Jurnal Cakrawala Akademika (JCA)
Vol. 3 No. 2 Tahun 2026
Licenced CC BY-SA, E-ISSN: 3062-9942, Hal 569-575
DOI: https://doi.org/10.71417/jca.v3i2.2425
https://e-journal.lppmpustakacendekia.or.id/index.php/JCA/index

Pertanggungjawaban Perdata Notaris atau PPAT atas Kecerobohan Berat (Culpa Lata) dalam Verifikasi Objek Harta Bersama pada Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) Pasca-Perceraian

Yopi Nur Wahyuningsih[1], Rif'ah Roihanah[2], Wawan Ali Suhudi[3]
[123] Prodi Hukum Keluarga Islam, Fakultas Syariah, Universitas Kiai Ageng Muhammad Besari Ponorogo, Kota Jawa Timur, Negara Indonesia

Alamat Universitas: Jl. Pramuka No. 156, Ronowijayan, Kec. Siman, Kabupaten Ponorogo, Jawa Timur 63471
E-mail Seluruh Penulis: yopinurwahyuningsih@gmail.com, rifah.roihanah@uinponorogo.ac.id
wawanali1972@gmail.com

Abstract : *The Deed of Distribution of Joint Rights (Akta Pembagian Hak Bersama/APHB) is a legal instrument used to distribute jointly held land rights, including in post-divorce marital property settlements where applicable legal requirements have been fulfilled. Its preparation requires careful verification of the parties' identities, the legal status of the property, the basis for distribution, and the consistency of land documents. Serious negligence during verification may lead to ownership disputes, financial losses, and legal uncertainty for former spouses and third parties. This study examines the basis and limits of civil liability for gross negligence (culpa lata) in verifying marital property and proposes preventive measures consistent with the legal authority of deed-making officials. It employs normative legal research using statutory and conceptual approaches. The findings indicate that civil liability requires proof of unlawful conduct, fault, loss, and causation. Gross negligence cannot be inferred solely from a dispute arising after a deed has been executed; it must be assessed against the official's legal duties, the degree of departure from the required standard of care, and discrepancies that should reasonably have been identified through proper examination. The article proposes a staged verification framework covering identity, marital property status, land records, distribution agreements, and examination documentation to strengthen legal protection.*

Keywords*: civil liability; notary; PPAT; gross negligence; APHB; marital property.*

Abstrak : *Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) merupakan instrumen hukum dalam pembagian hak bersama atas tanah, termasuk dalam penyelesaian harta bersama setelah perceraian apabila persyaratan hukum yang berlaku telah dipenuhi. Pembuatan APHB membutuhkan ketelitian dalam memeriksa identitas para pihak, status yuridis objek, dasar pembagian harta, dan kesesuaian dokumen pertanahan. Kelalaian serius dalam proses verifikasi dapat menimbulkan sengketa kepemilikan, kerugian ekonomi, serta ketidakpastian hukum bagi mantan pasangan suami istri maupun pihak ketiga. Penelitian ini bertujuan menganalisis dasar dan batas pertanggungjawaban perdata atas kecerobohan berat (culpa lata) dalam verifikasi objek harta bersama serta merumuskan langkah pencegahan yang sesuai dengan kewenangan pejabat pembuat akta. Penelitian menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Bahan hukum dianalisis secara kualitatif melalui penafsiran sistematis terhadap hukum perdata, hukum perkawinan, hukum jabatan notaris, jabatan PPAT, dan peraturan pendaftaran tanah. Hasil analisis menunjukkan bahwa pertanggungjawaban perdata harus ditentukan melalui pembuktian perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Kecerobohan berat tidak dapat disimpulkan hanya karena munculnya sengketa setelah akta dibuat, tetapi perlu dinilai berdasarkan kewajiban jabatan, tingkat penyimpangan dari standar kehati-hatian, dan ketidaksesuaian yang seharusnya dapat diketahui melalui pemeriksaan yang patut. Artikel ini mengusulkan model verifikasi bertahap yang menekankan pemeriksaan identitas, status harta bersama, data pertanahan, kesepakatan pembagian, dan dokumentasi pemeriksaan untuk memperkuat perlindungan hukum bagi para pihak.*

Kata kunci: *pertanggungjawaban perdata; notaris; PPAT; culpa lata; APHB; harta bersama.*

1. PENDAHULUAN

Perceraian menimbulkan akibat hukum yang tidak hanya berkaitan dengan berakhirnya ikatan perkawinan, tetapi juga dengan penyelesaian hubungan hukum mengenai harta yang diperoleh selama perkawinan. Persoalan tersebut menjadi lebih kompleks ketika harta bersama berupa tanah karena pembagiannya berkaitan dengan status perkawinan, dasar perolehan objek, data kepemilikan yang

Received: Oktober 28, 2026; Revised: November 3, 2026; Accepted: November 9, 2026;
*Yopi Nur Wahyuningsih, yopinurwahyuningsih@gmail.com

tercatat, dan mekanisme pendaftaran tanah. Oleh karena itu, pembagian tanah pasca-perceraian memerlukan kejelasan mengenai status objek dan dasar hukum pembagiannya sebelum perubahan hak ditindaklanjuti melalui prosedur pertanahan.

Secara normatif, Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan mengatur harta benda yang diperoleh selama perkawinan sebagai harta bersama, dengan memperhatikan ketentuan mengenai harta bawaan serta harta yang diperoleh sebagai hadiah atau warisan. Pasal 37 menentukan bahwa pembagian harta bersama setelah perceraian diatur menurut hukumnya masing-masing. Kedua ketentuan tersebut menunjukkan bahwa status harta tidak dapat ditentukan hanya berdasarkan penguasaan fisik atau nama yang tercantum dalam dokumen, tetapi harus dianalisis berdasarkan asal-usul perolehan dan ketentuan hukum yang berlaku.[2]

Dalam pembagian hak atas tanah, Akta Pembagian Hak Bersama (APHB) digunakan untuk menuangkan pembagian hak bersama sesuai dengan ketentuan pertanahan. Pembuatan APHB dalam lingkup kewenangan pertanahan merupakan kewenangan PPAT, sedangkan perubahan data yuridis atas tanah dilaksanakan melalui prosedur pendaftaran tanah yang berlaku. Penelitian mengenai prosedur peralihan hak akibat APHB menunjukkan bahwa proses tersebut melibatkan pemeriksaan dokumen, pemenuhan persyaratan administrasi, dan pendaftaran pada Kantor Pertanahan.

Permasalahan hukum muncul ketika verifikasi objek tidak dilaksanakan secara cermat. Kesalahan dapat terjadi karena perbedaan identitas pemegang hak tidak ditindaklanjuti, data sertifikat tidak sesuai dengan dokumen pendukung, dasar penggolongan tanah sebagai harta bersama belum jelas, atau persetujuan pihak yang berhak belum diperoleh. Jika ketidaksesuaian tersebut nyata dan seharusnya dapat diketahui melalui pemeriksaan yang diwajibkan, tetapi tetap diabaikan, tindakan itu dapat menjadi dasar untuk menilai adanya kelalaian profesional yang serius. Penelitian mengenai verifikasi status tanah sengketa juga menekankan pentingnya prinsip kehati-hatian dalam pemeriksaan objek pertanahan untuk mencegah kerugian hukum.

Meskipun demikian, munculnya sengketa setelah pembuatan akta tidak serta-merta membuktikan adanya kecerobohan berat. Pejabat pembuat akta tidak secara otomatis menjamin seluruh kebenaran materiil dari keterangan para pihak, terutama fakta tersembunyi yang tidak dapat diketahui melalui pemeriksaan yang diwajibkan. Pertanggungjawaban harus ditentukan berdasarkan kewajiban jabatan, tindakan yang dilakukan atau diabaikan, kerugian yang timbul, dan hubungan kausal antara tindakan tersebut dengan kerugian.

Persoalan berikutnya adalah perbedaan kewenangan notaris dan PPAT. Notaris merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik berdasarkan Undang-Undang Jabatan Notaris, sedangkan PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tertentu mengenai perbuatan hukum atas hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Walaupun satu orang dapat menjalankan kedua jabatan tersebut, pertanggungjawaban harus ditentukan berdasarkan kapasitas ketika tindakan dilakukan. Dengan demikian, apabila permasalahan muncul dalam pembuatan APHB, analisis utamanya harus diarahkan pada kewajiban PPAT, kecuali terdapat tindakan tersendiri dalam kapasitas sebagai notaris yang relevan dengan timbulnya kerugian.

Dalam konteks ini, konsep kecerobohan berat (culpa lata) digunakan untuk menganalisis tingkat penyimpangan dari standar kehati-hatian yang seharusnya diterapkan. Istilah tersebut tidak boleh digunakan sebagai label otomatis bagi setiap kesalahan, melainkan sebagai konsep untuk menilai apakah terdapat pengabaian serius terhadap risiko atau ketidaksesuaian yang seharusnya ditindaklanjuti. Penelitian tentang pertanggungjawaban notaris atas kesalahan pembuatan akta dan kelalaian profesional dapat menjadi bahan analisis mengenai standar kehati-hatian, tetapi penerapannya pada APHB harus tetap memperhatikan kewenangan PPAT dan keadaan konkret.

Berdasarkan permasalahan tersebut, artikel ini mengajukan dua rumusan masalah. Pertama, bagaimana dasar dan batas pertanggungjawaban perdata atas kecerobohan berat dalam verifikasi objek harta bersama pada APHB pasca-perceraian? Kedua, bagaimana standar verifikasi objek yang dapat digunakan untuk mencegah kerugian perdata tanpa melampaui kewenangan notaris atau PPAT? Kedua pertanyaan tersebut membatasi pembahasan pada aspek hukum perdata, kewajiban verifikasi, dan pencegahan kesalahan dalam pembuatan APHB.

Kebaruan yang diusulkan dalam artikel ini terletak pada pemetaan hubungan antara kewajiban verifikasi objek, tingkat kelalaian, kerugian, dan hubungan sebab akibat dalam konteks khusus APHB pasca-perceraian. Penelitian terdahulu mengenai tanggung jawab pejabat pembuat akta dan verifikasi tanah menyediakan landasan umum, sedangkan artikel ini menghubungkan aspek-aspek tersebut

dengan status harta bersama setelah perceraian. Klaim kebaruan ini merupakan posisi analitis yang perlu diperkuat melalui penelusuran menyeluruh terhadap artikel jurnal dan putusan pengadilan yang relevan.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode hukum normatif dengan pendekatan perundang-undangan (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Pendekatan perundang-undangan digunakan untuk mengkaji ketentuan mengenai harta bersama, kewenangan notaris dan PPAT, pendaftaran tanah, serta perbuatan melawan hukum. Pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis kehati-hatian profesional, kelalaian, kecerobohan berat, kerugian, dan hubungan sebab akibat dalam pertanggungjawaban perdata.

Bahan hukum primer meliputi Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan beserta perubahannya, Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta perubahannya, dan peraturan mengenai jabatan PPAT. Bahan hukum sekunder meliputi artikel jurnal ilmiah tahun 2022–2026 yang membahas pertanggungjawaban perdata notaris atau PPAT, kesalahan pembuatan akta, verifikasi status tanah, serta pembagian hak bersama.

Pengumpulan bahan hukum dilakukan melalui studi kepustakaan terhadap peraturan, artikel jurnal, dan literatur hukum yang dapat ditelusuri. Bahan hukum kemudian dianalisis secara kualitatif melalui penafsiran sistematis dan konseptual untuk menentukan hubungan antara kewajiban pemeriksaan, bentuk kelalaian, kerugian, dan kausalitas. Penelitian ini merupakan penelitian normatif sehingga tidak mengklaim temuan empiris atau putusan pengadilan tertentu yang belum dianalisis secara langsung.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

Kedudukan APHB dalam Pembagian Harta Bersama Pasca-Perceraian

Harta bersama merupakan harta yang diperoleh selama perkawinan dengan tetap memperhatikan pengecualian yang ditentukan hukum, termasuk mengenai harta bawaan, hadiah, warisan, dan perjanjian perkawinan. Dalam konteks pembagian tanah pasca-perceraian, penentuan status harta bersama harus dilakukan sebelum menentukan bagian yang akan diterima masing-masing pihak. Pemeriksaan tersebut penting karena objek yang tercatat atas nama salah satu pasangan belum tentu dapat dinilai hanya berdasarkan pencatatan formal tanpa memperhatikan dasar perolehannya.

Status harta bersama dan status hak atas tanah merupakan dua persoalan yang saling berkaitan, tetapi berbeda. Status harta bersama berkaitan dengan hubungan hukum perkawinan dan asal-usul perolehan objek, sedangkan status hak atas tanah berkaitan dengan jenis hak, pemegang hak yang tercatat, identitas bidang, serta beban atau pembatasan yang melekat pada tanah. Oleh karena itu, verifikasi harus menghubungkan dokumen perkawinan dan dasar pembagian dengan dokumen pertanahan yang relevan.

APHB berfungsi menuangkan pembagian hak bersama atas tanah dalam suatu akta yang dibuat oleh PPAT sesuai kewenangannya. Akta tersebut dapat menjadi dasar bagi proses pemeliharaan data pendaftaran tanah apabila seluruh persyaratan hukum telah dipenuhi. Namun, APHB tidak dengan sendirinya menyelesaikan sengketa mengenai asal-usul harta, keabsahan persetujuan, atau hak pihak ketiga yang belum diselesaikan. Penelitian mengenai prosedur peralihan hak akibat APHB memperlihatkan bahwa pelaksanaan akta tetap berkaitan dengan persyaratan administratif dan yuridis yang harus dipenuhi.

Dengan demikian, pemeriksaan objek APHB tidak seharusnya berhenti pada keberadaan sertifikat. Pejabat perlu memeriksa kesesuaian identitas pemegang hak, data bidang tanah, dasar pembagian, dan persetujuan para pihak yang diwajibkan hukum. Apabila ditemukan ketidaksesuaian material, tindakan yang patut adalah meminta klarifikasi atau melakukan pemeriksaan lanjutan sesuai kewenangan, bukan meneruskan proses secara mekanis. Prinsip kehati-hatian dalam verifikasi objek tanah merupakan bagian penting dari upaya mencegah kesalahan yang dapat merugikan pihak-pihak terkait.

Perbedaan Kewenangan Notaris dan PPAT

Kewenangan notaris diatur dalam Undang-Undang Jabatan Notaris, khususnya ketentuan mengenai pembuatan akta autentik dan kewajiban menjalankan jabatan secara saksama, jujur, mandiri, serta tidak berpihak. Adapun kewenangan PPAT bersumber dari peraturan jabatan PPAT dan peraturan pertanahan. Perbedaan dasar kewenangan tersebut harus diperhatikan karena tanggung jawab atas tindakan profesional ditentukan oleh kewajiban yang melekat pada jabatan ketika tindakan dilakukan. Dalam konteks APHB, seseorang yang membuat akta tersebut dalam kapasitas sebagai PPAT harus dinilai berdasarkan kewajiban pemeriksaan dan prosedur pembuatan akta pertanahan. Apabila orang yang sama membuat akta lain sebagai notaris, tindakan tersebut harus dinilai berdasarkan kewajiban dalam jabatan notaris. Tidak tepat membebankan tanggung jawab hanya berdasarkan status profesi tanpa memastikan tindakan yang dilakukan, kapasitas jabatan, dan hubungan tindakan tersebut dengan kerugian.

Penelitian mengenai pertanggungjawaban notaris dalam pembuatan akta berkaitan dengan pertanahan dan penelitian tentang kesalahan pembuatan akta memberikan dasar untuk membahas kewajiban kehati-hatian serta akibat hukum dari pelanggaran prosedur. Namun, penerapan hasil penelitian tersebut terhadap APHB harus memperhatikan perbedaan fungsi notaris dan PPAT. Oleh karena itu, jika fokus utama penelitian adalah kesalahan dalam pembuatan APHB, PPAT perlu ditempatkan sebagai subjek utama analisis untuk tindakan pembuatan akta tersebut.

Kecerobohan Berat (Culpa Lata) dalam Verifikasi Objek

Kecerobohan berat (culpa lata) dalam artikel ini dipahami sebagai kelalaian yang sangat serius dalam menjalankan kewajiban kehati-hatian. Konsep tersebut digunakan untuk membedakan kelalaian biasa dari pengabaian nyata terhadap ketidaksesuaian atau risiko yang seharusnya dapat diketahui melalui pemeriksaan yang diwajibkan. Penerapannya harus tetap didasarkan pada norma hukum, standar kewajiban profesional, dan keadaan konkret saat akta dibuat.

Dalam pembuatan APHB, indikator yang dapat dipertimbangkan meliputi perbedaan identitas pemegang hak yang nyata tetapi tidak diklarifikasi, ketidaksesuaian data sertifikat yang dibiarkan, tidak lengkapnya dokumen dasar pembagian, tidak adanya persetujuan pihak yang haknya terpengaruh padahal diwajibkan, atau pengabaian terhadap informasi sengketa yang telah diketahui. Indikator tersebut merupakan alat analisis, bukan daftar tertutup dan bukan bukti otomatis adanya culpa lata. Penilaiannya harus mempertimbangkan apakah pejabat mengetahui atau sewajarnya dapat mengetahui ketidaksesuaian tersebut dan apakah tindakan lanjutan diwajibkan oleh peraturan.

Sebaliknya, sengketa yang baru diketahui setelah akta dibuat tidak dengan sendirinya membuktikan kecerobohan berat. Apabila pejabat telah melakukan pemeriksaan yang diwajibkan dan fakta yang dipersoalkan tersembunyi serta tidak dapat diketahui secara wajar, dasar pertanggungjawaban harus ditelaah secara hati-hati. Demikian pula, jika pihak yang menghadap memberikan keterangan yang tidak benar, perlu dibedakan antara tanggung jawab atas keterangan tersebut dan tanggung jawab pejabat yang mungkin timbul apabila ia mengabaikan tanda ketidaksesuaian yang nyata.

Penelitian tentang kelalaian dalam verifikasi status tanah sengketa menekankan pentingnya prinsip kehati-hatian dan kemungkinan pertanggungjawaban perdata ketika kelalaian memenuhi unsur perbuatan melawan hukum. Penelitian mengenai pertanggungjawaban PPAT atas kelalaian dalam proses pendaftaran tanah juga menunjukkan bahwa pengabaian kewajiban profesional dapat menimbulkan kerugian dan ketidakpastian hukum. Kedua kajian tersebut mendukung pentingnya verifikasi, tetapi penetapan culpa lata dalam APHB tetap memerlukan analisis terhadap fakta, kewajiban, dan akibat yang terbukti.

Dasar Pertanggungjawaban Perdata

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 oleh kelalaian atau kesembronoan. Kedua ketentuan tersebut dapat digunakan sebagai dasar analisis pertanggungjawaban perdata apabila tindakan atau kelalaian pejabat pembuat akta memenuhi unsur yang dipersyaratkan. Keberadaan sengketa atau ketidaksesuaian dalam akta saja tidak cukup untuk membuktikan seluruh unsur pertanggungjawaban.

Unsur pertama adalah adanya perbuatan melawan hukum. Dalam konteks APHB, unsur ini dapat dipertimbangkan apabila pejabat melakukan tindakan atau kelalaian yang bertentangan dengan kewajiban hukum yang berlaku, misalnya mengabaikan pemeriksaan yang diwajibkan atau meneruskan

proses meskipun terdapat ketidaksesuaian material yang belum diklarifikasi. Penentuan unsur ini harus menunjukkan kewajiban yang dilanggar dan hubungan antara pelanggaran tersebut dengan perbuatan yang dipersoalkan.

Unsur kedua adalah kesalahan, yang dapat berupa kesengajaan atau kelalaian. Untuk menilai kecerobohan berat, perlu diperiksa tingkat penyimpangan dari standar kehati-hatian, sifat ketidaksesuaian, kemungkinan mengetahui risiko, dan tindakan yang dilakukan atau diabaikan oleh pejabat. Kesalahan tidak dapat disimpulkan hanya dari hasil akhir yang merugikan, tetapi harus dinilai berdasarkan keadaan ketika pemeriksaan dan pembuatan akta berlangsung.

Unsur ketiga adalah kerugian yang nyata dan dapat dibuktikan. Kerugian materiil dapat mencakup pengeluaran yang secara langsung berkaitan dengan upaya memperbaiki akibat kesalahan, sepanjang dapat dibuktikan dan memenuhi ketentuan hukum. Kerugian immateriil juga tidak dapat diberikan secara otomatis hanya berdasarkan klaim pihak yang merasa dirugikan, melainkan harus dinilai menurut dasar hukum dan pembuktian yang berlaku.

Unsur keempat adalah hubungan sebab akibat antara perbuatan atau kelalaian dengan kerugian. Jika kerugian timbul terutama karena keterangan palsu yang sengaja diberikan salah satu pihak, tindakan pihak ketiga, atau keadaan lain yang tidak berkaitan dengan pelanggaran kewajiban pejabat, hubungan kausal harus diperiksa secara terpisah. Sebaliknya, apabila kerugian timbul karena pejabat mengabaikan ketidaksesuaian yang jelas dan seharusnya ditindaklanjuti, hubungan kausal dapat menjadi dasar penting dalam penilaian tanggung jawab.

Dengan demikian, pertanggungjawaban perdata atas kecerobohan berat dalam verifikasi APHB harus dibangun melalui pembuktian unsur-unsur tersebut secara menyeluruh. Kesalahan prosedural, cacat akta, dan kewajiban membayar ganti rugi merupakan persoalan yang saling berkaitan, tetapi tidak identik. Akibat hukum terhadap akta harus ditentukan berdasarkan jenis cacat dan peraturan yang dilanggar, sedangkan ganti rugi mensyaratkan pembuktian unsur pertanggungjawaban perdata.

Batas Pertanggungjawaban dalam Verifikasi Objek Harta Bersama

Batas pertanggungjawaban terletak pada hubungan antara kewenangan jabatan, kewajiban pemeriksaan, dan fakta yang secara wajar dapat diketahui pada saat akta dibuat. Pejabat tidak dapat dianggap menjamin seluruh fakta materiil yang berada di luar kemampuan pemeriksaan yang diwajibkan. Akan tetapi, batas tersebut juga tidak dapat digunakan untuk membenarkan pengabaian terhadap ketidaksesuaian dokumen atau informasi yang jelas dan relevan dengan pembuatan APHB.

Dalam praktik, pemeriksaan perlu diarahkan pada identitas para pihak, dasar kewenangan bertindak, status harta bersama, data sertifikat, kesesuaian bidang tanah, persetujuan yang diwajibkan, dan informasi mengenai pembatasan hak yang relevan. Pemeriksaan terhadap status tanah harus dilakukan melalui prosedur dan akses yang tersedia sesuai peraturan. Apabila terdapat perbedaan data atau persoalan yang menghalangi pembuatan akta, proses harus ditunda sampai persoalan tersebut memperoleh klarifikasi atau penyelesaian yang sesuai.

Pertanggungjawaban juga harus dibedakan dari akibat hukum terhadap akta. Ketidaksesuaian tertentu dapat memengaruhi kekuatan pembuktian atau keabsahan akta menurut ketentuan yang berlaku, tetapi tidak setiap kesalahan secara otomatis menyebabkan akta batal demi hukum. Demikian pula, pembatalan akta tidak selalu dengan sendirinya membuktikan bahwa seluruh kerugian yang diklaim harus dibebankan kepada pejabat pembuat akta. Setiap akibat hukum harus dianalisis berdasarkan dasar hukum dan fakta yang relevan.

Model Verifikasi untuk Mencegah Kerugian Perdata

Berdasarkan analisis tersebut, artikel ini mengusulkan model verifikasi bertahap sebagai instrumen pencegahan risiko. Model ini merupakan rekomendasi analitis yang disusun dari kewajiban kehati-hatian dan ketentuan pertanahan yang relevan, bukan klaim bahwa seluruh tahapan berikut dirumuskan secara identik dalam satu peraturan. Penerapannya tetap harus disesuaikan dengan kewenangan notaris atau PPAT dan persyaratan yang berlaku.

Pertama, verifikasi identitas dan kewenangan para pihak. Pejabat perlu memeriksa identitas penghadap, kesesuaian data dalam dokumen, kewenangan bertindak, serta dokumen kuasa apabila tindakan dilakukan melalui perwakilan. Ketidaksesuaian identitas harus diklarifikasi sebelum proses dilanjutkan karena kesalahan pada tahap ini dapat memengaruhi kejelasan subjek hukum dalam akta.

Kedua, verifikasi status harta bersama. Dokumen perkawinan dan perceraian serta bukti perolehan tanah perlu diperiksa untuk memastikan dasar penggolongan objek sebagai harta bersama. Apabila terdapat persoalan mengenai harta bawaan, hadiah, warisan, atau perjanjian perkawinan,

persoalan tersebut harus ditelaah sesuai hukum yang berlaku. Verifikasi ini tidak berarti pejabat mengambil alih kewenangan pengadilan dalam menyelesaikan sengketa, tetapi memastikan bahwa dasar pembagian yang digunakan cukup jelas untuk proses pembuatan akta.

Ketiga, verifikasi dokumen pertanahan. Identitas pemegang hak, data sertifikat, letak, luas, batas, status hak, serta informasi relevan mengenai pembatasan atau sengketa perlu diperiksa melalui prosedur yang tersedia. Jika data tidak sesuai atau terdapat hambatan hukum yang material, pemeriksaan lanjutan perlu dilakukan sebelum akta diteruskan. Penelitian mengenai kelalaian verifikasi status tanah menegaskan bahwa pengabaian terhadap persoalan status objek dapat menimbulkan risiko hukum bagi para pihak.

Keempat, verifikasi kesepakatan pembagian. Pejabat perlu memastikan bahwa objek yang dibagi, bagian yang diterima masing-masing pihak, dan dasar persetujuan dipahami dengan jelas serta dituangkan sesuai ketentuan. Kehadiran para pihak tidak boleh dianggap secara otomatis membuktikan bahwa persetujuan telah diberikan secara bebas dan bahwa seluruh persoalan pembagian telah diselesaikan. Apabila terdapat indikasi tekanan, ketidakjelasan, atau pertentangan yang relevan, hal tersebut perlu ditindaklanjuti sesuai kewenangan.

Kelima, dokumentasi pemeriksaan. Dokumen yang diperiksa, klarifikasi yang diterima, ketidaksesuaian yang ditemukan, dan tindak lanjut yang dilakukan perlu dicatat serta disimpan sesuai kewajiban jabatan. Dokumentasi yang baik membantu menunjukkan proses pemeriksaan yang telah dilakukan dan memudahkan penilaian apabila kelak timbul sengketa. Dokumentasi bukan jaminan bebas tanggung jawab, tetapi dapat menjadi bagian dari bukti untuk menilai kepatuhan terhadap standar kehati-hatian.

Keenam, penundaan proses apabila terdapat hambatan material. Apabila status objek, kewenangan pihak, atau persetujuan yang diwajibkan belum jelas, proses pembuatan APHB seharusnya tidak dilanjutkan seolah-olah semua persyaratan telah terpenuhi. Pejabat perlu meminta pemenuhan dokumen, melakukan klarifikasi, atau mengarahkan penyelesaian melalui mekanisme hukum yang sesuai. Langkah ini bertujuan mencegah pembuatan akta ketika masih terdapat hambatan yang berpotensi memengaruhi hak para pihak.

Model verifikasi tersebut diharapkan dapat mengurangi risiko kesalahan dalam pembuatan APHB dan memperkuat perlindungan hukum bagi mantan pasangan suami istri. Namun, efektivitasnya tidak boleh dinyatakan sebagai temuan empiris karena penelitian ini bersifat normatif. Model tersebut merupakan rekomendasi yang perlu disesuaikan dengan peraturan dan dapat diuji lebih lanjut melalui penelitian empiris atau analisis putusan pengadilan.

4. KESIMPULAN, KETERBATASAN DAN SARAN

Kesimpulan

Pertanggungjawaban perdata atas kecerobohan berat dalam verifikasi objek harta bersama pada APHB pasca-perceraian harus ditentukan melalui pembuktian perbuatan melawan hukum, kesalahan, kerugian, dan hubungan sebab akibat. Konsep culpa lata dapat digunakan untuk menilai pengabaian serius terhadap kewajiban kehati-hatian, tetapi tidak dapat disimpulkan hanya dari munculnya sengketa setelah akta dibuat. Penilaian harus mempertimbangkan kewajiban jabatan, tingkat penyimpangan dari standar pemeriksaan yang patut, serta ketidaksesuaian yang secara wajar dapat diketahui ketika akta dibuat.

Penentuan pertanggungjawaban juga harus membedakan kapasitas notaris dan PPAT. Karena APHB dalam konteks pertanahan pada umumnya dibuat oleh PPAT, tanggung jawab atas tindakan pembuatan APHB harus dianalisis berdasarkan kewenangan dan kewajiban PPAT. Tanggung jawab notaris baru relevan sepanjang terdapat tindakan tersendiri dalam kapasitas notaris yang terbukti berhubungan dengan kerugian. Pembedaan tersebut diperlukan agar subjek, dasar hukum, dan ruang lingkup pertanggungjawaban ditentukan secara tepat.

Pencegahan kerugian dapat dilakukan melalui verifikasi identitas, status harta bersama, dokumen pertanahan, kesepakatan pembagian, serta dokumentasi proses pemeriksaan. Apabila ditemukan ketidaksesuaian material, proses perlu ditunda sampai persoalan diselesaikan sesuai hukum. Penerapan langkah tersebut tidak menghapus seluruh risiko sengketa, tetapi dapat membantu memastikan bahwa kewajiban pemeriksaan dijalankan secara patut dan bahwa kepentingan hukum para pihak memperoleh perlindungan yang lebih baik.

PPAT perlu melaksanakan pemeriksaan objek dan dokumen berdasarkan peraturan yang berlaku serta mendokumentasikan langkah verifikasi secara memadai. Notaris yang melakukan tindakan terkait dalam kapasitas berbeda harus tetap memperhatikan batas kewenangan dan kewajiban jabatan masing-masing. Para pihak juga perlu memastikan kejelasan status objek dan dasar pembagian sebelum pembuatan APHB agar risiko sengketa dapat dikurangi.

Penelitian selanjutnya disarankan mengkaji putusan pengadilan yang secara langsung berkaitan dengan kelalaian notaris atau PPAT dalam verifikasi objek tanah dan pembagian hak bersama pasca-perceraian. Analisis putusan diperlukan untuk menguji penerapan konsep culpa lata, unsur perbuatan melawan hukum, pembuktian kerugian, dan hubungan kausal berdasarkan praktik peradilan.

DAFTAR PUSTAKA

Acik Frinshina Zahra dan Lutfian Ubaidillah. "pertanggungjawaban hukum pejabat pembuat akta tanah (ppat) atas kelalaian penyelesaian balik nama hak atas tanah." Journal of Golden Generation Legal Science 2, no. 2 (2026).

Aslan Noor, Adinda Amalia Putr, Frida Julianti, Muhammad Azka Izzaturrahman Zulkarnain, Sukmawati Lumbantoruan, dan Zahra Ardhanie Praidno. "The Prudential Principle of Land Deed Officials in Addressing Defects of Consent in Deeds of Division of Joint Rights over Marital Joint Property." HSS (Journal of Humanities and Social Studies) (SI) 10, no. 1 (2026).

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1365–1366.

Naoval Mauladani Hartono dan Kholis Raisah. Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Berkaitan dengan Pertanahan. 16, no. 2 (2023): 141–49.

Nesha Sakina dan Budi Santoso. "Pertanggungjawaban Notaris dalam Pembuatan Akta Otentik yang Mengandung Keterangan Palsu." Notarius 17, no. 3 (2024): 2415–29.

Nyoman Triashari Satyaning Suci dan Dewa Ayu Dian Sawitri. "Pertanggungjawaban Hukum Notaris atas Kelalaian dalam Verifikasi Status Tanah Sengketa pada Proses Jual Beli Tanah." Jurnal Media Akademik 3, no. 10 (2025).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 beserta perubahannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

Peter Mahmud Marzuki. Penelitian Hukum. (Jakarta: Kencana, 2021.

Rafii, Muhammad, dan Rifqi Ridlo Phahlevy. "Enforcement of Procedures for Transfer of Land Rights Due to Joint Rights Distribution Deeds : A Study of the National Land Agency of Sidoarjo: Penegakan Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Akta Pembagian Hak Bersama : Studi Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo." Indonesian Journal of Law and Economics Review 21, no. 2 (2026). https://doi.org/10.21070/ijler.v21i2.1697.

Rafii, Muhammad, dan Rifqi Ridlo Phahlevy. "Enforcement of Procedures for Transfer of Land Rights Due to Joint Rights Distribution Deeds : A Study of the National Land Agency of Sidoarjo: Penegakan Prosedur Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Akta Pembagian Hak Bersama : Studi Badan Pertanahan Nasional Sidoarjo." Indonesian Journal of Law and Economics Review 21, no. 2 (2026). https://doi.org/10.21070/ijler.v21i2.1697.

Ritsye Ereinne Lerrick. "Pertanggungjawaban Notaris atas Kelalaian Dalam Profesionalitas Menjalankan Pekerjaan,." Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan 21, no. 3 (2023): 1021–33.

Rosiana Rahmadani Sabrina dan Aisyah Ayu Musyafah. "Pertanggung Jawaban Notaris dalam Kesalahan Pembuatan Akta." Notarius 17, no. 2 (2024).

Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan, Pasal 35 dan Pasal 37.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagaimana diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014.