

**PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) PADA AKTA JUAL BELI
HARTA BERSAMA DI KOTA BUKITTINGGI**

TESIS

*Diajukan untuk memenuhi persyaratan dalam
rangka memperoleh gelar Magister Kenotariatan*



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ANDALAS
PADANG**

2026

PENERAPAN PRINSIP KEHATI-HATIAN OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) PADA AKTA JUAL BELI HARTA BERSAMA DI KOTA BUKITTINGGI

(Rahmah Yuliani, 2420123018, Program Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Andalas, 107 Halaman, 2026)

ABSTRAK

Penelitian ini dilatarbelakangi oleh pentingnya penerapan prinsip kehati-hatian oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) harta bersama di Kota Bukittinggi. Permasalahan dalam penelitian ini berangkat dari masih ditemukannya praktik peralihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama tanpa dilakukan pemeriksaan secara optimal terhadap status perkawinan dan status harta bersama para pihak. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli harta bersama, mengetahui akibat hukum terhadap peralihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama akibat tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian oleh PPAT, serta mengetahui perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam peralihan hak atas tanah yang merupakan harta bersama di Kota Bukittinggi. Metode penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris dengan sifat penelitian deskriptif analitis. Data diperoleh melalui penelitian lapangan dengan melakukan wawancara terhadap PPAT di Kota Bukittinggi serta penelitian kepustakaan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal yang berkaitan dengan objek penelitian. Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dengan menghubungkan fakta yang ditemukan di lapangan dengan ketentuan hukum yang berlaku. Hasil penelitian menunjukkan bahwa penerapan prinsip kehati-hatian oleh PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli harta bersama di Kota Bukittinggi belum terlaksana secara optimal. Hal ini disebabkan belum semua PPAT melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap status harta bersama melalui Buku Nikah, perjanjian kawin, atau dokumen lain yang berkaitan dengan status perkawinan, melainkan masih berpedoman pada pemeriksaan Kartu Tanda Penduduk (KTP) dan Kartu Keluarga (KK). Akibat hukum dari tidak diterapkannya prinsip kehati-hatian tersebut menimbulkan akibat hukum terhadap akta, para pihak, dan PPAT. Terhadap akta, Akta Jual Beli mengandung cacat administratif sehingga batal demi hukum dan peralihan hak atas tanah tidak dapat dilanjutkan. Terhadap para pihak dapat menimbulkan kerugian dan sengketa hukum, sedangkan terhadap PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban apabila terbukti lalai dalam menjalankan kewajibannya. Perlindungan hukum terhadap pembeli yang beritikad baik dalam kasus tersebut diberikan dalam bentuk perlindungan hukum represif, di mana pembeli yang mengalami kerugian akibat keterangan yang tidak benar mengenai status harta bersama dapat menuntut ganti kerugian kepada penjual berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tentang perbuatan melawan hukum.

Kata Kunci: Prinsip Kehati-hatian, PPAT, Harta Bersama, Akta Jual Beli, Perlindungan Hukum.