JIGE 7 (4) (2026) 3585-3597
JURNAL ILMIAH GLOBAL EDUCATION
ejournal.nusantaraglobal.ac.id/index.php/jige
DOI: https://doi.org/10.55681/jige.v7i4.7364

Batas Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan APHT Atas Sertifikat Hak Milik Yang Dibatalkan Pengadilan Tata Usaha Negara

Oki Septiana Putri[1*], Hari Purwadi[1], Anita Zulfiani[1]
[1] Fakultas Hukum, Universitas Sebelas Maret, Surakarta, Indonesia
**Corresponding author email: okiputri@student.uns.ac.id*

Article Info

Article history:

Received October 20, 2026
Approved November 20, 2026

Keywords:

Limits of Liability, Land Deed Official, Mortgage Rights

ABSTRACT

This study analyzes the limits of the legal liability of the Land Deed Official (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) when a land right certificate that served as the basis for drawing up a Deed of Granting Mortgage Right (Akta Pemberian Hak Tanggungan) is annulled by a court decision. The purpose of this study is to examine the juridical validity of the security deed, the forms and limits of the liability of the Land Deed Official, and the legal protection of mortgage right creditors affected by the annulment of the certificate of the collateral object. This study employs a normative juridical approach using secondary data collected through library research and analyzed qualitatively and interpretively. The results show that the annulment of the underlying certificate affects the position of the Deed of Granting Mortgage Right and its accessory nature, whereby the Land Deed Official is not automatically held strictly liable unless negligence or a breach of office is proven, so that mortgage right creditors can still be protected through their good-faith standing, the right to claim payment under the principal agreement, and the available legal remedies.

ABSTRAK

Penelitian ini menganalisis batasan tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika sertifikat hak atas tanah yang menjadi dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dibatalkan berdasarkan putusan pengadilan. Tujuan penelitian ini untuk mengkaji keabsahan yuridis akta jaminan, bentuk dan batasan pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan yang terdampak pembatalan sertifikat objek jaminan. Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dengan jenis data sekunder yang dikumpulkan melalui studi pustaka dan dianalisis secara kualitatif interpretatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa pembatalan sertifikat dasar berdampak pada kedudukan Akta Pemberian Hak Tanggungan dan sifat accessoir-nya, di mana Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak serta-merta bertanggung jawab secara mutlak kecuali terbukti melakukan kelalaian atau pelanggaran jabatan, sehingga kreditor pemegang Hak Tanggungan tetap dapat dilindungi melalui kedudukan itikad baik, hak tagih atas perjanjian pokok, serta upaya hukum yang tersedia.

Copyright © 2026, The Author(s).
This is an open access article under the CC–BY-SA license

How to cite: Putri, O. S., Purwadi, H., & Zulfiani, A. (2026). Batas Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan APHT Atas Sertifikat Hak Milik Yang Dibatalkan Pengadilan Tata Usaha Negara. *Jurnal Ilmiah Global Education*, *7*(4), 3585–3597. https://doi.org/10.55681/jige.v7i4.7364

PENDAHULUAN

Kepastian hukum dalam bidang pertanahan memegang peranan krusial untuk melindungi hak-hak kepemilikan masyarakat sekaligus menjamin keamanan transaksi ekonomi yang melibatkan jaminan kebendaan. Hak Tanggungan atas Tanah beserta Objek-Objek yang Berkaitan dengan Tanah merupakan lembaga jaminan utang yang lahir berdasarkan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, di mana Akta Pemberian Hak Tanggungan yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi syarat mutlak pendaftarannya. Keberadaan lembaga jaminan ini memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor pemegang Hak Tanggungan terhadap kreditor-kreditor lain apabila debitor mengalami wanprestasi, sehingga integritas dokumen hukum yang mendasarinya menjadi hal yang sangat mutlak. Kebutuhan akan kepastian hukum tersebut semakin penting seiring dengan meningkatnya pembangunan nasional yang bertitik berat pada bidang ekonomi. Pembangunan di bidang ekonomi membutuhkan dukungan dana dalam jumlah besar, sehingga diperlukan lembaga jaminan yang kuat dan mampu memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi para pihak yang berkepentingan. Keberadaan lembaga jaminan yang memberikan kepastian hukum tersebut diharapkan dapat mendorong peningkatan partisipasi masyarakat dalam kegiatan pembangunan, guna mewujudkan masyarakat yang sejahtera, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945(Sitompul et al., 2022).

Proses penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan sangat bergantung pada keabsahan sertifikat hak atas tanah yang diajukan sebagai objek jaminan oleh para pihak yang menghadap kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT selaku pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah wajib memeriksa kelengkapan dokumen dan keabsahan sertifikat hak atas tanah secara administratif sebelum akta diterbitkan. Kewenangan PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya bersifat terbatas, yaitu hanya mencakup perbuatan hukum tertentu yang secara tegas ditentukan dalam peraturan perundang-undangan dan sesuai dengan ruang lingkup penunjukan atau pengangkatannya. Dengan demikian, PPAT tidak memiliki kewenangan untuk membuat akta atas setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, melainkan harus bertindak berdasarkan batas-batas kewenangan yang telah ditetapkan. Pembatasan kewenangan tersebut penting untuk menjamin agar setiap akta yang dibuat memiliki dasar hukum dan memenuhi persyaratan formal maupun materiil. Hal ini menuntut ketelitian dan kecermatan PPAT karena akta otentik yang dihasilkan menjadi dasar bagi lahirnya hak dan kewajiban hukum yang mengikat para pihak serta menjadi dokumen pendukung bagi instansi pertanahan dalam melakukan pencatatan peralihan maupun pembebanan hak atas tanah(Rachman, 2026).

Proses pemeriksaan keabsahan sertifikat hak atas tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi aspek penting untuk mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari, mengingat sertifikat merupakan bukti hak atas tanah yang menjadi dasar dilakukannya berbagai perbuatan hukum, termasuk pembebanan Hak Tanggungan. Meskipun demikian, dalam praktiknya, kepemilikan dan penguasaan hak atas tanah tidak selalu terbebas dari permasalahan hukum. Sengketa pertanahan dapat terjadi antara dua pihak secara individual, komunal, bahkan melibatkan banyak pihak dan negara, dengan tingkat kompleksitas mulai dari sengketa sederhana hingga permasalahan yang bersifat krusial(Hamidi & Latif, 2021). Sengketa tersebut umumnya berawal dari adanya pengaduan salah satu pihak, baik orang perseorangan maupun badan hukum, yang mengajukan keberatan dan tuntutan mengenai hak prioritas atau

kepemilikan atas tanah dengan harapan memperoleh penyelesaian yang adil dan tidak memihak. Salah satu bentuk permasalahan yang dapat muncul adalah gugatan terhadap keputusan tata usaha negara berupa penerbitan sertifikat hak atas tanah oleh pejabat yang berwenang, yang didasarkan pada dugaan adanya cacat hukum, baik dari aspek substansi maupun prosedur penerbitannya.

Dalam konteks tersebut, sertifikat hak atas tanah sebagai keputusan tata usaha negara dapat menjadi objek sengketa di Peradilan Tata Usaha Negara (PTUN). Melalui kewenangannya, PTUN berwenang memeriksa, mengadili, dan memutus sengketa tata usaha negara, termasuk menguji keabsahan keputusan penerbitan sertifikat hak atas tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Apabila gugatan dikabulkan dan putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap menyatakan keputusan penerbitan sertifikat tersebut batal atau tidak sah, maka timbul konsekuensi yuridis terhadap status hak atas tanah yang tercantum di dalamnya. Persoalan hukum menjadi semakin kompleks apabila sertifikat yang kemudian dinyatakan batal atau tidak sah tersebut sebelumnya telah digunakan sebagai dasar untuk melakukan perbuatan hukum lanjutan, khususnya pembebanan Hak Tanggungan melalui penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh PPAT. Kondisi ini menimbulkan persoalan mengenai keabsahan dan akibat hukum terhadap Hak Tanggungan yang telah dibebankan, serta kedudukan hukum para pihak yang terlibat, baik pemegang hak atas tanah maupun kreditor sebagai pemegang Hak Tanggungan.

Situasi hukum yang kompleks timbul ketika sertifikat hak milik yang semula dijadikan dasar penerbitan Akta Pemberian Hak Tanggungan kemudian dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara setelah akta jaminan tersebut selesai dibuat dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Pembatalan sertifikat dasar tersebut mengancam kedudukan hukum Akta Pemberian Hak Tanggungan karena objek yang dijaminkan kehilangan landasan yuridis formal yang sah menurut hukum perdata maupun hukum administrasi negara. Persoalan hukum mengarah pada sejauh mana batas pertanggungjawaban perdata maupun administratif yang harus dipikul oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila akta yang dibuatnya ternyata didasarkan pada dokumen hak yang kemudian dinyatakan cacat hukum oleh putusan pengadilan. Penelitian ini diarahkan untuk menganalisis batas tanggung jawab hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika sertifikat yang menjadi dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dibatalkan oleh Pengadilan Tata Usaha Negara.

METODE

Penelitian ini menggunakan pendekatan normatif sebagai landasan utama, yang berfokus pada analisis terhadap aturan-aturan perundang-undangan, karya tulis akademik, dan jurnal ilmiah sebagai sumber utama data (Asikin, 2020). Pendekatan ini dipilih karena sifatnya yang bersifat preskriptif dan normatif, bertujuan untuk memahami dan menafsirkan aturan hukum yang berlaku serta hubungan antara regulasi dan praktik di lapangan. Pendekatan ini juga memungkinkan peneliti untuk melakukan kajian secara mendalam terhadap konsep, prinsip, serta norma hukum yang mengatur batas tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan atas sertifikat yang dibatalkan oleh pengadilan.

Pengumpulan data dilakukan melalui studi dokumen atau studi pustaka, yang meliputi pengumpulan berbagai dokumen hukum seperti undang-undang, peraturan pelaksana, putusan pengadilan, serta buku-buku akademik dan artikel jurnal yang relevan. Data dari dokumen ini dikumpulkan secara sistematis melalui pencarian dan telaah kritis terhadap literatur yang

berhubungan langsung dengan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan akibat hukum pembatalan hak atas tanah. Teknik ini dipilih untuk memastikan keakuratan dan validitas data yang diperoleh, sehingga mampu memberikan gambaran lengkap dan akurat terhadap norma-norma hukum yang berlaku serta perkembangan terbaru di bidang tersebut.

Analisis data dilakukan secara kualitatif dengan pendekatan interpretatif, yang berfokus pada penafsiran terhadap isi dari dokumen-dokumen hukum dan literatur yang dikumpulkan. Teknik analisis meliputi identifikasi, klasifikasi, dan penafsiran terhadap isi dokumen terkait pertanggungjawaban hukum dan situasi hukum dalam praktik di lapangan. Seluruh data dianalisis secara deskriptif untuk menilai keterpenuhan regulasi terhadap realitas yang terjadi, serta untuk mengidentifikasi potensi kelemahan maupun kelebihan dari regulasi yang ada. Pendekatan ini memungkinkan peneliti memberikan perspektif yang mendalam dan kritis terhadap implementasi batasan tanggung jawab hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Keabsahan Yuridis Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Diterbitkan Berdasarkan Sertifikat Hak Milik yang Dibatalkan oleh Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara Berkekuatan Hukum Tetap

Keabsahan yuridis Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) yang dibuat berdasarkan Sertifikat Hak Milik (SHM) yang kemudian dibatalkan oleh putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang telah berkekuatan hukum tetap perlu ditinjau berdasarkan ketentuan hukum pertanahan dan hukum jaminan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan atas tanah yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu untuk memperoleh pelunasan piutangnya. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Keabsahan APHT berkaitan erat dengan keabsahan hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan, kewenangan pemberi Hak Tanggungan, serta pemenuhan persyaratan pembebanan dan pendaftarannya. Apabila sertifikat hak atas tanah yang menjadi dasar pembebanan tersebut dibatalkan melalui putusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap, timbul persoalan mengenai dasar kepemilikan tanah dan keberlakuan Hak Tanggungan yang telah dibebankan sebelumnya(Thaufiq Ar Hakim, Muhammad Farel Firdiansha & Vincent, 2025).

Secara yuridis, APHT merupakan akta autentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai bukti pemberian Hak Tanggungan oleh pemegang hak atas tanah kepada kreditor. Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menetapkan bahwa pemberi Hak Tanggungan harus merupakan orang perseorangan atau badan hukum yang memiliki kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek Hak Tanggungan. Ayat (2) pasal tersebut menegaskan bahwa kewenangan itu harus ada pada saat pendaftaran Hak Tanggungan dilakukan. Ketentuan tersebut menunjukkan bahwa keabsahan APHT tidak hanya ditentukan oleh terpenuhinya formalitas pembuatan akta, tetapi juga oleh kewenangan hukum pemberi Hak Tanggungan atas tanah yang dijaminkan. Apabila sertifikat yang digunakan ternyata diterbitkan berdasarkan keputusan administrasi pertanahan yang cacat hukum, perlu diperiksa apakah pemberi Hak Tanggungan benar-benar mempunyai hak dan kewenangan yang sah atas objek tersebut pada saat pembebanan dilakukan.

Putusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap mempunyai konsekuensi yuridis terhadap keputusan administrasi pertanahan yang menjadi objek sengketa, sesuai dengan amar putusan dan ketentuan hukum yang berlaku. Apabila putusan tersebut membatalkan keputusan penerbitan SHM, dasar administratif yang menopang sertifikat tersebut menjadi persoalan hukum yang harus ditindaklanjuti oleh pejabat pertanahan. Meskipun demikian, pembatalan sertifikat tidak serta-merta berarti bahwa setiap APHT yang pernah dibuat berdasarkan sertifikat tersebut otomatis batal demi hukum sejak awal. Penilaian tersebut harus memperhatikan isi amar putusan, alasan pembatalan sertifikat, status kepemilikan tanah yang sebenarnya, serta keadaan hukum ketika APHT dibuat dan didaftarkan. Apabila pembatalan menunjukkan bahwa pemberi Hak Tanggungan tidak pernah memiliki hak yang sah atau tidak berwenang membebankan tanah tersebut, keabsahan pembebanan Hak Tanggungan dapat dipersoalkan melalui mekanisme hukum yang sesuai(Abubakar et al., 2026).

Aspek berikutnya berkaitan dengan sifat Hak Tanggungan sebagai hak jaminan yang bersifat *accessoir*, yaitu keberadaannya bergantung pada piutang yang dijamin dan pada pemenuhan persyaratan hukum pembebanannya. Pasal 10 ayat (2) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 mengatur bahwa pemberian Hak Tanggungan dilakukan melalui APHT yang dibuat oleh PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pasal 18 ayat (1) huruf d juga menetapkan bahwa Hak Tanggungan hapus karena hapusnya hak atas tanah yang dibebani Hak Tanggungan. Ketentuan ini relevan apabila pembatalan SHM berakibat pada hapusnya hak atas tanah yang menjadi objek jaminan. Akan tetapi, penerapannya tetap membutuhkan pemeriksaan terhadap akibat hukum pembatalan sertifikat tersebut, sebab pembatalan bukti administrasi hak dan hapusnya hak atas tanah harus dibedakan berdasarkan substansi keputusan atau putusan yang berlaku. Hapusnya Hak Tanggungan juga tidak menghapus utang yang dijamin, sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 18 ayat (4) undang-undang tersebut.

Keadaan hukum kreditor yang menerima Hak Tanggungan juga perlu diperhatikan, khususnya apabila kreditor merupakan pihak yang beritikad baik. Kreditor pada umumnya memeriksa sertifikat, identitas pemberi jaminan, kewenangan pihak yang bersangkutan, serta status tanah melalui prosedur yang berlaku sebelum memberikan kredit dan mendaftarkan Hak Tanggungan. Apabila pada saat transaksi berlangsung sertifikat masih tercatat secara resmi dan tidak terdapat informasi mengenai sengketa, kondisi tersebut dapat menjadi pertimbangan untuk menilai itikad baik kreditor. Namun, pencatatan sertifikat atas nama pemberi jaminan tidak serta-merta menjamin bahwa Hak Tanggungan akan tetap dapat dipertahankan setelah dasar hak atas tanahnya dibatalkan. Perlindungan terhadap kreditor harus dinilai berdasarkan fakta konkret, termasuk kepatuhan terhadap prosedur pemeriksaan, ada atau tidaknya pengetahuan mengenai cacat hukum sertifikat, serta pertimbangan dalam putusan pengadilan yang berkaitan dengan tanah tersebut(Farina et al., 2024).

Dari sisi akibat hukum, pembatalan SHM dapat memengaruhi kekuatan Hak Tanggungan dan pelaksanaan hak kreditor untuk mengeksekusi objek jaminan. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek jaminan melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji, sedangkan Pasal 7 mengatur bahwa Hak Tanggungan tetap mengikuti objeknya di tangan siapa pun objek tersebut berada. Akan tetapi, hak-hak tersebut berangkat dari adanya Hak Tanggungan yang dibentuk secara sah atas objek yang memenuhi persyaratan hukum. Apabila dasar hak atas tanah dibatalkan dan pembebanan jaminannya kemudian dinyatakan tidak sah atau Hak Tanggungannya hapus berdasarkan ketentuan yang berlaku, kreditor dapat kehilangan

kedudukan preferennya terhadap objek tersebut. Kreditor masih dapat menagih pelunasan utang berdasarkan hubungan perjanjian pokok, sepanjang utang tersebut tetap ada, serta mempertimbangkan upaya hukum lain yang tersedia sesuai dengan dasar tuntutannya.

Keabsahan yuridis APHT yang dibuat berdasarkan SHM yang kemudian dibatalkan oleh putusan PTUN berkekuatan hukum tetap tidak dapat ditentukan hanya dari fakta pembatalan sertifikat, tetapi harus dinilai melalui pemeriksaan terhadap dasar hak atas tanah, kewenangan pemberi Hak Tanggungan, proses pembuatan dan pendaftaran APHT, serta amar dan akibat hukum putusan PTUN. Apabila pembatalan sertifikat menyebabkan hak atas tanah yang menjadi objek jaminan hapus, Pasal 18 ayat (1) huruf d Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menjadi dasar untuk menilai hapusnya Hak Tanggungan. Apabila persoalannya berupa cacat hukum sejak awal yang mengakibatkan pemberi jaminan tidak memiliki kewenangan atas tanah, keabsahan pembebanan Hak Tanggungan perlu diuji melalui mekanisme hukum yang relevan. Oleh sebab itu, penilaian akhir harus membedakan antara keabsahan APHT sebagai akta autentik, keabsahan pembebanan Hak Tanggungan, dan keberadaan hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan. Ketiga aspek tersebut saling berkaitan, tetapi memiliki konsekuensi hukum yang tidak selalu sama.

Dalam perspektif teori kepastian hukum, persoalan APHT yang dibuat berdasarkan SHM yang kemudian dibatalkan putusan PTUN dapat dibaca sebagai guncangan terhadap jaminan yang semestinya diberikan oleh pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dimaksudkan memberi tiga jaminan kepastian hukum, yaitu mengenai subjek pemegang hak, objek tanah berupa letak, batas, dan luasnya, serta hak-hak atas tanah itu sendiri(Amini, 2022). Kepastian hukum juga dipahami sebagai perlindungan terhadap tindakan sewenang-wenang, dan menurut Sudikno Mertokusumo sebagaimana dikutip dalam jurnal yang sama, ketiadaan kepastian hukum menimbulkan keresahan yang dalam bidang pertanahan berwujud sengketa yang merugikan para pihak (Amini, 2022). Salah satu manfaat kepastian itu adalah sertifikat dapat dijadikan agunan untuk memperoleh kredit perbankan, dan di sinilah APHT bekerja: PPAT membuat akta pembebanan hak atas dasar sertifikat yang tercatat sah, lalu kreditor menaruh kepercayaan pada kepastian subjek dan hak yang tercermin dalam sertifikat itu (Amini, 2022). Ketika putusan PTUN yang berkekuatan hukum tetap membatalkan sertifikat tersebut, kepastian mengenai siapa pemegang hak yang berwenang membebankan jaminan runtuh, dan keresahan yang dimaksud Sudikno Mertokusumo benar-benar dialami kreditor yang kehilangan pegangan atas agunannya. Dari sudut pandang legisme yang dibahas(Andrianto, 2020), kepastian hukum bertumpu pada penerapan undang-undang secara rasional dan logis terhadap perkara konkret, dan secara tekstual UU Nomor 4 Tahun 1996 menyediakan jawabannya melalui Pasal 18 ayat (1) huruf d yang menghapus Hak Tanggungan karena hapusnya hak atas tanah, serta Pasal 18 ayat (4) yang menjaga agar utang yang dijamin tidak ikut hapus. Namun kepastian yang hanya bertumpu pada teks pasal belum tuntas, karena undang-undang tidak menjelaskan apakah pembatalan sertifikat identik dengan hapusnya hak atas tanah dan sejak kapan akibatnya berlaku.

Kepastian hukum dalam persoalan ini tidak boleh dipandang berdiri sendiri, sebab dalam teori tiga nilai dasar hukum Gustav Radbruch, kepastian hukum selalu berjalan bersama keadilan dan kemanfaatan, dengan skala prioritas yang menempatkan keadilan dan kemanfaatan lebih dahulu daripada kepastian(Amini, 2022); (Andrianto, 2020). Selain itu, ditegaskan bahwa peraturan perundang-undangan tidak semata-mata menjadi aturan main yang dipandang sebagai wujud kepastian hukum, dan bahwa kepastian hukum tidak sama dengan keadilan, tetapi keduanya saling terkait, sebab kepastian memunculkan keadilan dan keadilan hadir ketika ada

kepastian. Dalam kerangka itu, putusan PTUN yang telah berkekuatan hukum tetap harus dihormati karena kepastian hukum merupakan syarat terlaksananya supremasi hukum, dan pemilik tanah yang sebenarnya berhak memperoleh kembali haknya sebagai perlindungan dari kesewenang-wenangan pihak yang tidak berhak (Amini, 2022). Di sisi lain, nilai keadilan menuntut agar kreditor yang beritikad baik dan telah menempuh prosedur pemeriksaan secara cermat tidak kehilangan piutangnya, sehingga ia tetap dilindungi melalui Pasal 18 ayat (4) UU Nomor 4 Tahun 1996 dan jaminan umum Pasal 1131 dan Pasal 1132 KUHPerdata sebagai kreditor konkuren, sedangkan kreditor yang lalai atau mengetahui cacat sertifikat tidak layak dipertahankan kedudukan istimewanya. Dengan demikian, kepastian hukum atas APHT yang dibuat berdasarkan SHM yang dibatalkan putusan PTUN berkekuatan hukum tetap tidak dicapai dengan menganggap APHT tetap sah secara mutlak maupun batal secara otomatis, melainkan melalui penilaian yang konsisten terhadap amar putusan, kewenangan pemberi Hak Tanggungan, itikad baik kreditor, dan akibat hapusnya hak atas tanah, yang ditindaklanjuti secara pasti oleh Kantor Pertanahan dengan mencoret catatan Hak Tanggungan sebagaimana diatur Pasal 22 ayat (1) UU Nomor 4 Tahun 1996.

Bentuk dan Batasan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah atas Pembuatan Akta Otentik yang Didasarkan pada Sertifikat Hak yang Bermasalah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pelaksanaan kewenangan tersebut harus berpedoman pada peraturan perundang-undangan, khususnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Tanggung jawab PPAT tidak hanya berkaitan dengan pembuatan akta sesuai bentuk yang ditentukan, tetapi juga mencakup pelaksanaan kewajiban jabatan secara cermat, mandiri, jujur, dan tidak berpihak. Permasalahan muncul ketika PPAT membuat akta autentik berdasarkan sertifikat hak atas tanah yang ternyata mengandung cacat administrasi, cacat yuridis, sertifikat ganda, atau persoalan kepemilikan yang kemudian dibuktikan melalui putusan pengadilan. Pertanggungjawaban PPAT atas keadaan tersebut harus ditentukan berdasarkan bentuk pelanggaran, tingkat kesalahan, hubungan sebab akibat, serta kerugian yang ditimbulkan(Oktaviantin Intansari, 2023).

Bentuk pertanggungjawaban pertama adalah tanggung jawab perdata, yang dapat dikenakan apabila tindakan atau kelalaian PPAT menimbulkan kerugian bagi pihak lain. Dasar hukum yang relevan terdapat pada Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengenai perbuatan melawan hukum dan Pasal 1366 mengenai tanggung jawab atas kerugian akibat kelalaian atau kurang hati-hati. Sebagai contoh, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila mengetahui adanya ketidaksesuaian data kepemilikan tanah, tetapi tetap membuat akta tanpa melakukan pemeriksaan yang semestinya sehingga merugikan pemilik tanah atau pihak lain. Tuntutan ganti rugi perlu didukung pembuktian mengenai adanya perbuatan melawan hukum atau kelalaian, kesalahan yang dapat dipertanggungjawabkan, kerugian nyata, serta hubungan sebab akibat antara tindakan PPAT dan kerugian tersebut. Pembatalan akta atau sertifikat saja tidak otomatis membuktikan bahwa PPAT wajib membayar ganti rugi karena unsur-unsur pertanggungjawaban perdata tetap harus diperiksa berdasarkan fakta perkara.

Bentuk pertanggungjawaban kedua adalah tanggung jawab administratif yang berkaitan dengan pelanggaran kewajiban jabatan PPAT. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur mekanisme pembinaan, pengawasan, dan pengenaan sanksi terhadap PPAT yang melanggar ketentuan jabatan. Sanksi yang dapat dikenakan berdasarkan ketentuan yang berlaku meliputi teguran tertulis, pemberhentian sementara, pemberhentian dengan hormat, atau pemberhentian dengan tidak hormat, sesuai jenis dan tingkat pelanggaran. Pengenaan sanksi tersebut harus melalui mekanisme pemeriksaan yang berwenang serta mempertimbangkan sifat pelanggaran yang dilakukan. Apabila PPAT tidak melaksanakan prosedur pemeriksaan dokumen, mengabaikan persyaratan pembuatan akta, atau melanggar kewajiban jabatan lainnya, tindakan tersebut dapat menjadi dasar pemeriksaan administratif. Namun, sertifikat yang kemudian dibatalkan tidak serta-merta membuktikan adanya pelanggaran administratif oleh PPAT karena penyebab dan proses pembuatan akta tetap harus diperiksa(A A Sg Saviti Mahawishwa Karmani, I Nyoman Putu Budiartha, 2022).

Bentuk pertanggungjawaban ketiga adalah tanggung jawab pidana apabila terdapat bukti bahwa PPAT melakukan perbuatan yang memenuhi unsur tindak pidana. Pertanggungjawaban tersebut dapat muncul, misalnya, apabila PPAT secara sengaja turut membuat atau menggunakan dokumen palsu, memasukkan keterangan palsu ke dalam akta autentik, atau terlibat dalam perbuatan penipuan yang memenuhi unsur delik berdasarkan ketentuan hukum pidana yang berlaku. Penilaian pidana harus didasarkan pada perbuatan konkret, unsur kesalahan, alat bukti yang sah, dan ketentuan pidana yang relevan. Keberadaan sertifikat bermasalah atau pembatalan akta tidak cukup untuk langsung menyimpulkan bahwa PPAT melakukan tindak pidana. Apabila PPAT telah memeriksa dokumen sesuai prosedur dan tidak mengetahui adanya pemalsuan atau keterangan yang tidak benar dari para pihak, unsur kesengajaan atau bentuk kesalahan lain yang dipersyaratkan oleh delik terkait harus tetap dibuktikan. Pengenaan pidana tidak dapat didasarkan semata-mata pada akibat yang merugikan tanpa pembuktian unsur tindak pidana yang bersangkutan.

Pertanggungjawaban berikutnya berkaitan dengan aspek etika dan perilaku profesi. PPAT wajib menjalankan jabatan secara profesional, menjaga integritas, serta menghindari tindakan yang bertentangan dengan peraturan jabatan dan kode etik yang berlaku. Pelanggaran etika dapat diperiksa melalui mekanisme organisasi profesi sesuai kewenangan dan ketentuan yang mengaturnya. Sebagai contoh, PPAT yang mengabaikan kewajiban kehati-hatian, bertindak memihak salah satu pihak, atau menggunakan kewenangan jabatan untuk kepentingan yang bertentangan dengan hukum dapat menghadapi pemeriksaan etik apabila perbuatannya memenuhi unsur pelanggaran. Sanksi etik berbeda dari sanksi administratif negara maupun sanksi pidana karena dasar, mekanisme, dan lembaga yang berwenang menjatuhkannya tidak selalu sama. Penerapan tanggung jawab etika juga tidak boleh hanya didasarkan pada kenyataan bahwa sertifikat yang digunakan dalam pembuatan akta kemudian dinyatakan bermasalah, melainkan harus mempertimbangkan perilaku profesional PPAT saat menjalankan tugasnya(Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, 2023).

Batasan tanggung jawab PPAT terletak pada pembedaan antara kewajiban memeriksa aspek formal dan prosedural dokumen serta tanggung jawab atas seluruh kebenaran materiil yang disampaikan para pihak. PPAT wajib menjalankan pemeriksaan sesuai kewenangannya, termasuk mencocokkan identitas para pihak, memeriksa dokumen hak atas tanah, memastikan terpenuhinya persyaratan perbuatan hukum, dan melakukan pengecekan status tanah melalui

prosedur pertanahan yang berlaku. Akan tetapi, PPAT tidak serta-merta dapat dianggap bertanggung jawab mutlak atas seluruh cacat atau keterangan palsu yang tidak dapat diketahui melalui pemeriksaan yang sewajarnya. Apabila para pihak menyembunyikan fakta atau menyerahkan dokumen yang tampak sah tetapi mengandung pemalsuan yang tidak dapat diketahui melalui prosedur pemeriksaan yang semestinya, pertanggungjawaban PPAT perlu dinilai berdasarkan tingkat kehati-hatian, pengetahuan, dan keterlibatannya. Sebaliknya, apabila PPAT mengetahui adanya sengketa, ketidaksesuaian data, atau cacat hukum yang relevan tetapi tetap membuat akta, keadaan tersebut dapat memperkuat dasar pertanggungjawaban. Penilaian harus dilakukan secara individual berdasarkan bukti, bukan melalui anggapan bahwa setiap akta yang bermasalah pasti merupakan kesalahan PPAT.

Tanggung jawab hukum PPAT atas pembuatan akta autentik berdasarkan sertifikat hak atas tanah yang bermasalah dapat berbentuk tanggung jawab perdata, administratif, pidana, dan etik, sesuai sifat perbuatan serta unsur pelanggaran yang terbukti. Tanggung jawab perdata berhubungan dengan pemulihan kerugian, tanggung jawab administratif berkaitan dengan pelanggaran kewajiban jabatan, tanggung jawab pidana mensyaratkan terpenuhinya unsur tindak pidana, sedangkan tanggung jawab etik berkaitan dengan pelanggaran standar perilaku profesi. Batasan utamanya adalah bahwa PPAT tidak dapat dibebani tanggung jawab secara otomatis hanya karena sertifikat yang menjadi dasar pembuatan akta kemudian dibatalkan oleh pengadilan. Penentuan tanggung jawab harus mempertimbangkan kewajiban pemeriksaan yang berlaku, ada atau tidaknya kesalahan atau kelalaian, pengetahuan PPAT terhadap cacat hukum, hubungan sebab akibat, dan kerugian yang timbul. Pemisahan aspek-aspek tersebut diperlukan agar penegakan hukum dapat memberikan perlindungan kepada pemilik tanah dan pihak yang dirugikan tanpa mengabaikan kepastian hukum bagi PPAT yang telah menjalankan kewenangannya secara sah dan profesional.

Perlindungan Hukum bagi Para Pihak, Khususnya Kreditor Pemegang Hak Tanggungan, terhadap Kerugian akibat Pembatalan Sertifikat Objek Jaminan oleh Pengadilan

Perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya kreditor pemegang Hak Tanggungan, merupakan persoalan yang perlu diperhatikan ketika sertifikat hak atas tanah yang dijadikan objek jaminan dibatalkan oleh pengadilan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang memberikan kedudukan diutamakan kepada kreditor tertentu untuk memperoleh pelunasan piutang dari objek jaminan apabila debitor mengalami wanprestasi. Pengaturan mengenai Hak Tanggungan terdapat dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Permasalahan muncul ketika kreditor telah memberikan pinjaman, membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT), dan mendaftarkan Hak Tanggungan sesuai prosedur, tetapi sertifikat hak atas tanah yang menjadi dasar jaminan kemudian dibatalkan melalui putusan pengadilan. Keadaan tersebut dapat menimbulkan kerugian karena kreditor berpotensi kehilangan hak jaminan yang sebelumnya memberikan kedudukan preferen dalam pelunasan piutang(Mirza Mar'Ali, Muhammad Rafli Alghifari, 2022).

Perlindungan hukum pertama bagi kreditor dapat dilihat melalui kepastian hukum atas pembebanan Hak Tanggungan yang telah dilakukan secara sah. Pasal 6 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 memberikan hak kepada pemegang Hak Tanggungan pertama untuk menjual objek Hak Tanggungan melalui pelelangan umum apabila debitor cidera janji, sedangkan Pasal 14 mengatur kedudukan sertifikat Hak Tanggungan yang mempunyai kekuatan eksekutorial

sesuai ketentuan undang-undang. Hak tersebut memberikan kepastian bagi kreditor untuk memperoleh pelunasan melalui objek jaminan apabila seluruh persyaratan hukum terpenuhi. Namun, perlindungan tersebut tidak bersifat mutlak apabila kemudian terbukti bahwa hak atas tanah yang dijaminkan mengandung cacat hukum atau kepemilikannya dibatalkan oleh pengadilan. Akibat pembatalan harus dinilai berdasarkan amar putusan, status hak atas tanah, keabsahan pembebanan Hak Tanggungan, dan kedudukan kreditor sebagai pihak yang beritikad baik. Kreditor yang telah mengikuti prosedur hukum memiliki dasar untuk mempertahankan kepentingannya, tetapi tidak dapat secara otomatis mengesampingkan hak pemilik tanah yang sah.

Perlindungan hukum kedua berkaitan dengan kedudukan kreditor yang beritikad baik ketika menerima tanah sebagai objek jaminan. Itikad baik dapat dinilai melalui tindakan kreditor sebelum memberikan pinjaman, seperti melakukan pemeriksaan sertifikat, mencocokkan identitas pemilik, memeriksa status tanah pada Kantor Pertanahan, serta memastikan tidak terdapat catatan sengketa atau pembebanan lain yang menghalangi transaksi. Pemeriksaan tersebut menunjukkan bahwa kreditor telah melakukan upaya kehati-hatian untuk memastikan kelayakan objek jaminan. Apabila sertifikat pada saat pembebanan masih tercatat secara resmi dan kreditor tidak mengetahui adanya cacat hukum yang tersembunyi, keadaan tersebut dapat menjadi pertimbangan dalam menentukan perlindungan hukum yang layak diberikan. Meskipun begitu, status sebagai kreditor beritikad baik tidak selalu menjamin bahwa Hak Tanggungan tetap berlaku setelah sertifikat dibatalkan. Penilaian harus mempertimbangkan dasar pembatalan, fakta yang terungkap di persidangan, serta akibat hukum putusan terhadap kepemilikan tanah dan jaminan yang melekat padanya(Hirsanuddin, 2021).

Perlindungan hukum ketiga dapat ditempuh melalui upaya hukum terhadap putusan yang merugikan kepentingan kreditor, apabila persyaratan hukum untuk mengajukannya terpenuhi. Kreditor perlu memeriksa apakah dirinya telah dilibatkan sebagai pihak dalam perkara yang berakibat pada pembatalan sertifikat objek jaminan. Apabila putusan tersebut menyentuh hak atau kepentingan hukum kreditor yang tidak dilibatkan dalam perkara, kemungkinan penggunaan upaya hukum yang tersedia, termasuk perlawanan pihak ketiga (*derden verzet*) apabila memenuhi persyaratannya, dapat dipertimbangkan melalui bantuan penasihat hukum. Langkah tersebut tidak berarti bahwa setiap kreditor yang dirugikan otomatis berhak membatalkan atau mengesampingkan putusan pengadilan. Ketersediaan upaya hukum bergantung pada kedudukan kreditor, sifat putusan, objek yang disengketakan, dan ketentuan hukum acara yang berlaku. Kreditor juga perlu memperhatikan tenggang waktu dan persyaratan formal agar upaya hukum yang diajukan dapat diperiksa oleh pengadilan. Tujuan langkah ini adalah memperjuangkan perlindungan atas hak kreditor yang terdampak, tanpa mengabaikan putusan yang telah berkekuatan hukum tetap maupun hak pihak lain yang diakui secara sah.

Perlindungan hukum keempat berkaitan dengan hak kreditor untuk menuntut pemenuhan kewajiban debitor berdasarkan perjanjian kredit yang tetap berlaku. Hak Tanggungan merupakan perjanjian tambahan (*accessoir*) yang keberadaannya berkaitan dengan perjanjian pokok berupa utang-piutang. Apabila Hak Tanggungan hapus akibat hapusnya hak atas tanah yang dibebani, keadaan tersebut tidak serta-merta menghapus utang debitor kepada kreditor. Pasal 18 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 menegaskan bahwa hapusnya Hak Tanggungan tidak menyebabkan hapusnya utang yang dijamin. Kreditor karena itu tetap dapat menuntut pelunasan sesuai perjanjian kredit dan ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 1131 dan Pasal 1132 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata juga menjadi dasar mengenai

jaminan umum atas kekayaan debitor serta pembagian hasil penjualan harta tersebut di antara para kreditor sesuai ketentuan hukum. Namun, kedudukan kreditor yang sebelumnya memiliki hak preferen dapat berubah menjadi kreditor konkuren apabila Hak Tanggungannya tidak lagi berlaku dan tidak terdapat dasar hukum lain yang memberikan hak didahulukan. Akibatnya, pelunasan piutang dapat menjadi lebih sulit, terutama apabila debitor mempunyai banyak utang dan kekayaan yang tersedia tidak mencukupi.(Ramadhanti et al., 2022)

Perlindungan hukum kelima dapat dilakukan melalui tuntutan ganti rugi terhadap pihak yang terbukti melakukan perbuatan melawan hukum atau wanprestasi sehingga menimbulkan kerugian bagi kreditor. Apabila debitor memberikan sertifikat yang bermasalah, menyembunyikan sengketa kepemilikan, atau menyampaikan keterangan yang tidak benar ketika mengajukan pinjaman, kreditor dapat mempertimbangkan tuntutan berdasarkan hubungan kontraktual atau ketentuan perbuatan melawan hukum, sesuai fakta dan unsur hukum yang terpenuhi. Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur kewajiban mengganti kerugian yang timbul akibat perbuatan melawan hukum, sedangkan Pasal 1366 mengatur tanggung jawab atas kerugian yang disebabkan kelalaian atau kurang hati-hati. Tuntutan juga dapat dipertimbangkan terhadap pihak lain yang terbukti berperan menimbulkan kerugian, termasuk apabila terdapat kesalahan profesional dalam proses pembuatan akta atau tindakan yang melanggar kewajiban hukum. Namun, tanggung jawab setiap pihak harus dibuktikan secara tersendiri melalui unsur perbuatan, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat yang relevan. Pembatalan sertifikat semata-mata tidak cukup untuk menyimpulkan bahwa debitor, PPAT, pejabat pertanahan, atau pihak lain secara otomatis wajib membayar ganti rugi kepada kreditor(Nur Rizki Siregar, 2022).

Perlindungan hukum bagi para pihak, khususnya kreditor pemegang Hak Tanggungan, dapat diwujudkan melalui pengakuan terhadap hak kreditor yang dibentuk secara sah, penilaian atas itikad baik, penggunaan upaya hukum yang tersedia, penagihan utang berdasarkan perjanjian pokok, serta tuntutan ganti rugi terhadap pihak yang terbukti bertanggung jawab. Penerapan perlindungan tersebut harus memperhatikan keseimbangan antara kepentingan kreditor, hak pemilik tanah yang sah, dan kepastian hukum atas putusan pengadilan. Pembatalan sertifikat tidak selalu mengakibatkan akibat hukum yang sama terhadap Hak Tanggungan karena konsekuensinya bergantung pada alasan pembatalan dan status hak atas tanah yang bersangkutan. Apabila Hak Tanggungan hapus, kreditor tetap mempunyai hak tagih atas utang yang belum dilunasi, tetapi dapat kehilangan kedudukan preferen atas objek jaminan tersebut. Kreditor karena itu perlu membuktikan bahwa prosedur pemberian kredit dan pembebanan jaminan telah dilaksanakan secara cermat, sekaligus mengidentifikasi pihak yang secara hukum bertanggung jawab atas kerugian yang terjadi. Perlindungan hukum yang efektif bukan berarti memberikan kekebalan mutlak kepada kreditor, melainkan menyediakan mekanisme yang adil untuk memperjuangkan haknya tanpa menghilangkan hak pihak lain yang dilindungi oleh hukum.

Teori perlindungan hukum berangkat dari gagasan negara hukum yang menjamin setiap orang memperoleh haknya melalui mekanisme yang adil. Philipus M. Hadjon membedakan perlindungan hukum menjadi dua bentuk, yaitu preventif dan represif. Perlindungan hukum preventif diberikan sebelum sengketa terjadi, melalui transparansi informasi dan prosedur yang jelas sehingga hak seseorang tidak dilanggar sejak awal. Perlindungan hukum represif diberikan setelah hak dilanggar, melalui proses peradilan atau lembaga penyelesaian sengketa untuk memulihkan hak yang terdampak. Kedua bentuk perlindungan tersebut sebaiknya berjalan

beriringan, sebagaimana pelayanan informasi di Badan Pertanahan Nasional sebagai langkah preventif dan mediasi atau litigasi sebagai langkah represif(Mahardika, 2026). Landasan konstitusionalnya tampak pada Pasal 28D ayat (1) UUD 1945 yang menjamin pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil, serta Pasal 28H ayat (4) UUD 1945 yang menegaskan bahwa hak milik pribadi tidak boleh diambil alih secara sewenang-wenang oleh siapa pun(Sulaiman, 2022).

Dalam bidang pertanahan, perlindungan hukum tidak dapat dilepaskan dari kepastian hukum. Kepastian hukum diwujudkan melalui pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 19 UUPA dan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak melalui penerbitan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Sertifikat memuat data fisik dan data yuridis yang dijamin oleh negara karena tanahnya telah terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan(Sulaiman, 2022). Namun, perlindungan tersebut tidak bersifat mutlak. Sistem publikasi negatif yang dianut dalam pendaftaran tanah menempatkan sertifikat sebagai bukti permulaan yang kuat, sehingga pemegang hak terdahulu dapat kehilangan haknya apabila terbukti melalui putusan pengadilan bahwa pihak lain yang berhak(Sulaiman, 2022). Konsepsi tersebut relevan bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan. Perlindungan preventif bagi kreditor diwujudkan melalui kehati-hatian memeriksa sertifikat dan status tanah sebelum pembebanan jaminan, sedangkan perlindungan represif ditempuh melalui upaya hukum, penagihan berdasarkan perjanjian pokok, dan tuntutan ganti rugi ketika sertifikat objek jaminan dibatalkan oleh pengadilan. Dengan demikian, teori perlindungan hukum menuntut keseimbangan antara kepentingan kreditor, hak pemilik tanah yang sah, dan kepastian hukum atas putusan pengadilan(Mahardika, 2026).

KESIMPULAN

Keabsahan yuridis Akta Pemberian Hak Tanggungan tetap bergantung pada keabsahan alas hak tanah dan kewenangan pemberi jaminan, sehingga pembatalan sertifikat oleh Pengadilan Tata Usaha Negara berdampak pada hapusnya Hak Tanggungan apabila hak atas tanah tersebut dinyatakan hapus. Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dimintai pertanggungjawaban hukum secara perdata, administratif, pidana, maupun etik apabila terbukti melakukan pelanggaran atau kelalaian dalam prosedur pemeriksaan dokumen. Perlindungan hukum bagi kreditor pemegang Hak Tanggungan yang beritikad baik diwujudkan melalui hak preferen atas objek jaminan yang sah, hak tagih atas utang pokok yang tetap berlaku, serta hak untuk menuntut ganti rugi terhadap pihak yang terbukti menimbulkan kerugian.

UCAPAN TERIMAKASIH

Terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak yang telah memberikan dukungan, bimbingan, dan sumber informasi dalam penyusunan karya ilmiah ini, sehingga penelitian ini dapat terselesaikan dengan baik dan memberikan kontribusi berarti bagi pengembangan hukum pertanahan di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

A A Sg Saviti Mahawishwa Karmani, I Nyoman Putu Budiartha, N. G. K. S. A. (2022). IMPLEMENTASI PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 TERHADAP DAERAH KERJA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH. *Jurnal Preferensi Hukum*, *3*(2).

Abubakar, F. R., Riza, R., & Erfira, Z. S. (2026). Kepastian Hukum dan Legitimasi Administratif dalam Penerbitan Sertipikat Hak Milik: Studi Putusan PTUN Jakarta Nomor 45/G/2024/PTUN. JKT. *Unes Journal of Swara Justisia*, *10*(2), 374–389.

Amini, S. (2022). Pentingnya Pendaftaran Tanah: Perspektif Teori Kepastian Hukum. *Jurnal Hukum Dan Kenotariatan*, *6*(3), 1347–1361.

Andrianto, F. (2020). Kepastian hukum dalam politik hukum di Indonesia. *Administrative Law and Governance Journal*, *3*(1), 114–123.

Asikin, Z. (2020). *Mengenal Filsafat Hukum*. Andi.

Farina, T., Nugraha, S., Mulyawan, A., & Wijaya, A. (2024). Pengakuan dan perlindungan hutan adat dalam mewujudkan hak masyarakat hukum adat di Provinsi Kalimantan Tengah. *UNES Law Review*, *6*(3), 9377–9389.

Hamidi, H., & Latif, M. A. (2021). Penyelesaian Sengketa Pertanahan di Wilayah Madura Secara Mediasi Oleh Badan Pertanahan Nasional. *YUDISIA: Jurnal Pemikiran Hukum Dan Hukum Islam*, *12*(1), 51–72.

Hirsanuddin, dan S. (2021). Perlindungan Hukum Bagi Para PiHak (kreditur dan deBitur) melalui Parate executie OByek Hak tanggungan. *Jurnal IUS Kajian Hukum Dan Keadilan*, *9*(1).

Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, N. G. K. S. A. (2023). KEABSAHAN JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG DILAKUKAN TANPA AKTA PPAT DITINJAU DARI PERSPEKTIF PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH. *Jurnal Konstruksi Hukum*, *4*(3).

Mahardika, D. I. (2026). Perlindungan Hukum terhadap Masyarakat dalam Penyelesaian Sengketa Pertanahan. *Notary Law Journal*, *5*(1), 25–34.

Mirza Mar'Ali, Muhammad Rafli Alghifari, P. N. P. (2022). Analisis Pelindungan Hukum Bagi Kreditor Pemegang Jaminan Hak Tanggungan Terhadap Pembatalan Sertifikat Hak Milik yang Sedang Dibebani Hak Tanggungan Oleh Pengadilan. *Padjadjaran Law Review*, *10*(1).

Nur Rizki Siregar, M. F. M. P. (2022). Tinjauan Hukum Kekuatan Eksekutorial Terhadap Permohonan Lelang Eksekusi Hak Tanggungan Atas Debitur Wanprestasi. *Jurnal USM Law Review*, *5*(1).

Oktaviantin Intansari, E. R. M. S. (2023). Keotentikan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Elektronik. *NOTARIUS, 16*(2).

Rachman, T. (2026). Kedudukan dan Kekuatan Pembuktian Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Penyelesaian Konflik Pertanahan. *Notary Law Journal*, *5*(2), 149–173.

Ramadhanti, R. F. R., Rahmadayanti, A., Yusa, I. M., & Rafli, M. A. (2022). Parate eksekusi terhadap objek hak tanggungan dalam hukum positif di Indonesia. *Notaire*, *5*, 435–454.

Sitompul, R. W., Sitorus, N., Devi, R. S., & Hamonangan, A. (2022). Perlindungan hukum terhadap kreditur pada perjanjian kredit dengan jaminan hak tanggungan. *Jurnal Rectum*, *4*(1), 95–109.

Sulaiman, E. (2022). Kepastian Hukum Dan Perlindungan Hukum Kepemilikan Hak Atas Tanah. *Ash-Shahabah: Jurnal Pendidikan Dan Studi Islam*, *8*(1), 1–14.

Thaufiq Ar Hakim, Muhammad Farel Firdiansha, M. R. A., & Vincent. (2025). Kewenangan Pengadilan Tata Usaha Negara Dalam Sengketa Pembatalan Pencatatan Hak Tanggungan atas Harta Bersama Pasca Perceraian (Studi Kasus Putusan Nomor: 30/G/2025/PTUN.JKT). *Ekasakti Jurnal Penelitian Dan Pengabdian*, *6*(1).