Harmonisasi Penguatan Hukum Bagi Pembeli Beritikad Baik Atas Akta Jual Beli Tanah Yang Melanggar Kode Etik PPAT

Frans Gerhad Silalahi[1*], Richard C. Adam[2]
[1*,2]Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara,
Corresponding Author's : frans.217231044@stu.untar.ac.id, richardc@fh.untar.ac.id

SEIKAT
Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum

e-ISSN: 2964-0962

SEIKAT: Jurnal Ilmu Sosial, Politik dan Hukum

https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat

Vol. 5, No. 5, Oktober 2026

Page: 4346 - 4355

Available at:

https://ejournal.45mataram.ac.id/index.php/seikat/article/view/4578

DOI:

https://doi.org/10.55681/seikat.v5i5.4578

Article History:

Received: 02-10-2026
Revised: 20-10-2026
Accepted: 26-10-2026

Abstract *: The transfer of land rights through a Sale and Purchase Deed (AJB) requires harmonization between land registration law, the duties of the Land Deed Official (PPAT), professional ethics, and the protection of good-faith buyers. This study analyzes the legal protection of good-faith buyers in relation to AJBs made amid alleged violations of PPAT professional ethics, with reference to Decision of the Yogyakarta District Court Number 99/Pdt.G/2013/PN.YK. This normative juridical study applies statutory, case, conceptual, and analytical approaches. The findings indicate that the 2014 decision primarily addressed a procedural issue concerning incomplete parties and therefore did not reach a substantive assessment of the validity of the AJB. Subsequent legal developments, including the Supreme Court's criteria for good-faith buyers and the regulatory framework governing PPAT and land registration, provide a stronger basis for legal protection. This article proposes harmonization through preventive due diligence, ethical and administrative accountability of PPAT, and effective remedial protection for buyers. Such protection must distinguish professional ethical violations from the separate issue of the validity of the underlying legal act. Harmonization is essential to strengthen legal certainty, fairness, and accountability in land transactions.*

Keywords : *good-faith buyer; sale and purchase deed; PPAT; professional ethics; land registration*

Abstrak : Peralihan hak atas tanah melalui Akta Jual Beli (AJB) memerlukan harmonisasi antara hukum pendaftaran tanah, kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kode etik profesi, dan perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Penelitian ini menganalisis perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik dalam kaitannya dengan AJB yang dibuat dalam keadaan terdapat dugaan pelanggaran kode etik PPAT dengan merujuk pada Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 99/Pdt.G/2013/PN.YK. Penelitian menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan, kasus, konseptual, dan analitis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa putusan tahun 2014 terutama menyelesaikan persoalan prosedural berupa kurang pihak sehingga tidak sampai memberikan penilaian materiil mengenai keabsahan AJB. Perkembangan hukum selanjutnya, termasuk kriteria pembeli beritikad baik yang dirumuskan Mahkamah Agung serta pengaturan mengenai PPAT dan pendaftaran tanah, memberikan dasar perlindungan yang lebih kuat. Artikel ini menawarkan harmonisasi melalui pemeriksaan preventif, pertanggungjawaban etik dan administratif PPAT, serta perlindungan represif yang efektif bagi pembeli. Perlindungan tersebut tetap harus membedakan pelanggaran kode etik dari persoalan keabsahan perbuatan hukum yang mendasari AJB. Harmonisasi diperlukan untuk memperkuat kepastian hukum, keadilan, dan akuntabilitas transaksi pertanahan.

Kata Kunci : pembeli beritikad baik; akta jual beli; PPAT; kode etik; pendaftaran tanah

PENDAHULUAN

Tanah mempunyai kedudukan yang strategis dalam hukum Indonesia karena tidak hanya bernilai ekonomis, tetapi juga berkaitan dengan tempat tinggal, kegiatan usaha, pewarisan, dan stabilitas hubungan keperdataan. Dalam transaksi jual beli tanah, kepastian hukum tidak cukup ditentukan oleh adanya kesepakatan antara penjual dan pembeli. Kepastian tersebut juga ditentukan oleh validitas hak yang dialihkan, kewenangan para pihak, pemenuhan prosedur peralihan, ketepatan data pertanahan, dan keterlibatan pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta. Di dalam konstruksi hukum pertanahan nasional, AJB yang dibuat PPAT mempunyai posisi penting sebagai instrumen pembuktian perbuatan hukum jual beli dan sebagai dasar bagi proses pendaftaran perubahan data pertanahan.

Kedudukan tersebut sekaligus menempatkan PPAT pada posisi yang menuntut kehati-hatian, kecermatan, independensi, dan profesionalitas. PPAT bukan sekadar pihak yang menuangkan kehendak para penghadap ke dalam formulir akta, melainkan pejabat umum yang menjalankan fungsi tertentu dalam sistem pendaftaran tanah. Literatur mutakhir menegaskan bahwa tanggung jawab PPAT dapat meliputi dimensi hukum, etika, dan administrasi ketika akta dibuat tanpa transparansi atau ketika PPAT mengabaikan kebenaran data yang relevan. [1]

Masalah menjadi lebih kompleks apabila terdapat pembeli yang secara faktual telah mengikuti prosedur transaksi dan tidak mengetahui adanya cacat pada kewenangan penjual, dokumen, atau tindakan pejabat. Konsep pembeli beritikad baik dikembangkan untuk mencegah pihak yang telah bertransaksi dengan kehati-hatian yang wajar menanggung seluruh risiko kesalahan yang tidak berada dalam penguasaannya. Penelitian mengenai perlindungan pembeli beritikad baik menunjukkan bahwa penilaian itikad baik berkaitan dengan kepatuhan pada prosedur, pemeriksaan status objek, pemeriksaan kewenangan penjual, serta tindakan kehati-hatian yang rasional sebelum transaksi dilakukan. [2]

Dalam praktik, persoalan tersebut dapat muncul bersama-sama dengan persoalan keabsahan AJB. AJB yang kemudian dipersoalkan tidak serta-merta berarti pembelinya beritikad tidak baik, dan sebaliknya keberadaan pembeli beritikad baik juga tidak dengan sendirinya membuat setiap cacat dalam perbuatan hukum menjadi tidak relevan. Karena itu, analisis hukum perlu membedakan sekurang-kurangnya empat lapisan, yakni keabsahan perbuatan hukum jual beli, keabsahan dan fungsi AJB, kepatuhan profesional PPAT, serta perlindungan terhadap pembeli beritikad baik. Pemisahan lapisan tersebut penting agar sanksi etik tidak secara otomatis disamakan dengan akibat kebatalan perdata, dan agar kesalahan pejabat tidak serta-merta dibebankan kepada pihak yang secara objektif telah bertindak dengan itikad baik. [3]

Persoalan tersebut terlihat relevan dalam Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 99/Pdt.G/2013/PN.YK. Perkara tersebut berkaitan dengan sengketa Akta Jual Beli (AJB) atas tanah yang berasal dari warisan, persoalan kehendak para pihak, perubahan dokumen, serta dugaan tindakan yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta. Dalam bahan perkara, objek yang dipersoalkan terdiri atas empat sertipikat dengan luas keseluruhan 941 m² dan terdapat persoalan mengenai pencantuman kuasa membeli serta keaslian tanda tangan pihak yang bersengketa. Untuk kepentingan artikel ilmiah, fakta yang berasal dari dalil para pihak harus dibedakan dari fakta yang benar-benar diputuskan oleh pengadilan.

1 Muhamad Padli Sidik, Iskandar Muda, dan Irwan Santosa, *Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli Bersertipikat dan Beritikad Baik*, 11, No. 2, DIVERSI: Jurnal Hukum, 2026, hlm. 302–328.
2 Bayu Adi Wibowo dan Fitri Yani, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli yang Tidak Transparan dan Akuntabel*, 19, No. 4, Warta Dharmawangsa, 2025, hlm. 1773–1781.
3 Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik*, 15, No. 4, Jurnal Konstitusi, 2019, hlm. 881–902.

Verifikasi terhadap perkara tersebut menunjukkan persoalan penting yang selama ini sering terlewat dalam pembahasan. Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta tanggal 6 Mei 2014 pada pokoknya menerima eksepsi mengenai kurang pihak dan menyatakan gugatan tidak dapat diterima. Dengan demikian, majelis hakim tidak sampai memberikan pemeriksaan materiil yang final mengenai sah atau tidaknya AJB maupun menentukan secara substantif kedudukan pembeli sebagai pembeli beritikad baik. Konsekuensinya, ratio decidendi utama putusan tersebut bersifat prosedural, bukan penetapan bahwa AJB secara materiil batal karena pelanggaran kode etik PPAT. Pembedaan ini penting karena artikel yang mengklaim putusan tersebut telah menyatakan AJB tidak sah berdasarkan pemeriksaan pokok perkara akan menghasilkan kesimpulan yang tidak tepat.

Meskipun demikian, perkara tersebut tetap mempunyai relevansi tinggi bagi pembentukan perlindungan hukum ke depan. Pertama, perkara menunjukkan bahwa kegagalan memastikan struktur pihak yang tepat dapat menghentikan pemeriksaan perkara sebelum substansi sengketa diperiksa. Kedua, sengketa memperlihatkan betapa pentingnya ketepatan dokumentasi mengenai identitas, kuasa, kehadiran para pihak, dan kesesuaian isi akta dengan kehendak yang sebenarnya. Ketiga, perkembangan hukum sesudah putusan telah memberikan instrumen yang lebih jelas mengenai pembeli beritikad baik, antara lain melalui Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 yang memuat kriteria pembeli beritikad baik sebagai pedoman peradilan. Rumusan tersebut mensyaratkan antara lain prosedur dan dokumen transaksi yang sah, penelitian status tanah dan kewenangan pihak yang mengalihkan, serta pemeriksaan keadaan yuridis tertentu atas objek transaksi.

Di sisi lain, kerangka regulasi PPAT juga mengalami perkembangan. PP Nomor 24 Tahun 2016 yang mengubah PP Nomor 37 Tahun 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT tetap berlaku. Demikian pula PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tetap berlaku dengan perubahan melalui PP Nomor 18 Tahun 2021. Pengawasan dan pembinaan PPAT pada saat ini antara lain bertumpu pada Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018, dengan perubahan terbatas melalui Permen ATR/BPN Nomor 33 Tahun 2021. Kode Etik Ikatan PPAT juga telah disahkan melalui Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017. Kerangka tersebut memperlihatkan bahwa perlindungan hukum pembeli tidak dapat dibangun melalui satu sumber hukum saja, melainkan memerlukan harmonisasi antara hukum perjanjian, hukum pertanahan, hukum jabatan PPAT, mekanisme pengawasan, dan pedoman yudisial.

Sejumlah penelitian telah membahas perlindungan pembeli beritikad baik, tanggung jawab PPAT, serta akibat hukum AJB yang dibatalkan. Larasati dan Bakri menelaah penerapan SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dalam memberikan perlindungan kepada pembeli beritikad baik. Alwi secara khusus membahas perlindungan pembeli dalam kaitannya dengan AJB yang dibatalkan. Mastang dan Muskibah mengkaji akibat pembatalan AJB terhadap pembeli beritikad baik, sedangkan Sakinah dan Suwondo serta Wibowo dan Yani menekankan pertanggungjawaban PPAT dalam pembuatan AJB. Studi mutakhir juga mengaitkan AJB dengan dokumen palsu, kepastian peralihan, dan batas pertanggungjawaban pejabat ketika akta dibatalkan oleh pengadilan. [4]

Namun, kajian-kajian tersebut pada umumnya membahas perlindungan pembeli dan tanggung jawab PPAT secara terpisah. Masih terdapat ruang untuk mempertemukan empat persoalan secara terpadu: pertama, keterbatasan ratio decidendi Putusan PN Yogyakarta Nomor 99/Pdt.G/2013/PN.YK; kedua, perkembangan standar pembeli beritikad baik setelah tahun 2014; ketiga, kedudukan kode etik PPAT dalam hubungannya dengan keabsahan AJB dan

4 Irma Fithra Alwi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan*, 4, No. 2, Pagaruyuang Law Journal, 2021, hlm. 209–228.

pertanggungjawaban hukum; dan keempat, kebutuhan harmonisasi mekanisme perlindungan preventif, etik-administratif, dan represif. Di sinilah letak fokus artikel ini. [5]

Berdasarkan latar belakang tersebut, artikel ini membahas dua persoalan. Pertama, bagaimana ratio decidendi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 99/Pdt.G/2013/PN.YK dapat dipahami dalam kerangka perlindungan pembeli atas AJB yang dibuat dalam konteks dugaan pelanggaran kewajiban PPAT? Kedua, bagaimana konstruksi harmonisasi hukum yang dapat memperkuat perlindungan pembeli beritikad baik dengan tetap membedakan keabsahan AJB, pertanggungjawaban PPAT, dan sanksi etik?

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menempatkan norma hukum, prinsip hukum, putusan pengadilan, dan literatur ilmiah sebagai bahan analisis. Pendekatan yang digunakan terdiri atas pendekatan peraturan perundang-undangan (statute approach), pendekatan kasus (case approach), pendekatan konseptual (conceptual approach), dan pendekatan analitis. Pendekatan peraturan perundang-undangan digunakan untuk memetakan hubungan antara UUPA, hukum perjanjian, peraturan pendaftaran tanah, peraturan jabatan PPAT, peraturan pembinaan dan pengawasan PPAT, serta ketentuan mengenai kode etik profesi. Pendekatan kasus digunakan untuk membaca secara kritis Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 99/Pdt.G/2013/PN.YK.

Bahan hukum primer yang menjadi dasar analisis meliputi UUPA, KUHPerdata, PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana diubah dengan PP Nomor 18 Tahun 2021, PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016, Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 beserta perubahan yang relevan, Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017, SEMA Nomor 4 Tahun 2016, dan Putusan PN Yogyakarta Nomor 99/Pdt.G/2013/PN.YK. Bahan hukum sekunder dibatasi pada artikel jurnal ilmiah yang membahas pembeli beritikad baik, AJB, tanggung jawab PPAT, dan perlindungan hukum dalam sengketa pertanahan. Pembatasan tersebut disusun untuk menjaga konsistensi dengan standar sumber ilmiah artikel yang mengutamakan literatur jurnal.

Analisis dilakukan secara kualitatif-preskriptif. Tahap pertama adalah mengidentifikasi norma dan membedakan aturan yang berlaku pada saat peristiwa tahun 2014 dengan perkembangan hukum yang berlaku saat ini. Tahap kedua adalah memetakan ratio decidendi putusan dan membedakannya dari dalil para pihak. Tahap ketiga adalah menguji kecukupan perlindungan hukum pembeli melalui konsep itikad baik, kewajiban kehati-hatian PPAT, dan mekanisme pertanggungjawaban. Tahap terakhir adalah menyusun model harmonisasi yang bersifat prospektif sehingga tidak menerapkan ketentuan yang lahir setelah peristiwa secara retroaktif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pembeli Beritikad Baik, AJB, dan Kedudukan PPAT dalam Sistem Hukum Pertanahan

Perlindungan pembeli beritikad baik pada dasarnya bertolak dari kebutuhan untuk menjaga keseimbangan antara kepastian hak pemilik, keamanan transaksi, dan keadilan bagi pihak yang telah menjalankan kewajiban kehati-hatian. Dalam transaksi tanah, itikad baik tidak dapat dipahami sekadar sebagai keyakinan subjektif pembeli bahwa transaksi itu benar. Itikad baik perlu dinilai secara objektif melalui tindakan yang dapat diverifikasi, antara lain pemeriksaan identitas dan kewenangan penjual, kesesuaian objek dengan data pertanahan, keberadaan beban atau sengketa, kewajaran transaksi, serta penggunaan instrumen hukum yang tepat. Kriteria semacam

5 Akbar Mastang dan Muskibah, *Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan oleh Pengadilan terhadap Pembeli yang Beritikad Baik: Studi Kasus Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN*, 4, No. 2, Recital Review, 2022, hlm. 374–397.

ini telah menjadi bagian penting dari perkembangan hukum setelah SEMA Nomor 4 Tahun 2016 dan kemudian terus dipertajam melalui kajian-kajian akademik mengenai pembeli beritikad baik. [6]

Dalam konteks AJB, PPAT mempunyai posisi sebagai pejabat umum yang melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu, termasuk jual beli. AJB bukan sekadar dokumen privat yang memuat persetujuan para pihak. Akta tersebut berada di persimpangan antara hukum perjanjian dan administrasi pertanahan. Karena itu, kesesuaian identitas, kewenangan, objek, dokumen, dan kehendak para pihak merupakan bagian penting dari kualitas transaksi. Tanggung jawab PPAT menjadi semakin relevan apabila terdapat ketidaksesuaian data atau informasi yang secara wajar dapat diketahui melalui proses pemeriksaan yang seharusnya. [7]

Penting pula dibedakan antara akta sebagai alat pembuktian dengan hak atas tanah sebagai objek yang harus didaftarkan. AJB yang dibuat PPAT berfungsi dalam proses peralihan dan pendaftaran, tetapi tidak berarti bahwa setiap kekurangan etik atau administratif dalam proses pembuatan akta secara otomatis menghasilkan kebatalan hak. Kebatalan, pembatalan, atau tidak mengikatnya suatu perbuatan hukum harus ditentukan berdasarkan dasar hukum yang relevan, sifat pelanggaran, dan hubungan antara cacat yang terjadi dengan perbuatan hukum yang disengketakan. Literatur mengenai AJB yang dibatalkan menegaskan bahwa akibat terhadap pembeli beritikad baik memerlukan penilaian tersendiri, terutama apabila pembeli telah memenuhi prosedur yang patut. [8]

Di sinilah fungsi kode etik PPAT harus ditempatkan secara proporsional. Kode etik merupakan instrumen standar perilaku profesional yang melengkapi peraturan jabatan. Pelanggaran kode etik dapat melahirkan konsekuensi etik dan profesional melalui mekanisme organisasi dan pengawasan, tetapi pertanyaan mengenai keabsahan AJB tetap membutuhkan analisis hukum perdata dan pertanahan tersendiri. Dengan demikian, harmonisasi hukum menghendaki agar terdapat hubungan yang jelas antara tiga rezim: norma jabatan PPAT, norma etik profesi, dan norma keabsahan perbuatan hukum. [9]

Ratio Decidendi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 99/Pdt.G/2013/PN.YK

Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 99/Pdt.G/2013/PN.YK tertanggal 6 Mei 2014 mempunyai posisi penting dalam kajian ini karena menjadi perkara utama yang dianalisis. Direktori Putusan Mahkamah Agung mencatat perkara tersebut sebagai perkara perdata dengan pihak MARYATI melawan ESNAWAN (NOTARIS) dan para pihak lain. Perkara tersebut berkaitan dengan jual beli tanah warisan dan persoalan mengenai isi AJB, kuasa membeli, serta tanda tangan dalam proses transaksi.

Namun, ratio decidendi putusan harus dibaca berdasarkan amar dan struktur pertimbangannya, bukan semata-mata berdasarkan dalil penggugat. Persoalan pokok yang menentukan hasil akhir perkara adalah keberadaan kurang pihak. Majelis menerima eksepsi Tergugat II dan III mengenai cacat pihak dan menyatakan gugatan penggugat tidak dapat diterima. Dengan demikian, pengadilan tidak melanjutkan pemeriksaan sampai pada penilaian materiil yang

6 Bayu Adi Wibowo dan Fitri Yani, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli yang Tidak Transparan dan Akuntabel*, 19, No. 4, Warta Dharmawangsa, 2025, hlm. 1773–1781.
7 Baeti Sakinah dan Denny Suwondo, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, 2, No. 1, Jurnal Ilmiah Sultan Agung, 2023, hlm. 998–1008.
8 Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik*, 15, No. 4, Jurnal Konstitusi, 2019, hlm. 881–902.
9 Irma Fithra Alwi, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Yang Beritikad Baik Dalam Kaitannya Dengan Akta Jual Beli Yang Dibatalkan*, 4, No. 2, Pagaruyuang Law Journal, 2021, hlm. 209–228.

final mengenai keabsahan AJB. Hal tersebut membuat putusan ini berbeda dari putusan yang benar-benar membatalkan AJB setelah memeriksa substansi perbuatan hukum jual beli.

Konsekuensi akademiknya sangat penting. Pertama, putusan tersebut tidak dapat digunakan sebagai bukti bahwa pengadilan telah menetapkan pelanggaran kode etik PPAT sebagai sebab langsung batalnya AJB. Kedua, dalil mengenai pemalsuan tanda tangan, perubahan akta, atau ketidaksesuaian kehendak para pihak harus diposisikan sebagai materi sengketa yang perlu dibuktikan dan bukan sebagai ratio decidendi materiil yang telah diputus. Ketiga, perlindungan pembeli yang hendak menguji keadaan substantif transaksi membutuhkan identifikasi pihak secara tepat sesuai dengan bentuk pemulihan yang diminta. Kegagalan menarik pihak yang relevan berisiko mengakhiri perkara sebelum aspek materiil diperiksa.

Apabila konstruksi ini ditempatkan dalam konteks pembeli beritikad baik, persoalannya bukan sekadar apakah pembeli akhirnya menang atau kalah. Persoalan yang lebih mendasar adalah apakah sistem hukum menyediakan jalur yang efektif untuk menguji itikad baik pembeli ketika terdapat cacat pada dokumen atau tindakan pejabat. Perlindungan yang baik tidak berarti mengabaikan hak pihak yang secara sah mempunyai hak atas tanah, tetapi menyediakan prosedur yang memungkinkan pengadilan memeriksa keseluruhan hubungan hukum secara lengkap dan kemudian menentukan akibat hukum secara proporsional. Kajian tentang perlindungan pembeli beritikad baik menunjukkan bahwa kepastian prosedural dan konsistensi kriteria merupakan unsur penting untuk mencegah hasil yang berbeda terhadap fakta yang serupa. [10]

Putusan tahun 2014 juga perlu ditempatkan dalam konteks perkembangan hukum sesudahnya. SEMA Nomor 4 Tahun 2016 memberikan kriteria yang lebih jelas mengenai pembeli beritikad baik, sementara berbagai putusan dan kajian setelahnya menunjukkan bahwa pembeli yang telah melakukan pemeriksaan dan menjalankan prosedur secara wajar dapat memperoleh perlindungan meskipun kemudian muncul persoalan pada hubungan hukum pihak lain. Karena instrumen tersebut lahir setelah putusan yang diteliti, ia tidak boleh dipakai secara retroaktif sebagai dasar ratio decidendi putusan 2014. Akan tetapi, ia dapat dijadikan indikator perkembangan kebijakan hukum dan parameter normatif untuk merumuskan perlindungan yang lebih konsisten saat ini. [11]

Harmonisasi Kewajiban PPAT, Kode Etik, dan Perlindungan Pembeli

Kerangka hukum yang berlaku saat ini menunjukkan bahwa perlindungan pembeli berada dalam beberapa lapisan norma. UUPA dan rezim pendaftaran tanah memberi dasar mengenai peralihan dan pencatatan hak. PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016 mengatur jabatan PPAT dan fungsi akta. Permen ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 mengatur pembinaan dan pengawasan PPAT, dengan beberapa ketentuan sanksi yang kemudian disesuaikan melalui Permen ATR/BPN Nomor 33 Tahun 2021. Sementara itu, Kode Etik IPPAT yang disahkan melalui Keputusan Menteri ATR/Kepala BPN Nomor 112/KEP-4.1/IV/2017 memberikan standar perilaku profesi. Keberadaan banyak instrumen hukum tersebut belum otomatis menghasilkan perlindungan yang harmonis apabila masing-masing bekerja sendiri-sendiri.

Harmonisasi pertama harus dilakukan pada tahap preventif. PPAT perlu menempatkan due diligence sebagai bagian substansial dari proses pembuatan AJB, bukan sekadar pemeriksaan administratif formal. Pembeli beritikad baik perlu diberi ruang yang jelas untuk memahami apakah penjual benar-benar berwenang, apakah terdapat hak tanggungan atau sengketa, apakah data

10 Rahmat Febreta Sinambela dan Beatrix Benni, *Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Beritikad Baik Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, 3, No. 1, Ekasakti Legal Science Journal, 2026, hlm. 73–88.
11 Fadhila Restyana Larasati dan Mochammad Bakri, *Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada Putusan Hakim dalam Pemberian Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik*, 15, No. 4, Jurnal Konstitusi, 2019, hlm. 881–902.

pada sertipikat sesuai dengan informasi pertanahan, serta apakah kuasa yang digunakan mempunyai dasar yang sah. Penelitian mengenai tanggung jawab PPAT menunjukkan bahwa transparansi dan akuntabilitas dalam proses pembuatan akta sangat menentukan ketika kemudian terdapat perbedaan antara kondisi hukum yang sebenarnya dan isi akta. [12]

Harmonisasi kedua menyangkut hubungan antara kewajiban jabatan dan kode etik. Tidak setiap pelanggaran etik identik dengan cacat keabsahan AJB. Namun, apabila tindakan yang sekaligus merupakan pelanggaran etik berkaitan langsung dengan proses identifikasi pihak, pembacaan akta, penandatanganan, penggunaan kuasa, atau perubahan substansi akta, pelanggaran tersebut dapat menjadi fakta penting dalam menentukan ada atau tidaknya kesalahan, hubungan kausal, dan kerugian. Dengan kata lain, kode etik tidak menggantikan hukum keabsahan perbuatan hukum, tetapi dapat menjadi indikator standar profesional yang relevan dalam menilai tanggung jawab PPAT. [13]

Harmonisasi ketiga adalah perlindungan represif. Ketika AJB telah dipersoalkan, pembeli beritikad baik memerlukan mekanisme yang dapat membedakan setidaknya tiga kemungkinan: transaksi tetap sah dan hak pembeli dipertahankan; perbuatan hukum dapat dibatalkan tetapi pembeli memperoleh pemulihan tertentu; atau transaksi tidak dapat dipertahankan dan pembeli memperoleh tuntutan pengembalian atau ganti kerugian dari pihak yang bertanggung jawab. Penelitian mengenai AJB yang dibatalkan menunjukkan bahwa perlindungan pembeli harus mempertimbangkan posisi pembeli secara konkret dan tidak berhenti pada pernyataan bahwa akta telah dibatalkan. [14]

Harmonisasi keempat adalah penguatan koordinasi antara putusan pengadilan dan administrasi pertanahan. Ketika sengketa telah menghasilkan putusan yang berkaitan dengan status hak atau keabsahan perbuatan hukum, prosedur pelaksanaan putusan harus mampu diterjemahkan ke dalam data pertanahan secara konsisten. Kepastian pendaftaran menjadi bagian penting dari perlindungan karena pembeli, pemilik sebelumnya, dan pihak ketiga membutuhkan kepastian mengenai siapa yang secara administratif tercatat sebagai pemegang hak. Kajian mutakhir mengenai peralihan hak menekankan pentingnya konsistensi antara proses jual beli, alat bukti, dan pencatatan hak untuk menghindari sengketa lanjutan. [15]

Model Harmonisasi Penguatan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik

Berdasarkan pembahasan di atas, model penguatan hukum yang relevan bukanlah memberikan imunitas mutlak kepada pembeli setiap kali AJB dipersoalkan. Perlindungan harus berbentuk mekanisme yang dapat mengidentifikasi siapa yang telah bertindak dengan kehati-hatian, siapa yang menguasai informasi, siapa yang melakukan pelanggaran, dan apa akibat nyata dari pelanggaran tersebut. Dengan demikian, prinsip perlindungan pembeli beritikad baik harus berjalan bersama dengan prinsip bahwa hak atas tanah tidak boleh dialihkan tanpa dasar kewenangan yang sah.

Pertama, dibutuhkan standar due diligence minimum sebelum AJB ditandatangani. Standar tersebut sekurang-kurangnya mencakup verifikasi identitas dan kewenangan para pihak, pemeriksaan sertipikat dan data pertanahan yang relevan, pemeriksaan mengenai beban atau sengketa yang dapat diketahui secara wajar, verifikasi dasar kuasa apabila transaksi dilakukan

12 Bayu Adi Wibowo dan Fitri Yani, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli yang Tidak Transparan dan Akuntabel*, 19, No. 4, Warta Dharmawangsa, 2025, hlm. 1773–1781.
13 Laila Ali, *Batas Pertanggungjawaban Hukum Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*, 8, No. 2, Recital Review, 2026, hlm. 149–172.
14 Akbar Mastang dan Muskibah, *Akibat Hukum Akta Jual Beli yang Dibatalkan oleh Pengadilan terhadap Pembeli yang Beritikad Baik: Studi Kasus Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN*, 4, No. 2, Recital Review, 2022, hlm. 374–397.
15 Muhamad Padli Sidik, Iskandar Muda, dan Irwan Santosa, *Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli Bersertipikat dan Beritikad Baik*, 11, No. 2, DIVERSI: Jurnal Hukum, 2026, hlm. 302–328.

melalui kuasa, serta pencatatan yang jelas mengenai kehadiran dan persetujuan para pihak. Bagi pembeli, standar tersebut sekaligus menjadi bukti objektif itikad baik. Bagi PPAT, standar tersebut membangun jejak profesional yang dapat dipertanggungjawabkan apabila kemudian terjadi sengketa. [16]

Kedua, harus ditegaskan larangan memperlakukan perubahan substansi akta sebagai tindakan administratif biasa apabila perubahan tersebut menyangkut identitas, kewenangan, objek, harga, atau dasar kuasa para pihak. Setiap perubahan harus dapat ditelusuri dan dibenarkan oleh prosedur yang berlaku serta persetujuan pihak yang berkepentingan. Prinsip ini sejalan dengan tuntutan transparansi dan akuntabilitas PPAT dalam literatur kontemporer. [17]

Ketiga, perlindungan pembeli beritikad baik perlu diberikan dalam dua tahap. Pada tahap pertama, pengadilan menilai secara konkret apakah pembeli memenuhi indikator itikad baik berdasarkan perilaku yang objektif. Pada tahap kedua, apabila transaksi ternyata memiliki cacat yang berasal dari pihak lain atau dari tindakan pejabat, akibat hukumnya ditentukan secara proporsional. Pendekatan demikian mencegah dua ekstrem: pertama, melindungi pembeli secara mutlak tanpa memeriksa legitimasi asal hak; kedua, menghilangkan seluruh perlindungan pembeli hanya karena dokumen yang dipergunakan dalam transaksi kemudian dipersoalkan.

Keempat, pertanggungjawaban PPAT harus mengikuti sifat pelanggarannya. Pelanggaran terhadap standar etik dan disiplin profesi diproses melalui mekanisme pengawasan dan organisasi profesi. Pelanggaran kewajiban hukum yang menimbulkan kerugian dapat menimbulkan pertanggungjawaban perdata apabila unsur-unsurnya terpenuhi. Dalam hal tertentu, apabila terdapat unsur tindak pidana, pertanggungjawaban pidana harus dinilai berdasarkan unsur delik yang berlaku. Pemisahan ini penting agar penilaian hukum tidak bersifat otomatis dan tetap mengharuskan pembuktian mengenai perbuatan, kesalahan, kerugian, serta hubungan kausal. Literatur tentang batas pertanggungjawaban pejabat dan akta yang dibatalkan juga menunjukkan pentingnya pendekatan berbasis kesalahan dan hubungan sebab-akibat. [18]

Kelima, dalam perkara seperti Putusan PN Yogyakarta Nomor 99/Pdt.G/2013/PN.YK, identifikasi pihak harus menjadi bagian dari strategi perlindungan substantif. Karena putusan tersebut berhenti pada persoalan kurang pihak, pembelajaran yang dapat ditarik bukan bahwa pembeli kehilangan seluruh perlindungan, melainkan bahwa desain gugatan harus sesuai dengan bentuk pemulihan yang diminta. Jika yang dimohonkan menyangkut pembatalan atau koreksi hubungan hukum yang melibatkan beberapa pemegang kepentingan, seluruh pihak yang secara hukum diperlukan untuk memutus akibat yang dimohonkan harus dipetakan sejak awal. Hal ini dapat mengurangi risiko gugatan berakhir secara prosedural sebelum pengadilan memeriksa itikad baik dan keabsahan transaksi. [19]

Keenam, perlindungan harus berujung pada kepastian administratif. Setelah terdapat putusan yang berkaitan dengan status hak, pelaksanaan putusan perlu terhubung dengan mekanisme pendaftaran tanah agar catatan administratif tidak bertentangan dengan keadaan hukum yang telah diputus. Koherensi antara putusan, AJB, sertipikat, dan data pertanahan akan

16 Baeti Sakinah dan Denny Suwondo, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, 2, No. 1, Jurnal Ilmiah Sultan Agung, 2023, hlm. 998–1008.
17 Bayu Adi Wibowo dan Fitri Yani, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Pembuatan Akta Jual Beli yang Tidak Transparan dan Akuntabel*, 19, No. 4, Warta Dharmawangsa, 2025, hlm. 1773–1781.
18 Laila Ali, *Batas Pertanggungjawaban Hukum Notaris/PPAT terhadap Akta yang Dibatalkan oleh Pengadilan*, 8, No. 2, Recital Review, 2026, hlm. 149–172.
19 Shafira Adianda, Rembrandt, dan Jean Elvardi, Tanggung Jawab PPAT atas Akta Jual Beli yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan, 19, No. 1, Jurnal Niara, 2026, hlm. 194–202.

memperkecil potensi sengketa berulang serta memperkuat kepercayaan masyarakat kepada transaksi tanah yang dilakukan melalui PPAT. [20]

Model tersebut dapat dirumuskan sebagai suatu rantai perlindungan: pemeriksaan awal → dokumentasi dan transparansi → penilaian itikad baik → pengawasan dan pertanggungjawaban PPAT → pemeriksaan materiil oleh pengadilan → pemulihan proporsional → penyesuaian data pertanahan. Rantai tersebut lebih memadai daripada pendekatan yang hanya memusatkan perhatian pada validitas formal sertipikat atau kesalahan pejabat secara terpisah. Dalam perspektif kepastian hukum, mekanisme tersebut memberikan kriteria yang lebih dapat diprediksi; dalam perspektif perlindungan hukum, mekanisme tersebut memberi perlindungan preventif dan represif; sedangkan dari sisi kemanfaatan, mekanisme tersebut mengurangi biaya sengketa dan risiko transaksi berulang. [21]

KESIMPULAN DAN SARAN

Kesimpulan

Pertama, ratio decidendi Putusan Pengadilan Negeri Yogyakarta Nomor 99/Pdt.G/2013/PN.YK harus dipahami secara tepat sebagai penyelesaian prosedural karena adanya kurang pihak. Putusan tersebut tidak memberikan penilaian materiil yang final bahwa AJB batal karena pelanggaran kode etik PPAT, sehingga dalil mengenai pemalsuan tanda tangan, perubahan akta, dan cacat transaksi tidak dapat diposisikan secara keliru sebagai ratio decidendi materiil. Putusan tersebut justru menunjukkan pentingnya desain gugatan yang mampu menghadirkan seluruh pihak yang relevan agar substansi perlindungan pembeli dapat diperiksa oleh pengadilan.

Kedua, hukum yang berlaku saat ini menyediakan dasar yang lebih kuat untuk perlindungan pembeli beritikad baik melalui harmonisasi rezim perjanjian, hukum pertanahan, jabatan PPAT, pengawasan dan kode etik, serta pedoman yudisial mengenai kriteria pembeli beritikad baik. Pelanggaran kode etik PPAT tidak boleh secara otomatis disamakan dengan kebatalan AJB, tetapi dapat menjadi indikator relevan untuk menilai standar profesional, kesalahan, hubungan kausal, dan pertanggungjawaban ketika pelanggaran tersebut berkaitan dengan kerugian pembeli. Model harmonisasi yang diperlukan adalah model berlapis: due diligence preventif, dokumentasi dan transparansi, penilaian itikad baik secara objektif, pertanggungjawaban etik-administratif dan perdata yang proporsional, pemeriksaan materiil oleh pengadilan, serta penyesuaian data pertanahan berdasarkan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap.

Saran

Pertama, Kementerian ATR/BPN dan organisasi profesi PPAT perlu memperkuat standar pemeriksaan dan dokumentasi pembuatan AJB dengan indikator minimum yang dapat diverifikasi, khususnya terkait identitas, kewenangan, kuasa, persetujuan, dan perubahan isi akta. Kedua, dalam penyelesaian sengketa, pengadilan perlu mempertahankan pembedaan yang tegas antara status pembeli beritikad baik, keabsahan perbuatan hukum, pelanggaran etik PPAT, dan konsekuensi administratif pertanahan. Ketiga, bagi PPAT, prinsip kehati-hatian perlu diterapkan secara substantif dan terdokumentasi sehingga dapat mencegah sengketa serta memberikan dasar pembuktian apabila akta kemudian dipersoalkan. Keempat, perkembangan kriteria pembeli

20 Muhamad Padli Sidik, Iskandar Muda, dan Irwan Santosa, *Kepastian Hukum Peralihan Hak atas Tanah melalui Jual Beli Bersertipikat dan Beritikad Baik*, 11, No. 2, DIVERSI: Jurnal Hukum, 2026, hlm. 302–328.
21 Shafira Adianda, Rembrandt, dan Jean Elvardi, Tanggung Jawab PPAT atas Akta Jual Beli yang Dibatalkan Melalui Putusan Pengadilan, 19, No. 1, Jurnal Niara, 2026, hlm. 194–202.

beritikad baik perlu terus diharmonisasikan dengan hukum pendaftaran tanah dan mekanisme pertanggungjawaban PPAT agar perlindungan tidak bergantung semata-mata pada hasil perkara per kasus.

UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara dan pihak-pihak yang mendukung penyusunan artikel ini. Segala tanggung jawab akademik atas substansi artikel berada pada penulis.

DAFTAR PUSTAKA

Adianda, S., Rembrandt, & Elvardi, J. (2026). Tanggung jawab PPAT atas akta jual beli yang dibatalkan melalui putusan pengadilan. *Jurnal Niara, 19*(1), 194–202. https://doi.org/10.31849/jhfqmy18

Ali, L. (2026). Batas pertanggungjawaban hukum notaris/PPAT terhadap akta yang dibatalkan oleh pengadilan. *Recital Review, 8*(2), 149–172. https://doi.org/10.22437/rr.v8i2.49748

Alwi, I. F. (2021). Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam kaitannya dengan akta jual beli yang dibatalkan. *Pagaruyuang Law Journal, 4*(2), 209–228. https://doi.org/10.31869/plj.v4i2.2468

Larasati, F. R., & Bakri, M. (2019). Implementasi Surat Edaran Mahkamah Agung Nomor 4 Tahun 2016 pada putusan hakim dalam pemberian perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik. *Jurnal Konstitusi, 15*(4), 881–902. https://doi.org/10.31078/jk15410

Mastang, A., & Muskibah. (2022). Akibat hukum akta jual beli yang dibatalkan oleh pengadilan terhadap pembeli yang beritikad baik: Studi kasus Putusan Nomor 60/PDT/2018/PT BTN. *Recital Review, 4*(2), 374–397. https://doi.org/10.22437/rr.v4i2.18879

Sakinah, B., & Suwondo, D. (2023). Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah beserta akibat hukumnya. *Jurnal Ilmiah Sultan Agung, 2*(1), 998–1008.

Sidik, M. P., Muda, I., & Santosa, I. (2026). Kepastian hukum peralihan hak atas tanah melalui jual beli bersertipikat dan beritikad baik. *DIVERSI: Jurnal Hukum, 11*(2), 302–328. https://doi.org/10.32503/diversi.v11i2.7671

Sinambela, R. F., & Benni, B. (2026). Perlindungan hukum terhadap pembeli beritikad baik dalam perjanjian jual beli tanah. *Ekasakti Legal Science Journal, 3*(1), 73–88. https://doi.org/10.60034/3108ts14

Wibowo, B. A., & Yani, F. (2025). Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pembuatan akta jual beli yang tidak transparan dan akuntabel. *Warta Dharmawangsa, 19*(4), 1773–1781. https://doi.org/10.46576/wdw.v19i4.7588