



## **PRINSIP KEHATI-HATIAN PROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI TANAH YANG TELAH BERSERTIFIKAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**Mirwansyah\***

Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai, Lampung, Indonesia

\*correspondence email: [mirwansyah.mh@gmail.com](mailto:mirwansyah.mh@gmail.com)

**Tedi Gunawan**

Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai, Lampung, Indonesia

**Mohammad Lutfi**

Universitas Sang Bumi Ruwa Jurai, Lampung, Indonesia

**Article history:** Received: 18 January 2024, Accepted: 2 February 2024, Published: 6 February 2024

**Abstract:** Land Deed Maker official (The PPAT) in carrying out its functions and positions is obliged to apply the precautionary principle so that PPAT always follows the correct guidelines. Before transferring ownership rights to land in the form of sale and purchase, PPAT must first carry out a check. The purpose of this check is to ensure that there is no duplicate or fake land certificate ownership. From this description, the aims of this research is to find out the procedure for transferring land rights through buying and selling land certified by the Land Deed Making Official, and to find out the legal consequences for Land Deed Making Officials who do not apply the precautionary principle. The method used in this research is a normative approach and an empirical approach. The data type consists of primary data and secondary data. Secondary data sources, primary data tertiary data. Data collection using library studies and field studies. Data processing is carried out by means of data selection, data classification and data analysis. The research results show that the process of transferring land rights due to buying and selling through PPAT is the most important part because it involves legality. People who carry out buying and selling without being proven by a PPAT deed will not be able to obtain a certificate, even if the buying and selling is legal according to law. The legal consequences of the PPAT deed if you do not use the precautionary principle in the land sale and purchase agreement process can be annulled, null and void, administrative sanctions and civil sanctions.

**Keywords:** Precautionary Principle; Land Rights Transfer Process; Sale and Purchase of Certified Land; Land Deed Maker official

**Abstrak:** PPAT dalam menjalankan fungsi dan jabatannya wajib menerapkan prinsip kehati-hatian agar PPAT selalu dalam rambu-rambu yang benar. Sebelum melakukan peralihan hak milik atas tanah dalam bentuk jual beli, PPAT terlebih dahulu melakukan pengecekan. Sebaliknya, jika jual-beli hak milik atas tanah yang dilakukan tidak dihadapan PPAT maka akan mengalami kesulitan dalam pencatatan administrasi di Kantor Pertanahan dan bahkan dapat menimbulkan beberapa persoalan seperti terjadinya sengketa tanah. Dari uraian tersebut, tujuan penelitian ini adalah untuk mengetahui prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah yang bersertifikat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan mengetahui akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian. Metode yang digunakan pada penelitian ini melalui pendekatan normatif dan pendekatan empiris. Jenis data terdiri dari data primer dan data sekunder. Sumber data sekunder, data primer data tersier. Pengumpulan data dengan studi pustaka dan studi lapangan. Pengolahan data dilakukan dengan cara seleksi data, klasifikasi data dan analisis data. Hasil penelitian didapat bahwa proses peralihan hak atas tanah karena jual beli melalui PPAT merupakan bagian terpenting karena menyangkut legalitas. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum. Akibat hukum terhadap akta PPAT jika tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses pengikatan jual beli tanah dapat dibatalkan, batal demi hukum, sanksi administrasi, serta sanksi perdata.

**Kata kunci:** Prinsip Kehati-Hatian; Proses Peralihan Hak Atas Tanah; Jual Beli Tanah Bersertifikat; Pejabat Pembuat Akta Tanah

### **PENDAHULUAN**

Tanah merupakan salah satu sumber kehidupan yang sangat vital bagi manusia,

seiring dengan bertambah banyaknya jumlah manusia yang memerlukan tanah disaat yang bersamaan itu pula manusia membutuhkan

ketersediaan tanah yang banyak, baik dalam fungsinya sebagai sarana untuk mencari penghidupan (pendukung mata pencaharian) di berbagai bidang seperti pertanian, perkebunan, peternakan, perikanan, industri, maupun yang dipergunakan sebagai tempat untuk bermukim dengan didirikannya perumahan sebagai tempat tinggal<sup>1</sup>.

Sebagaimana telah disinggung di atas tanah merupakan salah satu kebutuhan yang sangat penting bagi makhluk hidup terutama manusia. Setiap aktivitas manusia pasti berhubungan dan selalu berada di atas tanah. Selain itu, tanah diperlukan manusia untuk mendirikan suatu bangunan gedung untuk mereka tinggal atau beraktivitas. Akan hal itu, setiap manusia ingin menguasai dan berusaha memiliki suatu tanah yang dengan seiring berjalannya waktu harga dari tanah tersebut semakin mahal.

Berdasarkan Pasal 16 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960 yang menyatakan bahwa tanah juga memiliki beberapa hak yang selalu melekat yaitu Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Guna Usaha, Hak Sewa. Hak milik atas tanah merupakan suatu hak yang diberikan oleh negara agar dapat dimiliki oleh Warga Negara Indonesia dengan cara melakukan pendaftaran tanah. Tanah memiliki sifat yang sangat bermanfaat dan strategis bagi kehidupan manusia dari masa ke masa<sup>2</sup>.

Dengan adanya keinginan untuk memiliki sebidang tanah, tidak luput dari adanya sengketa tanah yang akan merugikan para pihak. Berdasarkan Pasal 20 Ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960 menyatakan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih melalui adanya kegiatan jual beli, tukar menukar, hibah dan maupun karena pewarisan. Peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Pasal 5 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor. 5 Tahun 1960 menunjukkan bahwa hukum tanah yang

berlaku di Indonesia merupakan hukum adat, menurut hukum adat menyebutkan jual beli tanah dapat beralih karena jual beli bersifat terang. Sifat terang dapat diartikan sebagai kegiatan untuk peralihan hak atas tanah terutama jual-beli dapat dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat dengan singkatan PPAT) yang mempunyai kewenangan untuk membuat Akta Jual Beli (AJB) yang ditandatangani oleh para pihak agar mempunyai kepastian hukum mengenai jual-beli dan hak atas tanah.

Bukti nyata lainnya dari pendaftaran tanah dari peralihan hak jual beli adalah sertifikat. Menurut system torrens, sertifikat tanah adalah sebuah alat bukti untuk pemegang hak atas tanah yang paling lengkap dan tidak dapat diganggu oleh siapapun<sup>3</sup>. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti kepemilikan yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan sesuai dengan Undang-Undang<sup>4</sup>.

Dalam proses jual beli tanah pasti tidak selamanya dapat berjalan lancar, terkadang timbul masalah di luar dugaan, dan biasanya masalah ini hadir dikemudian hari. Dengan begitu, maka pengaturan, penguasaan, kepemilikan dan penggunaan tanah perlu diarahkan agar semakin tertib di bidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, maupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga tercipta kepastian hukum di bidang pertanahan dapat terwujud secara maksimal<sup>5</sup>.

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

Tanah Sebagai Alat Bukti Terhadap Pembuktian Hak Milik Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung Nomor: 12/Pdt. G/2014/Pn. Kot),” *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum* 2, no. 02 (2023): 79–89.

<sup>5</sup> Ryan Kevin Al’athur, “Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Pakai Atas Gugatan Penyewa Lahan Yang Ingin Membeli Tanah Yang Di Gugatnya” (Fakultas Hukum Unpas, 2019).

<sup>1</sup> Saleh Wantjik, *Hak Anda Atas Tanah* (Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977).

<sup>2</sup> Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2013).

<sup>3</sup> M.H Arba, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Sinar Grafika, 2016).

<sup>4</sup> Raja Agung Kusuma Arcaropeboka, Ratna Kumala Sari, and Toni Mahasan, “Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas

meningkat dan sangat pesat sementara ketersediaan tanahnya terbatas sehingga tidak jarang menimbulkan konflik pertanahan baik berupa konflik kepemilikan, maupun konflik yang menyangkut penggunaan tanah itu sendiri<sup>6</sup>.

Secara umum jual-beli diatur dalam Pasal 1457 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa : “suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”. Perjanjian jual beli yang dimaksud merupakan perjanjian timbal balik sempurna, dimana penjual berkewajiban untuk menyerahkan suatu kebendaan serta berhak untuk menerima pembayaran, sedangkan pembeli berkewajiban untuk melakukan pembayaran dan berhak untuk menerima suatu kebendaan.

Effendi Perangin menyatakan “Jual beli hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selama-lamanya) oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga menyerahkan harganya kepada penjual”<sup>7</sup>.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli hak atas tanah diperlukan adanya persyaratan formil. Syarat formil terhadap obyek jual beli hak atas tanah berupa bukti kepemilikan tanah yang terkait dengan hak atas tanah, dan juga terkait dengan prosedur peralihan hak atas tanah. Undang-Undang Nomor. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria dalam Pasal 19 memerintahkan untuk diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud, penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah<sup>8</sup>.

Seringnya terjadi permasalahan hukum baik pidana maupun perdata dalam praktik PPAT disebabkan karena kurangnya kehati-hatian PPAT dalam membuat akta otentik terhadap data para pihak terkait subyek ataupun obyek yang dibawa oleh para pihak untuk membuat akta otentik sehingga menyebabkan

sering terjadinya tindak kejahatan seperti dokumen palsu atau keterangan palsu yang dilakukan oleh para pihak dalam akta otentik yang dibuat oleh PPAT.

Meneliti semua kelengkapan dan keabsahan alat bukti atau dokumen yang diperlihatkan kepada PPAT, serta mendengar keterangan atau pernyataan para penghadap wajib dilakukan sebagai dasar pertimbangan untuk dituangkan di dalam akta. Apabila PPAT kurang teliti dalam memeriksa fakta-fakta penting, itu berarti PPAT bertindak tidak hati-hati. Prinsip kehati-hatian PPAT hanya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah “bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan 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.

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

<sup>6</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).

<sup>7</sup> Perangin Effendi, *Hukum Agraria Di Indonesia* (Jakarta: CV. Rajawali, 1986).

<sup>8</sup> Chairul Anam, “Studi Kasus Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten” (Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2006).

hakim untuk melindungi atau mempertahankan hak perseorangan atau hak perdata pihak yang bersangkutan<sup>9</sup>.

Sebagaimana yang terjadi di Kantor Notaris/PPAT Chintia Nandy Yunike, S.H., M.Kn. Kabupaten Lampung Tengah sebelum melakukan peralihan hak milik atas tanah dalam bentuk jual beli terlebih dahulu harus dilakukan pengecekan sertifikat tanah pada Kantor Pertanahan setempat, hal tersebut untuk mengetahui apakah data yang ada dalam sertifikat tanah sudah sesuai dengan data buku tanah yang ada pada Kantor Pertanahan. Tujuan dari pengecekan ini agar tidak terjadi kepemilikan sertifikat tanah ganda atau palsu. Sebaliknya jika jual-beli hak milik atas tanah yang dilakukan tidak dihadapan PPAT, baik Camat PPAT akan mengalami kesulitan dalam pencatatan administrasi di Kantor Pertanahan dan bahkan dapat menimbulkan beberapa persoalan seperti terjadinya sengketa tanah yaitu:

1. Tanah yang diperjualbelikan adalah tanah warisan yang belum dibagi.
2. Sebidang tanah yang dikuasai atau dikelola oleh orang lain dalam waktu yang cukup lama, yang mana tanah tersebut bukan miliknya tetapi ia menjual pada pihak lain.
3. Tanah yang telah diwakafkan orang tuanya kemudian dijual oleh anaknya.
4. Tanah yang dijual oleh orang tuanya kepada orang lain, karena tidak ada bukti bahwa tanah tersebut telah dijual maka anak dari yang menjual tanah tidak mengakui tanah orang tuanya sudah dijual.
5. Tanah yang digadaikan kepada orang lain, pada saat pemilikinya ingin membayar atau melepas tanah tersebut orang yang menerima gadai mengakui kalau tanah tersebut tidak digadaikan tetapi dijual.
6. Pembayaran Pajak karena tidak adanya balik nama yang dilakukan kedua belah pihak. Sehingga penagihan pajak masih ditujukan kepada pihak penjual tanah walaupun penjual telah menjual tanahnya kepada pembeli, ini disebabkan tidak adanya konfirmasi ke Kantor Pertanahan.

Dari uraian di atas, tujuan penelitian ini adalah untuk 1) mengetahui prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah yang bersertifikat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan 2) mengetahui akibat hukum terhadap Pejabat pembuat Akta Tanah yang tidak menerapkan prinsip kehati-hatian.

## **METODE PENELITIAN**

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini yaitu pendekatan yuridis normatif yang artinya pendekatan yang lebih menitikberatkan dengan cara menelaah kaedah-kaedah, norma-norma dan aturan-aturan yang berhubungan dengan masalah yang di bahas. Adapun data yang di gunakan dalam menunjang penelitian adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang di dapat dari bahan-bahan perpustakaan, peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku serta teori-teori yang ada dalam literatur yang berkaitan dengan Prinsip Kehati-Hatian Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selain data sekunder, peneliti mempergunakan data empiris dengan cara mengamati sikap dan prilaku masyarakat terhadap Prinsip Kehati-Hatian Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah Yang Telah Bersertifikat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Tindaklanjut dari pengumpulan dan pengolahan data, dilakukan analisis data secara kualitatif yaitu dengan memberikan arti dan kemudian diuraikan dengan kalimat perkalimat secara jelas serta dihubungkan untuk menjawab permasalahan yang ada untuk ditarik kesimpulan dan memberkan saran terhadap permasalahan yang dibahas.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **A. Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah yang Bersertifikat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Berdasarkan wawancara peneliti dengan Ibu Chintia Nandy Yunike, S.H., M.Kn selaku Notaris/PPAT Kabupaten Lampung Tengah mengatakan bahwa: Prosedur peralihan hak

<sup>9</sup> M. Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan* (Jakarta: Sinar Grafika, 2006).

karena jual beli tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). sudah diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Proses Peralihan Hak Atas Tanah. Pada Pasal 37 menjelaskan, pada proses pembuatan peralihan hak atas tanah harus dihadiri oleh pihak-pihak yang bersangkutan dalam hal ini penjual dan pembeli atau orang yang dikuasakan oleh kedua pihak tersebut dengan membawa surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-perundangan. Kedua belah pihak bisa mendatangi kantor PPAT terdekat dari lokasi tanah berada.

Untuk surat kuasa, bagi penjual harus dengan akta notaris sedangkan surat kuasa bagi pembeli boleh dengan akta di bawah tangan. Di sisi lain ada beberapa persyaratan dokumen yang dibutuhkan pada saat membuat Akta Jual Beli Tanah (AJB) dan harus diberikan kepada PPAT.

Dokumen yang harus disiapkan penjual, terdiri dari:

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
3. Surat Nikah (bila sudah menikah). Untuk yang belum menikah sertakan dokumen yang menerangkan belum menikah.
4. Surat pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Sertifikat Asli.
6. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).
7. Fotokopi Surat Keterangan Kematian (jika pemilik asli sudah meninggal)

Sedangkan dokumen yang harus disiapkan pembeli, antara lain :

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP)
2. Fotokopi Kartu Keluarga (KK)
3. Surat Nikah (jika sudah menikah). Jika belum tunjukkan surat yang menyatakan pembeli belum menikah.
4. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP).

Proses peralihan hak karena jual beli tanah ini merupakan bagian terpenting saat membeli tanah karena menyangkut legalitas. Setelah proses di atas dilakukan maka langkah selanjutnya adalah pemeriksaan sertifikat ke Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini dilakukan oleh PPAT untuk mengetahui bahwa

objek tanah yang diperjual belikan bersih dari segala bentuk sengketa hukum, jaminan, sita, atau blokir dari pihak ketiga. Ketika dilakukan pengecekan terdapat tiga indikator di atas maka penjual berkewajiban untuk membersihkan catatan tersebut terlebih dahulu. Sementara itu jika terjadi blokir maka blokir tersebut harus diselesaikan agar proses bisa dilanjutkan.

Hasil wawancara peneliti bersama dengan Ibu Chintia Nandy Yunike, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT Kabupaten Lampung Tengah, menjelaskan bahwa: langkah berikutnya adalah penandatanganan akta jual beli dengan mempersiapkan dokumen tersebut. Kemudian dilanjutkan dengan pembuatan AJB di PPAT yang disaksikan minimal dua orang saksi yang bisa memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta.

Pejabat PPAT juga harus membacakan akta jual beli kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran pemindahan haknya. Akta PPAT dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.

Lebih lanjut menurut wawancara peneliti bersama dengan Ibu Chintia Nandy Yunike, S.H., M.Kn, Notaris/PPAT Kabupaten Lampung Tengah, menuturkan bahwa: Proses peralihan hak karena jual beli tanah balik nama sertifikat jika AJB sudah selesai dibuat maka proses terakhir adalah melakukan balik nama sertifikat yang dilakukan oleh PPAT pembuat AJB ke Kantor Pertanahan di lokasi tanah berada. Sertifikat tersebut harus mencantumkan dasar peralihannya yang berisi nomor dan tanggal AJB PPAT yang membuatnya.

Proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli menurut Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 meliputi:

1. Persiapan pembuatan akta jual beli hak atas tanah, terlebih dahulu PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengenai

- keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan;
2. Pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (penjual dan pembeli) atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  3. Pendaftaran peralihan hak, PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota selambat-lambatnya tujuh hari kerja;
  4. Penyerahan sertifikat. Syarat sahnya peralihan hak atas tanah melalui jual beli yaitu pertama syarat materiil dimana pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, dan tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak dalam sengketa. Kedua syarat formal yaitu ketika semua syarat materiil telah dipenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya.

Sebagaimana yang telah dikatakan di atas, untuk sahnya suatu jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil dan syarat formal.

#### **B. Akibat Hukum Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Tidak Menerapkan Prinsip Kehati-Hatian**

Penerapan prinsip kehati-hatian PPAT dalam melaksanakan tugas jabatan juga tercermin dalam Pasal 54 ayat (1) Perkaban 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.

Adanya kewajiban bagi PPAT untuk melakukan pemeriksaan kesesuaian/ keabsahan sertifikat di Kantor Pertanahan setempat umumnya dikenal dengan sebutan *checking*.

Kewajiban ini merupakan bagian dari pelaksanaan tugas jabatan PPAT guna memastikan kebenaran formil terkait data-data obyek transaksi yang disampaikan oleh para penghadap. Tujuan dari adanya keajiban ini adalah untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang membuat akta dihadapan PPAT.

Dalam pembuatan akta PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil. Apabila tidak terdapat data formil yang menjadi dasar pembuatan akta maka PPAT berwenang menolak pembuatan akta tersebut. Keharusan mengenai data formil tersebut selain untuk memberikan perlindungan hukum kepada para pihak juga untuk memberikan perlindungan hukum pada PPAT itu sendiri.

Pada Pasal 54 ayat (4) Perkaban Nomor. 1 Tahun 2016 dinyatakan bahwa PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Hal ini dimaksudkan untuk memberikan kepastian hukum terkait letak pasti obyek transaksi setelah disesuaikan antara data fisik dan data yuridisnya. Selanjutnya dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Ketentuan tersebut diatas merupakan implementasi dari bentuk prinsip kehati-hatian untuk memastikan bahwa tanah yang akan ditransaksikan sudah memiliki Nomor Identifikasi Bidang (NIB) dan telah terdaftar sebagai obyek pajak sehingga memberikan kepastian hukum bagi para pihak. PPAT dalam hal ini perlu mengetahui dengan tepat tentang objek yang akan dialihkan tersebut karena tanah yang belum terdaftar belum mempunyai Surat Ukur.

Selain apa yang telah diuraikan di atas akibat hukum terhadap akta PPAT jika tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses pengikatan jual beli tanah, menurut hasil wawancara peneliti bersama Ibu Ika Darmayanti

selaku Staf Notaris/PPAT Chintia Nandy Yunike, S.H., M.Kn menjelaskan bahwa:

1. *Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dapat Dibatalkan*

Dalam pembuatan akta jual beli PPAT diwajibkan mengecek keadaan sertifikat dari tanah dan bangunan yang akan beralih kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor. 1 Tahun 2006.

Prinsip Kehati-hatian PPAT hanya dijelaskan dalam Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 bahwa Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT maka dari itu jika PPAT tidak menggunakan prinsip kehati-hatian tersebut maka akta yang dibuat oleh PPAT dapat dibatalkan oleh pihak yang merasa dirugikan bahkan bisa sampai ke Pengadilan.

2. *Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Batal Demi Hukum*

Akta yang dibuat oleh PPAT ini tidak boleh sembarangan, bentuknya (dan juga isinya yang standar) ditetapkan oleh Menteri Dalam Negeri. Bentuk akta itu ditetapkan dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor. 104/DJA/1977, yaitu penyempurnaan dan memperlengkapi bentuk akta yang ditetapkan PMA Nomor. 11 Tahun 1961. Akta yang telah ditetapkan bentuknya dalam rangka pemindahan hak adalah akta-akta : jual beli, hibah, dan tukar menukar.

Kadang kala karena suatu hal seseorang itu dapat membatalkan apa yang telah ia berikan kepada orang lain yang karena tidak terpenuhinya prestasi. Begitu dengan Hibah dan Jual beli yang haknya sudah dialihkan kepada orang lain atau bahkan anaknya sendiri dicabut atau menariknya kembali, yang dimaksud mencabut dan menariknya kembali adalah membatalkan hibah dan jual beli.

Hal ini jelas menimbulkan kerugian pada kliennya, sehingga pantaslah PPAT dijatuhi sanksi baik sanksi pidana maupun administratif dan perdata, namun jika kesalahan terdapat pada

klainnya maka PPAT tidak dapat di mintai pertanggungjawab karena PPAT tidak dapat dipertanggungjawabkan secara hukum sebab PPAT hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak/penghadap ke dalam akta.

3. *Sanksi Administrasi terhadap PPAT Jika Tidak Menggunakan Prinsip Kehati-hatian dalam Proses PPJB*

Ketika seorang PPAT melanggar sesuai apa yang telah ditentukan oleh undang-undang maka akan bertanggungjawab secara administrasi pada umumnya selalu terkait dengan sanksi teguran lisan, sanksi dan pemberhentian. Secara garis besar sanksi administratif meliputi empat bagian yaitu paksanaan pemerintah, penarikan kembali keputusan (ketetapan) yang menguntungkan (izin, pembayaran, subsidi), pengenaan denda administratif, dan sanksi pengenaan uang paksa oleh pemerintah.

Mengenai sanksi administrasi bagi PPAT yang melakukan kesalahan terhadap prinsip kehati-hatian terkait dengan perjanjian pengikatan jual beli maka sanksi yang bisa diberikan kepada PPAT yaitu berupa:

1. Peringatan Lisan;
2. Pemberhentian Sementara;
3. Pemberhentian Dengan Hormat; Atau
4. Pemberhentian Dengan Tidak Hormat.

Beberapa penjelasan di atas tentang sanksi PPAT terhadap prinsip kehati-hatian PPAT dalam melakukan tindakannya. Maka sanksi secara administrasi bisa dibebankan kepada PPAT terhadap kesalahan yang telah dilakukan oleh PPAT itu sendiri dan akan bertanggung jawab kepada pemerintah dan para pihak yang merasa dirugikan atas hal tersebut.

4. *Sanksi Perdata terhadap PPAT Jika Tidak Menggunakan Prinsip Kehati-hatian dalam Proses PPJB*

Sanksi perdata terhadap kesalahan yang dilakukan oleh PPAT merupakan tanggung jawab tanggung renteng antara PPAT dan pihak yang merasa di rugikan terhadap kasus. Sesuai dengan Pasal 1365 KUHPerdata, maka seorang PPAT yang akan bertanggungjawab dan menerima sanksi yaitu PPAT itu sendiri karena

tidak melakukan prinsip kehati-hatian. Sanksi keperdataan adalah sanksi yang dijatukan terhadap kesalahan yang terjadi karena wanprestasi, atau perbuatan melawan hukum onrechmatige daad, sanksi ini berupa pengantian biaya, ganti rugi dan bunga merupakan akibat yang akan diterima dari gugatan para penghadap apabila akta yang bersangkutan hanya mempunyai pembuktian sebagai akta di bawah tangan atau akta yang batal demi hukum.

Sanksi yang diterima PPAT terhadap kasus yang terjadi itu adalah mengganti kerugian terhadap Penggugat karena Tergugat telah melakukan wanprestasi yang seharusnya di melakukan tanda tangan akta jual beli terhadap tanah dan bangunan yang telah dijual oleh Tergugat. PPAT yang tidak melakukan prinsip kehati-hatian ini yang membuat Penggugat merasa rugi terhadap dokumen yang sudah diberikan.

Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lalai atau tidak teliti dalam pembuatan akta jual beli, maka akan menimbulkan akibat yang sangat fatal. Begitu pula dengan pembeli tanah harus teliti dengan status kepemilikan tanah yang akan dibelinya. Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk menyelidiki kewenangan para pihak, baik penjual maupun pembeli dan juga memerikasa kebenaran sertifikat asli atau surat-surat tanah yang merupakan bukti kepemilikan yang diserahkan kepadanya oleh penjual pada waktu membuat akta jual beli.

## **KESIMPULAN**

Dari hasil penelitian dan pembahasan yang telah dikemukakan di atas, maka peneliti menyimpulkan sebagai berikut, 1) Prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah yang bersertifikat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah antara lain PPAT wajib melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mengenai keabsahan sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan, pelaksanaan pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh pihak yang melakukan perbuatan hukum, pendaftaran peralihan hak, serta memenuhi syarat materiil dan formil. Selain itu, bentuk sanksi terhadap PPAT yang tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses pengikatan jual beli tanah sebagai perwujudan kepastian hukum yaitu

sanksi secara administrasi dan secara perdata. Untuk PPAT yang tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan jabatannya sanksi administrasi berupa peringatan lisan, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat dan pemberhentian secara tidak hormat, dan untuk sanksi perdata berupa penggantian biaya, ganti rugi dan bunga. Selanjutnya, akibat hukum terhadap akta PPAT jika tidak menggunakan prinsip kehati-hatian dalam proses pengikatan jual beli tanah sebagai perwujudan kepastian hukum adalah akta PPAT dapat dibatalkan dan batal demi hukum karena tidak sesuai dengan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998.

## **DAFTAR PUSTAKA**

- Al'athur, Ryan Kevin. "Perlindungan Hukum Terhadap Pemegang Hak Pakai Atas Gugatan Penyewa Lahan Yang Ingin Membeli Tanah Yang Di Gugatnya." Fakultas Hukum Unpas, 2019.
- Anam, Chairul. "Studi Kasus Perlindungan Hukum Bagi Pemegang Hak Atas Tanah Dalam Hal Terdapat Sertipikat Ganda Di Kabupaten Tangerang Propinsi Banten." Universitas Muhammadiyah Yogyakarta, 2006.
- Arba, M.H. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika, 2016.
- Arcaropeboka, Raja Agung Kusuma, Ratna Kumala Sari, and Toni Mahasan. "Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Terhadap Pembuktian Hak Milik Tanah (Studi Putusan Pengadilan Negeri Kota Agung Nomor: 12/Pdt. G/2014/Pn. Kot)." *Audi Et AP: Jurnal Penelitian Hukum* 2, no. 02 (2023): 79–89.
- Effendi, Perangin. *Hukum Agraria Di Indonesia*. Jakarta: CV. Rajawali, 1986.
- Harahap, M. Yahya. *Hukum Acara Pedata Tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian Dan Putusan Pengadilan*. Jakarta: Sinar Grafika, 2006.
- Ismaya, Samun. *Hukum Administrasi Pertanahan*. Yogyakarta: Graha Ilmu,



**Mirwansyah, Tedi Gunawan, Mohammad Lutfi**

*Prinsip Kehati-Hatian Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah yang Telah Bersertifikat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah*

2013.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika,

2018.

Wantjik, Saleh. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta: Ghalia Indonesia, 1977.