



**AKIBAT HUKUM DARI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI  
YANG MENDAHULUI PROSES PEMECAHAN SERTIFIKAT TANAH  
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
TENTANG PENDAFTARAN TANAH**

(Studi Kasus Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah  
Muhamad Nur Kholis Muslim, SH., M.Kn.)

**Moh. Babur Rizki**

Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan  
Jl. Panglima Sudirman No. 360 Kraksaan, Probolinggo, Jawa Timur, Indonesia.  
Kodepos: 67282  
[baburrizki72@gmail.com](mailto:baburrizki72@gmail.com)

**Khusnul Hitaminah**

Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan  
Jl. Panglima Sudirman No. 360 Kraksaan, Probolinggo, Jawa Timur, Indonesia.  
Kodepos: 67282  
[khusnulhitaminahstih@gmail.com](mailto:khusnulhitaminahstih@gmail.com)

**Abdur Rohim**

Ilmu Hukum, Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan  
Jl. Panglima Sudirman No. 360 Kraksaan, Probolinggo, Jawa Timur, Indonesia.  
Kodepos: 67282  
[dr.abdrohim91@gmail.com](mailto:dr.abdrohim91@gmail.com)

***Abstract***

*The making of a deed of sale and purchase of land by a Land Deed Official (PPAT) originating from a parent land certificate must first be carried out by splitting the land certificate. However, in its application, PPAT MuhamadNurKholis Muslim, SH, M.Kn issued a deed of sale and purchase of land originating from the parent land certificate without preceding the splitting of the land certificate. This study aims to determine the legal consequences of making a deed of sale and purchase of land that precedes the process of splitting the land certificate at the Office of PPAT MuhamadNurKholis Muslim, SH, M.Kn and the settlement process.*

*This research is an empirical juridical research using a conflict approach, namely by analyzing the problems of making a deed of sale and purchase conducted through*

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

*interviews and analysis of related documents.*

*The results of this study explain that the sale and purchase deed made prior to the process of splitting the land certificate is an inappropriate procedure, the document does not contain correct information so that it does not have strong legal force. The settlement process is carried out by the relevant parties submitting the split of the main land certificate to the BPN Office of Probolinggo Regency and revising the sale and purchase deed to the PPAT concerned. With these problems, it is hoped that all PPATs will carry out their duties procedurally.*

**Keywords:** *Deed, Sale and Purchase, Split, Land Certificate*

### **Abstrak**

Pembuatan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berasal dari sertifikat tanah induk terlebih dahulu harus dilakukan pemecahan sertifikat tanah. Namun dalam penerapannya, PPAT Muhamad Nur Kholis Muslim, SH.,M.Kn mengeluarkan akta jual beli tanah yang berasal dari sertifikat tanah induk tanpa didahului pemecahan sertifikat tanah. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah di Kantor PPAT Muhamad Nur Kholis Muslim, SH., M.Kn dan proses penyelesaiannya.

Penelitian ini merupakan penelitian yuridis empiris dengan menggunakan pendekatan konflik, yakni dengan menganalisa permasalahan pembuatan akta jual beli yang dilakukan melalui wawancara dan analisa dokumen-dokumen terkait.

Hasil dari penelitian ini memaparkan bahwa akta jual beli yang dibuat mendahului proses pemecahan sertifikat tanah merupakan prosedur yang tidak sesuai, dokumen tidak memuat informasi yang benar sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang kuat. Adapun proses penyelesaiannya dilakukan dengan pihak terkait mengajukan pemecahan sertifikat tanah induk ke Kantor BPN Kabupaten Probolinggo dan merevisi akta jual beli kepada PPAT yang bersangkutan. Dengan adanya problematika tersebut, diharapkan agar seluruh PPAT menjalankan tupoksinya secara prosedural.

**Kata Kunci:** Akta, Jual Beli, Pemecahan, Sertifikat Tanah

### **A. PENDAHULUAN**

Berdasarkan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

1945, Negara Indonesia adalah negara hukum yang memberikan perlindungan atas hak-hak warga negaranya, antara lain hak warga negara untuk mendapatkan, mempunyai dan menikmati hak milik.<sup>1</sup> Hak milik diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria dalam Pasal 20-27 yang menjelaskan bahwa hak milik adalah turunan temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 yaitu mempunyai fungsi sosial. Properti adalah jenis aset yang sangat penting untuk dimiliki, properti seperti rumah dan tanah merupakan investasi yang menjanjikan tidak hanya sebagai tempat tinggal tetapi juga diminati banyak orang. Hal ini karena investasi properti menawarkan peluang pendapatan yang menjanjikan dan cenderung aman.

Hak milik atas tanah salah satu jenis hak milik. Tanah memiliki peran yang sangat penting bagi kehidupan manusia, untuk menghindarkan benturan kepentingan masyarakat dalam rangka memenuhi kebutuhan, pemerintah sebagai pelaksana dari kekuasaan negara mempunyai peranan sesuai dengan kewenangan untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan serta pemeliharaan tanah termasuk mengatur hubungan hukum dan perbuatan hukum antara masyarakat dengan persoalan terkait tanah. Tanah adalah bagian dari kerak bumi yang tersusun dari mineral serta bahan-bahan organik. Tanah memiliki peranan yang sangat vital bagi seluruh kehidupan di bumi, dikarenakan tanah mendukung kehidupan tumbuhan dengan cara menyediakan unsur hara serta air dan sebagai penopang akar tumbuhan. Struktur tanah yang memiliki rongga, menjadikan tanah tempat yang baik untuk akar agar dapat bernapas serta tetap tumbuh dengan subur. Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan Bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh hukum agraria.

Tanah yang diatur di dalam hukum agraria itu bukanlah Tanah dalam

---

<sup>1</sup>Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 (ayat 1) UUPA, yang menentukan atas dasar hak menguasai dari negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>2</sup>

Atas dasar hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.<sup>3</sup> Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 Tentang Pokok-Pokok Agraria:

1. Atas dasar ketentuan dalam pasal 33 ayat (3) Undang-Undang dasar dan hal-hal sebagai yang dimaksud dalam pasal 1, bumi air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
2. Hak menguasai dari Negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi wewenang untuk :
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.

---

<sup>2</sup>H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika Offset, 2015, h.07

<sup>3</sup>Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

- c. menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.
3. Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara tersebut pada ayat (2) pasal ini digunakan untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat dalam arti kebangsaan, kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat, adil dan makmur.
4. Hak menguasai dari Negara tersebut di atas pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada daerah-daerah Swatantra dan masyarakat-masyarakat hukum adat, sekedar diperlukan dan tidak bertentangan dengan kepentingan nasional, menurut ketentuan-ketentuan Peraturan Pemerintah.

Untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak-hak masyarakat atas tanah diselenggarakan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria di atur dalam Pasal 19 ayat (1) dan (2) yaitu :

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah.
- b. Pendaftaran tanah dalam ayat 1 pasal ini meliputi :
  - 1) Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
  - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
  - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.

Hasil dari proses pendaftaran tanah, kepada pemegang hak atas tanah yang didaftar diberikan surat tanda bukti hak yang disebut dengan sertipikat. Terselenggaranya pendaftaran tanah memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah dapat dengan mudah membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya. Namun

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

yang bertalian dengan sertifikat di tengah kehidupan bermasyarakat masih ditemukan berbagai permasalahan seperti:<sup>4</sup>

- a. Sertipikat palsu sertipikat hak atas tanah
- b. Sertipikat aspal (asli tapi palsu) surat bukti sebagai alas/dasar hak untuk penerbitan sertipikat tersebut ternyata tidak benar atau dipalsukan
- c. Sertipikat ganda yaitu: sertipikat yang untuk sebidang tanah diterbitkan lebih dari satu sertipikat yang letak tanahnya tumpang tindih seluruhnya atau sebagiannya.

Dalam kepemilikan dan penggunaannya, tanah harus digunakan dan dimanfaatkan untuk kesejahteraan rakyat. Kepemilikan terhadap tanah terkadang berkaitan dengan proses jual beli tanah, pembuatan akta jual beli harus dilakukan secara resmi oleh notaris. Jika dokumen ini dibuat oleh pihak yang tidak mematuhi aturan, dokumen ini tidak dapat dibuat sebagai bukti yang sah dari sudut pandang hukum. Ketaatan terhadap peraturan yang seharusnya. Adapun fungsi dari akta jual beli antara lain:<sup>5</sup>

1. Menjadi bukti yang sah mengenai terjadinya proses transaksi atau jual beli tanah, rumah, atau jenis bangunan lainnya yang sudah disepakati sesuai harga serta ketentuan oleh kedua belah pihak yang terkait.
2. Menjadi bukti perkara jika salah satu pihak tak mampu memenuhi kewajibannya sesuai dengan perjanjian yang telah disepakati sebelumnya.
3. Menjadi bukti yang sah bagi kedua pihak yang terkait karena telah memenuhi kewajiban dan haknya sesuai dengan kesepakatan yang sudah dibuat sebelumnya.
4. Untuk memudahkan proses balik nama, dari pemilik lama ke pemilik baru.

---

<sup>4</sup>Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002, h.21

<sup>5</sup>Siti Hadijah, *Akta Jual Beli: Pengertian, Fungsi, Cara Mengurus dan contoh*<https://www.cermati.com/artikel/akta-jual-beli> (diakses pada 23 Juni 2024, pukul 12:49)

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

Ada hal-hal persoalan terkait tanah, yakni: tanah di satu pihak tumbuh sebagai benda ekonomi, dan pihak lain tumbuh sebagai bahan perniagaan dan objek spekulasi. Pergeseran pola hubungan hubungan antara pemilik tanah. Dalam prosesnya, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, lelang, dan kewarisan. Jual beli adalah suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu barang, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang dijanjikan.<sup>6</sup> Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang itu belum diserahkan dan harganya belum dibayar. Hal ini sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan setelah akta tersebut ditandatangani oleh para pihak maka harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Perubahan ini bertujuan untuk meningkatkan mutu alat bukti perbuatan hukum yang dilakukan.<sup>7</sup>

Akta PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) sendiri merupakan akta autentik yang pada hakikatnya memuat kebenaran formil dan materil. Akta jual beli mempunyai kekuatan hukum yang cukup besar dan mempunyai dasar hukum atau hukum yang meliputi bentuk perjanjian pembelian tanah atau bangunan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta tersebut mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertipikat suatu bidang hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Pejabat yang bersangkutan mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. Pejabat

---

<sup>6</sup>Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

<sup>7</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

terkait juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. Oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta yang akan ditandatanganinya.

Peralihanbalik nama untuk membeli tanah atau properti dengan akta jual beli merupakan komitmen yang dibuat oleh kedua belah pihak. Jika ada pihak yang terbukti terlibat dalam penipuan, situasinya menjadi lebih rumit, maka dokumen ini menjadi bukti kepemilikan. Hak atas sebidang tanah yang sudah terdaftar dapat dipecah menjadi beberapa bagian berdasarkan permintaan pemegang hak yang bersangkutan. Masing-masing pecahan tersebut merupakan satuan bidang tanah baru dengan status hukum yang sama dengan bidang tanah semula.<sup>8</sup>

## **B. METODE PENELITIAN**

Metode penelitian yang dipakai adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yang dilakukan dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan. Metode yang digunakan adalah metode penelitian kualitatif.

### **1. Pendekatan Penelitian**

Dalam penelitian ini, pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kasus. Pendekatan kasus yakni dengan menganalisa permasalahan pembuatan akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhamad Nur Kholis Muslim, SH., M.Kn. dengan pihak yang terkait. Penelitian ini bertentangan dengan aturan dan diteliti di lapangan untuk memperoleh faktor pendukung dan hambatannya.

### **2. Lokasi Penelitian**

---

<sup>8</sup>Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim



Lokasi penelitian ini bertempat di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Muhamad Nur Kholis Muslim, SH., M.Kn. Paiton yang berdaerah kerja di Kabupaten Probolinggo dan telah memiliki SK. Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan Nomor: 414/KEP-400.20.03/XI/2017 Tanggal 02 November 2017.

### 3. Populasi dan Teknik Sampling

Populasi dalam penelitian ini adalah Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Muhamad Nur Kholis Muslim, SH., M.Kn. Sampel penelitian ini adalah pejabat dan pihak terkait yang membuat akta jual beli tanah.

### 4. Sumber Data

Dalam penelitian ini, sumber data yang digunakan antara lain:

- a. Data Primer, data yang diperoleh langsung dari pihak pembuat akta jual beli tanah dan pejabat pembuat akta tanah dengan melakukan penelitian di lapangan dengan cara melakukan wawancara kepada pihak-pihak tersebut.
- b. Data Sekunder, merupakan data yang memberi penjelasan terhadap data primer, yakni: Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Data Tersier, merupakan data yang mendukung data primer dan data sekunder diantaranya Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Wikikamus, internet.

### 5. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini, pengumpulan data menggunakan teknik:

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

- a. Wawancara, melakukan tanya jawab secara lisan dengan pejabat pembuat akta tanah dan pihak terkait yang dirancang secara sistematis dan berdasarkan tujuan penelitian. Sebelum melakukan wawancara, peneliti mempersiapkan daftar pertanyaan yang sesuai dengan persoalan yang dibahas. Wawancara dalam hal ini bersama dengan Bapak Muhamad Nur Kholis Muslim selaku Pejabat yang bersangkutan, dan pihak terkait.
- b. Observasi, melakukan pengamatan yang khusus serta pencatatan yang sistematis di lokasi penelitian. Dalam hal ini melakukan observasi di Kantor Notaris Muhamad Nur Kholis dan Desa Pondok Kelor Kecamatan Paiton Kabupaten Probolinggo sebagai lokasi tanah yang dimaksud.
- c. Dokumentasi, yakni pengumpulan data berupa dokumen berupa arsip-arsip yang penting yang ada di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun yang ada pada para pihak terkait.

#### 6. Teknis Analisis Data

Proses analisis data yang dilakukan adalah dengan memeriksa dan meneliti data yang telah diperoleh untuk menjamin kebenaran informasi tersebut. Sehingga nantinya menghasilkan sebuah kesimpulan untuk menjawab persoalan penelitian.

### C. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 1. Akibat Hukum Dari Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mendahului Proses Pemecahan Sertifikat Tanah Di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Muhamad Nur Kholis, SH., M.Kn.

Dalam perjanjian jual beli tanah, dikenal istilah “tanah induk”. Tanah induk merupakan keseluruhan tanah yang dimiliki oleh seseorang di dalam satu sertipikat. Dalam proses jual beli tanah yang berasal dari tanah induk para

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

pihak akan terlebih dahulu membuat kesepakatan pendahuluan atau Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) sebagai alat bukti. Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) merupakan perjanjian yang dibuat oleh penjual dan pembeli sebagai pengikat awal sebelum membuat Akta Jual Beli (AJB). Maka dari itu, sebelum menjual sebagian dari tanah induk, biasanya tanah akan dipecah terlebih dahulu dan dibuatkan sertipikat tanahnya. Adapun permohonan pemecahan tanah induk yang telah didaftarkan untuk diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya ke Kantor Pertanahan dengan memberikan alasan untuk apa pemecahan tanah tersebut dan dengan melampirkan beberapa dokumen yakni :

1. Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan
2. Identitas pemohon
3. Persetujuan tertulis pemegang hak tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani hak tanggungan.

Berdasarkan penelitian, adapun kronologi adanya pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertipikat tanah di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Muhamad Nur Kholis Muslim, SH., M.Kn. adalah sebagai berikut:

Pada hari kamis tanggal 30 Juni 2022, yang bersangkutan hadir dihadapan Muhamad Nur Kholis Muslim selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Adapun para pihak yakni:

1. **Tuan Edi** lahir di Probolinggo pada tanggal XX-XX-1960, Warga Negara Indonesia, bekerja sebagai buruh tani/perkebunan, bertempat tinggal di Kabupaten Probolinggo Desa Pondokkelor Kecamatan Paiton.
2. **Nyonya Sami'a** lahir di Probolinggo pada tanggal XX-XX-1965, Warga Negara Indonesia, bekerja sebagai ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Kabupaten Probolinggo Desa Pondokkelor Kecamatan Paiton.

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

3. **Tuan Hisam** lahir di Probolinggo pada tanggal XX-XX-1967, Warga Negara Indonesia, bekerja sebagai nelayan/perikanan, bertempat tinggal di Kabupaten Probolinggo Desa Pondokkelor Kecamatan Paiton.
4. **Nyonya Atima** lahir di Probolinggo pada tanggal XX-XX-1968, Warga Negara Indonesia, bekerja sebagai ibu rumah tangga, bertempat tinggal di Kabupaten Probolinggo Desa Pondokkelor Kecamatan Paiton.
5. **Tuan Arji** lahir di Probolinggo pada tanggal XX-XX-1980, Warga Negara Indonesia, bekerja sebagai petani/pekebun, bertempat tinggal di Kabupaten Probolinggo Desa Kropak Kecamatan Bantaran.
6. **Tuan Misraji** lahir di Probolinggo pada tanggal XX-XX-1972, Warga Negara Indonesia, bekerja sebagai pedagang, bertempat tinggal di Kabupaten Probolinggo Desa Pondokkelor Kecamatan Paiton.

Berdasarkan hasil keterangan, Misraji merupakan pihak kedua atau selaku pembeli. Dan 5 (lima) orang nama lainnya sebagai pihak pertama selaku pemegang hak. Pihak kedua menerangkan membeli sebagian tanah dari pihak pertama dengan luas 2.119 m<sup>2</sup> yang merupakan Hak Milik dengan Nomor XXX/Pondokkelor sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Tanggal XX-XX-2013 Nomor XX/Pondokkelor/2013 seluas 3.762 m<sup>2</sup> yang masih merupakan tanah induk. Akta jual beli dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal XX Juni 2022 dengan Nomor: XXX/2022.

Menurut hasil wawancara dengan Misraji bahwa akta jual beli yang disahkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak sesuai dengan luas tanah yang dibeli oleh Misraji karena dalam akta tersebut menyebutkan luas tanah yang dibeli adalah seluas kurang lebih 2.119 meter persegi namun hasil ukur setelah sertipikat selesai dipecah hanya seluas 1.500 meter persegi dan dalam hal ini Misraji merasa dirugikan karena menghambat proses peralihan balik

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

nama sertipikat.<sup>9</sup>

Dalam praktiknya, seharusnya ketika menjual sebagian dari tanah induk, penjual harus memecah tanah induk tersebut terlebih dahulu. Kemudian, setelah dipecahkan terbit sertipikat tanah hasil pecahan itu sendiri, tanah pecahan tersebut akan dijual kepada pihak pembeli melalui AJB dihadapan PPAT. Dasar hukum AJB sebagai alat bukti peralihan hak atas tanah merujuk pada Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini, pemecahan sertipikat tanah induk dilakukan setelah dikeluarkannya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT yang bersangkutan. Namun saat pengajuan atau pembuatan akta jual beli tanah ini, Muhamad Nur Kholis selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah menerangkan bahwa prosedur yang seharusnya memang harus dipecah dulu agar memiliki sertipikat tanah sendiri dan menyarankan agar pihak pertama melakukan hal tersebut. Namun dengan berbagai faktor dan alasan, akta jual beli tanah tetap dibuat. Setelah satu tahun akta jual beli itu terbit, pemecahan sertipikat baru diajukan hingga proses pemecahan tanah tersebut selesai dipecah. Berdasarkan data empiris hasil wawancara penulis, menurut pemaparan Bapak Muhamad Nur Kholis Muslim, SH., M.Kn selaku Pejabat terkait dalam pembuatan akta jual beli tersebut, menanggapi “ bahwa tidak cacat hukum dengan alasan akta tersebut telah memenuhi prosedur pembuatan akta tanah karena dalam akta tersebut menyebutkan nomor sertipikat induk yang sesuai dengan luasan tanah kurang lebih ”<sup>10</sup>

Setelah melakukan proses pemecahan tanah induk di Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo terbitlah sertipikat dengan Hak Milik Nomor 00XXX atas bidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur Nomor

---

<sup>9</sup>Wawancara dengan Misraji, 19 Mei 2024

<sup>10</sup>Wawancara dengan Muhamad Nur Kholis Muslim, SH., M.Kn. Ketua Pejabat Pembuat Akta Tanah,

30 Mei 2024

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

00XX/PONDOKKELOR/2023 tanggal XX/XX/2023 dengan luas hanya 1.500 m<sup>2</sup>. Berdasarkan hal tersebut, akibat yang timbul ialah ketidaksesuaian atau ketidaksinkronan antara luas tanah dan nomor sertipikat hak milik yang tertera di akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dengan luas tanah pemecahan dari Kantor Pertanahan dan pelaksanaannya yang tidak sistematis atau prosedural terkait administratif dokumen. Sehingga apabila dikemudian hari terdapat sengketa yang digugat oleh pihak yang bersangkutan atau pihak lain, maka dokumen atau akta jual beli tersebut bisa diragukan dan dipertanyakan kebenarannya.

Menurut Agus Eko Setiyono, A.Ptnh., M.H selaku Kepala Seksi Penataan Hak dan Pendaftaran Tanah berpendapat bahwa akta tanah tersebut tidak sesuai dengan prosedur dan meminta kepejabat terkait untuk merenvoi akta tersebut agar sesuai dengan sertipikat hasil pemecahan dan dalam hal ini beliau memberikan sanksi terhadap Muhamad Nur Kholis Muslim berupa teguran.<sup>11</sup>

## **2. Proses Penyelesaian Pembuatan Akta Jual Beli Yang Mendahului Proses Pemecahan Sertipikat Tanah Yang Dibuat Oleh Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Muhamad Nur Kholis, SH., M.Kn.**

Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa:

1. Permohonan pemecahan bidang tanah yang telah didaftar, diajukan oleh pemegang hak atau kuasanya dengan menyebutkan untuk kepentingan apa pemecahan tersebut dilakukan dan melampirkan :

---

<sup>11</sup>Wawancara dengan Agus Eko Setiyono, A.Ptnh., M.H, Kepala Seksi Penataan Hak dan Pendaftaran, 03 Juni 2024

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad Nur Kholis Muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

- a. sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan;
  - b. identitas pemohon;
  - c. persetujuan tertulis pemegang Hak Tanggungan, apabila hak atas tanah yang bersangkutan dibebani Hak Tanggungan.
2. Untuk mendapatkan satuan-satuan bidang tanah baru dari pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pengukuran.
  3. Status hukum bidang-bidang tanah hasil pemecahan adalah sama dengan status bidang tanah semula, dan untuk pendaftarannya masing-masing diberi nomor hak baru dan dibuatkan surat ukur, buku tanah dan sertipikat baru, sebagai pengganti nomor hak, surat ukur, buku tanah dan sertipikat asalnya.
  4. Catatan mengenai adanya Hak Tanggungan dan beban lain yang ada pada buku tanah dan sertipikat asal dicatat pada buku tanah dan sertipikat baru.
  5. Surat ukur, buku tanah dan sertipikat hak atas tanah semula dinyatakan tidak berlaku lagi dengan mencantumkan catatan dengan kalimat sebagai berikut : "Tidak berlaku lagi karena haknya sudah dibukukan sebagai hak atas bidang-bidang tanah hasil pemecahan sempurna, yaitu Hak ..... Nomor ... s/d ..... (lihat buku tanah nomor ... s/d.... )", yang dibubuhi tanda tangan Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk berikut cap dinas Kantor Pertanahan.
  6. Pencatatan pemecahan bidang tanah tersebut dikerjakan juga dalam daftar-daftar lain dan peta pendaftaran tanah atau peta-peta lain yang ada dengan menghapus gambar bidang tanah asal diganti dengan gambar bidang-bidang tanah pecahannya yang diberi nomor-nomor hak atas tanah dan surat ukur yang baru.

Adapun proses penyelesaian yang dilakukan terkait pembuatan akta jual

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

beli tanah yang mendahului proses pemecahan sertipikat tanah dapat dilakukan dengan permohonan pemecahan sertipikat tanah, pembuatan akta jual beli lalu dilanjutkan dengan pendaftaran akta jual beli tanah.

1) Pemecahan Sertipikat Tanah

- a) Permohonan pemecahan dapat diajukan ke Kantor pertanahan Kabupaten Probolinggo.
- b) Pemeriksaan persyaratan dilakukan oleh Kantor Pertanahan seperti dokumen-dokumen kepemilikan dan pembayaran biaya administrasi.
- c) Survei lapangan, dilakukan untuk memastikan batas-batas fisik tanah yang akan dipecah.
- d) Penerbitan sertipikat pemecahan, diterbitkan oleh Kantor Pertanahan yang mencatat perubahan status tanah dari satu sertipikat menjadi beberapa sertipikat.

2) Pembuatan Akta Jual Beli

- a) Persiapan dokumen, berupa dokumen-dokumen untuk akta jual beli. Seperti identitas diri, bukti kepemilikan tanah, dan perjanjian harga.
- b) Pencatatan pembayaran, harus dilakukan dengan jelas jika ada pembayaran yang harus dicatat dalam akta jual beli, seperti sisa pembayaran atau pembebasan hutang.
- c) Penandatanganan akta, pihak penjual dan pembeli bersama-sama menandatangani akta jual beli di hadapan PPAT/Notaris.
- d) Pengesahan akta, Notaris atau pejabat yang berwenang mengesahkan akta jual beli setelah memastikan semua persyaratan dan prosedur hukum terpenuhi.

3) Pendaftaran Akta Jual Beli

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim



- a) Pendaftaran di Kantor Pertanahan, akta jual beli didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk mencatat peralihan kepemilikan tanah.
- b) Pemeriksaan dokumen, Kantor Pertanahan akan memeriksa dokumen-dokumen yang dilampirkan dan keabsahan transaksi jual beli.
- c) Penerbitan sertipikat baru, setelah proses pendaftaran selesai dan dianggap sah, Kantor Pertanahan akan menerbitkan sertipikat tanah baru atas nama pembeli.

Adapun yang menjadi penyebab pihak-pihak yang bersangkutan mengajukan dan membuat akta jual beli tanah yang mendahului proses pemecahan sertipikat tanah adalah karena khawatir lambatnya Kantor Pertanahan dalam prosedur pelaksanaan pemecahan sertipikat tanah. Hambatan/kendalanya disebabkan berbagai faktor, yakni:

1. Petugas atau Pegawai di Kantor Pertanahan

Petugas atau pegawai Kantor pertanahan merupakan kunci utama dari dibuatnya pemecahan sertipikat tanah. Minimnya sumber daya manusia yang dimiliki atau kompetensi serta sikap disiplin dari pegawai dapat menghambat proses pembuatan sertipikat tanah yang dipecah. Selain itu, sinergi antar pegawai juga mempengaruhi kecepatan proses pemecahan. Sarana dan prasarana Kantor yang tidak memadai dan mendukung.

2. Masyarakat

Masyarakat sebagai pemilik tanah memiliki peranan yang sangat besar dalam rangka membantu menyukseskan program pemerintah, baik pendaftaran tanah maupun program-program pemerintah seperti mendaftarkan lagi status tanah yang sudah berpindah haknya kepada pihak lain seperti pada pemecahan bidang tanah yang sudah

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

bersertipikat. Adanya kesadaran hukum yang rendah di dalam masyarakat tentang kepemilikan sertipikat tanah serta anggapan tentang sertipikat yang statusnya disamakan dengan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT).

Dalam penelitian ini, pihak pertama selaku penjual melakukan pemecahan sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo. Pemecahan dengan Surat Ukur tanggal XX/XX/2023 Nomor 00XX/PONDOKKELOR/2023 dengan luas 1.500 m<sup>2</sup> diterbitkan. Pihak kedua selaku pembeli mendatangi Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Muhamad Nur Kholis Muslim untuk menjelaskan dan melakukan perbaikan terkait luas tanah yang semula tertera di akta jual beli Nomor XXX/2022 tanggal XX/XX/2022 dengan luas tanah yang dibeli 2.119 m<sup>2</sup> diperbaiki menjadi 1.500 m<sup>2</sup> agar sinkron dengan yang diukur oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo. Pengajuan ini bertujuan agar akta jual beli tanah ini memiliki informasi yang benar dan jelas serta akurat dan berkekuatan hukum.

Berdasarkan hal tersebut, pemecahan sertipikat tanah yang diajukan oleh pihak terkait diajukan sesuai dengan kehendak para pemegang hak bidang tanah tersebut. Pemecahan sertipikat tanah ini juga bertujuan pencoretan/mematikan buku tanah dan sertipikat lama untuk memberikan kepastian hukum tentang batas-batas atas kepemilikan dan penguasaan dari suatu tanah hasil pemecahan.

## **D. KESIMPULAN DAN SARAN**

### **1. Kesimpulan**

Berdasarkan hasil penelitian yang dituangkan pada bab pembahasan, penulis dapat menarik kesimpulan sebagai berikut:

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

- a. Pembuatan akta jual beli tanah induk harus didahului dengan pemecahan sertipikat tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo. Berdasarkan penelitian, akibat akta jual beli yang dibuat mendahului proses pemecahan sertipikat tanah adalah ketidakberlakuan akta jual beli tanah, risiko klaim pihak ketiga, kesulitan dalam pemindahan kepemilikan, dan melanggar prosedural yang seharusnya.
- b. Penyelesaian akta jual beli yang dibuat mendahului proses pemecahan sertipikat tanah induk adalah dengan mengajukan pemecahan sertipikat tanah ke Kantor Pertanahan Kabupaten Probolinggo sehingga memperoleh sertipikat baru yang telah dipecah. Sertipikat hasil pemecahan diajukan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang dan meminta revisi ataurenvoiaktapadanomorsertipikatdan luas tanah menjadi yang seharusnya sehingga sertipikat akta jual beli yang sudah diubah nantinya memiliki kekuatan hukum.

## 2. Saran

- a. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang membuat akta jual beli tanah seharusnya memenuhi prosedural dan tata cara administrasi secara benar dan sistematis agar sesuai aturan yang berlaku dan sertipikat yang dibuat dan diterbitkan sah dan tidak menerima atau melayani klien atau pihak yang mendahului proses dalam pemenuhan persyaratan pembuatan akta jual beli. Bagi klien baik pihak penjual atau pihak pembeli serta saksi-saksi seharusnya mengetahui dan memahami regulasi terkait pembuatan akta jual beli tanah di PPAT, sehingga tidak timbul problematika terkait sertipikat yang dibuat.

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertipikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim

- b. Penyelesaian problematika akta jual beli tanah yang mendahului proses pemecahan sertipikat tanah harus berdasarkan prosedural dan tetap dilaksanakan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan harus bertanggungjawab merevisi akta atau merenvoi akta dengan nomor sertipikat dan luas tanah yang seharusnya dan mengubah akta jual beli tanah yang berisi informasi akurat dan jelas sehingga akta jual beli dapat diakui dan tidak menimbulkan sengketa atau gugatan kedepannya.

## **E. DAFTAR PUSTAKA**

### **1. Buku, Jurnal, Makalah**

Arba, H.M. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.

Chomzah, Ali. 2002. *Hukum Pertanahan*. Jakarta: Prestasi Pustaka. Suharsono,

Fienso. 2010. *Kamus Hukum*. Jombang: Vandetta Publishing.

Harahap, M. 2010. *Hukum Acara Perdata*. Jakarta: Sinar Grafika.

Lubis, Iwansyah, dkk. 2018. *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Jakarta: Mitra Wacana Media.

Silviana, Ana, dkk. 2020. *Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah*. Jurnal LDJR Vo.3 No.2.

### **2. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

### **3. Sumber Lainnya**

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki

Khusnul Hitaminah

Abdur Rohim



<https://www.cermati.com/artikel/akta-jual-beli>

<https://e->

[journal.uajy.ac.id/6563/3/MIH202044.pdf](https://journal.uajy.ac.id/6563/3/MIH202044.pdf)<https://id.wiktionary.org/wiki/menda>

[hului](#)

- A. <https://www.sinarmasland.com/news/pecah-sertifikat-tanah-kenali-biaya-proses-dan-persyaratannya>/<https://www.gramedia.com/literasi/pengertian-akta/>

---

*Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli yang mendahului proses pemecahan sertifikat tanah menurut peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.*

*(Studi kasus kantor pejabat pembuat akta tanah Muhamad nur kholis muslim, sh., m.kn.)*

Moh. Babur Rizki  
Khusnul Hitaminah  
Abdur Rohim