



Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Khusnul Hitaminah¹⁾, Maria Ulfa²⁾, Mohammad Hendra³⁾, Moh. Anton Suryadi⁴⁾

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Zainul Hasan Genggong, Probolinggo, Jawa Timur, Indonesia

khusnulhitaminah28@gmail.com¹⁾, maria16ulfa@gmail.com²⁾,
hendramuhammad603@gmail.com³⁾, antonfuture74@gmail.com⁴⁾

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis pengaturan serta pelaksanaan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah berdasarkan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, serta untuk mengetahui implikasi hukum yang timbul apabila PPAT lalai dalam menjalankan kewajibannya. Metode penelitian yang digunakan adalah penelitian kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif melalui studi kepustakaan (library research), dimana data diperoleh dari berbagai sumber seperti peraturan perundang-undangan, buku hukum agraria, jurnal ilmiah, serta literatur yang relevan dengan permasalahan penelitian. Hasil penelitian menunjukkan bahwa: pertama, PPAT memiliki kedudukan sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, PPAT tidak hanya berwenang membuat akta, tetapi juga bertanggung jawab memastikan kebenaran formal dan material dari dokumen serta prosedur yang menjadi dasar pembuatan akta jual beli tanah. Kedua, dalam praktik pembuatan akta jual beli tanah, PPAT wajib menerapkan prinsip kehati-hatian, kecermatan, dan profesionalitas melalui pemeriksaan identitas para pihak, keabsahan objek tanah, kelengkapan dokumen, serta kesesuaian data dalam sistem administrasi pertanahan sebelum akta ditandatangani. Ketiga, apabila PPAT lalai dalam menjalankan kewajibannya, maka dapat timbul implikasi hukum berupa sanksi administratif, tanggung jawab perdata, bahkan pertanggungjawaban pidana apabila kelalaian tersebut mengandung unsur pelanggaran hukum yang serius. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pengaturan dalam Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 telah memberikan dasar hukum yang jelas mengenai tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah. Namun, dalam praktiknya masih terdapat berbagai kendala yuridis dan teknis yang dapat mempengaruhi pelaksanaan tugas PPAT. Oleh karena itu, diperlukan peningkatan profesionalisme, pengawasan yang efektif, serta penerapan prinsip kehati-hatian secara konsisten agar pembuatan akta jual beli tanah dapat memberikan kepastian hukum, keadilan, dan perlindungan hukum bagi masyarakat.

Kata kunci: Tanggung Jawab, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Akta Jual Beli

Abstract

This study aims to analyze the regulation and implementation of the responsibilities of the Land Deed Making Officer (PPAT) in making land sale and purchase deeds based on Article 86 of Government Regulation Number 18 of 2021, as well as to find out the legal implications that arise if PPAT is negligent in carrying out its obligations. The research method used is qualitative research with a normative juridical approach through library research, where data is obtained from various sources such as laws and regulations, agrarian law books, scientific journals, and literature relevant to research problems. The results of the study show that: first, PPAT has the position of a public official who is authorized to make authentic deeds regarding certain legal acts related to the transfer of land rights. Based on Article 86 of Government Regulation Number 18 of 2021, PPAT is not only authorized to make deeds, but also responsible for



ensuring the formal and material correctness of the documents and procedures that are the basis for making land sale and purchase deeds. Second, in the practice of making land sale and purchase deeds, PPAT is obliged to apply the principles of prudence, prudence, and professionalism through checking the identity of the parties, the validity of the land object, the completeness of documents, and the suitability of data in the land administration system before the deed is signed. Third, if PPAT is negligent in carrying out its obligations, it can have legal implications in the form of administrative sanctions, civil liability, and even criminal liability if the negligence contains elements of serious violations of the law. This study concludes that the regulation in Article 86 of Government Regulation Number 18 of 2021 has provided a clear legal basis regarding the responsibility of PPAT in making land sale and purchase deeds. However, in practice, there are still various juridical and technical obstacles that can affect the implementation of PPAT's duties. Therefore, it is necessary to increase professionalism, effective supervision, and apply the principle of prudence consistently so that the making of land sale and purchase deeds can provide legal certainty, justice, and legal protection for the community.

Keywords: *Responsibility, Land Deed Making Officer (PPAT), Deed of Sale and Purchase*

PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, baik sebagai sumber penghidupan, aset ekonomi, maupun sarana investasi jangka panjang. Dalam konteks hukum agraria nasional, kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah menjadi kebutuhan mendasar guna mencegah sengketa dan menjamin tertib administrasi pertanahan. Prinsip tersebut sejalan dengan amanat Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan pentingnya kepastian hukum hak atas tanah melalui sistem pendaftaran tanah (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960). Sebagai implementasi dari prinsip tersebut, negara membentuk mekanisme pendaftaran tanah yang salah satu unsurnya adalah pembuatan akta autentik oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT berperan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta yang menjadi dasar peralihan hak atas tanah, termasuk akta jual beli. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan menjadi instrumen utama dalam proses perubahan data yuridis pada Kantor Pertanahan (*PP No. 24 Tahun 1997/1960*). Perkembangan regulasi pertanahan semakin dipertegas dengan lahirnya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, yang antara lain mengatur tanggung jawab PPAT dalam menjalankan jabatannya, sebagaimana termuat dalam Pasal 86 (Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021). Ketentuan ini menegaskan bahwa PPAT tidak hanya berwenang membuat akta, tetapi juga bertanggung jawab atas kebenaran formal data dan prosedur administratif yang menjadi dasar pembuatan akta tersebut. Dalam praktiknya, pembuatan akta jual beli tanah tidak jarang menimbulkan persoalan hukum, baik akibat kelalaian administratif, kurangnya kehati-hatian dalam memeriksa dokumen, maupun adanya sengketa atas objek tanah yang diperjualbelikan. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum bagi PPAT, baik dalam ranah administratif, perdata, maupun pidana. Oleh karena itu, pengaturan dan pelaksanaan tanggung jawab PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 86 menjadi penting untuk dikaji secara mendalam guna memastikan terwujudnya kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum bagi para pihak dalam transaksi jual beli tanah. Selain itu, dinamika perkembangan hukum pertanahan di Indonesia menunjukkan adanya tuntutan yang semakin tinggi terhadap profesionalisme dan integritas PPAT dalam menjalankan kewenangannya. Transformasi sistem pelayanan pertanahan yang berbasis digital serta percepatan layanan publik menuntut ketelitian yang lebih cermat dalam proses verifikasi data dan dokumen. Dalam konteks ini, tanggung jawab PPAT tidak lagi dipahami sebatas kewajiban administratif, melainkan sebagai bagian dari upaya menjaga kredibilitas sistem pendaftaran tanah nasional secara keseluruhan.

Keberadaan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT menjadi titik sentral dalam proses peralihan hak atas tanah, karena akta tersebut merupakan dasar hukum bagi pencatatan perubahan kepemilikan pada Kantor Pertanahan. Apabila akta yang dibuat mengandung cacat



prosedural atau kekeliruan data, maka implikasinya tidak hanya merugikan para pihak, tetapi juga dapat mengganggu tertib administrasi pertanahan. Oleh sebab itu, norma dalam Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 perlu ditelaah secara komprehensif, baik dari aspek substansi pengaturannya maupun dari sisi implementasinya dalam praktik. Secara konseptual, tanggung jawab jabatan (*official liability*) melekat pada setiap pejabat umum yang menjalankan kewenangan atribusi dari peraturan perundang-undangan. Dalam hal ini, PPAT sebagai pejabat umum memiliki kewajiban untuk bekerja sesuai dengan prinsip legalitas, kehati-hatian, akuntabilitas, dan transparansi. Apabila terjadi pelanggaran terhadap kewajiban tersebut, maka mekanisme pertanggungjawaban harus ditegakkan guna menjaga kepercayaan publik terhadap institusi pertanahan. Dengan demikian, pembahasan mengenai tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tidak hanya relevan dari perspektif normatif, tetapi juga penting dalam kerangka pembangunan sistem hukum agraria yang berorientasi pada kepastian dan perlindungan hukum. Melalui analisis yang komprehensif terhadap pengaturan dan pelaksanaan Pasal 86, diharapkan dapat dirumuskan pemahaman yang lebih utuh mengenai batas kewenangan, ruang lingkup tanggung jawab, serta implikasi hukum yang melekat pada jabatan PPAT dalam setiap proses peralihan hak atas tanah.

Berdasarkan kajian terhadap berbagai literatur hukum pertanahan, pembahasan mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) pada umumnya masih ditempatkan dalam kerangka besar hukum administrasi negara atau hukum perdata, khususnya terkait kekuatan pembuktian akta autentik dan akibat hukumnya apabila terjadi cacat formil maupun materil. Sejumlah penelitian terdahulu lebih banyak menyoroti aspek kewenangan PPAT, keabsahan akta jual beli, serta bentuk sanksi administratif terhadap pelanggaran jabatan. Namun demikian, pembahasan tersebut sebagian besar masih merujuk pada rezim pengaturan sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, sehingga belum secara spesifik mengkaji konstruksi tanggung jawab PPAT berdasarkan Pasal 86 regulasi tersebut. Di sisi lain, kajian mengenai implementasi Pasal 86 juga relatif terbatas dan cenderung bersifat deskriptif normatif tanpa mengaitkannya secara mendalam dengan praktik pembuatan akta jual beli di lapangan. Padahal, perubahan regulasi melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 membawa konsekuensi yuridis yang signifikan terhadap pola pertanggungjawaban PPAT, terutama dalam kaitannya dengan kewajiban penyampaian akta, ketepatan prosedur, dan akurasi data dalam sistem pendaftaran tanah elektronik. Kondisi ini menunjukkan adanya kesenjangan penelitian, yakni belum optimalnya analisis yang menghubungkan norma Pasal 86 dengan realitas pelaksanaan tugas PPAT dalam pembuatan akta jual beli. Selain itu, penelitian sebelumnya umumnya membahas tanggung jawab PPAT secara umum tanpa memfokuskan pada dimensi pertanggungjawaban yang terintegrasi baik administratif, perdata, maupun pidana dalam satu kerangka analisis yang utuh. Belum banyak kajian yang menempatkan Pasal 86 sebagai titik sentral untuk menilai batas kewenangan, standar kehati-hatian, serta implikasi hukum apabila terjadi kelalaian dalam proses peralihan hak atas tanah. Dengan demikian, terdapat kebutuhan akademik untuk menghadirkan analisis yang lebih sistematis dan komprehensif terhadap pengaturan dan pelaksanaan tanggung jawab PPAT berdasarkan norma terbaru.

Penelitian ini menawarkan kebaruan (*novelty*) dengan menempatkan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 sebagai fokus utama analisis yuridis dalam konteks pembuatan akta jual beli tanah. Kajian ini tidak hanya membahas aspek normatif, tetapi juga mengevaluasi implementasinya dalam praktik serta mengidentifikasi potensi risiko hukum yang dapat timbul bagi PPAT. Nilai kebaruan penelitian ini terletak pada upaya mengintegrasikan analisis hukum positif dengan dinamika praktik pertanahan kontemporer, khususnya dalam era digitalisasi layanan pertanahan. Dengan pendekatan tersebut, penelitian ini diharapkan mampu memberikan kontribusi akademik dalam pengembangan teori tanggung jawab jabatan pejabat umum di bidang pertanahan, sekaligus menghadirkan rekomendasi praktis guna memperkuat akuntabilitas dan profesionalisme PPAT dalam menjamin kepastian hukum transaksi jual beli tanah di Indonesia.



METODE

Penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan pendekatan yuridis normatif yang berbasis studi kepustakaan (*library research*). Pendekatan kualitatif dipilih karena penelitian ini berorientasi pada penafsiran norma hukum serta pemahaman yang mendalam terhadap konstruksi tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli, khususnya sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021. Penelitian ini tidak bertumpu pada pengolahan data statistik, melainkan pada analisis konseptual dan sistematis terhadap peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum yang relevan. Jenis penelitian kepustakaan digunakan karena sumber data utama berasal dari bahan hukum sekunder, seperti peraturan perundang-undangan, buku teks hukum agraria, jurnal ilmiah, hasil penelitian terdahulu, serta dokumen resmi yang berkaitan dengan pendaftaran tanah dan kewenangan PPAT. Selain itu, digunakan pula bahan hukum primer berupa ketentuan normatif dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, khususnya Pasal 86, serta regulasi lain yang berkaitan dengan jabatan PPAT dan pendaftaran tanah. Data yang diperoleh bersifat sekunder dan dianalisis secara kritis untuk menjawab rumusan masalah yang telah dirumuskan dalam penelitian ini.

Teknik pengumpulan data dilakukan melalui metode dokumentasi, yaitu dengan cara menelusuri, menginventarisasi, dan mengkaji berbagai sumber tertulis yang relevan dengan fokus penelitian. Tahapan ini meliputi pencarian literatur, pembacaan komprehensif terhadap norma hukum dan doktrin, pencatatan poin-poin penting, serta pengelompokan data sesuai dengan sistematika pembahasan. Adapun teknik analisis data menggunakan metode analisis isi (*content analysis*) yang bersifat deskriptif-analitis. Proses analisis dilakukan melalui beberapa tahapan, yaitu: (1) reduksi data dengan memilah dan memilih bahan hukum yang relevan dengan permasalahan penelitian; (2) penyajian data dalam bentuk uraian sistematis dan argumentatif; serta (3) penarikan kesimpulan melalui penafsiran norma hukum dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Dengan metode ini, diharapkan diperoleh pemahaman yang komprehensif mengenai pengaturan dan pelaksanaan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Pengaturan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

A. Kedudukan dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Sistem Pendaftaran Tanah Nasional

Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peranan yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah. PPAT merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi sebagai alat bukti yang kuat dan menjadi dasar bagi proses perubahan data yuridis dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia (Harsono, 2008). Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum berkaitan erat dengan pelaksanaan sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh negara guna memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Hal ini sejalan dengan prinsip yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang menegaskan bahwa pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia sebagai upaya memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah (*UU No. 5 Tahun 1960*). Dalam pelaksanaannya, akta yang dibuat oleh PPAT menjadi salah satu dokumen utama yang digunakan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah pada kantor pertanahan (Santoso, 2015). Lebih lanjut, pengaturan mengenai kewenangan dan kedudukan PPAT juga ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian mengalami

perubahan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 (*PP No. 37 Tahun 1998/24*). Dalam peraturan tersebut dinyatakan bahwa PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, pembagian hak bersama, dan pemberian hak tanggungan (Adjie, 2018). Dalam konteks transaksi jual beli tanah, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi yang sangat penting karena menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan perubahan kepemilikan hak atas tanah dalam buku tanah dan sertipikat. Tanpa adanya akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, proses peralihan hak atas tanah tidak dapat didaftarkan secara resmi dalam sistem administrasi pertanahan. Oleh karena itu, akta yang dibuat oleh PPAT tidak hanya berfungsi sebagai bukti terjadinya perbuatan hukum, tetapi juga sebagai instrumen administratif yang menjamin tertibnya sistem pendaftaran tanah (Sutedi, 2014). Seiring dengan perkembangan regulasi pertanahan, ketentuan mengenai peran dan tanggung jawab PPAT juga diperkuat melalui Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang mengatur mengenai Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, serta Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan ini ditegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu syarat penting dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah, sekaligus menjadi bagian dari mekanisme administrasi pertanahan yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum dan tertib administrasi di bidang pertanahan. Dengan demikian, kedudukan PPAT tidak hanya sebagai pembuat akta autentik, tetapi juga sebagai unsur penting dalam sistem pelayanan pertanahan nasional (Santoso, 2012). bahwa posisi PPAT dalam sistem pendaftaran tanah nasional memiliki peran strategis sebagai penghubung antara para pihak yang melakukan perbuatan hukum dengan lembaga negara yang menyelenggarakan administrasi pertanahan. Melalui kewenangannya dalam membuat akta autentik, PPAT berfungsi memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah dilakukan secara sah, tercatat secara administratif, serta memperoleh perlindungan hukum yang memadai bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut (Harjono, 2007).

1. Dasar Hukum Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

Pengaturan mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugas jabatannya memiliki dasar hukum yang jelas dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Salah satu regulasi yang secara khusus mengatur hal tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Peraturan ini memberikan landasan normatif mengenai kewenangan serta tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, termasuk akta jual beli sebagai dasar perubahan data yuridis dalam pendaftaran tanah (Santoso, 2012). Dalam ketentuan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 ditegaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu dokumen penting dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, setiap akta yang dibuat harus memenuhi ketentuan formal maupun prosedural sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa dokumen yang menjadi dasar pembuatan akta telah diperiksa secara teliti, baik yang berkaitan dengan identitas para pihak, keabsahan objek tanah, maupun kesesuaian data dalam sertipikat tanah yang menjadi objek transaksi (Sutedi, 2012). Selain mengatur mengenai kewajiban PPAT, norma dalam Pasal 86 juga memberikan batasan terhadap ruang lingkup kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya. PPAT hanya memiliki kewenangan untuk membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, tukar menukar, pemasukan tanah ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, serta pemberian hak tanggungan. Kewenangan tersebut harus dilaksanakan sesuai dengan prinsip kehati-hatian dan tidak boleh melampaui batas kewenangan yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan (Adjie, 2018). Di samping itu, pengaturan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 juga menegaskan



adanya bentuk pertanggungjawaban administratif yang melekat pada jabatan PPAT. Apabila dalam pelaksanaan tugasnya PPAT melakukan pelanggaran terhadap prosedur atau ketentuan hukum yang berlaku, maka pejabat yang bersangkutan dapat dikenakan sanksi administratif oleh instansi yang berwenang. Sanksi tersebut dapat berupa teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap dari jabatan PPAT sebagai bentuk penegakan disiplin dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas jabatan tersebut (Santoso, 2012). Tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah juga berkaitan erat dengan fungsi akta autentik sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum. Oleh karena itu, setiap kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta dapat menimbulkan konsekuensi hukum yang tidak hanya berdampak pada PPAT, tetapi juga dapat merugikan para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Dalam konteks ini, prinsip ketelitian, kehati-hatian, serta kepatuhan terhadap prosedur hukum menjadi hal yang sangat penting dalam pelaksanaan tugas PPAT (Harsono, 2008). Ketentuan Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tidak hanya mengatur kewenangan PPAT dalam membuat akta, tetapi juga menegaskan kewajiban, batasan kewenangan, serta bentuk pertanggungjawaban yang harus dipenuhi oleh PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya. Dengan adanya pengaturan tersebut, diharapkan proses pembuatan akta jual beli tanah dapat dilaksanakan secara tertib, profesional, serta mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam setiap transaksi pertanahan (Santoso, 2019).

Dalam pelaksanaan tugas jabatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban yang tidak hanya bersifat administratif, tetapi juga mencakup tanggung jawab hukum dalam memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memenuhi persyaratan formal maupun material. Kewajiban tersebut menjadi bagian penting dalam menjamin keabsahan akta jual beli tanah serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut. Dalam konteks sistem pendaftaran tanah, akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar bagi perubahan data yuridis mengenai kepemilikan hak atas tanah (Santoso, 2019). Secara formal, PPAT berkewajiban untuk memastikan bahwa proses pembuatan akta dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Hal ini meliputi pemeriksaan identitas para pihak yang melakukan transaksi, pengecekan keabsahan dokumen yang menjadi dasar perbuatan hukum, serta memastikan bahwa para pihak hadir secara langsung pada saat penandatanganan akta. Selain itu, PPAT juga wajib membacakan isi akta kepada para pihak sebelum akta tersebut ditandatangani agar seluruh pihak memahami isi dan konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka lakukan (Adjie, 2018). Di samping kewajiban formal, PPAT juga memiliki kewajiban material yang berkaitan dengan substansi dari perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta. Dalam hal ini, PPAT harus memastikan bahwa objek tanah yang menjadi dasar transaksi tidak berada dalam sengketa, tidak sedang dijaminkan atau dibebani hak lain yang dapat menghalangi proses peralihan hak, serta memiliki status hukum yang jelas. Pemeriksaan tersebut penting dilakukan untuk mencegah terjadinya permasalahan hukum di kemudian hari yang dapat merugikan para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah (Sutedi, 2012).

Kewajiban formal dan material tersebut merupakan bagian dari prinsip kehati-hatian yang harus dijalankan oleh PPAT dalam setiap pelaksanaan tugas jabatannya. Prinsip ini menuntut PPAT untuk bertindak secara profesional, teliti, serta tidak hanya berfungsi sebagai pencatat perbuatan hukum, tetapi juga sebagai pihak yang memastikan bahwa transaksi yang dilakukan telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, keberadaan PPAT tidak hanya berperan sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga tertib administrasi pertanahan dalam sistem hukum agraria nasional (Harsono, 2008). Selain itu, kewajiban PPAT dalam memeriksa kelengkapan dokumen serta keabsahan data juga berkaitan erat dengan implementasi ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 yang menegaskan pentingnya ketelitian dalam pembuatan akta sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Ketentuan tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa setiap transaksi pertanahan tercatat secara sah dalam sistem administrasi pertanahan sehingga dapat memberikan jaminan



kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah (Santoso, 2012). Kewajiban formal dan material PPAT dalam penyusunan akta jual beli memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin keabsahan peralihan hak atas tanah. Melalui pelaksanaan kewajiban tersebut secara cermat dan profesional, PPAT dapat memastikan bahwa setiap akta yang dibuat tidak hanya sah secara hukum, tetapi juga mampu memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi pertanahan (Santoso, 2019).

2. Kewajiban Formal dan Material PPAT dalam Penyusunan Akta Jual Beli

Dalam pelaksanaan tugasnya, Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah memenuhi persyaratan formal maupun material sebagaimana ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Kewajiban tersebut merupakan bagian dari tanggung jawab profesional PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik terkait peralihan hak atas tanah. Oleh karena itu, sebelum suatu akta jual beli ditandatangani oleh para pihak, PPAT harus melakukan serangkaian pemeriksaan yang bertujuan untuk menjamin keabsahan perbuatan hukum yang akan dituangkan dalam akta tersebut (Santoso, 2019). Secara formal, PPAT berkewajiban untuk memeriksa identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa pihak yang bertindak sebagai penjual maupun pembeli benar-benar memiliki kapasitas hukum untuk melakukan perbuatan hukum tersebut. Identitas para pihak harus dibuktikan dengan dokumen resmi, seperti kartu tanda penduduk atau dokumen identitas lain yang sah, sehingga tidak terjadi kekeliruan mengenai subjek hukum yang terlibat dalam transaksi. Langkah ini penting dilakukan untuk mencegah terjadinya penyalahgunaan identitas atau tindakan yang dapat menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari (Adjie, 2018). Selain melakukan verifikasi terhadap identitas para pihak, PPAT juga memiliki kewajiban untuk memeriksa keabsahan objek tanah yang menjadi dasar transaksi. Pemeriksaan ini mencakup pengecekan terhadap status hukum tanah, apakah tanah tersebut benar-benar dimiliki oleh pihak yang menjual, serta memastikan bahwa tanah tersebut tidak berada dalam keadaan sengketa atau dibebani hak lain yang dapat menghambat proses peralihan hak. Dalam praktiknya, pemeriksaan ini biasanya dilakukan dengan meneliti sertifikat tanah serta melakukan pengecekan data pada Kantor Pertanahan guna memastikan kesesuaian antara data fisik dan data yuridis yang tercatat dalam sistem pendaftaran tanah (Sutedi, 2012). Kewajiban lain yang harus dilakukan oleh PPAT adalah memastikan kesesuaian antara data yang tercantum dalam sertifikat tanah dengan dokumen pendukung lainnya yang berkaitan dengan transaksi jual beli. Dokumen tersebut dapat berupa surat keterangan dari pemerintah daerah, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, maupun dokumen lain yang menjadi persyaratan administratif dalam proses pembuatan akta. Pemeriksaan terhadap dokumen-dokumen tersebut bertujuan untuk memastikan bahwa seluruh persyaratan administratif telah dipenuhi sebelum akta jual beli ditandatangani oleh para pihak (Santoso, 2012). Di samping itu, PPAT juga berkewajiban untuk memastikan bahwa seluruh dokumen pendukung yang diperlukan dalam proses pembuatan akta telah lengkap dan sah menurut hukum. Kelengkapan dokumen tersebut menjadi faktor penting dalam menentukan keabsahan akta jual beli, karena akta yang dibuat tanpa didukung oleh dokumen yang valid dapat berpotensi menimbulkan cacat hukum. Oleh karena itu, PPAT harus menjalankan prinsip kehati-hatian dalam meneliti setiap dokumen yang diajukan oleh para pihak sebelum menuangkannya dalam bentuk akta autentik (Harsono, 2008). Kewajiban formal dan material PPAT dalam penyusunan akta jual beli tidak hanya terbatas pada proses pembuatan akta secara administratif, tetapi juga mencakup tanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh unsur yang berkaitan dengan subjek, objek, serta dokumen pendukung transaksi telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Melalui pelaksanaan kewajiban tersebut secara cermat dan profesional, diharapkan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan (Santoso, 2019).

Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk menerapkan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) guna menjamin bahwa setiap akta yang dibuat benar-benar memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Prinsip kehati-hatian ini menjadi landasan penting dalam pelaksanaan tugas PPAT, mengingat akta yang dibuat memiliki kekuatan sebagai akta autentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti yang sempurna dalam proses pembuktian di pengadilan. Oleh karena itu, setiap tindakan yang dilakukan oleh PPAT harus dilandasi oleh ketelitian, kecermatan, serta kepatuhan terhadap prosedur hukum yang berlaku (Harsono, 2008). Penerapan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan jabatan PPAT dapat dilihat dari berbagai tahapan dalam proses pembuatan akta jual beli tanah. Salah satu bentuk penerapan prinsip tersebut adalah kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap dokumen yang diajukan oleh para pihak. Pemeriksaan tersebut mencakup verifikasi identitas para pihak, keabsahan sertipikat tanah, serta kesesuaian antara data fisik dan data yuridis yang tercatat dalam sistem pendaftaran tanah. Melalui pemeriksaan yang cermat, PPAT dapat meminimalisir kemungkinan terjadinya kesalahan atau penyimpangan yang dapat menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari (Santoso, 2019). Selain itu, prinsip kehati-hatian juga mengharuskan PPAT untuk memastikan bahwa para pihak yang melakukan transaksi jual beli benar-benar memahami isi dan konsekuensi hukum dari akta yang akan ditandatangani. Oleh karena itu, sebelum akta ditandatangani, PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak agar tidak terjadi kesalahpahaman mengenai hak dan kewajiban yang timbul dari perjanjian tersebut. Langkah ini merupakan bagian dari upaya untuk menjaga transparansi serta melindungi kepentingan hukum para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan (Adjie, 2018). Penerapan prinsip kehati-hatian juga berkaitan dengan kewajiban PPAT untuk menolak pembuatan akta apabila ditemukan adanya indikasi pelanggaran hukum atau ketidaksesuaian dokumen yang diajukan oleh para pihak.

Dalam kondisi tertentu, misalnya apabila tanah yang menjadi objek transaksi sedang berada dalam sengketa atau dokumen yang diajukan tidak lengkap, PPAT berhak untuk menunda atau bahkan menolak pembuatan akta sampai seluruh persyaratan hukum terpenuhi. Sikap ini merupakan bentuk tanggung jawab profesional PPAT dalam menjaga keabsahan akta yang dibuat serta melindungi kepentingan hukum para pihak (Sutedi, 2012). Penerapan prinsip kehati-hatian juga menjadi bagian dari upaya untuk menjaga tertib administrasi pertanahan dalam sistem hukum agraria nasional. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan dasar bagi proses pendaftaran peralihan hak atas tanah pada Kantor Pertanahan. Oleh karena itu, apabila akta tersebut dibuat tanpa melalui proses pemeriksaan yang cermat, maka hal tersebut dapat menimbulkan ketidakpastian hukum serta berpotensi menimbulkan sengketa pertanahan di kemudian hari (Santoso, 2012). Prinsip kehati-hatian merupakan aspek penting yang harus selalu diterapkan oleh PPAT dalam setiap pelaksanaan tugas jabatannya. Melalui penerapan prinsip tersebut secara konsisten, diharapkan setiap akta yang dibuat oleh PPAT dapat memenuhi standar legalitas yang tinggi serta mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat dalam melakukan transaksi pertanahan (Harsono, 2008).

3. Analisis Prinsip Kecermatan dan ketelitian dalam Pencegahan Cacat Hukum pada Akta Jual Beli

Dalam pelaksanaan tugasnya sebagai pejabat umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dituntut untuk menerapkan prinsip kecermatan dan ketelitian dalam setiap proses pembuatan akta, khususnya akta jual beli tanah. Prinsip ini merupakan bagian penting dari standar profesionalitas yang harus dijalankan oleh PPAT guna memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memenuhi persyaratan hukum serta tidak menimbulkan permasalahan di kemudian hari. Mengingat akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kedudukan sebagai akta autentik, maka setiap kesalahan dalam proses pembuatannya dapat berpotensi menimbulkan cacat hukum yang berdampak pada keabsahan peralihan hak atas tanah (Harsono, 2008). Prinsip kecermatan dan



ketelitian dalam pembuatan akta jual beli dapat dilihat dari kewajiban PPAT untuk melakukan pemeriksaan secara menyeluruh terhadap seluruh unsur yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Pemeriksaan tersebut meliputi verifikasi terhadap identitas para pihak, keabsahan objek tanah yang diperjualbelikan, serta kesesuaian antara data yang tercantum dalam sertipikat dengan data yang terdapat dalam sistem administrasi pertanahan. Melalui proses pemeriksaan yang cermat, PPAT dapat memastikan bahwa transaksi yang dilakukan benar-benar memenuhi ketentuan hukum yang berlaku (Santoso, 2019). Selain itu, ketelitian dalam pembuatan akta juga berkaitan dengan kewajiban PPAT untuk memastikan bahwa isi akta telah disusun secara jelas, lengkap, dan tidak menimbulkan penafsiran yang berbeda. Setiap klausul yang tercantum dalam akta harus menggambarkan secara tepat kehendak para pihak serta mencerminkan fakta hukum yang sebenarnya terjadi. Hal ini penting dilakukan untuk mencegah munculnya sengketa yang disebabkan oleh ketidakjelasan atau kekeliruan dalam penyusunan isi akta (Adjie, 2018). Penerapan prinsip kecermatan juga mengharuskan PPAT untuk memeriksa secara teliti seluruh dokumen pendukung yang diajukan oleh para pihak sebelum akta ditandatangani. Dokumen tersebut antara lain sertipikat hak atas tanah, identitas para pihak, bukti pembayaran pajak, serta dokumen lain yang menjadi persyaratan administratif dalam proses peralihan hak atas tanah. Apabila terdapat ketidaksesuaian atau kekurangan dalam dokumen tersebut, PPAT wajib menunda proses pembuatan akta sampai seluruh persyaratan terpenuhi sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Sutedi, 2012). Prinsip kecermatan dan ketelitian juga berkaitan dengan tanggung jawab PPAT dalam menjaga keabsahan akta yang dibuat agar tidak mengandung cacat hukum, baik cacat formil maupun cacat materil. Cacat formil dapat terjadi apabila proses pembuatan akta tidak mengikuti prosedur yang telah ditentukan, sedangkan cacat materil dapat muncul apabila isi akta tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Oleh karena itu, PPAT harus menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan kehati-hatian agar akta yang dibuat benar-benar mencerminkan perbuatan hukum yang sah (Santoso, 2012). Penerapan prinsip kecermatan dan ketelitian dalam pembuatan akta jual beli tanah merupakan salah satu bentuk tanggung jawab profesional PPAT dalam menjamin keabsahan serta kekuatan hukum dari akta yang dibuat. Melalui penerapan prinsip tersebut secara konsisten, diharapkan setiap akta yang dihasilkan dapat memberikan kepastian hukum serta perlindungan bagi para pihak yang melakukan transaksi pertanahan (Harsono, 2008).

Dalam praktik pembuatan akta jual beli tanah, penerapan prinsip profesionalitas dan akuntabilitas menjadi aspek penting yang harus dijalankan oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT). Prinsip ini menuntut agar setiap tindakan yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya selalu didasarkan pada ketentuan hukum yang berlaku serta dilaksanakan secara objektif, independen, dan penuh tanggung jawab. Sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik, PPAT harus memastikan bahwa setiap akta yang dibuat benar-benar mencerminkan fakta hukum yang sebenarnya serta tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Parlindungan, 2009). Dalam konteks transaksi jual beli tanah, profesionalitas PPAT tercermin dari kemampuannya dalam melakukan verifikasi dan validasi terhadap seluruh unsur yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak. Verifikasi tersebut tidak hanya terbatas pada pemeriksaan dokumen administratif, tetapi juga mencakup analisis terhadap status hukum tanah, kebenaran data yang tercantum dalam sertipikat, serta kemungkinan adanya pembatasan hukum terhadap objek tanah yang akan diperjualbelikan. Proses ini penting dilakukan untuk memastikan bahwa transaksi yang dilakukan tidak menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari (Ismaya, 2013). Selain itu, akuntabilitas dalam pelaksanaan jabatan PPAT juga berkaitan dengan kewajiban untuk menjaga integritas dalam proses pembuatan akta. Dalam hal ini, PPAT tidak boleh memihak kepada salah satu pihak yang melakukan transaksi, melainkan harus bersikap netral dan menjamin bahwa seluruh proses dilakukan secara transparan. Sikap independen ini penting untuk menjaga kepercayaan masyarakat

terhadap profesi PPAT sebagai pejabat umum yang berperan dalam menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (Salim, 2016). Penerapan prinsip profesionalitas dan akuntabilitas juga berkaitan dengan kewajiban PPAT untuk memastikan bahwa setiap akta yang dibuat telah memenuhi ketentuan formal dan material yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila terdapat indikasi bahwa dokumen yang diajukan oleh para pihak tidak lengkap atau mengandung ketidaksesuaian data, maka PPAT berkewajiban untuk menunda atau menolak pembuatan akta sampai seluruh persyaratan hukum terpenuhi. Langkah ini merupakan bentuk tanggung jawab profesional dalam mencegah terjadinya cacat hukum pada akta yang dibuat (Sihombing, 2018). Selain itu, akta jual beli yang dibuat oleh PPAT memiliki fungsi penting sebagai dasar pencatatan peralihan hak dalam sistem pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh negara. Oleh karena itu, setiap kesalahan dalam pembuatan akta dapat berdampak pada ketidakakuratan data dalam administrasi pertanahan. Kondisi tersebut tidak hanya berpotensi merugikan para pihak yang melakukan transaksi, tetapi juga dapat menimbulkan sengketa pertanahan yang lebih luas di masyarakat (Supriadi, 2010). Penerapan prinsip profesionalitas dan akuntabilitas dalam pelaksanaan jabatan PPAT menjadi faktor penting dalam menjaga keabsahan serta kekuatan hukum akta jual beli tanah. Melalui penerapan prinsip tersebut secara konsisten, diharapkan setiap akta yang dibuat oleh PPAT dapat memberikan jaminan kepastian hukum, sekaligus memperkuat sistem administrasi pertanahan yang tertib dan terpercaya di Indonesia (Parlindungan, 2009).

4. Bentuk Pertanggungjawaban Hukum PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Dalam menjalankan tugas jabatannya, Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) tidak hanya memiliki kewenangan untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, tetapi juga memikul tanggung jawab hukum atas setiap akta yang dibuatnya. Tanggung jawab tersebut muncul apabila dalam pelaksanaan tugasnya terjadi pelanggaran prosedur, kelalaian, atau penyimpangan terhadap ketentuan hukum yang berlaku, termasuk ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 khususnya Pasal 86. Dalam konteks ini, pertanggungjawaban hukum PPAT dapat berupa pertanggungjawaban administratif, perdata, maupun pidana, tergantung pada jenis pelanggaran yang terjadi dalam proses pembuatan akta jual beli tanah (Salim HS, 2016). Pertanggungjawaban administratif merupakan bentuk tanggung jawab yang paling umum dikenakan kepada PPAT apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan jabatan atau prosedur dalam pembuatan akta. Bentuk sanksi administratif ini dapat diberikan oleh instansi yang berwenang sebagai bentuk pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT. Sanksi tersebut dapat berupa teguran tertulis, peringatan, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tetap dari jabatan PPAT. Pemberian sanksi administratif dimaksudkan untuk menjaga profesionalitas dan disiplin dalam pelaksanaan tugas jabatan serta memastikan bahwa setiap PPAT menjalankan kewenangannya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Santoso, 2019). Selain pertanggungjawaban administratif, PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata apabila akta yang dibuatnya menimbulkan kerugian bagi para pihak yang melakukan transaksi. Dalam hukum perdata, tanggung jawab ini dapat muncul apabila terdapat unsur kelalaian atau kesalahan yang dilakukan oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya, misalnya tidak melakukan pemeriksaan yang memadai terhadap dokumen atau tidak memastikan keabsahan objek tanah yang diperjualbelikan. Dalam kondisi tersebut, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan ganti rugi terhadap PPAT berdasarkan prinsip perbuatan melawan hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan hukum perdata (Sihombing, 2018). Dalam keadaan tertentu PPAT juga dapat dimintai pertanggungjawaban pidana apabila terbukti secara sengaja melakukan tindakan yang melanggar hukum dalam pembuatan akta. Pertanggungjawaban pidana dapat timbul apabila PPAT dengan sengaja memasukkan keterangan yang tidak benar ke dalam akta, memalsukan dokumen, atau bekerja sama dengan pihak tertentu untuk melakukan perbuatan yang bertentangan dengan hukum. Dalam situasi seperti ini, PPAT dapat dikenakan sanksi pidana sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, karena akta yang dibuat oleh PPAT memiliki



kedudukan sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang kuat (Parlindungan, 2009). Bentuk pertanggungjawaban hukum PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah mencerminkan adanya mekanisme pengawasan dan penegakan hukum terhadap pelaksanaan tugas jabatan tersebut. Pertanggungjawaban administratif, perdata, maupun pidana merupakan instrumen hukum yang bertujuan untuk menjaga integritas profesi PPAT serta memastikan bahwa setiap akta yang dibuat benar-benar memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Melalui mekanisme pertanggungjawaban tersebut, diharapkan tercipta sistem pelayanan pertanahan yang profesional, transparan, dan mampu memberikan kepastian hukum bagi masyarakat (Ismaya, 2013).

Pelaksanaan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Ditinjau Dari Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021

A. Prosedur konkret pembuatan akta jual beli oleh PPAT

Proses pembuatan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan tahapan penting dalam mekanisme peralihan hak atas tanah dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia. Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar hukum bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan perubahan kepemilikan hak atas tanah. Oleh karena itu, dalam pelaksanaannya PPAT wajib mengikuti prosedur yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah serta dapat memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut (Santoso, 2019).

Tahap pertama dalam proses pembuatan akta jual beli adalah pemeriksaan dokumen yang diajukan oleh para pihak. Pada tahap ini PPAT berkewajiban meneliti kelengkapan dan keabsahan dokumen yang menjadi dasar transaksi, seperti identitas para pihak, sertipikat hak atas tanah, serta dokumen lain yang berkaitan dengan objek tanah yang akan diperjualbelikan. Pemeriksaan ini bertujuan untuk memastikan bahwa pihak yang melakukan transaksi benar-benar memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum tersebut serta memastikan bahwa tanah yang menjadi objek transaksi memiliki status hukum yang jelas (Salim HS, 2016). Setelah pemeriksaan dokumen dilakukan, tahap berikutnya adalah pengecekan sertipikat tanah pada Kantor Pertanahan. Pengecekan ini bertujuan untuk memastikan kesesuaian antara data yang tercantum dalam sertipikat dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan sistem administrasi pertanahan. Melalui proses ini dapat diketahui apakah tanah yang akan diperjualbelikan sedang berada dalam sengketa, dibebani hak tanggungan, atau memiliki pembatasan tertentu yang dapat mempengaruhi proses peralihan hak. Dengan demikian, pengecekan sertipikat menjadi langkah penting dalam mencegah terjadinya permasalahan hukum di kemudian hari (Parlindungan, 2009). Tahap selanjutnya adalah penyusunan dan pembacaan akta jual beli oleh PPAT di hadapan para pihak. Dalam tahap ini PPAT wajib membacakan secara lengkap isi akta kepada para pihak yang melakukan transaksi guna memastikan bahwa seluruh pihak memahami isi serta konsekuensi hukum dari perjanjian yang mereka lakukan. Pembacaan akta ini juga bertujuan untuk memberikan kesempatan kepada para pihak untuk memeriksa kembali kebenaran data yang tercantum dalam akta sebelum dilakukan penandatanganan (Adjie, 2018). Setelah akta dibacakan dan disetujui oleh para pihak, tahap berikutnya adalah penandatanganan akta oleh para pihak yang terlibat dalam transaksi serta oleh PPAT sebagai pejabat yang membuat akta tersebut. Penandatanganan ini menandai bahwa para pihak telah sepakat terhadap isi akta dan secara sah melakukan perbuatan hukum berupa jual beli tanah. Dengan adanya penandatanganan tersebut, akta jual beli menjadi akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di hadapan hukum (Sihombing, 2018). Tahap terakhir dalam prosedur pembuatan akta jual beli adalah penyampaian berkas dan dokumen terkait kepada Kantor Pertanahan untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dalam tahap ini PPAT berkewajiban menyerahkan

salinan akta jual beli beserta dokumen pendukung lainnya kepada Kantor Pertanahan agar dilakukan pencatatan perubahan kepemilikan dalam buku tanah dan sertipikat. Proses ini merupakan bagian penting dari sistem pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum terhadap status kepemilikan tanah yang telah dialihkan kepada pihak pembeli (Ismaya, 2013). Dengan demikian, prosedur pembuatan akta jual beli oleh PPAT terdiri dari beberapa tahapan yang saling berkaitan, mulai dari pemeriksaan dokumen, pengecekan sertipikat tanah, penyusunan dan pembacaan akta, penandatanganan oleh para pihak, hingga penyampaian berkas kepada Kantor Pertanahan. Setiap tahapan tersebut harus dilaksanakan secara cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku agar akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah serta mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi pertanahan (Santoso, 2012).

1. Pelaksanaan kewajiban pelaporan dan penyampaian akta ke Kantor Pertanahan

Dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia, pelaksanaan kewajiban pelaporan dan penyampaian akta oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) kepada Kantor Pertanahan merupakan bagian penting dari proses administrasi peralihan hak atas tanah. Akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti perbuatan hukum antara para pihak, tetapi juga menjadi dasar bagi instansi pertanahan untuk melakukan pencatatan perubahan data yuridis dalam buku tanah serta pada sertipikat hak atas tanah. Oleh karena itu, PPAT memiliki kewajiban untuk menyampaikan akta beserta dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan agar proses pendaftaran peralihan hak dapat dilaksanakan secara tertib dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Santoso, 2019). Kewajiban penyampaian akta tersebut merupakan bagian dari tanggung jawab administratif PPAT dalam rangka mendukung terselenggaranya sistem pendaftaran tanah yang memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah. Setelah akta jual beli ditandatangani oleh para pihak dan oleh PPAT, pejabat tersebut berkewajiban untuk menyerahkan salinan akta beserta dokumen yang berkaitan dengan transaksi kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Dokumen yang disampaikan biasanya meliputi salinan akta jual beli, sertipikat hak atas tanah, bukti identitas para pihak, serta dokumen lain yang menjadi syarat administrasi dalam proses pendaftaran peralihan hak (Salim HS, 2016). Penyerahan berkas tersebut memiliki tujuan untuk memastikan bahwa setiap peralihan hak atas tanah yang dilakukan melalui akta PPAT dapat segera dicatat dalam sistem administrasi pertanahan. Pencatatan tersebut dilakukan dengan melakukan perubahan data yuridis dalam buku tanah serta penerbitan sertipikat baru atas nama pihak yang memperoleh hak. Dengan demikian, proses penyampaian akta oleh PPAT menjadi salah satu tahapan penting dalam mekanisme pendaftaran tanah yang berfungsi untuk memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah yang baru (Parlindungan, 2009). Selain itu, kewajiban pelaporan dan penyampaian akta kepada Kantor Pertanahan juga merupakan bentuk pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara. Melalui mekanisme ini, instansi pertanahan dapat melakukan verifikasi terhadap akta yang dibuat oleh PPAT serta memastikan bahwa setiap transaksi yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah telah memenuhi ketentuan hukum yang berlaku. Apabila kewajiban tersebut tidak dilaksanakan dengan baik, maka dapat menimbulkan hambatan dalam proses pendaftaran tanah serta berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum terhadap status kepemilikan tanah (Sihombing, 2018). Pelaksanaan kewajiban pelaporan dan penyampaian akta oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Kewajiban ini menegaskan bahwa tanggung jawab PPAT tidak hanya berhenti pada tahap pembuatan akta jual beli, tetapi juga mencakup penyampaian dokumen tersebut kepada instansi yang berwenang agar proses administrasi pertanahan dapat berjalan secara tertib, transparan, dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat (Ismaya, 2013).

2. Kendala yuridis dan teknis dalam praktik pembuatan akta jual beli

Dalam praktik pelaksanaan tugasnya, Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) tidak jarang menghadapi berbagai kendala yang bersifat yuridis maupun teknis dalam proses pembuatan akta jual beli tanah. Kendala tersebut dapat muncul sejak tahap awal pemeriksaan dokumen hingga proses penyampaian akta kepada Kantor Pertanahan. Keberadaan hambatan tersebut dapat mempengaruhi kelancaran pelaksanaan peralihan hak atas tanah serta berpotensi menimbulkan risiko hukum bagi PPAT apabila tidak ditangani secara cermat dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku (Santoso, 2019). Salah satu kendala yang sering muncul dalam praktik adalah ketidaksesuaian data antara dokumen yang dimiliki oleh para pihak dengan data yang tercatat dalam administrasi pertanahan. Ketidaksesuaian tersebut dapat berupa perbedaan identitas pemegang hak, perbedaan luas tanah, maupun perbedaan batas-batas tanah yang tercantum dalam sertipikat dengan kondisi faktual di lapangan. Kondisi semacam ini dapat menimbulkan keraguan terhadap keabsahan objek transaksi sehingga PPAT harus melakukan verifikasi lebih lanjut sebelum melanjutkan proses pembuatan akta jual beli (Parlindungan, 2009). Selain ketidaksesuaian data, hambatan lain yang kerap terjadi adalah adanya sengketa atau konflik kepemilikan atas tanah yang menjadi objek transaksi. Sengketa tersebut dapat muncul karena adanya klaim dari pihak lain, permasalahan waris, ataupun tumpang tindih kepemilikan tanah. Apabila tanah yang akan diperjualbelikan sedang berada dalam sengketa, maka PPAT tidak dapat melanjutkan pembuatan akta jual beli sebelum status hukum tanah tersebut menjadi jelas. Hal ini dilakukan untuk menghindari terjadinya peralihan hak yang dapat menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari (Salim HS, 2016). Kendala berikutnya berkaitan dengan kelalaian atau ketidaksiapan para pihak dalam memenuhi persyaratan administrasi yang diperlukan dalam proses pembuatan akta. Dalam banyak kasus, para pihak sering kali belum melengkapi dokumen yang menjadi syarat transaksi, seperti bukti pembayaran pajak, identitas yang sah, ataupun dokumen lain yang berkaitan dengan status tanah. Kondisi ini dapat menghambat proses pembuatan akta karena PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa seluruh persyaratan hukum dan administrasi telah dipenuhi sebelum akta ditandatangani (Sihombing, 2018). Di samping kendala yuridis tersebut, terdapat pula hambatan yang bersifat teknis dalam pelaksanaan tugas PPAT, seperti keterbatasan akses terhadap data pertanahan atau lambatnya proses verifikasi di Kantor Pertanahan. Perkembangan sistem administrasi pertanahan yang semakin modern memang memberikan kemudahan dalam proses pengecekan data, namun dalam praktiknya masih terdapat beberapa kendala teknis yang dapat mempengaruhi kecepatan pelayanan administrasi pertanahan. Hambatan teknis tersebut secara tidak langsung dapat mempengaruhi kelancaran proses pembuatan akta jual beli dan pendaftaran peralihan hak atas tanah (Hadjon, 2005). Dengan demikian, berbagai kendala yuridis dan teknis yang muncul dalam praktik pembuatan akta jual beli menuntut adanya sikap kehati-hatian serta kecermatan dari PPAT dalam menjalankan tugasnya. PPAT harus mampu melakukan verifikasi secara menyeluruh terhadap dokumen, status hukum tanah, serta kelengkapan persyaratan administrasi sebelum akta dibuat. Upaya tersebut penting dilakukan untuk mencegah timbulnya permasalahan hukum di kemudian hari serta untuk menjaga keabsahan akta yang dibuat sebagai alat bukti yang memiliki kekuatan hukum yang kuat dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia (Santoso, 2012).

3. Implikasi hukum apabila PPAT lalai menjalankan kewajibannya

Dalam pelaksanaan tugas jabatannya, Pejabat Pembuat Akte Tanah (PPAT) dituntut untuk menjalankan kewenangan secara profesional, cermat, dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dalam pelaksanaan tugas tersebut PPAT melakukan kelalaian atau tidak memenuhi kewajiban yang telah ditentukan, maka tindakan tersebut dapat menimbulkan implikasi hukum baik dalam bentuk sanksi administratif maupun tanggung jawab hukum lainnya. Hal ini penting mengingat akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kedudukan sebagai akta autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia (Salim, 2016). Salah satu implikasi hukum yang dapat



dikenakan kepada PPAT apabila lalai menjalankan kewajibannya adalah sanksi administratif. Sanksi administratif merupakan bentuk pengawasan yang dilakukan oleh instansi yang berwenang terhadap pelaksanaan tugas jabatan PPAT. Bentuk sanksi tersebut dapat berupa teguran tertulis, peringatan, pemberhentian sementara dari jabatan, hingga pemberhentian tetap sebagai PPAT apabila pelanggaran yang dilakukan dianggap berat. Pemberian sanksi administratif ini bertujuan untuk menjaga integritas dan profesionalitas jabatan PPAT serta memastikan bahwa setiap pejabat yang menjalankan kewenangan tersebut mematuhi ketentuan hukum yang berlaku (Sutedi, 2014). Selain sanksi administratif, kelalaian PPAT dalam pembuatan akta juga dapat menimbulkan tanggung jawab perdata apabila tindakan tersebut menyebabkan kerugian bagi para pihak yang melakukan transaksi. Dalam konteks hukum perdata, pihak yang dirugikan dapat mengajukan gugatan terhadap PPAT berdasarkan prinsip tanggung jawab atas perbuatan melawan hukum. Misalnya, apabila PPAT tidak melakukan pemeriksaan yang memadai terhadap status tanah atau identitas para pihak sehingga akta yang dibuat kemudian menimbulkan sengketa atau kerugian bagi salah satu pihak, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban untuk memberikan ganti rugi atas kerugian yang timbul (Hadjon, 2005). Lebih lanjut, kelalaian PPAT dalam menjalankan kewajibannya juga dapat berdampak pada kedudukan hukum akta yang dibuat. Apabila terbukti bahwa akta tersebut dibuat tanpa memenuhi prosedur atau persyaratan yang telah ditentukan oleh hukum, maka akta tersebut berpotensi kehilangan kekuatannya sebagai akta autentik. Dalam kondisi tertentu, akta tersebut bahkan dapat dinyatakan batal atau tidak mempunyai kekuatan hukum yang mengikat apabila terbukti terdapat pelanggaran yang mendasar dalam proses pembuatannya (Harjono, 2007). Implikasi hukum atas kelalaian PPAT dalam menjalankan kewajibannya menunjukkan bahwa jabatan PPAT tidak hanya mengandung kewenangan, tetapi juga tanggung jawab hukum yang besar. Setiap tindakan yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan akta harus dilaksanakan secara hati-hati dan sesuai dengan prosedur yang berlaku agar tidak menimbulkan konsekuensi hukum yang merugikan baik bagi para pihak yang melakukan transaksi maupun bagi PPAT itu sendiri. Oleh karena itu, profesionalitas, kecermatan, serta kepatuhan terhadap ketentuan hukum menjadi aspek yang sangat penting dalam pelaksanaan tugas jabatan PPAT (.

4. Upaya preventif untuk memperkuat akuntabilitas PPAT

Dalam rangka menjamin kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan, penguatan akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi aspek yang sangat penting. PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik terkait peralihan hak atas tanah harus menjalankan tugasnya secara profesional dan bertanggung jawab. Oleh karena itu, diperlukan berbagai upaya preventif yang bertujuan untuk mencegah terjadinya penyimpangan maupun kelalaian dalam pelaksanaan tugas jabatan PPAT. Upaya tersebut tidak hanya berkaitan dengan peningkatan kompetensi individu PPAT, tetapi juga menyangkut sistem pengawasan serta pembinaan yang dilakukan oleh instansi yang berwenang (Supriadi, 2010). Salah satu langkah preventif yang penting adalah peningkatan profesionalisme PPAT dalam menjalankan tugasnya. Profesionalisme ini dapat diwujudkan melalui peningkatan pengetahuan hukum, pemahaman terhadap peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, serta kemampuan teknis dalam menyusun akta yang sesuai dengan ketentuan hukum. Dengan kompetensi yang memadai, PPAT diharapkan mampu menjalankan tugasnya secara cermat, teliti, dan objektif sehingga dapat meminimalkan potensi terjadinya kesalahan atau pelanggaran dalam proses pembuatan akta jual beli tanah (Hadjon, 2005). Selain peningkatan profesionalisme, pengawasan oleh instansi yang berwenang juga memiliki peran penting dalam memperkuat akuntabilitas PPAT. Pengawasan tersebut dilakukan untuk memastikan bahwa setiap PPAT melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Instansi pertanahan melalui mekanisme pembinaan dan pengawasan dapat melakukan evaluasi terhadap pelaksanaan



tugas PPAT serta memberikan sanksi apabila ditemukan pelanggaran terhadap ketentuan yang telah ditetapkan. Dengan adanya pengawasan yang efektif, diharapkan pelaksanaan tugas PPAT dapat berjalan secara tertib dan sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku (Boedi Harsono, 2008). Upaya preventif lainnya adalah pelaksanaan pembinaan secara berkelanjutan terhadap PPAT. Pembinaan ini dapat dilakukan melalui kegiatan pendidikan, pelatihan, seminar, maupun sosialisasi terkait perkembangan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Melalui pembinaan yang berkelanjutan, PPAT dapat terus memperbarui pengetahuan serta meningkatkan kualitas pelaksanaan tugasnya dalam memberikan pelayanan hukum kepada masyarakat. Pembinaan tersebut juga menjadi sarana untuk memperkuat integritas dan etika profesi PPAT dalam menjalankan kewenangannya sebagai pejabat umum (Urip Santoso, 2015). Penguatan akuntabilitas PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah memerlukan adanya upaya preventif yang bersifat sistematis dan berkelanjutan. Peningkatan profesionalisme, pengawasan oleh instansi yang berwenang, serta pembinaan yang dilakukan secara terus-menerus merupakan langkah penting untuk memastikan bahwa setiap PPAT menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Melalui upaya tersebut diharapkan tercipta sistem pelayanan pertanahan yang transparan, akuntabel, serta mampu memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi masyarakat yang melakukan transaksi pertanahan (Marzuki, 2017).

KESIMPULAN DAN SARAN

Pengaturan mengenai tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 khususnya Pasal 86 menunjukkan bahwa PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam menjamin kepastian hukum dalam setiap transaksi pertanahan. PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pejabat yang membuat akta autentik, tetapi juga bertanggung jawab memastikan bahwa seluruh proses pembuatan akta dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Tanggung jawab tersebut meliputi kewajiban memeriksa keabsahan subjek dan objek transaksi, meneliti kelengkapan dokumen, memastikan kesesuaian data sertipikat dengan data administrasi pertanahan, serta menjalankan prosedur pembuatan akta secara benar dan transparan. Dengan demikian, akta jual beli yang dihasilkan memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dijadikan dasar dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dalam praktiknya, pelaksanaan tanggung jawab PPAT seringkali dihadapkan pada berbagai kendala, baik yang bersifat yuridis maupun teknis. Permasalahan seperti ketidaksesuaian data, sengketa kepemilikan tanah, hingga kelalaian para pihak dalam melengkapi dokumen dapat mempengaruhi kelancaran proses pembuatan akta jual beli. Kondisi tersebut berpotensi menimbulkan risiko hukum bagi PPAT apabila tidak disikapi dengan kehati-hatian dan profesionalitas yang tinggi. Oleh karena itu, PPAT dituntut untuk menerapkan prinsip kecermatan, ketelitian, serta kepatuhan terhadap prosedur yang telah ditentukan agar akta yang dibuat tidak mengandung cacat hukum. Dengan pelaksanaan tanggung jawab yang tepat, PPAT dapat berperan sebagai salah satu instrumen penting dalam menjaga tertib administrasi pertanahan serta memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah. Di sisi lain, apabila PPAT lalai dalam menjalankan kewajibannya, maka dapat timbul implikasi hukum baik dalam bentuk sanksi administratif maupun tanggung jawab perdata apabila perbuatan tersebut menimbulkan kerugian bagi para pihak. Hal ini menunjukkan bahwa kewenangan yang dimiliki oleh PPAT harus diimbangi dengan akuntabilitas yang tinggi dalam menjalankan tugas jabatan. Oleh karena itu, keberadaan pengaturan dalam Pasal 86 tidak hanya berfungsi sebagai dasar normatif mengenai tanggung jawab PPAT, tetapi juga sebagai mekanisme untuk menjaga profesionalisme dan integritas pejabat tersebut dalam sistem pendaftaran tanah nasional. Dengan demikian, pelaksanaan tanggung jawab PPAT yang sesuai dengan ketentuan hukum akan memberikan kontribusi penting dalam mewujudkan kepastian, keadilan, dan perlindungan hukum dalam setiap transaksi pertanahan di Indonesia.



Berdasarkan hasil kajian tersebut, diperlukan upaya yang lebih optimal untuk memperkuat pelaksanaan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah. Salah satu langkah yang dapat dilakukan adalah dengan meningkatkan profesionalisme dan kompetensi PPAT melalui pendidikan, pelatihan, serta pembinaan yang berkelanjutan. Penguatan kapasitas ini penting agar PPAT memiliki pemahaman yang mendalam terhadap perkembangan regulasi pertanahan serta mampu menerapkan prinsip kehati-hatian dalam setiap tahapan pembuatan akta. Selain itu, peningkatan kualitas sumber daya manusia juga diharapkan mampu meminimalkan terjadinya kesalahan administratif maupun kekeliruan prosedural yang berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari. Di samping itu, pengawasan dari instansi yang berwenang perlu diperkuat agar pelaksanaan tugas PPAT tetap berada dalam koridor hukum yang berlaku. Pengawasan yang efektif, disertai dengan mekanisme evaluasi dan penegakan sanksi yang proporsional, akan mendorong terciptanya sistem pelayanan pertanahan yang lebih transparan dan akuntabel. Melalui sinergi antara peningkatan profesionalisme PPAT dan penguatan sistem pengawasan, diharapkan pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah dapat berjalan secara tertib, memberikan kepastian hukum bagi masyarakat, serta mendukung terciptanya sistem administrasi pertanahan yang lebih kredibel dan terpercaya.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2018). *Hukum Notaris dan PPAT di Indonesia*. Refika Aditama.
- Hadjon, P. M. (2005). *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*. Gadjah Mada University Press.
- Harjono, D. (2007). *Hukum Pertanahan Indonesia*. Djambatan.
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.
- Ismaya, S. (2013). *Hukum Agraria Indonesia*. Graha Ilmu.
- Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Kencana.
- Parlindungan, A. P. (2009). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju.
- PP No. 24 Tahun 1997. (t.t.). Database Peraturan | JDIH BPK. Diambil 11 Maret 2026, dari <http://peraturan.bpk.go.id/Details/56273/pp-no-24-tahun-1997>
- PP No. 37 Tahun 1998. Diambil 11 Maret 2026, dari <https://peraturan.bpk.go.id/Details/55057/pp-no-37-tahun-1998>
- Salim, H. (2016). *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. RajaGrafindo Persada.
- Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana.
- Santoso, U. (2015). *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*. Kencana.
- Sihombing, B. F. (2018). *Hukum Tanah Indonesia*. Prenadamedia Group.
- Supriadi. (2010). *Hukum Agraria*. Sinar Grafika.
- Sutedi, A. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.
- UU No. 5 Tahun 1960. Diambil 11 Maret 2026, dari <https://peraturan.bpk.go.id/Details/51310/uu-no-5-tahun-1960>