

RINGKASAN

NOVARISMA LISTIARINI PRASTOWO, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Jenderal Soedirman. Penerapan Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Jual Beli Tanah Tanpa Warkah (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Nomor 712/Pdt.G/2022/PN.Tng jo Putusan Mahkamah Agung Nomor 6164 K/Pdt/2024), Komisi Pembimbing, Ketua: Prof. Dr. Kadar Pamuji, S.H., M.H, Anggota: Dr. Rahadi Wasi Bintoro, S.H., M.H.

Tanah merupakan aset fundamental bagi kehidupan, dimana kepemilikan tanah dibuktikan dengan sertifikat atau bukti kepemilikan lama. Indonesia menganut sistem publikasi negatif di mana sertifikat tanah, meskipun merupakan bukti terkuat, namun tidak menjamin kebenaran mutlak tanpa adanya warkah. Peralihan hak atas tanah yang tidak didukung oleh warkah yang sah dan lengkap sering bermasalah dengan keabsahan riwayat kepemilikan tanah, meskipun objek tanah sudah bersertifikat. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 6164K/Pdt/2024 cenderung mengabaikan ketiadaan warkah yang sah dalam putusannya dan hanya berpegang pada adanya sertifikat saat peralihan hak, menimbulkan kontradiksi dan celah sengketa.

Tujuan dilakukan penelitian ini adalah untuk menganalisis kedudukan warkah dalam transaksi jual beli tanah dan menganalisis penerapan prinsip kehati-hatian PPAT terhadap jual beli tanah tanpa warkah pada Putusan Pengadilan Negeri Nomor: 712/Pdt.G/2022/PN.Tng jo. Putusan Mahkamah Agung Nomor: 6164K/Pdt.G/2024. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan, kasus dan koseptual, serta dianalisis secara normatif kualitatif (deduktif) menggunakan bahan hukum primer, sekunder, dan tersier.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa, pertama, warkah memiliki kedudukan penting dalam menentukan keabsahan peralihan hak milik atas transaksi jual beli tanah. Warkah menjadi alat bukti pertanahan yang membantu untuk membuktikan bahwa proses atau peralihan hak telah terjadi secara sah. Warkah dapat menjelaskan tentang riwayat tanah serta hal-hal yang mendukung kepemilikan akan tanah. Warkah tanah juga memiliki fungsi sebagai alat verifikasi pembuktian dan arsip riwayat kepemilikan tanah yang menjamin kepastian hukum, sehingga pihak yang memiliki warkah yang lebih kuat untuk membuktikan kebenaran status kepemilikan atas bidang tanah akan mendapat kepastian hukum yang lebih kuat. Tanpa warkah yang lengkap dan sah, peralihan hak atas tanah karena jual beli tidak dapat diselesaikan dan dapat membahayakan kedudukan pembeli. Kedua, PPAT para Tergugat (Tergugat V) lalai karena tidak menerapkan prinsip kehati-hatian dimana tetap membuat akta jual beli tanpa melakukan pengecekan keabsahan riwayat tanah, oleh karena itu PPAT para Tergugat (Tergugat V) tidak menerapkan Pasal 54 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 dan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021. Adanya kelalaian tersebut menyebabkan akta jual belinya menjadi batal demi hukum dan sertifikat atas nama Tergugat III dan Tergugat IV menjadi tidak sah.

Kata Kunci: Warkah, Jual Beli Tanah, Prinsip Kehati-hatian, PPAT, Kepastian Hukum.

SUMMARY

NOVARISMA LISTIARINI PRASTOWO, Master of Notary Program, Faculty of Law, Jenderal Soedirman University. Implementation of the Prudence Principle by Land Deed Officials (PPAT) in Land Sale and Purchase Without Warkah (Case Study of Tangerang District Court Decision No. 712/Pdt.G/2022/PN.Tng jo Supreme Court Decision No. 6164 K/Pdt/2024). Supervisory Committee: Chair: Prof. Dr. Kadar Pamuji, S.H., M.H.; Members: Dr. Rahadi Wasi Bintoro, S.H., M.H.

Land is a fundamental asset for human life and national development, with ownership proven by certificates or old ownership documents. Indonesia adheres to a negative publication system, where the land certificate, although the strongest form of evidence, does not guarantee absolute truth without the existence of the supporting documents. The transfer of land rights that is not supported by valid warkah often creates problems concerning the legitimacy of the land ownership history, even if the land object is already certified. The Supreme Court Decision Number: 6164K/Pdt.G/2024, which tends to disregard the lack of valid warkah and relies solely on the certificate's existence, creates a contradiction and a loophole for disputes.

The aims of this research are twofold: to analyze the legal position of land certificates in land sale and purchase transactions, and to analyze the implementation of the prudence principle by the Land Deed Official (PPAT) in the sale and purchase of land without valid land certificates, in the case of Tangerang District Court Decision Number: 712/Pdt.G/2022/PN.Tng jo. Supreme Court Decision Number: 6164K/Pdt.G/2024. This study employs a normative legal methodology with statutory and case approaches, analyzed qualitatively (deductively) using primary, secondary, and tertiary legal sources.

The research findings indicate that, first, land documents play a crucial role in validating the transfer of ownership rights in land sale and purchase transactions. They serve as evidence of a lawful transfer, outline the land's history, and function as verification and archival tools that provide legal certainty. Without complete and valid documents, the transfer of rights cannot be finalized and may jeopardize the buyer's legal position. Second, the Land Deed Official was negligent for preparing the sale-purchase deed without verifying the accuracy of the land's history. This failure to apply due diligence resulted in non-compliance with Article 54 paragraph (1) of the Regulation of the Head of the National Land Agency Number 1 of 2006, Article 97 paragraph (1) of the Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 16 of 2021, and Article 4 paragraph (1) of Regulation Number 19 of 2020 concerning Electronic Land Information Services. This negligence rendered the sale-purchase deed and the certificates issued to Defendant III and Defendant IV legally void..

Keywords: *Underlying Documents, Land Sale and Purchase, Prudence Principle, PPAT (Land Deed Official), Legal Certainty.*