kartu tanda penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 0000000000000005; -----

- Untuk Sementara waktu berada di Kota Tegal.-----

- Selaku **Penjual**, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**";

II. 1. **Tuan F**, Lahir di Tegal, pada tanggal Sembilan belas Maret Tahun Seribu Sembilan ratus Enam puluh Sembilan (19-03-1969), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Wiraswasta, bertempat tinggal di Kota Tegal, Kecamatan Tegal Selatan, Kelurahan Randugunting, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 010, Jalan Arum Indah V Nomor 7, Pemegang Kartu tanda penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 0000000000000006; -----

2.Nyonya G, Lahir di Tegal, pada tanggal Dua puluh Enam Januari Tahun Seribu Sembilan ratus Delapan puluh Sembilan (26-01-1989), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan Dosen, bertempat tinggal di Kota Tegal, Kecamatan Tegal Selatan, Kelurahan Randugunting, Rukun Tetangga 009, Rukun Warga 010, Jalan Arum Indah V Nomor 7, Pemegang Kartu tanda penduduk dengan Nomor Induk Kependudukan: 00000000000000007; -----

- 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 : -----

- **Hak Milik Nomor: 00001/Pekauman**, atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal Dua puluh Delapan April Tahun Seribu Sembilan ratus Delapan puluh Empat (23-04-1984), Nomor : 178, seluas **85 M²** (Delapan puluh Lima Meter Persegi), terdaftar atas nama **A BINTI Z**, dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) dan dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP):

- terletak di : -----

- Provinsi : Jawa Tengah; -----

- Kota : Tegal ; -----

- Kecamatan : Tegal Barat ; ---

- Kelurahan : Pekauman ;----

Jual beli ini meliputi pula : -----

- segala sesuatu yang sekarang ada maupun yang akan diadakan dikemudian hari, baik yang tertanam maupun yang berdiri diatas tanah tersebut yang oleh peraturan perundang-undangan dianggap sebagai benda tetap. -----

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.**
- 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 sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -

----- **Pasal 3.** -----

Mengenai **jual beli** ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari
tanggal Nomor

----- **Pasal 4.** -----

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 -----

----- **Pasal 5.** -----

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 6.** -----

- Para pihak menerangkan bahwa identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk yang di tunjukan pada saat menghadap kepada saya, Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah identitas diri yang sebenar-benarnya yang dibuat sesuai dengan peraturan yang berlaku. -----
- Para pihak menerangkan bahwa apabila terjadi sengketa atas obyek **Jual beli** yang diatur dalam akta ini maka hal yang demikian menjadi tanggungjawab masing-masing pihak dan membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta saksinya dari tuntutan hukum apapun.

----- **Pasal 7.** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada **Kantor Pengadilan Negeri Tegal.** -----

----- **Pasal 8.** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh **Pembeli/Pihak Kedua.** -----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. **Nyonya H,** Warga Negara Indonesia, Staff Notaris/PPAT bertempat tinggal di Kota Tegal Kecamatan Tegal Selatan, Kelurahan Randugunting; -----
2. **Nona I S.H., M.Kn** Warga Negara Indonesia, Staff Notaris/PPAT bertempat tinggal di Kota Tegal Kecamatan Margadana, Kelurahan Pesurungan Lor; -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, 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,

dan 1 (satu) rangkap lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Tegal untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. ---

Pihak Pertama

Pihak Kedua

A

F

B

G

C

D

E

Saksi

Saksi

H

I



Pejabat Pembuat Akta Tanah

SANTRIANY MAHMUDAH, S.H., M.Kn.

Berdasarkan contoh akta diatas bagian terdapat beberapa fungsi disetiap bagian akta, seperti kepala akta berfungsi untuk menunjukkan legalitas formil dokumen tersebut sebagai akta yang dibuat oleh pejabat umum yang berwenang. Di sinilah PPAT harus mencantumkan nomor akta, tanggal, dan wilayah kerja sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Bagian ini tampak sederhana, namun dalam praktiknya sering kali menjadi titik awal sengketa jika nomor atau tanggal akta tidak konsisten dengan data pendaftaran di BPN. PPAT Adi Akbar, S.H., M.Kn. menegaskan :

“Saya selalu memastikan nomor akta dan tanggal dibuat langsung terhubung dengan register kantor, agar tidak ada perbedaan pada saat didaftarkan ke BPN. Akta yang tidak sinkron bisa dianggap cacat formil.”¹⁰⁹

Prinsip ketelitian administratif seperti ini merupakan bentuk kehati-hatian yang sederhana namun vital, karena setiap ketidaktepatan bisa dimanfaatkan oleh pihak yang berniat curang untuk menggugat keabsahan akta.

Bagian berikutnya adalah identitas para pihak, yang memuat data penjual dan pembeli secara lengkap, termasuk nama, tempat tanggal lahir, pekerjaan, alamat, nomor KTP, serta status perkawinan. Pada tahap ini, PPAT di Kota Tegal menerapkan langkah kehati-hatian ekstra. Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn. menyatakan bahwa sebelum mencantumkan

¹⁰⁹ Wawancara Adi Akbar, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 26 September 2025

identitas ke dalam akta, ia selalu memeriksa keabsahan data kependudukan secara langsung, mencocokkan KTP, Kartu Keluarga, dan akta nikah bila ada “*Jika ada nama yang berbeda antara sertipikat dan KTP, saya tidak akan lanjutkan proses sebelum ada surat keterangan dari kelurahan,*” ujarnya tegas.

Pendekatan yang sama juga dilakukan oleh Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn. yang menambahkan bahwa ia sering melakukan verifikasi melalui Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Dukcapil) untuk memastikan validitas identitas para pihak.

“Walaupun itu bukan kewenangan utama PPAT, saya melakukannya demi kepastian hukum. Karena bila terjadi kesalahan identitas, maka akta bisa dibatalkan.”¹¹⁰

Dengan cara ini, PPAT tidak hanya menjalankan kewajiban administratif, tetapi juga berperan aktif dalam mencegah praktik *identity fraud* merupakan salah satu modus penipuan yang cukup sering terjadi dalam jual beli tanah. Sementara itu, bagian substansi akta merupakan inti dari perjanjian jual beli tanah yang mencerminkan kesepakatan antara penjual dan pembeli. Bagian ini harus memuat objek yang diperjualbelikan, harga, syarat pembayaran, serta keterangan bahwa hak milik akan beralih setelah dilakukan pembayaran penuh dan akta ditandatangani. Dalam bagian ini pula asas kehati-hatian PPAT diuji secara substantif. Sebagaimana diungkapkan oleh Adi Akbar, S.H., M.Kn. menyebutkan :

“Kadang penjual dan pembeli sudah sepakat, tetapi pembayaran belum lunas. Saya selalu menanyakan bukti transaksi dan

¹¹⁰ Wawancara Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 9 Oktober 2025

kesepakatan tertulis agar tidak timbul sengketa di kemudian hari.”¹¹¹

Pengalaman Adi Akbar, S.H., M.Kn. menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran mediatif untuk memastikan kejujuran para pihak. Kejadian seperti ini memperlihatkan pentingnya PPAT membangun *due diligence* dalam setiap transaksi. Dengan menelusuri latar belakang kesepakatan, PPAT tidak hanya mencatat kehendak hukum (*wilsovereenstemming*) tetapi juga menilai itikad baik (*good faith*) para pihak. Pandangan ini sejalan dengan Teori Kehendak (*Wilstheorie*), yang menegaskan bahwa sahnya suatu perjanjian bergantung pada kesesuaian antara kehendak batin dan pernyataan lahir para pihak. Dalam praktik kenotariatan dan pertanahan, PPAT memiliki fungsi untuk menjamin bahwa kehendak tersebut benar-benar timbul secara bebas dan tidak mengandung paksaan, penipuan, atau kekhilafan sebagaimana diatur dalam Pasal 1321 KUHPerdata.

Selanjutnya, bagian uraian objek tanah juga menjadi fokus penting penerapan asas kehati-hatian. Bagian ini harus memuat data yuridis dan fisik tanah sebagaimana tercantum dalam sertifikat, meliputi nomor bidang, luas, batas-batas, dan status haknya (Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, dan sebagainya). PPAT wajib memastikan bahwa data tersebut sesuai dengan peta pendaftaran BPN dan tidak ada tumpang tindih dengan bidang tanah lain. Di Kota Tegal, praktik verifikasi lapangan semacam ini masih dilakukan secara manual dengan berkoordinasi

¹¹¹ Wawancara Adi Akbar, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 26 September 2025

langsung dengan Kantor Pertanahan. Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn. menyebutkan :

*“Saya kadang meminta staf untuk melihat langsung ke lapangan kalau ada keraguan, misalnya batas tanah tidak jelas atau sertifikatnya lama. Ini penting untuk menghindari kasus penggandaan sertifikat.”*¹¹²

Kehati-hatian PPAT dalam memeriksa objek jual beli inilah yang kemudian menjadi bentuk perlindungan hukum bagi pembeli. Berdasarkan Teori Perlindungan Hukum tindakan semacam ini merupakan wujud perlindungan hukum preventif, yaitu perlindungan yang dilakukan sebelum terjadinya pelanggaran hukum untuk mencegah timbulnya kerugian. Dengan memastikan objek transaksi bebas dari sengketa atau cacat hukum, PPAT sebenarnya telah memberikan perlindungan hukum substantif kepada pihak yang akan memperoleh hak atas tanah.

Bagian klausul transaksi dan syarat-syarat jual beli dalam akta juga memiliki nilai strategis sebagai mekanisme pencegahan penipuan. Dalam praktiknya, PPAT di Kota Tegal menambahkan klausul-klausul yang bersifat protektif seperti pernyataan bahwa seluruh dokumen yang diserahkan adalah asli, tanah tidak dalam sengketa, serta pembayaran dilakukan secara sah dan diketahui oleh PPAT. Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn. menegaskan :

“Saya selalu menyertakan pernyataan tanggung jawab para pihak di dalam akta. Kalau di kemudian hari ada masalah, maka mereka

¹¹² Wawancara Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 22 September 2025

sudah menandatangani dan menyatakan bahwa PPAT tidak bertanggung jawab atas data yang salah.”¹¹³

Klausul ini memiliki fungsi ganda, yaitu :

- a. Sebagai bukti kesadaran hukum para pihak
- b. Sebagai batas tanggung jawab PPAT untuk menghindari tuduhan kelalaian apabila muncul masalah yang disembunyikan oleh pihak-pihak tertentu.

Sementara bagian penutup akta menjadi simbol dari final will para pihak kehendak hukum yang telah diformalkan melalui tanda tangan dan pembacaan akta di hadapan saksi. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membacakan akta sebelum ditandatangani, dengan disaksikan sekurang-kurangnya dua orang saksi. Ketentuan ini memiliki dimensi hukum dan moral yang sangat kuat. Pembacaan akta bukan hanya formalitas, tetapi momen klarifikasi terakhir agar tidak ada kesalahan interpretasi. Adi Akbar, S.H., M.Kn. menyatakan :

“saya selalu membacakan akta di depan para pihak dan saksi. Kadang mereka baru menyadari ada detail yang perlu diperbaiki setelah dibacakan.”¹¹⁴

Dengan demikian, pembacaan akta menjadi sarana memastikan bahwa isi akta sesuai dengan kehendak para pihak (*Wilstheorie*) dan melindungi PPAT dari tuduhan manipulasi isi akta. Dari sisi teoritis, contoh akta jual

¹¹³ Wawancara Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 9 Oktober 2025

¹¹⁴ Wawancara Adi Akbar, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 26 September 2025

beli yang ideal untuk mencegah penipuan harus merefleksikan tiga aspek perlindungan hukum yaitu :

- a. Perlindungan terhadap hak para pihak
- b. Perlindungan terhadap kepastian hukum
- c. Perlindungan terhadap integritas dokumen.

Ketiga aspek tersebut sejalan dengan hukum berfungsi bukan hanya untuk mengatur, tetapi juga untuk melindungi manusia dalam dimensi sosialnya. Dalam setiap kata dalam akta memiliki makna hukum yang mendalam, setiap tanda tangan adalah pernyataan kehendak yang mengikat, dan setiap prosedur yang dijalankan adalah bentuk perlindungan terhadap kemungkinan penyalahgunaan.

Dari penelitian lapangan di Kota Tegal, ditemukan pula bahwa PPAT sering menghadapi dilema antara melayani kepentingan klien dan menjaga prinsip kehati-hatian. Beberapa klien menuntut agar proses pembuatan akta dilakukan cepat karena sudah ada kesepakatan jual beli, namun dokumen belum lengkap. Dalam situasi seperti ini, ketiga PPAT yang diwawancarai memilih untuk menunda pembuatan akta sampai semua persyaratan hukum terpenuhi. Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn. menuturkan:

“saya lebih memilih kehilangan klien daripada membuat akta yang bisa menimbulkan masalah.”¹¹⁵

Sikap profesional semacam ini merupakan manifestasi dari prinsip *lex dura sed lex* yaitu hukum mungkin keras, tetapi harus ditegakkan karena

¹¹⁵ Wawancara Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 9 Oktober 2025

PPAT bukan pelayan kepentingan komersial, melainkan pejabat publik yang bertugas menjamin kepastian hukum. Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa contoh akta jual beli yang ideal untuk mencegah penipuan di Kota Tegal bukanlah tentang format atau template tertentu, melainkan tentang penerapan prinsip kehati-hatian dalam setiap bagiannya. Akta yang disusun dengan ketelitian tinggi, didukung verifikasi identitas dan sertipikat yang sah, serta dilengkapi klausul tanggung jawab para pihak dan pembacaan terbuka di hadapan saksi, akan memiliki kekuatan hukum yang sempurna sekaligus berfungsi sebagai instrumen perlindungan hukum preventif. Dalam perspektif teori hukum, akta semacam itu mencerminkan harmonisasi antara Teori Kehendak (*Wilstheorie*) yang menekankan keaslian kehendak para pihak dan Teori Perlindungan Hukum yang menekankan fungsi sosial hukum untuk melindungi hak-hak individu dari potensi penyalahgunaan.

Dengan demikian, penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT di Kota Tegal dalam pembuatan akta jual beli bukan hanya menciptakan kepastian hukum, tetapi juga menumbuhkan kepercayaan publik terhadap profesi PPAT itu sendiri. Akta yang disusun dengan cermat menjadi simbol integritas profesi dan kehadiran hukum yang melindungi. Seperti disampaikan oleh Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn. dalam wawancara penutupnya :

“Akta itu bukan sekadar tulisan dan tanda tangan, tetapi tanggung jawab moral. Di setiap akta yang kita buat, ada kehidupan hukum masyarakat yang kita jaga.”¹¹⁶

Pernyataan ini menegaskan bahwa di balik setiap lembar akta jual beli tanah, tersembunyi tanggung jawab besar PPAT sebagai penjaga keadilan administratif di bidang pertanahan. Akta yang dibuat dengan asas kehati-hatian bukan hanya menjadi dokumen hukum, melainkan juga bukti bahwa hukum masih memiliki nurani.



¹¹⁶ Wawancara Laeli Nurhamidah, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 22 September 2025

BAB IV

KESIMPULAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah diuraikan pada bab sebelumnya, maka berikut kesimpulan terhadap penerapan asas kehati-hatian dalam pembuatan akta autentik oleh PPAT di Kota Tegal.

1. Penerapan asas kehati-hatian dalam proses pembuatan akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Tegal terbukti menjadi instrumen utama dalam mencegah terjadinya penipuan dalam transaksi jual beli tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn., Adi Akbar, S.H., M.Kn., dan Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., ditemukan bahwa PPAT menerapkan langkah-langkah preventif yang sistematis, antara lain verifikasi keaslian sertifikat, pemeriksaan identitas melalui data kependudukan resmi, pemeriksaan lapangan bila diperlukan, serta pembacaan akta di hadapan saksi. Asas kehati-hatian diwujudkan melalui sikap profesional PPAT yang menolak pembuatan akta bila terdapat keraguan terhadap dokumen atau keabsahan pihak.
2. Penerapan asas kehati-hatian oleh PPAT di Kota Tegal juga memberikan perlindungan hukum yang nyata bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi, baik penjual, pembeli, maupun pihak ketiga yang berkepentingan. Melalui kehati-hatian, PPAT menjamin agar setiap akta mencerminkan kehendak murni para pihak (*Wilstheorie*)

dan melindungi mereka dari risiko hukum akibat kelalaian atau kecurangan. Dalam praktiknya, PPAT tidak hanya bertindak sebagai pencatat transaksi, tetapi juga sebagai penjaga keabsahan hukum dan kejujuran niat para pihak. Dengan melakukan pemeriksaan dokumen, memastikan pembayaran telah dilakukan secara sah, dan memberikan pemahaman atas isi akta kepada para pihak, PPAT telah mewujudkan fungsi perlindungan hukum dalam dua dimensi yaitu preventif (mencegah sengketa) dan represif (menjadi dasar pembuktian bila sengketa terjadi).

B. Saran

Berdasarkan hasil penelitian dan kesimpulan di atas, penulis memberikan beberapa saran yang diharapkan dapat memperkuat penerapan asas kehati-hatian dalam praktik jabatan PPAT dan meningkatkan perlindungan hukum dalam transaksi jual beli tanah, khususnya di Kota Tegal:

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

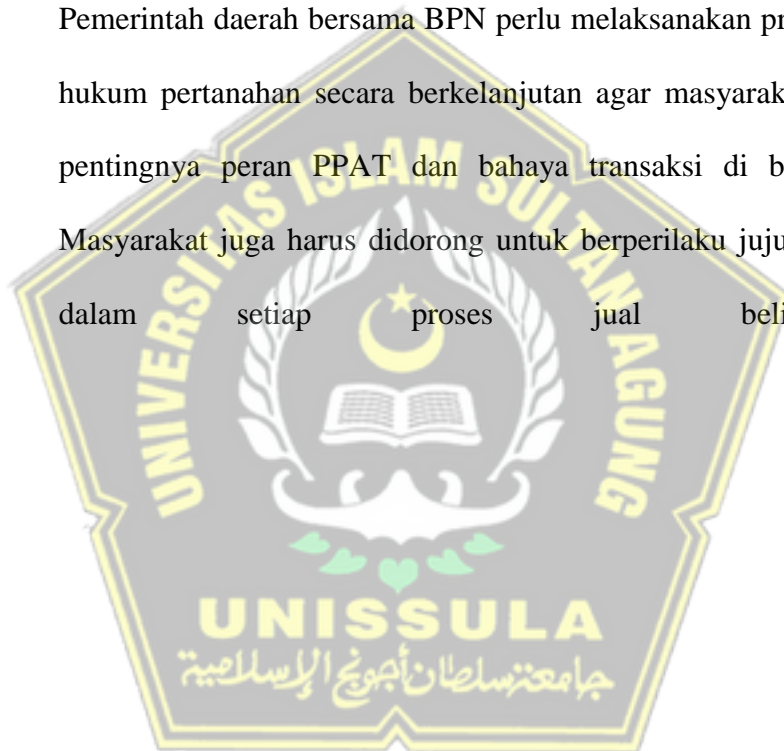
Diperlukan peningkatan konsistensi dalam menerapkan asas kehati-hatian dengan menolak pembuatan akta apabila data atau dokumen belum valid. PPAT juga disarankan membangun sistem *due diligence* internal yang terdokumentasi agar setiap langkah verifikasi memiliki dasar tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan.

2. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) Kota Tegal

Perlu mengembangkan sistem integrasi data digital antara BPN, PPAT, dan Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Dukcapil) untuk mempercepat proses validasi dokumen. Integrasi digital ini akan menutup celah bagi praktik pemalsuan sertifikat atau identitas ganda.

3. Bagi Pemerintah Daerah dan Masyarakat

Pemerintah daerah bersama BPN perlu melaksanakan program literasi hukum pertanahan secara berkelanjutan agar masyarakat memahami pentingnya peran PPAT dan bahaya transaksi di bawah tangan. Masyarakat juga harus didorong untuk berperilaku jujur dan terbuka dalam setiap proses jual beli tanah.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al – Quran dan Hadist

Surat Al-Baqarah ayat 275

Surat An-Nisa ayat 29

Surat Al-Baqarah ayat 282

HR. Bazzar dan Hakim

HR. Tarmizdi

B. Buku

Adam, Muhammad, (1985), *Ilmu Pengetahuan Notariat*, Bandung: Sinar Baru.

Ali, Zainudin, (2007), *Sosiologi Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

Anshori, Abdul Ghofur, (2016), *Lembaga Kenotariatan Indonesia, Perspektif Hukum Dan Etika*, Yogyakarta: UII Press.

Azam, Abdul Aziz Muhammad, (2010), *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Amzah.

Az-Zuhaili, Wahbah, *Fiqh Islam wa Adillatuhu*, 2007, Depok: Gema Insani.

Badruzaman, Mariam Darus, (2015), *Hukum Perikatan dalam KUH Perdata (Yurisprudensi, Doktrin serta Penjelasan)*, Bandung: Citra Aditya Bakti.

Erwiningsih, Winahyu, Fakhriyasa Zalili Sailan, (2023), *Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Yogyakarta: Laskbang.

Fajar, Mukti, Achmad Yulianto, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Ghazaly, Abdul Rahman, *et al.*, (2010), *Fiqh Muamalat*, Jakarta: Kencana.

Harahap, M. Yahya, (1986), *Segi-Segi Hukum Perjanjian*, Bandung: Alumni.

Harahap, M. Yahya, (2006), *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Harahap, M.Yahya, (2017), *Hukum Acara Perdata*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Harsono, Boedi, (2003), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Hukum Tanah Nasional Jilid 1*, Jakarta : Djambatan.
- Harsono, Boedi, (2007), *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.
- HR, Ridwan, (2012), *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Irawan, James Julianto, (2014), *Surat Berharga Suatu Tinjauan Yuridis dan Praktis*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- Irwansyah, (2021), *Penelitian Hukum Pilihan Metode & Praktik Penulisan Artikel (Edisi Revisi)*, Yogyakarta: Mirra Buana Media.
- Keraf Sonny, (1996), *Pasar Bebas, Keadilan Dan Peran Pemerintah*, Yogyakarta: Kanisius.
- Mamminanga, A., (2008), *Pelaksanaan Kewenangan Majelis Pengawas Notaris Daerah dalam Pelaksanaan Tugas Jabatan Notaris berdasarkan UUJN*, Yogyakarta: Universitas Gajah Mada.
- Marzuki, Peter Mahmud, (2011), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana.
- Masadi, Ghufon A., (2002), *Fiqh Mu'amalah Kontekstual*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Mertokusumo, Sudikno, (1979), *Penemuan Hukum Sebuah Pengantar*, Yogyakarta: Liberty.
- Mertokusumo, Sudikno, (2013), *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Mertokusumo, Sudikno, (2013), *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka.
- Moleong, Lexy J., (2013), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya.
- Nasrun, Haroen, (2000), *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Gaya Media Pratama.
- Nazir, Moh., (2016), *Metode Penelitian*, Bogor: Ghalia Indonesia.

- Parlindungan, A.P., (1999), *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendi, (1994), *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Perangin, Effendi, (1994), *Hukum Agraria di Indonesia: Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: RajaGrafindo Persada.
- Pitlo, (1986), *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta : Internusa.
- Rahardjo, Satjipto, (2000), *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Rambe, Ropaun, (2010), *Hukum Acara Perdata Lengkap*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Rasyid, Laila M., (2015), *Modul Pengantar Hukum Acara Perdata*, Aceh: Unimal Press.
- Salim H.S, Erlies Septiana Nurbani, (2013), *Penerapan Teori Hukum pada Penelitian Tesis dan Disertasi*, Jakarta: Rajawali Press.
- Salim, H.S, (2016), *Teknik Pembuatan Akta PPAT*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Salim, H.S., (2021), *Hukum kontrak: Teori dan teknik penyusunan kontrak*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Santoso, Urip, (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- Santoso, Urip, (2016), *Pejabat Pembuat Akta Tanah, Perspektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Prenadamedia.
- Soekanto, Soerjono, Sri Mamudji, (2015), *Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Jakarta: Rajawali Pers.
- Subekti, (2001), *Pokok-pokok Hukum Perdata*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti, (2005), *Hukum Perjanjian*, Jakarta: Intermasa.
- Subekti, (2014), *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Subekti, R., (2009), *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sugiyono, (2017), *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D*, Bandung: Alfabeta.

- Suhendi, (2007), *Fiqh Muamalah*, Jakarta: Raja Grafindo persada.
- Sumardjono, Maria S.W., (2005), *Kebijakan Pertanahan antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Penerbit Buku Kompas.
- Supriadi, (2008), *Etika & Tanggung Jawab Profesi Hukum di Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian, (2011), *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian, (2018), *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Adrian, (2023), *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Tresna, R., (1996), *Komentar HIR*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Usman, Rachmadi, (2003), *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Usman, Rachmadi, (2003), *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama.
- Yuwono, Ismantoro Dwi, (2013), *Memahami berbagai Etika profesi dan Pekerjaan*, Yogyakarta: PustakaYustisia.

C. Jurnal dan Penelitian

- Albertus Dicky Andrianto, I. Nyoman Putu Budiarta, Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 2023, Penerapan Asas Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Autentik oleh Notaris, *Jurnal Preferensi Hukum*. Volume 4, Nomor 1, hal. 24. Diakses melalui <https://ejournal.warmadewa.ac.id/index.php/juprehum/article/view/6568>, pada 11 April 2025 pukul 13:10 WIB.
- Anggraeni, S. Z., & Marwanto, M. (2020). Kewenangan Dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Acta Comitatus Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5, Nomor 2, hal. 264. Diakses melalui <https://www.neliti.com/publications/362098/kewenangan-dan-tanggung-jawab-hukum-pejabat-pembuat-akta-tanah-dalam-pelaksanaan>, pada 20 Agustus 2025 pukul 12:20 WIB.

- Arum, M. (2022). Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Jurnal Kewarganegaraan*, Volume 6, Nomor 3, hal. 6434. Diakses melalui <https://journal.upy.ac.id/index.php/pkn/article/view/4149>, pada 19 Agustus 2025 pukul 09:10 WIB.
- Arum, Meysita. (2022). "Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Jurnal Kewarganegaraan*, Volume 6, Nomor 3, hal. 6432. Diakses melalui <https://journal.upy.ac.id/index.php/pkn/article/view/4149>, pada 4 Oktober 2025 pukul 19:00 WIB.
- Atmoko, A. D. (2020). Esensi Peralihan Hak Kepemilikan Melalui Jual Beli atas Tanah Sesuai Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. *Lex Journal: Kajian Hukum Dan Keadilan*, Volume, 4, Nomor 2, hal. 191. Diakses melalui <https://scholar.archive.org/work/hffgekvoxbznku4dgbi3ob2te/access/wayback/https://ejournal.unitomo.ac.id/index.php/hukum/article/download/3378/1452>, pada 21 Agustus 2025 pukul 10:08 WIB.
- Badu, S. A. (2017). Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Indonesia. *Lex Administratum*, Volume 5, Nomor 6, hal. 86. Diakses melalui <https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/administratum/article/view/17688>, pada 20 Agustus 2025 pukul 12:45 WIB.
- Cipta, R. A. (2020). Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius*, Volume 13, Nomor 2, hal. 902. Diakses melalui <https://ejournal.undip.ac.id/index.php/notarius/article/view/31291>, pada 19 Agustus 2025 pukul 19:20 WIB.
- Darwin, M., Hamid, A., & Samosir, T. (2025). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil:(Studi Kasus Putusan Nomor: 248/Pid. B/2022/PN Jkt Brt). *Jurnal Hukum Lex Generalis*, Volume 6, Nomor 4, hal. 6. Diakses melalui <https://ojs.rewangrencang.com/index.php/JHLG/article/view/1496>, pada 19 Agustus 2025 pukul 08:00 WIB.
- Dhinata, I. K. M. R., & Putra, I. M. W. (2025). Autensitas Akta PPAT Sebagai Alat Bukti Sempurna Dalam Mencapai Vis-Probandi Dari Perspektif Asas Kesesuaian. *Acta Comitas: Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 10, Nomor 2, hal.410. Diakses melalui <https://ejournal4.unud.ac.id/index.php/acta/article/view/11>, pada 19 Agustus 2025 pukul 19:14 WIB.

- Haryanti, T. W., Simanjuntak, S. Y., & Widayati, N. (2023). Peran Ppat Terhadap Pelaksanaan Asas Nemo Plus Yuris Pada Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli. *Jurnal Education and Development*, Volume 11, Nomor 3, hal. 2. Diakses melalui <https://journal.ipts.ac.id/index.php/ED/article/view/4799>, pada 21 Agustus 2025 pukul 10:00 WIB.
- Isnaini, H., & Wanda, H. D. (2017). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat. *Jurnal Hukum Ius Quia Iustum*, Volume 24, Nomor 3, hal. 474. Diakses melalui <https://journal.uui.ac.id/IUSTUM/article/view/8218/8093>, pada 19 Agustus 2025 pukul 09:00 WIB.
- Kurniawan, D. (2019). Perspektif Hukum Islam Tentang Jual Beli Pakaian Bekas. *Tawazun: Journal of Sharia Economic Law*, Volume 2, Nomor 1, hal. 88. Diakses melalui <https://scholar.archive.org/work/m7wkuf4gfzhe3ch2eznygnddbby/access/wayback/https://journal.iainkudus.ac.id/index.php/tawazun/article/download/5640/pdf>, pada 23 Agustus 2025 pukul 19:00 WIB.
- Mirwansyah, M., Gunawan, T., & Lutfi, M. (2024). Prinsip Kehati-Hatian Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Audi Et AP: *Jurnal Penelitian Hukum*, Volume 3, Nomor 1, hal. 32. Diakses melalui <http://jurnal.saburai.id/index.php/jaeap/article/view/2838>, pada 19 Agustus 2025 pukul 08:05 WIB.
- Muthohar, M. (2017). Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali). *Jurnal Akta*, Volume 4, Nomor 4, hal. 530. Diakses melalui <https://core.ac.uk/download/pdf/236378119.pdf>, pada 20 Agustus 2025 pukul 12:05 WIB.
- Novia, Katrine, Pieter Everhardus Latumeten, (2023). "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan." *Binamulia Hukum*, Volume 12, Nomor 1, hal. 103. Diakses melalui <http://ejournal.hukumunkris.id/index.php/binamulia/article/view/388>, pada 4 Oktober 2025 pukul 13:23 WIB.
- Pramono, D. (2015). Kekuatan pembuktian akta yang dibuat oleh notaris selaku pejabat umum menurut hukum acara perdata di Indonesia. *Lex Jurnalica*, Volume 12, Nomor 3, hal. 254. Diakses melalui <https://www.neliti.com/publications/147736/kekuatan-pembuktian-akta-yang-dibuat-oleh-notaris-selaku-pejabat-umum-menurut-hu>, pada 20 Agustus 2025 pukul 11:12 WIB.

- Putra, F. G. (2024). Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Dalam Membuat Akta Jual Beli Berdasarkan Perjanjian Pinjam Nama. *Journal Sains Student Research*, Volume 2, Nomor 4, hal. 744. Diakses melalui <https://www.ejurnal.kampusakademik.co.id/index.php/jssr/article/view/2052>, pada 22 Agustus pukul 16:00 WIB.
- Rahmawati, Mega Annisa, Sri Wahyuni. (2025). "Kontrovesi Layanan Ppat Dalam Keabsahan Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah." *Das Sollen: Jurnal Kajian Kontemporer Hukum Dan Masyarakat*, Volume 3, Nomor 1, hal. 5. Diakses melalui <https://journal.forikami.com/index.php/dassollen/article/view/811>. pada 10 Oktober 2025 pukul 16:14:00 WIB.
- Resvina, A. V. (2024). Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak Dan Keterangan Palsu. *Jurnal Cahaya Mandalika*, Volume 3, Nomor 3, hal. 1865. Diakses melalui <https://ojs.cahayamandalika.com/index.php/jcm/article/view/2982>, pada 20 Agustus 2025 pukul 12:00 WIB.
- Resvina, Ayi Vevi. (2024), "Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berkaitan Dengan Alas Hak Dan Keterangan Palsu." *Jurnal Cahaya Mandalika*, Volume 3, Nomor 3, hal. 1860-1861 diakses melalui <https://ojs.cahayamandalika.com/index.php/jcm/article/view/2982>, pada 8 Oktober 2025 pukul 13:52:00 WIB.
- Rismayanthi, I. A. W. (2016). Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (ppat) terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa. *Acta Comitatus*, Volume 1, Nomor 1, hal. 85-86. Diakses melalui <https://www.academia.edu/download/104579164/13656.pdf>, pada 20 Agustus 2025 pukul 17:00 WIB.
- Sahono, L. S. (2012). Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah Dan Implikasi Hukumnya. *Perspektif*, Volume 17, Nomor 2, hal. 95. Diakses melalui <https://jurnal-perspektif.org/index.php/perspektif/article/view/98>, pada 21 Agustus 2025 pukul 10:05 WIB.
- Sari, T. N., Ismansyah, I., & Fendri, A. (2023). Tanggung Jawab Ppat Dalam Pemasangan Hak Tanggungan (Studi Kasus Perkara Nomor 285 PK/Pdt/2013). *UNES Law Review*, Volume 5, Nomor 4, hal.1586. Diakses melalui <https://review-unes.com/index.php/law/article/view/484>, pada 19 Agustus 2025 pukul 08:02 WIB.
- Setiadewi, K., & Wijaya, I. M. H. (2020). Legalitas Akta Notaris Berbasis Cyber Notary Sebagai Akta Autentik. *Jurnal Komunikasi Hukum (JKH)*, Volume 6, Nomor 1, hal .131. Diakses melalui <https://>

ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jkh/article/view/23446, pada 20 Agustus 2025 pukul 11:09 WIB.

Suardana, Safira Shizuoka, Komang Febrinayanti Dantes, Dewa Gede Herman Yudiawan. (2024), "Implementasi Prinsip Kehati-Hatian Dalam Proses Pembuatan Akta Notariil Dan Akta Ppat Di Kantor Notaris/Ppat Rina Harindyah." *Jurnal Komunitas Yustisia*, Volume 7, Nomor 3, hal. 27. Diakses melalui <https://ejournal.undiksha.ac.id/index.php/jatayu/article/view/94430>, pada 11 Oktober 2025 pukul 17:35 WIB.

Timpua, G. T. (2022). Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Bagi Warga Negara Indonesia Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. *Lex Crimen*, Volume 11, Nomor 3, hal. 3. Diakses melalui https://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/lex_crimen/article/view/40823, pada 21 Agustus 2025 pukul 08:07 WIB.

Utama, M. R. (2024). Kewenangan Ppat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Grondwet*, Volume 3, Nomor 2, hal. 77. Diakses melalui <https://ejournal.grondwet.id/index.php/gr/article/view/43/35>, pada 20 Agustus 2025 pukul 12:25 WIB.

Wibawa, K. C. S. (2019). Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid. *Crepido*, Volume 1, Nomor 1, hal. 43. Diakses melalui <https://ejournal2.undip.ac.id/index.php/crepido/article/view/6327>, pada 20 Agustus 2025 pukul 14:00 WIB.

Wibowo, D. J. 2021. Kajian Yuridis Tindakan Kekerasan Terhadap Hakim Saat Persidangan. *Al Yasini: Jurnal Keislaman, Sosial, hukum dan Pendidikan*, Volume 6, Nomor 2, hal. 248. Diakses melalui <https://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/alyasini/article/view/4447>, pada 14 April 2025, pukul 15:41 WIB.

Wiranata, A. R. (2021). Analisis Pembuatan Akta Notaris Secara Elektronik. *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial Dan Keagamaan*, Volume 19, Nomor 1, hal. 415. Diakses melalui <https://ejournal.kopertais4.or.id/tapalkuda/index.php/qodiri/article/view/4307>, pada 19 Agustus 2025 pukul 19:28 WIB.

Zulhadji, A. (2016). Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Menurut Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960. *lex Crimen*, Volume 5, Nomor 4, hal. 32. Diakses melalui <https://ejournal.>

unsrat.ac.id/index.php/lexcrimen/article/view/12810, pada 22 Agustus 2025 pukul 09:00 WIB.

D. Website

Abdullah Fikri Ashri dalam Kompas.id, Pemalsu Sertifikat Tanah di Cirebon Berulah Lagi, Korban Rugi Rp 10 Miliar, diakses melalui <https://www.kompas.id/baca/nusantara/2024/01/15/pemalsu-sertifikat-tanah-di-cirebon-berulah-lagi-korban-rugi-rp-10-miliar>, pada 19 April 2025, pukul 20:21 WIB.

Almadinah Putri Brilian dalam Detik.com, "Ada 5.973 Kasus Pertanahan Selama 2024, Nusron: Jangan Bikin Sertifikat Pakai Calo!" diakses melalui <https://www.detik.com/properti/berita/d-7712010/ada-5-973-kasus-pertanahan-selama-2024-nusron-jangan-bikin-sertifikat-pakai-calo>, pada 20 April 2025, pukul 13:43 WIB.

Tresno Setiadi, Gloria Setyvani Putri dalam Kompas.com, Dugaan Pemalsuan Surat untuk Sertifikat Tanah di Tegal, Polisi Limpahkan Berkas ke Kejari, diakses melalui <https://regional.kompas.com/read/2024/02/22/180721878/dugaan-pemalsuan-surat-untuk-sertifikat-tanah-di-tegal-polisi-limpahkan>, pada 19 April 2025, pukul 22:11 WIB.

Ulfia Pamujiningsih, Penggunaan Kata 'Sertipikat' dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, Hukum Online, Diakses melalui <https://www.hukumonline.com/berita/a/penggunaan-kata-sertipikat-dalam-sertipikat-hak-atas-tanah-lt68544b1a2e40c/>, pada 21 Agustus 2025 pukul 08:11 WIB.

E. Wawancara Narasumber

Wawancara Laeli Nurchamidah, S.H., M.Kn, Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 22 September 2025

Wawancara Adi Akbar, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 26 September 2025

Wawancara Desi Setyaningsih, S.H., M.Kn., Notaris dan PPAT Tegal Kota, Tegal, 9 Oktober 2025

F. Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006
Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37
Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta
Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas
Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan
Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

