

**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)**

***IMPLEMENTATION OF THE PRUDENCE PRINCIPLE IN THE
PREPARATION OF SALE AND PURCHASE DEEDS BY LAND DEED
OFFICIALS (PPAT) BASED ON MATERIAL FACTS (CASE STUDY OF
DECISION NUMBER: 248/PID.B/2022/PN JKT BRT)***

Merah Darwin, Adnan Hamid dan Tetti Samosir

Universitas Pancasila

Korespondensi Penulis : cup_merah@yahoo.com

Citation Structure Recommendation :

Darwin, Merah, Adnan Hamid dan Tetti Samosir. *Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil.*

Rewang Rencang : Jurnal Hukum Lex Generalis. Vol.6. No.4 (2024).

ABSTRAK

Penerapan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugas serta tanggung jawab sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan aspek yang sangat esensial. Hal ini mengingat bahwa tugas dan tanggung jawab PPAT berkaitan langsung dengan produk hukum yang dihasilkan, salah satunya adalah Akta Jual Beli, yang berimplikasi besar terhadap kepastian hukum dan hak-hak pihak terkait. Oleh karena itu, PPAT dituntut untuk selalu bersikap cermat dan teliti, terutama dalam memeriksa dokumen, pendukung yang diajukan oleh pemohon. Namun, pada praktiknya, penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT seringkali hanya terbatas pada aspek formalitas dokumen, sebagaimana tercermin dalam putusan perkara pidana nomor 248/Pid.B/2022/P.N.Jkt.Brt. Pendekatan semacam ini meningkatkan risiko terjadinya kesalahan atau munculnya kerugian di kemudian hari. Dalam konteks akta jual beli, yang merupakan salah satu produk hukum utama PPAT, semestinya penerapan kehati-hatian tidak cukup hanya difokuskan pada kebenaran formil, yaitu- kebenaran yang didasarkan pada pemenuhan syarat-syarat formal atau prosedural sesuai dengan ketentuan hukum, tanpa memperhatikan substansi atau fakta materiil di baliknya. Fakta materiil ini yang dilakukan melalui penerapan kebenaran materiil, mengacu pada upaya memastikan bahwa seluruh aspek dalam proses pembuatan akta mencerminkan kenyataan yang sebenarnya, sehingga produk hukum yang dihasilkan dapat mencapai kesempurnaan baik dari segi substansi maupun dampaknya di masa depan. Pembuktian akan kebenaran materiil yang menghasilkan fakta materiil, yang mana juga berperan penting dalam mewujudkan pembaruan hukum dan kepastian hukum, dua elemen yang tidak dapat dipisahkan dalam praktik hukum.

Merah Darwin, Adnan Hamid dan Tetti Samosir
Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil

Dalam perspektif pembaruan hukum, kebenaran materiil yang menghasilkan fakta materiil, menjadi kebutuhan mendesak mengingat hingga saat ini belum ada regulasi yang secara khusus mengatur penerapannya dalam proses pembuatan akta. Sementara itu, dari sudut pandang kepastian hukum, Fakta materiil memiliki dampak langsung terhadap pencegahan potensi sengketa, baik dalam jangka pendek maupun panjang. Dengan demikian, penerapan kebenaran materiil untuk mendapatkan fakta materiil dalam pembuatan akta jual beli dapat menjadi langkah konkret untuk menciptakan produk hukum yang tidak hanya bebas dari sengketa, tetapi juga memberikan keadilan dan manfaat yang berkelanjutan bagi semua pihak terkait. Sehingga diperlukan peninjauan terhadap regulasi yang ada, sepanjang mengenai tugas dan kewajiban serta wewenang PPAT.

Kata Kunci : Kehati-hatian, Akta Jual Beli, Fakta Materiil

ABSTRACT

The implementation of the prudence principle in carrying out duties and responsibilities as a Land Deed Official (PPAT) is a highly essential aspect. This is because the duties and responsibilities of PPAT are directly related to the legal products they produce, one of which is the Sale and Purchase Deed, which has significant implications for legal certainty and the rights of the involved parties. Therefore, PPAT is required to always act carefully and meticulously, especially when examining the supporting documents submitted by applicants. However, in practice, the application of the prudence principle by PPAT is often limited to the formal aspects of documents, as reflected in the criminal case decision number 248/Pid.B/2022/PN Jkt Brt. Such an approach increases the risk of errors or potential losses in the future. In the context of sale and purchase deeds, which are one of PPAT's primary legal products, the application of prudence should not be limited to formal truth—truth based on fulfilling formal or procedural requirements as stipulated by law—without considering the substance or material facts behind it. These material facts are obtained through the application of material truth, which refers to efforts to ensure that all aspects of the deed-making process reflect actual reality so that the resulting legal product achieves perfection in both substance and future impact. Material truth, which produces material facts, also plays a crucial role in legal reform and legal certainty—two inseparable elements in legal practice. From a legal reform perspective, material truth that produces material facts is an urgent need, as there are currently no specific regulations governing its application in the deed-making process. Meanwhile, from a legal certainty standpoint, material facts have a direct impact on preventing potential disputes, both in the short and long term. Thus, applying material truth to obtain material facts in the preparation of sale and purchase deeds can be a concrete step toward creating legal products that are not only dispute-free but also provide justice and sustainable benefits for all related parties. Therefore, a review of existing regulations concerning the duties, obligations, and authorities of PPAT is necessary.

Keywords: Prudence, Sale and Purchase Deed, Material Facts

A. PENDAHULUAN

Keberadaan tanah yang memiliki nilai ekonomis dalam kehidupan manusia seringkali melahirkan permasalahan. Untuk mencegah bertambahnya atau setidaknya tidaknya meminimalisir masalah tersebut, negara memiliki kewajiban untuk memberikan jaminan kepastian hukum terhadap hak kepemilikan tanah kepada masyarakat melalui sistem pendaftaran tanah. Untuk merespons terhadap urgensi ini, pemerintah mengeluarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria LN. 1960/No. 104, TLN No. 2043, selanjutnya di sebut UUPA, yang bertujuan untuk mengatur segala aspek terkait dengan bumi, air, dan ruang angkasa.

Lahirnya UUPA menandai langkah awal tercapainya kepastian hukum dalam lingkup pertanahan. UUPA memperkenalkan berbagai jenis hak atas tanah, baik yang bersifat primer seperti hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai, maupun yang bersifat sekunder seperti hak sewa dan hak memungut hasil hutan. Adanya beragam hak atas tanah ini, dibuatlah sistem untuk menjamin kepastian hukum terhadap kepemilikannya. Pasal 19 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa di seluruh wilayah Republik Indonesia harus dilakukan pendaftaran tanah yang menggunakan sistem *recht kadaster* untuk menjamin kepastian hukum.¹ Terkait proses pendaftaran tanah di Indonesia, memiliki aturan selain UUPA, yakni Peraturan Pemerintah Nomor : 10 Tahun 1961 LN. 1961/No. 28, TLN. No. 2171 sebagaimana dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor : 24 Tahun 1997 LN. 1997 No. 59 secara pokok tertuju pada kepastian hukum dari pemegang alas hak selaku tanda bukti kepemilikan hak atas tanah secara sempurna.

Peralihan tanah sendiri rawan menimbulkan permasalahan apabila tidak dilakukan dengan penerapan prinsip kehati-hatian. Oleh karena itu, peralihan hak atas tanah baik yang sudah maupun yang belum bersertifikat harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (yang selanjutnya disebut sebagai PPAT).

¹ Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*, Jurnal Hukum Ius Quia Iustum, Vol.24, Issue 3, (Juli 2017), p.482.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting dalam proses ini untuk memastikan terciptanya kepastian hukum bagi semua pihak terkait. PPAT berkewajiban menerapkan prinsip kehati-hatian secara ketat dalam peralihan tanah baik yang sudah terlebih lebih yang belum bersertifikat, guna menghindari kemungkinan timbulnya masalah di masa mendatang.

Peralihan dapat dilakukan dengan cara dan dalam bentuk jual beli. Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara, prinsip jual beli yang berlaku memiliki sifat obligatoir. Hal ini berarti bahwa perjanjian jual beli hanya menetapkan hak dan kewajiban saling berbalas antara kedua belah pihak. Dengan kata lain, dalam hukum perdata, perjanjian jual beli belum secara otomatis mengalihkan kepemilikan, melainkan kepemilikan baru terjadi setelah dilakukannya penyerahan atau *levering*.²

Pasal 1458 KUHPerdara, dalam konteks jual beli benda tidak bergerak, transaksi dianggap telah terjadi meskipun tanah belum diserahkan atau harga belum dibayar. Namun, untuk efektifitas pemindahan hak milik, dibutuhkan tindakan hukum tambahan berupa penyerahan, yang prosedurnya diatur oleh peraturan hukum yang berlaku. Bahwa dari penjelasan tersebut jual beli tanah menurut hukum perdata terbagi menjadi dua bagian utama, yakni perjanjian jual beli dan penyerahan hak. Kedua bagian ini berdiri sendiri dan terpisah satu sama lain. Meskipun perjanjian jual beli telah dibuat dan tercatat dalam akta PPAT, jika penyerahan hak atas tanah belum dilakukan, maka kepemilikan tanah tersebut tetap berada di tangan penjual. Dengan kata lain, hingga terjadi penyerahan yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, hak milik atas tanah belum secara sah beralih kepada pembeli.

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.³

² Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2004, p.86.

³ Subekti, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Jakarta, 2005, p.41.

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.⁴

Sementara menurut Salim HS, bahwa jual beli tanah adalah perjanjian di mana penjual menyerahkan hak atas tanah kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang menekankan pentingnya pembuatan akta otentik oleh PPAT untuk melindungi hak-hak pihak yang bertransaksi dan memastikan legalitas peralihan hak atas tanah tersebut.⁵

Pada umumnya, peralihan tanah yang belum bersertifikat terlebih yang telah bersertifikat, PPAT bersikap pasif, yaitu dengan cara hanya memerhatikan keterangan dan bukti tertulis dari para pihak tanpa memastikan kebenaran data tersebut secara substansial. Meskipun dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung 5 September 1973 Nomor 702 K/Sip/1973 disebutkan bahwa tidak ada kewajiban materiil bagi PPAT untuk memastikan kebenaran data yang diajukan oleh para pihak, tugas PPAT terbatas pada memastikan kebenaran secara formil saja.⁶ Kondisi ini justru dapat menyebabkan PPAT terjebak dalam permasalahan di masa mendatang, dengan dalih apapun khususnya dapat diduga melakukan kelalaian atau minimal dapat dianggap melakukan tindakan pembiaran terjadinya suatu tindak pidana. Oleh karena itu, untuk peralihan tanah yang bersertifikat maupun yang belum bersertifikat, seharusnya PPAT juga memastikan **fakta materiil** dari data yang disampaikan oleh para pihak, agar terhindar dari masalah hukum yang mungkin timbul di kemudian hari.

PPAT sebagai pihak yang menyelenggarakan perpindahan hak atas tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh undang-undang untuk membuat akta-akta otentik tertentu mengenai perbuatan hukum terkait peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMASRS). PPAT bertugas memastikan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dan HMASRS

⁴ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Cahaya Atma Pustaka, Yogyakarta, 2013, p.42.

⁵ Sudikno Mertokusumo, *Ibid.*, p.42.

⁶ Sudikno Mertokusumo, *Ibid.*, p.42.

tersebut dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sehingga menjamin keabsahan dan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Prinsip kehati-hatian memerlukan kesadaran untuk selalu bertindak dengan waspada, baik terhadap diri sendiri maupun terhadap orang lain, dengan memperhitungkan konsekuensi dari setiap tindakan yang diambil. Sikap ini tidak hanya berlaku untuk situasi saat ini, tetapi juga untuk masa depan, apalagi sekarang ini sudah masuk era digitalisasi, sehingga dapat menghindari timbulnya masalah atau kerugian yang tidak diinginkan.

Prinsip kehati-hatian tersebut seharusnya menjadi bagian integral dari berbagai peraturan, terutama dalam regulasi yang berkaitan dengan kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum, seperti dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah mengalami perubahan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Peraturan ini mengatur peran dan tanggung jawab PPAT dalam melakukan transaksi properti untuk memastikan keabsahan dan kepastian hukum. Selain itu, peraturan pelaksana seperti Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 juga turut mengatur implementasi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Prinsip kehati-hatian juga relevan dalam semua peraturan yang mengatur peralihan hak atas tanah, dimana setiap langkah harus diambil dengan pertimbangan matang untuk menghindari masalah hukum di masa depan.⁷

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.⁸

⁷ Hatta Isnaini Wahyu Utomo dan Hendry Dwicahyo Wanda, *Loc.Cit.*, p.482.

⁸Rachmadi Usman, *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2003, p.19.

Prinsip kehati-hatian merupakan pengembangan dari prinsip prudence, yang menekankan kebijaksanaan dan kehati-hatian dalam pengambilan keputusan. *Black's Law Dictionary* mendefinisikan *prudence* sebagai berikut:

"Prudence, or practical wisdom, is the ability to govern and discipline oneself by the use of reason. It is a virtue that allows individuals to manage their actions and decisions wisely and with careful consideration of the potential outcomes and risks involved. Prudence involves foresight, caution, and the capacity to weigh the consequences of different courses of action." ("Kehati-hatian, atau kebijaksanaan praktis, adalah kemampuan untuk mengatur dan mendisiplinkan diri sendiri dengan menggunakan akal. Ini adalah suatu kebajikan yang memungkinkan individu untuk mengelola tindakan dan keputusan mereka dengan bijak dan dengan pertimbangan yang cermat terhadap potensi hasil dan risiko yang terlibat. Kehati-hatian mencakup pandangan ke depan, kehati-hatian, dan kemampuan untuk mempertimbangkan konsekuensi dari berbagai tindakan").

Prinsip kehati-hatian tidak hanya menekankan pentingnya bersikap hati-hati dalam bertindak, tetapi juga menekankan kebijaksanaan dalam mempertimbangkan setiap langkah yang diambil. Prinsip ini menjadi sangat relevan dalam situasi yang penuh ketidakpastian dan risiko tinggi, di mana keputusan yang bijaksana dan terukur sangat dibutuhkan untuk mencapai hasil yang optimal dan menghindari kerugian yang tidak diinginkan.

Di dunia modern Inggris, *prudence* adalah sebuah sikap yang penuh kehati-hatian dan perhitungan yang cermat terhadap kepentingan diri sendiri. Hal ini mencerminkan upaya seseorang untuk bertindak dengan bijaksana dan penuh pertimbangan, guna mencapai hasil yang terbaik tanpa mengabaikan risiko yang mungkin terjadi. Alasdair MacIntyre mengemukakan bahwa *prudence* merupakan kebajikan yang diwujudkan dalam tindakan seseorang, sehingga kesetiaan terhadap kebajikan lainnya tercermin dalam perilaku tersebut. Selanjutnya Alasdair MacIntyre menyatakan, "*Prudence is the virtue which is manifested in acting so that one's adherence to other virtues is exemplified in one's actions.*" (Kebajikan yang dinyatakan dalam tindakan sedemikian rupa sehingga kesetiaan terhadap kebajikan tersebut dijadikan contoh bagi tindakan orang lain).⁹

⁹Alasdair MacIntyre, *A Short History Of Ethics (A History Of Moral Philosophy From The Homeric Age To The Twentieth Century)*, Alden Press Oxford, Great Britain, 1976, p.74.

Pernyataan MacIntyre, menekankan bahwa *prudence* bukan hanya tentang menjaga kepentingan pribadi dengan berhati-hati, tetapi juga tentang bagaimana tindakan seseorang dapat menjadi teladan dalam mempraktikkan kebajikan lainnya. Dalam konteks ini, *prudence* berfungsi sebagai penghubung antara berbagai kebajikan, memastikan bahwa setiap tindakan yang diambil selaras dengan nilai-nilai kebajikan yang dianut. Dengan demikian, *prudence* tidak hanya mencerminkan kehati-hatian dan perhitungan pribadi, tetapi juga integritas moral dan komitmen terhadap prinsip-prinsip kebajikan yang lebih luas.

Prudence dapat dilihat dalam berbagai keputusan yang diambil dengan penuh pertimbangan, baik konteks profesional maupun pribadi. Misalnya, dalam dunia bisnis, seorang pemimpin yang bijaksana akan mempertimbangkan segala aspek sebelum membuat keputusan strategis, guna memastikan keberlanjutan dan kesuksesan jangka panjang perusahaan. Demikian pula, dalam kehidupan pribadi, seseorang yang berpegang pada prinsip *prudence* akan berusaha untuk bertindak dengan penuh tanggung jawab dan kehati-hatian, menjaga keseimbangan antara kepentingan diri sendiri dan kepentingan orang lain.

Memahami dan menerapkan prinsip *prudence*, individu dapat bersikap lebih bijaksana dan bertanggung jawab dalam segala aspek kehidupan, sehingga mampu menghadapi berbagai tantangan dan mencapai tujuan dengan cara yang etis dan bermartabat, maka hubungannya dengan tugas dari PPAT adalah membuat akta yang menjadi dasar dilakukannya perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai di atas Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Peraturan Jabatan PPAT terdapat ketentuan yang mewajibkan PPAT untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan tugas jabatannya. Ketentuan ini tercantum dalam Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, menyatakan: “Akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT.”

Ketentuan dalam Pasal 22 Peraturan Jabatan PPAT tersebut, apabila dijabarkan, mengandung beberapa rumusan penting mengenai prosedur pembuatan akta oleh PPAT, yaitu:

- a) Dibacakan atau dijelaskan isinya: Sebelum akta ditandatangani, PPAT wajib membacakan atau menjelaskan isi akta kepada para pihak yang berkepentingan. Hal ini bertujuan untuk memastikan bahwa semua pihak memahami dengan jelas apa yang tercantum dalam akta, sehingga tidak ada kesalahpahaman atau ketidaktahuan mengenai isi perjanjian atau kesepakatan yang diatur dalam akta tersebut.
- b) Dalam pembuatannya harus dihadiri oleh dua orang saksi: Kehadiran sekurang-kurangnya dua orang saksi dalam proses pembuatan akta PPAT adalah wajib. Saksi-saksi ini berfungsi untuk mengamati dan menyaksikan bahwa prosedur pembuatan akta dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Kehadiran saksi juga memberikan legitimasi dan validitas terhadap akta yang dibuat.
- c) Ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT: Setelah isi akta dibacakan atau dijelaskan dan disetujui oleh para pihak, langkah selanjutnya adalah penandatanganan akta. Akta tersebut harus ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak yang terlibat, saksi-saksi yang hadir, dan PPAT sebagai pejabat yang berwenang. Penandatanganan ini menandakan bahwa semua pihak telah sepakat dengan isi akta dan menyetujui untuk melaksanakan apa yang telah disepakati di dalamnya.

Peraturan Jabatan PPAT menekankan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam setiap langkah pembuatan akta. Prinsip ini bertujuan untuk melindungi hak dan kepentingan semua pihak yang terlibat, memastikan keabsahan dan kejelasan akta yang dibuat, serta menghindari potensi sengketa atau masalah hukum di kemudian hari. Penerapan prinsip kehati-hatian ini juga mencerminkan komitmen Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjalankan tugasnya dengan integritas, profesionalisme, dan tanggung jawab yang tinggi.¹⁰

¹⁰ Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Keberadaan PPAT yang melaksanakan tugasnya sesuai dengan wilayah kerja yang diberikan diharapkan dapat memberikan pelayanan terbaik bagi masyarakat, khususnya dalam proses pendaftaran tanah. Dengan menjalankan tugasnya berdasarkan kode etik yang ditetapkan oleh pemerintah atau asosiasi yang menaungi PPAT, kehadiran PPAT sangat penting untuk meminimalisir permasalahan di bidang pertanahan. Penerapan kode etik ini memastikan bahwa setiap langkah yang diambil oleh PPAT dilakukan dengan integritas, profesionalisme, dan kepatuhan terhadap aturan yang berlaku.

Prakteknya pemahaman masyarakat mengenai tugas dan fungsi PPAT bersesuaian dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998, masih sangat minim. Banyak masyarakat yang belum dapat membedakan antara PPAT dan Notaris, serta tugas dan kewenangannya masing-masing. Kondisi ini seharusnya tidak terjadi di era reformasi saat ini. Masyarakat sebagai objek pelayanan dari Notaris dan PPAT seharusnya memiliki pemahaman yang jelas tentang peran, fungsi, dan tugas PPAT. Ini sangat penting agar mereka dapat membuat keputusan yang tepat dan terinformasi ketika mempercayakan proses pendaftaran tanahnya kepada petugas yang berwenang.

Kesenjangan pemahaman ini dapat mengakibatkan masyarakat terjebak dalam permasalahan hukum jika mereka mempercayakan proses pendaftaran tanah kepada petugas yang tidak berhak. Oleh karena itu, edukasi dan sosialisasi mengenai peran dan fungsi PPAT harus ditingkatkan, sehingga masyarakat dapat memahami betul siapa yang berwenang dalam proses pendaftaran tanah dan bagaimana proses tersebut seharusnya dilakukan. Dengan demikian, masyarakat dapat terlindungi dari potensi masalah hukum dan dapat memastikan bahwa proses pendaftaran tanah berjalan dengan lancar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Keberadaan PPAT yang profesional, beretika, ditambah dengan pemahaman yang baik dari masyarakat mengenai tugas dan fungsi PPAT, akan meningkatkan kualitas pelayanan di bidang pertanahan. Hal ini tidak hanya menguntungkan masyarakat, tetapi juga mendukung upaya pemerintah dalam menciptakan sistem administrasi pertanahan yang lebih transparan, akuntabel, dan efisien.

Berdasarkan hal tersebut diatas maka PPAT memegang peran krusial dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia. Dengan membuat akta otentik dan memastikan keabsahan dokumen serta kepatuhan terhadap hukum, PPAT menjamin keabsahan dan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah. Pembuatan akta jual beli tanah pada umumnya dilaksanakan PPAT merupakan proses penting dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia, maka keabsahan akta jual beli sangat bergantung bukan pada kebenaran formil saja melainkan juga pada fakta materiil warkah yang menjadi dasar pembuatan akta tersebut.

Berdasarkan praktik terjadi sehari-hari, ketika akan dilakukan transaksi jual beli tanah, pemeriksaan, pengecekan terhadap warkah yang diterima dari para penghadap atau pemohon, PPAT lebih cenderung hanya mengungkap kebenaran formil belaka, misalnya mengenai data Penghadap Kartu tanda Penduduk, hanya mencocokkan antara fotocopy yang disampaikan dengan asli yang diperlihatkan padanya. Sehingga hanya sedikit yang melakukan upaya pengecekan ulang pada pihak lainnya, seperti halnya Dinas Kependudukan setempat apakah pemegang Kartu Tanda Penduduk tersebut benar terdaftar atas namanya sebagai pemilik sah dan meyakinkan. Lebih lanjut hal krusial dan menjadi perhatian peneliti adalah menegenai bukti kepemilikan hak atas tanah yang akan di transaksikan. Umumnya dewasa ini PPAT hanya mengandalkan hasil pengecekan tidak langsung (*online*) terhadap sertifikat dimaksud pada Kantor Badan Pertanahan setempat saja. Sehingga yang didapat hanya keterangan yang tercatat saja pada Kantor Badan Pertanahan, tanpa mengetahui segala sesuatu berkaitan dengan tanah dan/atau bangunan di lokasi sebagaimana mestinya.

Hal ini artinya keterangan didapat dari para pihak bersifat kebenaran formil semata bukan fakta materiil dari bukti kepemilikan berupa sertifikat dimaksud yang terdata di Kantor Pertanahan setempat. Berdasarkan pengalaman dalam praktek Peneliti, hal yang demikian ini, sering kali menimbulkan masalah hukum dikemudian hari. Karena apa yang didata oleh Kantor Badan Pertanahan setempat, dengan fakta yang ada dilapangan terkait sertifikat yang dicek, ternyata bisa sangat berbeda keadaannya. Hal inilah yang sering menimbulkan permasalahan hukum yang dapat menarik PPAT dalam permasalahan hukum praktis, baik bersifat kelalaian maupun kecenderungan ikut terlibat secara langsung dalam peristiwa hukum yang terjadi atau pembiaran terjadi suatu tindak pidana.

Fakta yang terjadi hingga diketahui oleh publik sampai saat ini dan terus bergulir adalah kasus yang menimpa keluarga artis ibu kota bernama Nirina Zubir. Fakta tersebut adalah hal terkait yang peneliti bahas dalam tesis ini, yaitu Putusan Perkara Pidana No. 248/PID.B/2022/PN.Jkt Brt tanggal 16 Agustus 2022 yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap . Putusan *a quo* pada pokoknya menunjukkan dengan nyata dan terbukti, terdapat tindak pidana yang dilakukan oleh oknum dalam menjalankan profesinya sebagai PPAT. Perbuatan dilakukan terlepas dari masalah apakah secara sengaja atau karena kelalaian, akan tetapi menurut peneliti prinsip kehati-hatian dalam proses pembuatan akta autentik tidak dijalankan secara baik dan benar, bahkan melanggar.

Fakta tersebut diatas merupakan bukti nyata, permasalahan serupa sering kali terjadi dalam kehidupan masyarakat. Dimana fakta yuridis formil dan **fakta yuridis materiil** berbeda dan dibuat berbeda dengan sengaja. Permasalahan yang terjadi jelas merupakan pelanggaran terhadap prinsip kehati hatian dan penegakan kode etik PPAT. Pertanyaan besar yang muncul adalah mengapa dan bagaimana hal tersebut dapat terjadi?

Peneliti sangat tertarik melakukan penelitian ini untuk menganalisis terkait dengan permasalahan yang ada, dengan Judul **“Penerapan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil (Studi Kasus Putusan Perkara No. 248/PID.B/2022/PN.Jkt Brt)”**

Berdasarkan uraian diatas, maka permasalahan dalam penelitian adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana mewujudkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli oleh PPAT berdasarkan fakta materiil dalam upaya mencegah terjadinya permasalahan hukum dikemudian hari?
2. Bagaimana pertimbangan hukum oleh hakim dalam putusan perkara pidana nomor :248/Pid.B/2022/PN Jkt Brt mengenai fakta materiil dalam pembuatan akta jual beli?

B. PEMBAHASAN

1. Analisis Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT Berdasarkan Fakta Materiil

Di dalam putusan pidana yang dianalisis penulis, berdasarkan hasil penelitian, ternyata memiliki keterkaitan erat dengan Perkara PTUN Nomor 204/G/2024/PTUN Jkt. Hal ini dikarenakan dalam perkara TUN a quo terdapat pihak ketiga yang merasa dirugikan atas pembelian tanah yang dokumen-dokumennya diduga telah dipalsukan oleh Terdakwa Riri Kasmita dan suaminya.

Pihak ketiga tersebut berargumen bahwa tanah yang mereka beli telah melalui proses sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Mereka juga menyatakan telah melakukan pengecekan sertifikat tanah dimaksud di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, di mana tidak ditemukan masalah pada saat itu.

Namun, mereka merasa sangat keberatan ketika sertifikat atas tanah yang telah mereka beli tersebut dibatalkan saat diajukan untuk proses balik nama. Situasi ini menimbulkan persoalan hukum yang kompleks dan memerlukan perhatian lebih lanjut terkait keabsahan dokumen dan kepastian hukum dalam transaksi tanah tersebut.

Berdasarkan putusan-putusan yang telah disebutkan di atas, khususnya Putusan Perkara Pidana Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt **yang menjadi fokus utama pembahasan peneliti, terkait pemalsuan surat**, ditemukan sejumlah fakta penting dari hasil penelitian yang dilakukan, yaitu pertimbangan hukum yang digunakan oleh Majelis Hakim untuk menyatakan Terdakwa FARIDA SH, MKn, dan INA ROSAINA SH bersalah dalam perkara tindak pidana pemalsuan surat-surat atau akta-akta otentik yang dilakukan secara bersama-sama sebagaimana diatur dalam Pasal 263 ayat (1) jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, serta tindak pidana pencucian uang sebagaimana Pasal 3 Undang-Undang RI Nomor 8 Tahun 2010 jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, didasarkan pada fakta bahwa draft akta jual beli tidak dibuat oleh Terdakwa INA ROSAINA SH dan bahwa penandatanganan akta tersebut tidak dilakukan di hadapannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun, apabila hanya fakta tersebut yang dijadikan dasar pertimbangan, maka hal tersebut lebih mengarah kepada pelanggaran administratif (maladministrasi), khususnya terkait pelanggaran terhadap ketentuan formil dalam pembuatan akta jual beli, sebagaimana dimaksud dalam ketentuan pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998. Ketentuan tersebut mengharuskan akta jual beli dibuat, dibacakan, disaksikan oleh dua orang saksi, dan ditandatangani di hadapan PPAT yang bersangkutan. Dengan demikian, pertimbangan hukum yang hanya menitikberatkan pada pelanggaran formil semata belum mencakup aspek kebenaran materiil yang lebih substansial.

Jika mengacu pada fakta-fakta yang terungkap dalam persidangan, terdakwa II Ina Rosina seharusnya dinyatakan mengetahui, atau setidaknya dianggap mengetahui, serta membantu terjadinya tindak pidana pemalsuan terhadap dokumen atau akta-akta otentik yang dibuat. Kesaksian dari kelima anak pemilik tanah a quo yang menyatakan bahwa mereka tidak pernah menjual tanah tersebut, tidak pernah memberikan tanda tangan pada akta jual beli, dan tidak pernah menghadap kepada para terdakwa, **merupakan fakta materiil yang membuktikan secara nyata adanya pelanggaran terhadap kebenaran materiil dalam pembuatan akta jual beli tersebut.**

Oleh karena itu, peneliti berpendapat bahwa dalam pembuatan akta jual beli oleh PPAT, penerapan kebenaran materiil perlu menjadi perhatian utama. Hal ini penting untuk meminimalkan risiko timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari bagi PPAT dalam menjalankan profesinya, serta untuk melindungi pihak ketiga yang beritikad baik. Contohnya, dalam Perkara TUN Nomor 204/G/2024/PTUN Jkt yang telah disebutkan sebelumnya, penerapan kebenaran materiil dapat mencegah kerugian yang dialami oleh pembeli akibat ketidakabsahan akta jual beli yang diterbitkan.

Dengan demikian, penerapan fakta materiil melalui proses kebenaran materiil dalam setiap tahapan pembuatan akta jual beli tidak hanya memberikan jaminan terhadap keabsahan akta, tetapi juga memperkuat perlindungan hukum bagi semua pihak yang terkait.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti terkait dengan penerapan prinsip kehati-hatian dan penegakan kebenaran materiil oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan Akta Jual Beli, diperoleh sejumlah keterangan penting yang dapat menjadi bahan kajian lebih lanjut. Adapun keterangan yang berhasil dihimpun dari wawancara tersebut antara lain sebagai berikut:

a. WINDA LINA selaku Notaris DKI Jakarta dan PPAT Jakarta Selatan

Beralamat di Kantor jalan Ciputat Raya No. 1Rt.8/Rw9 Pd. Pinang, Kecamatan Kebayoran Lama, Jakarta Selatan. Wawancara dilakukan pada hari Senin , tanggal 4 Nopember 2024 berpendapat :

- Mengenai larangan, tugas dan wewenang PPAT adalah sebagaimana terurai dalam Kode Etik PPAT;
- Prinsip kehati-hatian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli adalah melakukan pemeriksaan dengan benar dan sungguh sungguh terhadap bukti bukti yang diberikan oleh Penjual dan Pembeli atas transaksi tanah yang akan dilakukan. Terutama terhadap bukti Identitas khususnya terhadap bukti kepemilikan atas tanah yang akan dijual, Cek Sertifikat dan SKPT, cek pajak, pembeli dan penjual kenal, meminta pada pembeli untuk mengecek objek yang akan dijual. Jika tidak tahu meminta kepada Pembeli untuk mengecek objek yang akan dibeli dengan bertanya kepada RT atau Rw setempat. Pengecekan surat surat identitas. Bila ragu meminta surat pernyataan. Menyerahkan tanggung jawab pada Pembeli dan penjual. Jika perlu meminta BPN untuk mengecek Objek, baik langsung atau melalui PPAT. PPAT hanya melakukan pengecekan formiil saja , jika perlu minta bantuan BPN;
- Bukan kewajiban PPAT mengetahui mengenai objek lokasinya;
- PPAT tidak perlu mengetahui mengenai apa yang terjadi di diatas lahan objek yang akan diperjualkan, itu bukan tugas PPAT;
- Kendala pengecekan Lokasi PPAT tidak tahu secara pasti objeknya karena bukan kewajiban PPAT untuk membuktikan kebenaran objek yang akan diperjual belikan;

Merah Darwin, Adnan Hamid dan Tetti Samosir
***Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat
Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil***

- Tugas PPAT hanya sebatas pengecekan sertifikat saja, bukan terhadap Objeknya;
- Sesuai UU peran dari PPAT melakukan peralihan hak yang kemudian dicatatkan ke BPN. Sehingga peran PPAT sangat krusial, sesuai dengan ketentuan UU;
- Pertanggung jawaban PPAT dalam pembuatan akta jual beli, hanya sebatas yang ditentukan oleh UU;
- Bila diterapkan sistim Materiil, waktu, biaya yang akan tambah dan meminta bantuan pihak BPN untuk penunjukan Lokasi. Hal ini akan memperbaiki sistim yang ada;
- Untuk sistim elektronik saya setuju, hanya perlu waktu untuk penerapannya, dengan kesiapan SDM nya dari BPN;

Terkait wawancara yang dilakukan oleh peneliti mengenai kebenaran materiil yang menjadi tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT), terungkap bahwa hal tersebut sering kali tidak terwujud. Hal ini disebabkan oleh keterbatasan dalam proses pengecekan dokumen identitas yang menjadi tanggung jawab pihak pembeli dan penjual. Apabila diperlukan, sebaiknya dilakukan koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melakukan verifikasi terhadap objek tanah, baik secara langsung maupun melalui pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Namun, pejabat pembuat akta tanah (PPAT) hanya bertugas melakukan pengecekan secara formil terhadap dokumen yang disampaikan.

pejabat pembuat akta tanah (PPAT) tidak memiliki kewajiban untuk mengetahui atau memastikan hal-hal yang terjadi di atas lahan objek yang akan diperjualbelikan, karena hal tersebut bukan bagian dari tugas dan tanggung jawabnya. Kendala lain yang dihadapi adalah terkait dengan pengecekan lokasi, di mana pejabat pembuat akta tanah (PPAT) sering kali tidak mengetahui secara pasti keadaan objek tanah, sebab pembuktian kebenaran objek yang akan diperjualbelikan bukan merupakan kewajiban pejabat pembuat akta tanah (PPAT).

b. GOENAWAN WIBISONO, S.H., selaku Notaris Banten dan PPAT Tangerang Selatan.

Alamat kantor Ruko Villa Bintaro Indah, Jalan Sulawesi Raya No. 2 Blok F 2, Jombang, Kecamatan Ciputat, Kota Tangerang Selatan berpendapat:

- Harus melindungi Pembeli disebabkan Pembeli merupakan beriktikad baik;
- Dimiliki oleh penjual mengenai data pribadi dan data kepemilikan, kita lihat dan periksa, sebatas dokument pribadi, kepemilikan itu yang kita cek baik di BPN maupun dukcapil;
- Tidak ada kewajiban cek Lokasi untuk PPAT;
- Pembeli dan Penjual yang mengetahui objek lokasinya;
- Mengenai cek kebenaran dari pembayaran apakah sudah lunas atau belum;
- Bila belum lunas maka kita buat PPJB;
- Kebenaran objek yang diperjual belikan hanya dikaitkan pada data yang diberikan;
- Mengenai kebenaran Objek, bila kita ragu akan kita cek, baik di BPN atau cek Lokasi dilapangan;
- Sepanjang tidak ada pemblokiran di BPN, maka transaksi tetap akan saya lakukan walaupun tanah tersebut entah bagaimana keadaannya dilapangan;
- Bila tanah yang akan dijual tanah kosong, akan saya lakukan pengecekan, tapi bila ada rumahnya saya tidak melakukan pengecekan;
- Menurut saya bila ada aturan untuk penerapan cek Lokasi atau penerapan kebenaran materiil tidak masalah;
- Saya dalam melakukan transaksi jual beli banyak juga mempergunakan felling, bila penjual saya ragukan kepemilikannya;
- Dalam praktek ada juga saya lakukan pengecekan langsung kelapangan terhadap objek yang ada, dan tidak ada kendala;
- Bukti pengecekan, diperlukan bukti secara tertulis, khususnya girik. Untuk yang bersertifikat cukup dengan felling;

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugasnya hanya melakukan pengecekan terbatas pada dokumen pribadi yang disampaikan oleh para pihak. Dengan demikian, kebenaran materiil terkait identitas pihak-pihak yang terlibat, apalagi mengenai objek tanah yang sedang diproses peralihannya, tidak sepenuhnya diperiksa secara menyeluruh. Hal ini mencakup tidak dilakukannya kewajiban untuk melakukan verifikasi langsung ke lokasi objek tanah tersebut.

Dalam praktiknya, pengecekan yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering kali hanya mencakup aspek administratif, seperti memastikan kelengkapan dokumen dan pembayaran terkait. Akibatnya, kebenaran materiil yang menjadi bagian dari tugas dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dilaksanakan sepenuhnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang pentingnya kecermatan dan ketelitian dalam proses peralihan hak atas tanah. Hal ini berpotensi menimbulkan risiko hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

c. CUT RIANY, S.H., M.Kn. selaku Notaris Bekasi Jawa Barat dan PPAT Kabupaten Bekasi. Alamat kantor jalan Merbabu Raya, berpendapat:

- Mememinta data pribadi Penjual dan Pembeli;
- Meminta data bukti kepemilikan tanah;
- Meminta Bukti SPPT pembayaran pajak tahun terakhir;
- Melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor BPN setempat, dahulu langsung ke kantor BPN dengan membawa asli Sertifikat, tapi sekarang melalui pengecekan online;
- Bila semua benar, khususnya hasil pengecekan sertifikat di Kantor BPN tidak bermasalah, pajak penjual Pembeli sudah dibayar dan Pajak Bumi dan bangunan sudah dibayar lunas seluruhnya sampai tahun terakhir, maka transaksi dapat dilakukan, dengan pembuatan Akta Jual beli Jadi formiilnya dilakukan seperti hal tersebut diatas;
- Sedangkan mengenai cek Lokasi atas tanah yang akan diperjual belikan, selama ini tidak pernah dilakukan, karena selain bukan tugas PPAT, percaya pada Kantor BPN, bahwa apa yang tertera dalam Sertifikat adalah benar, jadi tidak perlu mengecek kelokasi, mengenai kebenaran dari apa yang termuat dalam Sertifikat;
- Bila pengecekan Lokasi harus dilakukan maka akan ada biaya tambahan dalam pembuatan Akta Jual Beli, yang dikhawatirkan memberatkan klien;
- Tidak ada kewajiban cek Lokasi oleh PPAT;
- Pembeli dan Penjual yang dianggap mengetahui dan bertanggung jawab terhadap objek tanah yang akan dijual;

- Kebenaran objek yang diperjual belikan hanya dikaitkan pada data yang diberikan;
- Mengenai kebenaran Objek, bila kita ragu akan kita cek, baik di BPN atau cek Lokasi dilapangan;
- Sepanjang tidak ada pemblokiran di BPN, maka transaksi tetap akan saya lakukan walaupun tanah tersebut entah bagaimana keadaannya dilapangan;
- Menurut saya bila ada aturan untuk penerapan cek Lokasi atau penerapan kebenaran materiil tidak masalah;
- Dalam praktek ada juga saya lakukan pengecekan langsung kelapangan terhadap objek yang ada, dan tidak ada kendala.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam melaksanakan tugas dan tanggung jawabnya, hanya melakukan pengecekan secara formil administratif. Pengecekan tersebut tidak mencakup verifikasi ulang terkait kebenaran materiil, seperti memastikan kondisi atau keberadaan lokasi tanah yang akan diperjualbelikan. Selama ini, praktik untuk melakukan pengecekan langsung ke lokasi tanah jarang, bahkan hampir tidak pernah dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini disebabkan oleh dua faktor utama: pertama, pengecekan lokasi tidak termasuk dalam tugas dan kewajiban formal Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); kedua, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) cenderung mempercayai informasi yang terdapat dalam sertifikat tanah yang dikeluarkan oleh Kantor BPN sebagai data yang valid dan benar, sehingga dianggap tidak perlu melakukan pemeriksaan tambahan di lapangan.

Namun, pendekatan ini menunjukkan bahwa kebenaran materiil sering kali diabaikan dalam pelaksanaan tugas PPAT. Hal ini menimbulkan kekhawatiran karena berpotensi mengesampingkan prinsip kehati-hatian yang seharusnya menjadi landasan dalam proses pembuatan akta. Dengan tidak adanya kewajiban hukum yang tegas untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan langkah-langkah lebih mendalam, seperti verifikasi lokasi, ruang untuk tindakan yang kurang cermat atau bahkan kesengajaan dalam mengabaikan kebenaran materiil semakin terbuka. Akibatnya, hal ini dapat melemahkan integritas produk hukum yang dihasilkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan berpotensi merugikan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Merah Darwin, Adnan Hamid dan Tetti Samosir
***Penerapan Prinsip Kehati-hatian dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh Pejabat
Pembuat Akta Tanah (PPAT) Berdasarkan Fakta Materiil***

Berdasarkan pendapat yang dikemukakan oleh PPAT sebagaimana keterangan diatas secara menyeluruh ternyata tidak melakukan prinsip kebenaran materiil, melainkan hanya melakukan prinsip kehati-hatian yang sudut pandangnya pada kebenaran secara formil saja. Dari beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diwawancara oleh peneliti, tidak satupun menjelaskan kebenaran materiil secara spesifik, dikarenakan ketentuan-ketentuan mengatur akan pelaksanaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menjalankan profesinya tidak mengisyaratkan untuk dilakukan dengan sempurna.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) saat ini hanya melaksanakan kebenaran formil dikarenakan pendekatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut hanya melakukan kroscek pada hal yang bersifat kasat mata dihadapannya, namun untuk menelaah lebih jauh saat ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak menggunakan hal tersebut, terutama mengenai obyek jual beli berkeyakinan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya bersandar pada Badan Pertanahan Nasional.

Ketentuan-ketentuan yang ada saat ini dan berlaku di Indonesia mengenai tugas dan fungsi jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan landasan hukum yang menjadi dasar bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan profesinya. Aturan hukum tersebut harus dijalankan guna menjamin adanya kepastian hukum. Sebab bila tak dilaksanakan maka dampak yang ditimbulkan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dikhawatirkan adanya permasalahan hukum dikemudian hari. Sepengetahuan Peneliti aturan berlaku bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diantaranya :

- Pasal 1457 KUHPdata;
- Pasal 1458 KUHPdata;
- Undang Undang Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, Tentang Pendaftaran tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta 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 Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Keputusan Menteri Agraria & Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 112/Kep4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik IPPAT 27/4/2017;

Ketentuan-ketentuan tersebut diatas menurut pendapat Peneliti seluruhnya menegaskan pada profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang hanya berlandaskan pada prinsip kehati-hatian kebenaran formil. Namun untuk prinsip kehati-hatian secara materiil tidak dilaksanakan karena syarat dan ketentuan didalam regulasi sebagaimana disebutkan diatas tidak ada hal yang menjelaskan pada kebenaran materiil, secara tegas dan jelas.

Kebenaran materiil oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebenarnya merupakan hal yang perlu diutamakan, sebab kebenaran materiil ini mengandung pada keyakinan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan profesinya dengan segenap hati dan sesuai secara fakta materiil. Kebenaran materiil oleh PPAT juga pada dasarnya akan menciptakan keharmonisan terhadap penegakan hukum di Indonesia, hal ini merujuk pada PPAT untuk dapat lebih cermat dalam menerbitkan produk hukumnya.

Sejatinya sekalipun kode etik PPAT dilakukan dengan seksama. PPAT tersebut tetap saja dapat mengabaikan kebenaran materiil, karena hal ini tidak sama sekali tercantum dengan jelas dan tegas pada aturan maupun ketentuan umum ataupun khusus sehubungan profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Namun, jika dikaji lebih mendalam, menurut Peneliti prinsip kehati-hatian yang berlandaskan kebenaran materiil yang harus diterapkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli sebenarnya terkandung dalam sejumlah ketentuan dan norma hukum yang menjadi pedoman profesi PPAT. Ketentuan ini mencakup kewajiban untuk:

- a. Memastikan keabsahan dokumen yang diajukan oleh para pihak;
- b. Memverifikasi identitas para pihak yang terlibat untuk menghindari potensi pemalsuan;
- c. Memastikan bahwa kehendak para pihak diberikan secara bebas tanpa paksaan atau tekanan;
- d. Melakukan pemeriksaan terhadap data fisik dan yuridis tanah, termasuk sertifikat tanah, untuk menjamin tanah yang diperjualbelikan bebas dari sengketa, beban, atau hak pihak ketiga.

2. Mewujudkan Prinsip Kehati-hatian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Fakta Materiil

Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah mengamanatkan dilaksanakannya pendaftaran tanah. Pendaftaran ini bertujuan untuk menciptakan ketertiban hukum dan memastikan perlindungan hukum bagi pemilik tanah. Sejalan dengan hal tersebut, Pasal 1 angka 1 dan Pasal 15 ayat 1 dalam Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN)¹¹ menetapkan bahwa notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik sepanjang tidak ada ketentuan yang secara eksplisit memberikan kewenangan tersebut kepada pejabat lain yang ditunjuk undang-undang.

Pengecualian dari kewenangan notaris ini terdapat pada pembuatan akta tertentu yang menjadi wewenang PPAT. Artinya, ada jenis akta-akta tertentu yang, berdasarkan peraturan perundang-undangan, hanya dapat dibuat oleh PPAT bukan oleh notaris atau pejabat lain. Pembuatan akta autentik ini diperlukan oleh peraturan perundang-undangan guna menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum dalam berbagai transaksi tanah.

PPAT sebagai pejabat umum diberikan wewenang oleh negara untuk melaksanakan perbuatan hukum dalam bentuk pembuatan akta yang berfungsi sebagai bukti dilakukannya pendaftaran tanah. Kewenangan ini diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Jabatan PPAT, khususnya pada Pasal 2 ayat (2). Sesuai dengan Pasal 2 ayat (2)

¹¹ Samun Ismaya, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Suluh Media, Yogyakarta, 2018, p.1.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, akta jual beli hak atas tanah termasuk ke dalam lingkup kewenangan yang hanya dapat dilakukan oleh PPAT, yang bertindak sebagai perpanjangan tangan negara dalam urusan pertanahan.

Penggunaan akta jual beli dari PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah sangat penting karena pendaftaran peralihan hak tersebut, dari penjual kepada pembeli, hanya dapat dilakukan apabila dibuktikan dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT. Oleh karena itu, pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT. Akta jual beli yang disusun oleh PPAT berfungsi sebagai bukti otentik bahwa transaksi jual beli tanah telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.¹² Selanjutnya, akta tersebut akan digunakan untuk mendaftarkan peralihan hak di Kantor Pertanahan setempat yang sesuai dengan lokasi tanah sebagai objek transaksi.

Jual beli sendiri merupakan “suatu persetujuan di mana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, sementara pihak lain berkomitmen untuk membayar harga yang telah disepakati.” Berdasarkan definisi ini, jual beli merupakan perjanjian yang menghasilkan hak dan kewajiban bagi kedua belah pihak untuk memberikan dan menerima sesuatu. Dalam konteks hukum perikatan, jual beli tergolong sebagai perjanjian yang bersifat konsensual, artinya perjanjian tersebut dianggap sah dan mengikat kedua belah pihak sejak tercapainya kesepakatan, tanpa harus menunggu penyerahan barang atau pembayaran harga. Akta jual beli oleh PPAT memperkuat legalitas perjanjian ini serta menjadi dasar bagi pemenuhan hak dan kewajiban yang disepakati kedua pihak.

Sebagai bagian dari rangkaian prosedur yang resmi, PPAT memastikan bahwa transaksi jual beli tersebut telah sesuai dengan regulasi yang ada. Setelah akta jual beli ditandatangani¹³, langkah selanjutnya adalah pendaftaran akta tersebut di Kantor Pertanahan yang berwenang, sesuai dengan wilayah lokasi tanah yang menjadi objek jual beli. Pendaftaran ini memastikan bahwa peralihan hak atas tanah tersebut tercatat dalam administrasi pertanahan negara,

¹² Auri, *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai Atas Tanah Dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*, Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion, Edisi I, Vol.2 (2014), p.1.

¹³ Gunawan Widjaja dan Kartini Muljadi, *Jual Beli*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003, p.48.

memberikan kepastian hukum kepada pembeli serta perlindungan terhadap potensi sengketa di masa depan.

Pembuatan akta peralihan hak atas tanah, terutama akta peralihan hak akibat jual beli oleh PPAT harus dilakukan di hadapan penjual dan pembeli tanah secara langsung, dengan dihadiri oleh dua orang saksi sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Kehadiran kedua belah pihak bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan keterbukaan antara penjual, yang akan menyerahkan haknya atas tanah, dengan pembeli, yang berkomitmen untuk membayar sejumlah harga yang telah disepakati. Kepastian hukum ini tidak hanya memberikan perlindungan terhadap hak-hak masing-masing pihak, tetapi juga menjamin bahwa proses peralihan hak tersebut berlangsung secara transparan, sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Keterbukaan dan kepastian hukum dalam proses ini sangat penting, terutama untuk melindungi pihak-pihak yang bertindak dengan itikad baik dalam transaksi jual beli tanah. Itikad baik adalah prinsip mendasar dalam perjanjian, termasuk jual beli, yang mengharuskan kedua belah pihak bertindak jujur, terbuka, dan menghormati kesepakatan yang telah dibuat. Hal ini sesuai dengan Pasal 1338 ayat (3) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menyatakan bahwa “suatu perjanjian harus dilaksanakan dengan itikad baik.” Dalam konteks ini, itikad baik berfungsi untuk mencegah adanya tindakan yang tidak patut atau yang berpotensi merugikan salah satu pihak selama pelaksanaan jual beli.

Adanya itikad baik, penjual dan pembeli memiliki kesepakatan yang jujur dan transparan mengenai hak dan kewajiban masing-masing. Penjual harus melepaskan haknya atas tanah tanpa menyembunyikan informasi penting, sementara pembeli harus memenuhi komitmen pembayarannya sesuai dengan yang disepakati. Prinsip itikad baik memastikan bahwa proses jual beli berjalan lancar, dan kedua belah pihak mendapatkan hak mereka secara adil dan sah. Selain itu, kehadiran PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini menambah kekuatan hukum akta tersebut, menjadikannya bukti sah yang diakui negara, serta meminimalkan risiko perselisihan di masa depan.

Prinsip itikad baik dalam proses jual beli memerlukan adanya prinsip kehati-hatian, karena prinsip ini menjadi dasar yang memastikan bahwa setiap tindakan yang dilakukan oleh penjual maupun pembeli dilakukan secara jujur, terbuka, dan sesuai dengan kesepakatan bersama. Kehati-hatian diperlukan agar kedua belah pihak menghindari risiko kesalahpahaman, sengketa, atau tindakan yang dapat merugikan salah satu pihak. Dengan berhati-hati, penjual dan pembeli dapat memastikan bahwa semua aspek hukum dan administratif terkait peralihan hak telah dipenuhi dan bahwa tidak ada informasi penting yang disembunyikan.

Dalam hal ini, prinsip kehati-hatian juga meliputi pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, status tanah, dan kesesuaian objek jual beli dengan ketentuan yang berlaku. Penjual diharapkan memberikan informasi yang akurat mengenai tanah yang dijual, sementara pembeli wajib melakukan pengecekan yang cermat sebelum menyetujui transaksi tersebut. Prinsip kehati-hatian bertujuan untuk melindungi kedua belah pihak dari kemungkinan adanya cacat hukum atau cacat fisik pada tanah yang dapat berdampak negatif di kemudian hari.

Selain itu, prinsip kehati-hatian dalam itikad baik berfungsi untuk menjaga agar proses jual beli berlangsung dengan integritas dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Melalui penerapan prinsip ini, penjual dan pembeli dapat mencapai kesepakatan yang adil, aman, dan terlindungi oleh hukum.

Prinsip kehati-hatian sebagai langkah awal dalam mewujudkan integritas PPAT sangat erat kaitannya dengan PPAT untuk menerapkan kebenaran materiil dalam setiap proses yang dilaksanakan untuk mendapatkan fakta materiil. Prinsip kehati-hatian mendorong PPAT untuk melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap data, dokumen, dan informasi yang mendasari pembuatan akta. Dengan mempraktikkan kehati-hatian yang tinggi, PPAT memastikan bahwa semua tindakan yang dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum dan bahwa akta yang dihasilkan mencerminkan fakta serta keadaan yang sebenarnya atau fakta materiil.

Pelaksanaan kebenaran materiil untuk mendapatkan fakta materiil dalam pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT adalah prinsip yang sangat fundamental,

di mana PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat mencerminkan keadaan dan fakta yang sebenarnya atau fakta materiil dari peristiwa hukum yang mendasarinya. Kebenaran materiil yang menghasilkan fakta materiil, mengharuskan PPAT untuk melakukan verifikasi mendalam dan objektif terhadap segala informasi, data, dan dokumen yang disampaikan oleh para pihak dalam suatu transaksi, khususnya dalam peralihan hak atas tanah. Hal ini dipandang perlu guna PPAT lebih cermat dalam melakukan jual beli sehubungan akta autentik.

Sebagai bagian dari jabatan yang diamanahkan oleh negara, PPAT wajib memastikan bahwa semua aspek dari suatu transaksi, seperti status kepemilikan tanah, keabsahan identitas para pihak, dan kondisi faktual objek tanah, sesuai dengan kenyataan. Proses ini tidak hanya mencakup pengujian kebenaran dokumen, tetapi juga melibatkan klarifikasi atau konfirmasi lebih lanjut jika terdapat keraguan terhadap informasi yang diberikan. Fakta materiil yang diperoleh dari penerapan kebenaran materiil yang dijamin oleh PPAT memberikan landasan yang kuat bagi para pihak untuk mendapatkan perlindungan hukum yang sah serta kepastian hak atas tanah mereka.

Upaya PPAT dalam mencapai fakta materiil bukan hanya sekadar memenuhi aspek formalitas, tetapi juga untuk memastikan bahwa substansi perjanjian atau transaksi yang tercantum dalam akta benar-benar sah dan sesuai dengan kenyataan. Ini termasuk memverifikasi status kepemilikan tanah, keabsahan identitas para pihak, dan keabsahan dokumen yang mendasari peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, prinsip kehati-hatian berperan sebagai fondasi penting dalam menjaga integritas PPAT sebagai pejabat umum yang dipercaya oleh negara dan masyarakat untuk mewujudkan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Integritas PPAT tampak jelas ketika setiap akta yang dihasilkan mampu memberikan perlindungan hukum kepada para pihak, mengurangi risiko sengketa, dan memastikan bahwa akta tersebut dapat diandalkan sebagai bukti sah yang mencerminkan kebenaran materiil. Dengan demikian, penerapan prinsip kehati-hatian menjadi bagian esensial dari komitmen PPAT untuk menjaga kredibilitas dan menjalankan tugasnya sesuai dengan standar profesionalisme yang tinggi.

Prakteknya yang peneliti temukan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah hanya berlandaskan pada kebenaran formil belaka, artinya mereka hanya melaksanakan hal hal yang diatur oleh undang undang atau peraturan yang berlaku. Dimana menurut aturan yang ada tugas dari PPAT dalam pembuatan akta jual beli hanyalah melakukan verifikasi dan validasi terhadap dokumen yang ada. Misalnya untuk identitas penghadap umumnya mereka hanya mencocokkan identitas penghadap dari KTP asli yang diberikan pada mereka, tanpa melakukan pengecekan lebih lanjut pada pihak Dinas kependudukan dan Catatan Sipil setempat dimana penghadap bertempat tinggal. Terlebih lebih terhadap bukti kepemilikan tanahnya yaitu Sertifikat, umumnya hanya melakukan verifikasi ke Badan Pertanahan setempat, tanpa melakukan pengecekan kelapangan untuk memastikan apakah data yang termuat dalam Sertifikat, sesuai dengan fakta yang sebenarnya. Hal inilah yang sering kali menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari bagi PPAT dimaksud, sebagaimana telah peneliti bahas dimuka. Sehingga peneliti berpendapat, PPAT harus melakukan cek lapangan atau cross cek terhadap semua data yang diterima sebelum melakukan pembuatan akta jual beli, khususnya pengecekan terhadap tanah atas sertifikat yang diterimanya, sehingga diperoleh fakta materiil.

Putusan Perkara Nomor 248/Pid.B/2022/PN Jkt Brt, diatas membuktikan dengan nyata pembuatan akta jual beli palsu tersebut dilakukan hanya berdasarkan pada hasil pemeriksaan buku sertifikat di Kantor Pertanahan setempat saja, tanpa adanya kewajiban untuk melakukan pengecekan lapangan terhadap tanah yang dibuatkan akta nya. Sama seperti halnya dalam putusan perkara 249/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt dan Putusan Perkara No. 250/Pdt.G/2022/PN.Jkt.Brt, akta jual beli dibuat, tanpa memerlukan adanya kewajiban untuk melakukan cross cek fisik atas tanah yang diperjual belikan. Sehingga perbuatan pemalsuaan dapat dengan sangat mudah dilakukan oleh Para Terdakwa. Hal yang paling memprihatinkan adalah masalah yang termuat dalam perkara PTUN Nomor 204/G/2024/PTUN Jkt. Hal ini dikarenakan dalam perkara TUN a quo terdapat pihak ketiga yang merasa dirugikan atas pembatalan sertifikat tanah yang mereka beli dari terdakwa Riri Kasmita dan suaminya.

Pihak ketiga tersebut berargumen bahwa tanah yang mereka beli telah melalui proses sesuai dengan persyaratan dan prosedur yang diatur oleh peraturan perundang-undangan. Mereka juga menyatakan telah melakukan pengecekan sertifikat tanah dimaksud di kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat, di mana tidak ditemukan adanya permasalahan hukum. Jadi dalam perkara Tata Usaha Negara tersebut mereka sangat keberatan pada Kakanwil Pertanahan DKI Jakarta, atas pembatalan yang dilakukan ketika sertifikat atas tanah yang telah mereka beli tersebut dibatalkan saat diajukan untuk proses balik nama.

Hal tersebut diatas,menunjukan pemeriksaan sertifikat atas tanah yang diperjual belikan sangat tidak cukup hanya dilakukan dan berdasarkan keterangan yang tercatat pada kantor Badan Pertanahan setempat, tapi harus dilakukan pengecekan ulang kelapangan terhadap objek yang diperjual belikan. Sehingga kebenaran substansial dari kepemilikan atas tanah yang diperjualkan akan didapat dengan benar, sebagai fata materiil.

Demikian pula halnya hasil wawancara yang peneliti lakukan juga mendukung bahwa PPAT dalam melakukan pembuatan akta jual atas tanah, hanya melakukan hal hal yang ditentukan oleh peraturan yang berlaku. Mereka tidak melakukan cross cek terhadap data yang ada dilapangan, karena menurut mereka peraturan yang ada tidak mewajibkan mereka melakukan hal tersebut

Sementara itu setelah dipelajari dan disimak serta diteliti secara mendalam peraturan yang mengatur mengenai PPAT terkait dengan pembuatan akta jual tanah, sebagaimana disebutkan diatas, yaitu :

- Pasal 1457 KUHPdata;
- Pasal 1458 KUHPdata;
- Undang Undang Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta 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 Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- Keputusan Menteri Agraria & Tata Ruang Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 112/Kep4.1/IV/2017 tentang Pengesahan Kode Etik IPPAT 27/4/2017;

seluruhnya menegaskan pada profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam pembuatan akta jual beli hanya berlandaskan pada prinsip kehati-hatian secara formil. Kewajiban yang harus mereka dilakukan dalam hal terhadap dokumen yang didapat dari penghadap untuk pembuatan akta jual beli, sebatas melakukan verifikasi dan validasi pada kantor Pertanahan setempat. Namun untuk prinsip kehati-hatian secara materiil tidak ada diatur secara tegas dan jelas. Namun bila kita ingin memaknai isi ketentuan pasal 55 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006, yang menyatakan PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta, sebenarnya menurut peneliti terkandung kewajiban untuk menerapkan kebenaran materiil oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, karena PPAT bertanggung jawab atas kebenaran akta yang dibuatnya.

Kemajuan teknologi dan perkembangan masyarakat dewasa ini, menuntut adanya kebenaran yang substantif dalam pembuatan akta jual beli, sehingga kepentingan mereka benar benar terjamin secara hukum sekarang dan dimasa mendatang. Disisi lain tentunya akan melindungi PPAT itu sendiri dari permasalahan hukum yang dapat menyeret diri mereka dikemudian hari, seperti ketiga contoh kasus tersebut diatas.

Terhadap permasalahan ini bila kita hubungkan dengan teori pembangunan hukum yang dikemukakan oleh Muchtar Kusumaatmadja, yang menyatakan hukum bukan hanya sekedar perangkat aturan yang bersifat normatif, tetapi juga berfungsi sebagai sarana untuk mencapai ketertiban, keadilan, dan kesejahteraan dalam Masyarakat, maka menurut peneliti regulasi yang ada mengenai tugas dan kewajiban PPAT dalam pembuatan akta jual beli tersebut diatas haruslah dilakukan peninjauan ulang, khususnya mengenai penerapan prinsip kehati-hatian berdasarkan kebenaran materiil. Karena regulasi yang ada hanya menekankan

pada kebenaran formiil dalam pembuatan akta jual beli tanah yang rawan akan penyimpangan yang dapat dilakukan oleh oknum-oknum PPAT yang tidak bertanggung jawab, atau pihak yang mempunyai iktikad tidak baik. seperti contoh kasus diatas. Peninjauan ulang terhadap regulasi yang ada menurut peneliti juga sesuai dengan teori pembaharuan hukum tersebut diatas, yang menyatakan bahwa hukum harus merefleksikan nilai-nilai sosial yang hidup dalam masyarakat dan mampu menjawab dinamika perubahan zaman. Jadi bila regulasi yang ada sudah tidak memenuhi tuntutan jaman, maka regulasi tersebut sudah semestinya dilakukan peninjauan. Pendapat ini bila disandingkan dengan teori kepastian hukum adalah sangat tepat, karena dengan adanya peninjauan terhadap regulasi yang ada mengenai pengaturan kebenaran materiil, maka kepastian hukum bagi masyarakat akan perlindungan terhadap hak atas tanah yang dibelinya benar-benar terjamin, sehingga keadilan terwujud.

Dengan menjadikan teori pembangunan hukum sebagai dasar, untuk melakukan peninjauan ulang terhadap regulasi yang ada maka PPAT diharapkan tidak hanya bertindak sebagai pelaksana aturan, tetapi juga sebagai penegak nilai-nilai hukum yang hidup di masyarakat. Hal ini selaras dengan semangat pembangunan hukum yang bertujuan menciptakan sistem hukum yang adaptif, responsif, dan berorientasi pada tercapainya keadilan substantif. Oleh karena itu, setiap keputusan atau tindakan PPAT harus selalu mengacu pada penemuan hukum yang didasarkan pada prinsip kehati-hatian, etika profesi, dan kebutuhan masyarakat, agar dapat mendukung terciptanya tatanan hukum yang lebih baik dan berintegritas.

Oleh karenanya dalam praktek untuk mewujudkan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT yang berlandaskan kebenaran materiil yang akan menghasilkan fakta materiil, menurut peneliti terdapat beberapa hal yang harus diperhatikan, yaitu:

a. Verifikasi Dokumen

Memastikan keabsahan seluruh dokumen yang diserahkan oleh para pihak, termasuk sertifikat tanah, Kartu Tanda Penduduk (KTP), Kartu Keluarga (KK), dan dokumen pendukung lainnya. Dokumen-dokumen tersebut harus diverifikasi keasliannya, baik secara administratif maupun substantif.

b. Pemeriksaan Keabsahan Hak Atas Tanah

Melakukan pengecekan status tanah melalui Kantor BPN untuk memastikan bahwa tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa, tidak dibebani hak pihak ketiga, atau tidak berada dalam zona yang dilarang untuk transaksi.

c. Verifikasi Identitas Para Pihak

Memastikan identitas para pihak yang terlibat sesuai dengan data resmi. PPAT harus memastikan bahwa penjual dan pembeli benar-benar memiliki kapasitas hukum untuk melakukan transaksi, dan tidak ada pemalsuan identitas.

d. Memastikan Kehendak Bebas

Mengkonfirmasi bahwa para pihak bertindak atas kehendak bebas tanpa adanya tekanan, paksaan, atau penipuan. Hal ini dapat dilakukan dengan wawancara langsung atau klarifikasi terhadap maksud dan tujuan transaksi.

e. Pemeriksaan Kebenaran Data Fisik dan Yuridis

Melakukan pemeriksaan lapangan terkait data fisik tanah, seperti batas-batas dan penggunaan tanah, serta mencocokkannya dengan data yuridis yang tertera dalam sertifikat tanah.

f. Membacakan dan Menjelaskan Isi Akta

Membacakan isi akta jual beli secara langsung di hadapan para pihak untuk memastikan bahwa mereka memahami sepenuhnya isi dan konsekuensi hukum dari transaksi yang dilakukan sebelum menandatangani akta tersebut.

g. Menyertakan Dua Saksi

Melibatkan dua orang saksi yang memenuhi syarat sebagai bagian dari proses penandatanganan akta jual beli, sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum yang berlaku.

h. Pencatatan dan Dokumentasi yang Teliti

Menyimpan semua dokumen pendukung secara rapi dan melakukan pencatatan transaksi dengan teliti sebagai arsip yang dapat digunakan jika terjadi sengketa di kemudian hari.

Dengan menjalankan langkah-langkah tersebut, PPAT dapat memastikan bahwa prinsip kehati-hatian berdasarkan kebenaran materiil benar-benar dapat diterapkan, sehingga memberikan perlindungan hukum yang optimal bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Ketentuan hukum yang mengatur kebenaran materiil dan prinsip kehati-hatian merupakan elemen penting dalam pembaharuan hukum, khususnya dalam konteks penguatan sistem hukum yang adil, transparan, dan dapat diandalkan. Penerapan kebenaran materiil bertujuan untuk memastikan bahwa setiap fakta yang mendasari suatu tindakan atau keputusan hukum benar-benar sesuai dengan realitas yang ada, sehingga dapat memberikan keadilan substantif bagi para pihak yang terlibat.

Sementara itu, prinsip kehati-hatian menjadi pedoman bagi pelaku profesi hukum, seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab, integritas, dan ketelitian, guna meminimalkan risiko terjadinya kesalahan administrasi atau penyalahgunaan wewenang. Dalam konteks pembaharuan hukum, kedua prinsip ini harus terintegrasi dalam peraturan perundang-undangan dan praktik hukum agar mampu menjawab tantangan hukum modern yang semakin kompleks.

Pembangunan hukum yang berorientasi pada mewujudkan penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli berdasarkan kebenaran materiil menurut peneliti hal yang harus dilakukan adalah:

a. Peninjauan ulang terhadap Regulasi

Mengharmonisasi peraturan yang ada agar selaras dengan perkembangan kebutuhan masyarakat dan menjamin kepastian hukum.

b. Peningkatan Kompetensi Pelaku Hukum

Memberikan pelatihan dan sertifikasi bagi profesi hukum untuk memahami dan menerapkan prinsip-prinsip ini secara konsisten.

c. Penguatan Pengawasan dan Penegakan Hukum

Memastikan bahwa pelaksanaan prinsip kehati-hatian dan kebenaran materiil diawasi dengan ketat, serta memberikan sanksi tegas terhadap pelanggaran.

d. Peningkatan Kesadaran Masyarakat

Mengedukasi masyarakat tentang pentingnya kebenaran materiil dan kehati-hatian, terutama dalam transaksi hukum, sehingga mereka dapat berpartisipasi aktif dalam menjaga keadilan.

Dengan demikian, penerapan kebenaran materiil dan prinsip kehati-hatian dalam kerangka pembangunan hukum tidak hanya meningkatkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum, tetapi juga mendorong terciptanya keadilan yang berkelanjutan.

Filsafat Pancasila, sebagai filosofi bangsa, memberikan landasan nilai yang mengharuskan setiap tindakan hukum dilakukan dengan memperhatikan kebenaran, keadilan, dan kepastian hukum demi menjaga kepentingan bersama. Dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT harus menjunjung tinggi kemanusiaan dan keadilan. Dengan memeriksa kebenaran materiil, PPAT melindungi hak-hak pihak yang terlibat sehingga tidak ada yang dirugikan. Proses ini mencerminkan penghormatan terhadap martabat manusia dan hak atas tanah, sebagaimana tercermin dalam sila ke dua Pancasila, yaitu Kemanusiaan yang adil dan beradab. Selain itu dengan memastikan bahwa akta jual beli tanah dibuat sesuai hukum, PPAT berkontribusi dalam mencegah konflik yang dapat mengancam persatuan. Kebenaran materiil menjaga keharmonisan dalam masyarakat. Filsafat Pancasila menjadi landasan etis dan moral bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya. Prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta jual beli tanah, yang didasarkan pada kebenaran materiil, mencerminkan penerapan nilai-nilai dari sila ke-2, ke-3, Dengan demikian, PPAT tidak hanya menjalankan tugas administratif, tetapi juga berperan dalam mewujudkan keadilan dan ketertiban dalam Masyarakat.

3. Pertimbangan Hukum Hakim Dalam Putusan Perkara Nomor : 248/Pid.B/2022/PN Jkt Brt Mengenai Fakta Materiil Dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Pengadilan adalah badan yang berhak menjatuhkan sanksi pidana untuk menegakkan putusannya.¹⁴ Putusan hakim merupakan akhir dari proses persidangan perkara pidana yang disidangkan di pengadilan. Putusan hakim, atau sering disebut vonis, sejatinya diadakan untuk menyelesaikan suatu perkara atau sengketa dalam rangka menegakkan hukum dan keadilan.

¹⁴ Rufaidah dan Yeni Widowaty, *Inkonsistensi Putusan Hakim dalam Kasus Tindak Pidana Narkotika dengan Pelaku Anak Kajian Putusan Nomor : 28/Pid.Sus-Anak/2020/PN.Mre*, Jurnal Yudisial, Vol.15, No.2 (Agustus 2022), p.217.

Para pencari keadilan (*the seekers of justice*) tentu saja berharap bahwa putusan seorang hakim benar-benar mampu memenuhi rasa keadilan di tengah masyarakat (*sense of justice*). Antara undang-undang dengan hakim atau pengadilan, terdapat hubungan yang erat dan harmonis, saling melengkapi satu sama lain.¹⁵

Dalam rangka menegakkan hukum yang tepat dan adil untuk menyelesaikan perkara yang dihadapinya, hakim diharapkan bertindak dengan teliti dan bijaksana. Kewenangan hakim untuk memutuskan perkara didasarkan pada prinsip-prinsip hukum yang berlaku, sehingga setiap vonis yang dijatuhkan tidak hanya mengikuti aturan yang tertulis dalam undang-undang, tetapi juga mempertimbangkan rasa keadilan masyarakat. Dengan demikian, peran hakim dan pengadilan menjadi sangat krusial dalam menciptakan tatanan hukum yang adil dan merata di masyarakat.

Putusan hakim sebagai penentu hukum berarti hakim memiliki kewajiban untuk merumuskan pertimbangannya dengan tidak hanya berdasarkan ilmu hukum dan berbagai ilmu bantu lainnya, tetapi juga melibatkan filsafat hukum dan teori hukum, terlebih ketika dihadapkan dengan perkara yang secara mendasar benar-benar menyentuh hati nurani. Oleh karena itu, seorang hakim diharapkan memahami secara utuh perkara yang diajukan serta menguasai ketentuan perundang-undangan yang mengatur perkara tersebut. Fungsi utama seorang hakim adalah memberikan putusan atas perkara yang diajukan kepadanya, di mana dalam perkara pidana, hal ini berkaitan dengan sistem pembuktian negatif yang pada prinsipnya menentukan bahwa suatu hak atau peristiwa atau kesalahan dianggap telah terbukti.

Secara kontekstual, terdapat tiga esensi yang terkandung dalam kebebasan seorang hakim dalam melaksanakan kekuasaannya, yaitu:

1. Hakim hanya tunduk pada hukum dan keadilan, yang berarti bahwa hakim harus mengutamakan prinsip hukum dan rasa keadilan dalam setiap putusan yang diambilnya.

¹⁵ Hardianto Djanggih, *Pertimbangan Hakim dalam Perkara Pencemaran Nama Baik Melalui Media Sosial (Kajian Putusan Nomor: 324/Pid./2014/PN.SGM)*, Jurnal Penelitian Hukum DE JURE, Vol.18, No.1 (Maret 2018), p.95.

2. Tidak seorang pun, termasuk pemerintah, dapat mempengaruhi atau mengarahkan putusan yang akan dijatuhkan oleh hakim. Hal ini untuk menjamin independensi hakim dalam memutuskan suatu perkara.
3. Tidak ada konsekuensi terhadap pribadi hakim dalam menjalankan tugas dan fungsinya secara yudisial. Dengan demikian, hakim bebas menjalankan tugasnya berdasarkan keyakinan dan pertimbangannya sendiri tanpa takut akan pengaruh atau tekanan dari pihak mana pun.¹⁶

Kebebasan ini menegaskan posisi hakim sebagai penegak hukum yang harus menjaga integritasnya serta memastikan bahwa putusannya didasarkan pada kebenaran materiil dan sesuai dengan rasa keadilan yang diharapkan masyarakat. Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat Nomor 248/Pid.B/2022/PN.Jkt.Brt menyangkut perkara pidana yang melibatkan tindak kejahatan secara bersama-sama, terkait dengan pemalsuan surat-surat autentik serta tindak pidana pencucian uang. **Pada penelitian ini Peneliti hanya akan berfokus pada pertimbangan hukum hakim yang menyatakan bahwa dakwaan kesatu primer telah terbukti secara sah melanggar Pasal 264 ayat (1) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, yang mengatur mengenai pemalsuan surat secara bersama-sama.**

Dalam perkara a quo, menurut peneliti, Majelis Hakim telah memberikan pertimbangan hukum yang kurang cukup dalam putusannya, sebagai berikut:

"Menimbang, bahwa setelah Majelis Hakim mencermati dakwaan Penuntut Umum dan mempertimbangkan sifat subsidaritas kumulatif dari dakwaan tersebut, Majelis Hakim akan memeriksa dan mempertimbangkan satu persatu dakwaan Penuntut Umum tersebut. Mengingat dakwaan kesatu bersifat subsidaritas, Majelis Hakim akan terlebih dahulu mempertimbangkan dakwaan kesatu primair, yang mana para terdakwa diduga melanggar dan diancam dengan Pasal 264 ayat (1) KUHP jo Pasal 55 ayat (1) ke-1 KUHP, dengan unsur-unsur sebagai berikut:

Unsur barang siapa yang dimaksud dengan "barang siapa" adalah siapa saja, baik individu atau badan hukum yang dalam hal ini berperan sebagai subjek hukum yang dapat melakukan suatu perbuatan tindak pidana dan dapat mempertanggungjawabkan atas perbuatannya sesuai dengan hukum yang berlaku.

¹⁶ Muhammad Faisal, *Analisis Putusan Hakim tentang Penerapan Hukuman terhadap Pelaku Tindak Pidana Penelantaran Rumah Tangga (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Padangsidimpuan)*, Jurnal Ilmiah, Vol.2, No.2 (Agustus 2018), p.128.

Dalam perkara ini, JPU telah menghadirkan dua orang saksi dalam persidangan yang mengakui identitas mereka, yakni Fadilah, SH.MKn, seorang Notaris/PPAT yang berpraktik di Kota Tangerang, dan Ina Rosaina, SH, seorang Notaris/PPAT yang berpraktik di Jakarta Barat. Kedua terdakwa tersebut telah mengakui dan membenarkan identitasnya sebagaimana tertulis dalam surat dakwaan penuntut umum, sehingga Majelis Hakim berpendapat bahwa unsur pertama ini telah terpenuhi.

Unsur Dengan Sengaja Orang yang Melakukan, Yang Menyuruh Melakukan, atau yang Turut Serta Melakukan Perbuatan Itu Memalsukan Surat Autentik: Menimbang bahwa setelah mencermati keterangan saksi-saksi, keterangan para terdakwa, serta memperhatikan barang bukti yang diperlihatkan dalam persidangan, Majelis Hakim menemukan fakta-fakta sebagai berikut:

Bahwa terdakwa Riri Khasmita dan terdakwa Edrianto, pasangan suami istri, bekerja dan tinggal di rumah Almarhumah Cut Indria Martini dan Drs. Zubir Amin, yang memiliki lima anak. Dari keterangan saksi dan terdakwa, Riri Khasmita dikenal dekat dengan almarhumah dan bahkan dianggap sebagai anak angkat, serta diberi kepercayaan untuk mengelola beberapa aset almarhumah, termasuk tanah dan rumah kost.

Bahwa dalam proses transaksi, sertifikat hak milik (SHM) atas nama anak-anak almarhumah Cut Indria Martini, yang dikuasai oleh almarhumah, dialihkan melalui perantara surat kuasa yang didaftarkan oleh terdakwa Faridah, SH. Surat kuasa tersebut kemudian digunakan untuk mengalihkan sertifikat tanah kepada Riri Khasmita dan dimanipulasi untuk tujuan tertentu.

Menimbang bahwa berdasarkan fakta-fakta yang terungkap, Majelis Hakim berpendapat bahwa terdakwa Faridah, S.H dan Ina Rosaina, S.H, secara bersama-sama turut serta melakukan pemalsuan dokumen otentik, yaitu akta jual beli yang tidak memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Akta jual beli tersebut disiapkan oleh terdakwa Faridah dan ditandatangani oleh pihak penjual dan pembeli yang tidak pernah hadir di hadapan Notaris/PPAT yang sah, yaitu terdakwa Ina Rosaina, SH. Dengan demikian, Majelis Hakim menyatakan bahwa kedua terdakwa terbukti bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat akta-akta autentik secara bersama-sama.

Berdasarkan hal tersebut, Majelis Hakim memutuskan bahwa dakwaan kesatu dalam bentuk subsidaritas telah terbukti, dan perbuatan yang dilakukan oleh terdakwa Faridah, SH dan Ina Rosaina, SH, sesuai dengan dakwaan primair mengenai tindak pidana pemalsuan surat otentik. Oleh karena itu, dakwaan kesatu subsidair tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut.

Dengan pertimbangan hukum tersebut diatas, Majelis Hakim menyatakan bahwa terdakwa Faridah, SH dan Ina Rosaina, SH, telah terbukti secara sah dan meyakinkan bersalah melakukan tindak pidana pemalsuan surat akta-akta autentik sesuai dengan dakwaan yang diajukan oleh Penuntut Umum."

Menurut Peneliti, jika kita mengacu pada pertimbangan hukum yang ada dalam putusan, yang menyatakan bahwa Terdakwa Faridah, SH MKn, dan Ina Rosaina, SH terbukti secara sah dan meyakinkan bersama-sama melakukan tindak pidana pemalsuan akta autentik, maka hal ini dianggap kurang tepat. Hal tersebut disebabkan oleh fakta yang disajikan dalam persidangan, hanya dapat membuktikan bahwa kedua terdakwa melakukan pelanggaran terhadap ketentuan formil yang mengatur prosedur pembuatan akta jual beli, yang mewajibkan akta tersebut dibuat, dibacakan, disaksikan oleh dua orang saksi, dan ditandatangani di hadapan PPAT yang bersangkutan, sesuai dengan ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

Namun, jika kita membaca dan mencermati lebih seksama fakta yang terungkap dalam persidangan, maka dapat disimpulkan bahwa kedua terdakwa tersebut seharusnya dianggap mengetahui atau paling tidak dianggap telah membantu, atau memasukan keterangan palsu atau bahkan membiarkan terjadinya tindak pidana pemalsuan terhadap dokumen atau akta-akta autentik yang mereka buat. Lebih dari pada itu menurut Peneliti adanya niat dari para terdakwa untuk melakukan tindak pidana dimaksud.

Fokus yang ditekankan dalam pertimbangan hukum tersebut adalah pada pelanggaran terhadap ketentuan formil dalam pembuatan akta jual, seharusnya mempertimbangkan adanya pelanggaran terhadap fakta materiil yang dilakukan oleh para terdakwa dalam pembuatan akta jual beli tersebut, yaitu bahwa Para Terdakwa, khususnya terdakwa Ina Rosaina SH, tidak melakukan cross cek atas dokument yang diterima dari terdakwa Farida SH. Mkn, baik terhadap kebenaran tanda tangan yang ada, atau minimal melakukan pengecekan ulang terhadap fisik tanah yang diperjual belikan.

Jika Majelis Hakim hanya membuktikan pelanggaran terhadap ketentuan formilnya saja, maka seharusnya kedua terdakwa khususnya Terdakwa II Ina Rosaina SH tidak dapat dinyatakan bersalah atas tindak pidana pemalsuan akta autentik secara bersama-sama. Sebab, dalam hal ini yang terjadi adalah suatu maladministrasi dalam proses pembuatan akta jual beli. Kesaksian dari lima anak pemilik tanah yang menyatakan bahwa mereka tidak pernah menjual tanah itu,

serta penegasan bahwa tanda tangan yang tercantum dalam akta jual beli bukanlah tanda tangan mereka, dan kenyataan bahwa mereka tidak pernah menghadap pada para terdakwa, merupakan bukti fakta materiil yang seharusnya dinyatakan telah dilanggar oleh kedua terdakwa dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut. Sayangnya, hal ini tidak termuat dalam pertimbangan hukum putusan.

Lebih jauh lagi, berdasarkan fakta persidangan, terdakwa Ina Rosaina, SH selaku Notaris/PPAT di Jakarta Barat, pada saat menandatangani lima akta jual beli tersebut, menerima dokumen dari terdakwa Faridah, SH.MKn. Hal ini mengindikasikan bahwa Ina Rosaina, sebagai PPAT, dalam melaksanakan tugas dan fungsinya, menunjukkan kelalaian yang sangat signifikan, karena tidak melakukan pengecekan ulang terhadap draft yang diterimanya dari terdakwa Faridah, SH MKn. Sebagai seorang PPAT yang bertanggung jawab atas pembuatan akta autentik, Ina Rosaina seharusnya lebih berhati-hati dan teliti dalam memastikan kebenaran materiil dan formil dari dokumen yang diserahkan untuk ditandatangani. Namun, kelalaian dalam proses verifikasi ini justru memberikan celah bagi terjadinya tindak pidana pemalsuan yang merugikan pihak pemilik yang sah.

Frase kata "cermat" dalam peran dan fungsi PPAT merujuk pada kewajiban untuk melakukan tugas dengan teliti, berhati-hati, dan penuh perhatian terhadap setiap detail yang terkait dengan dokumen hukum yang disusun atau ditandatangani. Sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara, PPAT wajib memastikan bahwa setiap tindakan yang dilakukan, termasuk pembuatan akta peralihan hak atas tanah, dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

"Ketidakcermatan" dalam hal ini menunjukkan kelalaian dalam melakukan verifikasi terhadap data dan dokumen yang digunakan dalam transaksi jual beli tanah, yang seharusnya dilakukan dengan teliti agar tidak terjadi penyalahgunaan atau kesalahan dalam proses pembuatan akta. Oleh karena itu, seorang PPAT harus senantiasa mengedepankan ketelitian dan kehati-hatian dalam menjalankan fungsi dan tugasnya untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi hak-hak pihak yang terlibat dalam transaksi.

Bentuk ketidakcermatan yang dilakukan oleh Ina Rosaina, SH, terletak pada kegagalan mereka dalam melakukan kroscek ulang terhadap akta jual beli yang telah disusun. Sebagai PPAT, Terdakwa memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap detail yang tercantum dalam akta tersebut sudah sesuai dengan fakta yang ada, dan tidak ada kesalahan dalam pengisian informasi yang dapat memengaruhi keabsahan dan legalitas transaksi. Kroscek ulang merupakan bagian integral dari proses verifikasi, yang bertujuan untuk memastikan bahwa semua data yang dimasukkan, seperti identitas pihak yang terlibat, deskripsi properti, serta harga jual beli, telah benar dan sesuai dengan dokumen pendukung yang ada.

Ketidakcermatan dalam hal ini menunjukkan adanya kelalaian dalam melaksanakan tugas dan kewajiban sebagai pejabat publik yang diberi otoritas untuk membuat akta autentik. Padahal, sebagai PPAT, mereka wajib menjaga agar transaksi yang dicatat memiliki kejelasan dan tidak menimbulkan masalah hukum di masa depan. Kegagalan dalam melakukan kroscek ulang ini dapat berdampak pada terjadinya kesalahan administratif atau bahkan penyalahgunaan yang dapat merugikan salah satu pihak yang terlibat dalam jual beli tanah, serta merusak integritas proses pendaftaran tanah yang seharusnya memberikan kepastian hukum.

Ketidakcermatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menerapkan kebenaran materiil untuk mendapatkan fakta materiil, sebagaimana terungkap dalam Putusan Perkara Nomor: 248/Pid.B/2022/PN Jkt Brt sangat mencerminkan penyimpangan dari prinsip kepastian hukum. Hal ini menjadi sorotan penting karena dalam pertimbangan hukum, majelis hakim menegaskan bahwa tindakan memberikan keterangan palsu terhadap akta otentik adalah pelanggaran serius yang tidak hanya merusak integritas dokumen hukum, tetapi juga melemahkan kepercayaan publik terhadap sistem hukum itu sendiri.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah R.I nomnor 37 tahaun 1998, pasal 22 yang mewajibkan PPAT untuk membaca akta di hadapan para pihak sebelum ditandatangani. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT harus memahami dan memastikan kebenaran isi dokumen (fakta materiil) sebelum mengesahkan akta tersebut.

Akan tetapi, putusan perkara Nomor: 248/Pid.B/2022/PN Jkt Brt tersebut menjadi bukti nyata bahwa kepastian hukum harus ditegakkan secara tegas, terutama dalam konteks akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna dalam proses hukum. Akta otentik bukan hanya sekadar dokumen administratif, tetapi juga instrumen hukum yang berfungsi sebagai landasan otentik dalam transaksi dan penyelesaian sengketa. Ketidak cermatan PPAT dalam menjalankan tugasnya telah membuka celah bagi penyalahgunaan wewenang, yang pada akhirnya mengancam fungsi hukum sebagai alat untuk menciptakan keadilan dan keteraturan.

Majelis hakim dalam kasus ini telah memberikan sinyal yang jelas bahwa penegakan kepastian hukum harus menjadi prioritas utama dalam penanganan kasus serupa. Oleh karena itu, ketidak cermatan PPAT dalam menerapkan kebenaran materiil untuk menemukan fakta materiil, harus dilihat sebagai pelajaran penting bagi profesi PPAT lainnya untuk selalu bertindak sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan profesionalisme. Ini menegaskan bahwa setiap pelanggaran terhadap akta otentik tidak hanya berdampak pada pihak-pihak yang bersangkutan, tetapi juga pada kredibilitas hukum secara keseluruhan.

Kepastian hukum dalam profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi kategori fundamental yang harus dijunjung tinggi sebagai landasan utama dalam setiap pelaksanaan tugas dan tanggung jawabnya. Sebagai profesi yang memiliki kewenangan untuk menghasilkan akta otentik dengan kekuatan hukum yang kuat, PPAT dituntut untuk memastikan bahwa setiap proses pembuatan akta dilakukan dengan memenuhi prinsip-prinsip keadilan, kebenaran formil, dan kebenaran materiil.

Kepastian hukum ini tidak hanya melibatkan pemenuhan syarat administratif atau prosedural, tetapi juga mencakup kejelasan, konsistensi, dan keselarasan antara tindakan yang diambil dengan norma-norma hukum yang berlaku. Hal ini penting untuk menjaga integritas profesi PPAT serta membangun kepercayaan masyarakat terhadap produk hukum yang dihasilkan.

Dengan kata lain, kepastian hukum menjadi kategori yang tidak dapat dinegosiasikan dalam profesi PPAT. Ini berarti bahwa setiap PPAT harus senantiasa bertindak berdasarkan aturan hukum yang ada, memperhatikan nilai-nilai etika profesi, dan memastikan akta yang diterbitkan mencerminkan perlindungan hukum yang maksimal bagi para pihak. Tanpa kepastian hukum, profesi PPAT kehilangan esensi sebagai salah satu pilar utama dalam menjaga stabilitas dan keteraturan hukum dalam masyarakat.

Kepastian hukum dalam profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi kategori fundamental yang sangat penting, sebagaimana ditegaskan oleh berbagai pendapat para ahli hukum. Menurut para ahli, kepastian hukum tidak hanya mencakup keberadaan aturan yang jelas dan tegas, tetapi juga penerapan hukum yang konsisten dan dapat diprediksi, sehingga menciptakan rasa keadilan dan kepercayaan bagi masyarakat.

Sejalan dengan pandangan Mochtar Kusumaatmadja, hukum harus berfungsi sebagai sarana untuk menciptakan ketertiban dan keadilan dalam masyarakat. Dalam konteks PPAT, ini berarti bahwa setiap akta yang dibuat harus memenuhi prinsip kebenaran formil dan materiil, sehingga produk hukum tersebut tidak hanya sah secara prosedural tetapi juga mencerminkan keadilan substantif.

Hal ini juga didukung oleh pendapat Sudikno Mertokusumo, yang menekankan bahwa kepastian hukum adalah elemen esensial dalam menegakkan keadilan dan memberikan perlindungan hukum kepada para pihak. Bagi PPAT, kepastian hukum ini menjadi tolok ukur profesionalisme, di mana setiap tindakan dan keputusan harus berdasarkan norma yang berlaku, tanpa adanya penyimpangan atau pelanggaran terhadap prinsip kehati-hatian. Oleh karena itu, kepastian hukum dalam profesi PPAT bukan sekadar kategori normatif, melainkan menjadi landasan utama yang mendasari seluruh aspek tugas dan tanggung jawabnya. Hal ini penting untuk memastikan bahwa PPAT tidak hanya menjalankan peran administratif, tetapi juga berkontribusi secara signifikan dalam menjaga integritas dan kredibilitas sistem hukum nasional.

C. PENUTUP

1. PPAT sebagai pejabat public yang membuat akta autentik dalam pelaksanaan tugas maupun fungsinya, tidak melaksanakan secara menyeluruh prinsip kehati hatian berdasarkan kebenaran matriil. PPAT mengejawantahkan praktisnya dikehidupan sehari-hari hanya berpedoman pada prinsip kehati-hatian berdasarkan kebenaran formil saja. Hal ini terjadi karena regulasi yang ada tidak mengatur secara tegas dan jelas. Sehingga sering menimbulkan permasalahan hukum bagi PPAT. Untuk mewujudkan penerapan prinsip kehati hatian dalam pembuatan akta jual beli oleh PPAT berdasarkan fakta materiil, haruslah diatur secara tegas dan jelas hal tersebut pada regulasi yang ada.
2. Pertimbangan hukum Majelis Hakim dalam memutus perkara nomor : 248/Pid.B/2022/PN Jkt Brt ,terkait dengan fakta materiil atas perbuatan para terdakwa hanya bersandar pada pelanggaran terhadap kebenaran formiil, yaitu tidak melaksanakan ketentuan pasal 22 Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 37 tahun 1998. Sedangkan fakta materiilnya, tidak dinyatakan dilanggar oleh Para Terdakwa Karenanya Para Terdakwa seharusnya tidak dapat dinyatakan terbukti melakukan perbuatan pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 264 ayat (1) KUHP jo pasal 55 ayat (1) ke 1 KUHP. Hal yang dibuktikan hanyalah maladministrasi yang dilakukan oleh Para Terdakwa.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Ismaya, Samun. 2018. *Hukum Administrasi Pertanahan*. (Yogyakarta: Suluh Media).
- Macintyre, Alasdair. 1976. *A Short History Of Ethics (A History Of Moral Philosophy from the Homeric Age to The Twentieth Century)*. (Great Britain: Alden Press Oxford).
- Mertokusumo, Sudikno. 2013. *Hukum Acara Perdata di Indonesia*. (Yogyakarta: Cahaya Atma Pustaka).
- Soimin, Soedharyo. 2004. *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. (Jakarta: Sinar Grafika).
- Subekti. 2005. *Hukum Perjanjian*. (Jakarta: Intermasa).
- Usman, Rachmadi. 2003. *Aspek-Aspek Hukum Perbankan Indonesia*. (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama).
- Widjaja, Gunawan dan Kartini Muljadi. 2003. *Jual Beli*. (Jakarta: Raja Grafindo Persada).

Publikasi

- Auri. *Aspek Hukum Pengelolaan Hak Pakai atas Tanah dalam Rangka Pemanfaatan Lahan Secara Optimal*. Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion. Vol.2. No.1 (2014).
- Djanggih, Hardianto. *Pertimbangan Hakim dalam Perkara Pencemaran Nama Baik melalui Media Sosial (Kajian Putusan Nomor: 324/Pid./2014/PN.SGM)*. Jurnal Penelitian Hukum DE JURE. Vol.18. No.1 (Maret 2018).
- Faisal, Muhammad. *Analisis Putusan Hakim tentang Penerapan Hukuman terhadap Pelaku Tindak Pidana Penelantaran Rumah Tangga (Studi Kasus di Pengadilan Negeri Padangsidimpuan)*. Jurnal Ilmiah Universitas Muhammadiyah Tapanuli Selatan. Vol.2. No.2 (Agustus 2018).
- Rufaidah dan Yeni Widowaty. *Inkonsistensi Putusan Hakim dalam Kasus Tindak Pidana Narkotika dengan Pelaku Anak Kajian Putusan Nomor : 28/Pid.Sus-Anak/2020/PN.Mre*. Jurnal Yudisial. Vol.15. No.2 (Agustus 2022).
- Utomo, Hatta Isnaini Wahyu, dan Hendry Dwicahyo Wanda. *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Tanah yang Belum Bersertifikat*. Jurnal Hukum Ius Quia Iustum. Vol.24. No.3 (Juli 2017).

Sumber Hukum

- Kitab Undang-Undang Hukum Pidana.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2010 tentang Pencucian Uang.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998