

Implikasi Hukum Akta Jual Beli Yang Tidak Ditandatangani di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Legal Implications of Sale and Purchase Deeds Not Signed Before a Temporary Land Deed Official

Rilda Shofianingrum, Maman Sudirman

Fakultas Hukum, Universitas Tarumanagara, Jakarta, Indonesia
rilda1809@gmail.com

Abstract

This research aims to examine the legal implications of the absence of the Temporary Land Deed Official (PPATS) in the process of signing land sale and purchase deeds and its impact on the validity of transactions. The background of this research is based on the importance of land sale and purchase deeds as authentic evidence that holds legal power within the agrarian system in Indonesia, which must meet the formal requirements according to Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration and its implementing regulations. The urgency of this research arises from the numerous cases of PPATS absenteeism, which result in legal defects in the deeds and have the potential to cause disputes and legal uncertainty for the parties involved. This type of research is normative juridical and uses secondary data. The research results indicate that the absence of PPATS causes the deed to lose its legal validity and cannot be used as the basis for land rights registration at the Jepara District Land Office. The novelty of this research lies in the analysis of the mechanisms for the annulment and correction of legally defective deeds through administrative and judicial channels as a step towards restoring legal certainty. The conclusion of this research emphasizes that the presence of PPATS is an absolute requirement in the creation of authentic deeds to ensure legal protection, prevent disputes, and strengthen legal certainty in Indonesia's agrarian sector.

Keywords: *Sale and Purchase Deed; Legal Implications; Temporary Land Deed Official*

Abstrak

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji implikasi hukum akibat ketidakhadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) dalam proses penandatanganan akta jual beli tanah dan dampaknya terhadap keabsahan transaksi. Latar belakang penelitian ini didasarkan pada pentingnya akta jual beli tanah sebagai bukti autentik yang memiliki kekuatan hukum dalam sistem agraria di Indonesia, yang harus memenuhi ketentuan formal sesuai Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta aturan pelaksanaannya. Urgensi penelitian ini muncul dari banyaknya kasus ketidakhadiran PPATS yang menyebabkan cacat hukum pada akta dan berpotensi menimbulkan sengketa serta ketidakpastian hukum bagi para pihak. Jenis penelitian ini adalah yuridis normatif dengan menggunakan data sekunder. Hasil penelitian menunjukkan bahwa ketidakhadiran PPATS menyebabkan akta kehilangan keabsahan hukum dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Kebaruan penelitian ini terletak pada analisis mekanisme pembatalan dan pembetulan akta yang cacat hukum melalui jalur administratif dan peradilan sebagai langkah pemulihan kepastian hukum. Kesimpulan penelitian ini menegaskan bahwa kehadiran PPATS merupakan syarat mutlak dalam pembuatan akta autentik untuk memastikan perlindungan hukum, mencegah sengketa, dan memperkuat kepastian hukum di sektor agraria Indonesia.

Kata kunci: Akta Jual Beli; Implikasi Hukum; Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

1. PENDAHULUAN

Sistem hukum agraria di Indonesia menempatkan akta jual beli tanah sebagai salah satu dokumen autentik yang memiliki peran strategis dalam pembuktian peralihan hak atas tanah. Akta ini berfungsi tidak hanya sebagai alat bukti kepemilikan, tetapi juga sebagai dasar hukum yang memberikan kepastian atas status hak tanah dalam sistem pendaftaran tanah nasional.¹ Setelah kesepakatan antara penjual dan pembeli, perjanjian jual beli dianggap sah dan mengikat,² untuk kemudian perjanjian jual beli tersebut dicatatkan dalam autentik, akta jual beli tanah diharapkan mampu mencegah potensi sengketa yang dapat timbul akibat klaim kepemilikan yang tidak jelas atau tidak sah. Penting bagi semua pihak yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah untuk memastikan bahwa pembuatan akta ini dilakukan sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.³

Salah satu ketentuan penting yang mengatur pembuatan akta jual beli tanah di Indonesia adalah Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Ketentuan ini mewajibkan pembuatan akta jual beli dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau PPAT Sementara (PPATS) sebagai pihak yang berwenang. PPAT dan PPAT Sementara memiliki tugas untuk memastikan bahwa semua syarat administratif dan legalitas yang diperlukan dalam transaksi telah terpenuhi sebelum akta diterbitkan. Keberadaan PPAT dalam proses ini bertujuan untuk memberikan pengawasan, verifikasi, dan validasi terhadap dokumen dan informasi yang diajukan oleh para pihak, sehingga akta yang dihasilkan memiliki kekuatan hukum penuh.⁴

Praktiknya masih ditemukan berbagai pelanggaran atau kelalaian dalam proses pembuatan akta jual beli tanah, khususnya yang melibatkan PPAT Sementara. Beberapa kasus menunjukkan bahwa akta dibuat tanpa kehadiran PPAT Sementara atau tanpa verifikasi yang memadai terhadap dokumen pendukung, sehingga menimbulkan masalah keabsahan hukum. Kondisi ini tidak hanya mengancam kepastian hukum, tetapi juga berpotensi menimbulkan sengketa di kemudian hari.⁵ Diperlukan perhatian yang lebih serius terhadap penerapan aturan yang telah ditetapkan, baik melalui pengawasan yang lebih ketat maupun edukasi kepada masyarakat tentang pentingnya mematuhi prosedur hukum dalam transaksi tanah. Upaya ini penting untuk menjaga kepercayaan publik terhadap sistem hukum agraria di Indonesia.

¹ Rifky Anggatiastara Cipta, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Notarius* 13, no. 2 (2020): 890–905.

² Amri Panahatan Sihotang et al., "Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi," *Jurnal USM Law Review* 6, no. 3 (2023): 1210, <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.

³ Meisya Adistia, "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli," *UNES Law Review* 6, no. 3 (2024): 8016–26.

⁴ Denny Suwondo and Iksan Saputra, "Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah," *Jurnal Hukum* 35, no. 2 (2019): 185–205.

⁵ Cindy Annisa, Suriyaman Suriyaman, and Marwah Marwah, "Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara," *Indonesian Journal of Criminal Law* 3, no. 2 (2021): 245–60.

Secara ideal (*das sollen*), pembuatan akta jual beli tanah harus mencerminkan asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pembuatan akta jual beli tanah harus mencerminkan asas kepastian hukum sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Kepastian hukum ini bertujuan untuk memberikan jaminan perlindungan atas hak-hak tanah kepada para pihak yang berkepentingan, serta mencegah terjadinya sengketa atau manipulasi yang dapat merugikan salah satu pihak. Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat PPAT Sementara berfungsi sebagai alat bukti autentik yang memiliki kekuatan hukum mengikat, sehingga memastikan bahwa proses peralihan hak dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Prinsip ini juga merupakan manifestasi dari tanggung jawab negara dalam mengatur dan mengelola tanah sebagai sumber daya yang harus dimanfaatkan secara adil dan merata untuk kemakmuran rakyat.⁶

Prinsip ini sering kali menghadapi tantangan dalam praktiknya. Proses pembuatan akta jual beli yang tidak memenuhi syarat formalitas, seperti penandatanganan di hadapan PPAT Sementara, berpotensi mengurangi kepastian hukum yang seharusnya dijamin. Ketidaksiuaian ini dapat disebabkan oleh berbagai faktor, termasuk kelalaian prosedural, kesengajaan untuk menghindari biaya tambahan, atau ketidaktahuan para pihak mengenai pentingnya penandatanganan di hadapan PPAT. Akibatnya, akta yang seharusnya menjadi dokumen autentik kehilangan validitasnya, dan status hukum tanah yang bersangkutan menjadi tidak jelas. Hal ini tidak hanya merugikan pihak-pihak terkait, tetapi juga menciptakan ketidakstabilan dalam sistem pendaftaran tanah secara keseluruhan.

Upaya penegakan hukum dan edukasi kepada masyarakat telah dilakukan, realitas di lapangan menunjukkan bahwa implementasi asas kepastian hukum dalam pembuatan akta jual beli tanah masih menghadapi berbagai tantangan., kenyataannya (*das sein*), masih sering ditemukan kasus akta jual beli tanah yang tidak ditandatangani di hadapan PPAT Sementara, baik karena kelalaian prosedural maupun sengaja dilakukan demi menghindari biaya atau waktu tambahan. Kondisi ini menciptakan ketidakpastian hukum dan berpotensi menimbulkan konflik agraria.

Penelitian terdahulu telah membahas pentingnya peran PPAT dalam menjamin keabsahan akta tanah antara lain penelitian Wiharjo, dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT yang membuat akta jual beli berdasarkan akta kuasa palsu dapat dimintai pertanggungjawaban secara administratif dan perdata. Secara administratif, tindakan ini melanggar kewajiban PPAT sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PPAT, yang mengharuskan PPAT memverifikasi kebenaran dokumen dan keabsahan kuasa yang digunakan dalam transaksi. Kegagalan mematuhi ketentuan ini dapat berujung pada sanksi administratif, seperti teguran, pembekuan izin, atau pencabutan jabatan. Secara perdata, PPAT dapat dimintai tanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat keabsahan akta jual beli yang

⁶ Arda Febri Giant Putra, "Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah" (Universitas Islam Indonesia, 2023).

cacat hukum. Pihak yang dirugikan dapat menggugat PPAT berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdata tentang perbuatan melawan hukum. Penelitian ini menegaskan pentingnya kehati-hatian PPAT dalam melaksanakan tugasnya, sekaligus memberikan rekomendasi untuk memperkuat pengawasan terhadap praktik pembuatan akta guna melindungi hak-hak para pihak dan memastikan kepastian hukum.⁷

Penelitian Saputra dengan hasil penelitian menunjukkan bahwa PPATS memegang tanggung jawab hukum yang signifikan akibat kelalaian dalam pembuatan akta jual beli tanah yang mengakibatkan cacat prosedural dalam peralihan hak atas tanah. Kelalaian PPATS, seperti tidak hadirnya PPATS saat penandatanganan akta atau kurangnya verifikasi terhadap dokumen pendukung, dapat berdampak pada ketidakabsahan akta tersebut dan menciptakan ketidakpastian hukum. Secara administratif, PPATS dapat dikenai sanksi sesuai peraturan yang berlaku, seperti teguran atau pemberhentian. Secara perdata, PPATS juga dapat dimintai pertanggungjawaban atas kerugian yang dialami oleh para pihak akibat akta yang cacat hukum. Hal ini menegaskan pentingnya PPATS untuk menjalankan tugasnya dengan prinsip kehati-hatian, profesionalisme, dan mematuhi prosedur hukum yang berlaku demi menjaga kepastian hukum dan kepercayaan masyarakat terhadap sistem agraria.⁸

Penelitian oleh Putra dengan hasil penelitian yang menunjukkan bahwa pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh Camat atau PPATS terhadap peralihan hak atas tanah dapat terjadi apabila akta tersebut tidak memenuhi syarat formal dan prosedural yang diatur dalam peraturan perundang-undangan, seperti ketidakhadiran pihak yang berwenang atau kelalaian dalam verifikasi dokumen pendukung. Akta jual beli yang cacat hukum dapat menimbulkan ketidakpastian hukum, merugikan pihak yang terlibat, dan membuka peluang untuk sengketa di masa depan. Pembatalan tersebut dapat dilakukan melalui mekanisme hukum yang sesuai, baik melalui pengadilan maupun pembedulan administrasi, guna memastikan bahwa peralihan hak atas tanah dilakukan dengan sah dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penting untuk meningkatkan pengawasan dan kesadaran akan pentingnya prosedur yang tepat dalam pembuatan akta jual beli tanah, agar tercipta kepastian hukum yang melindungi hak para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.⁹

Perbedaan penelitian ini dengan beberapa penelitian sebelumnya, meskipun semuanya berfokus pada tanggung jawab PPATS dalam pembuatan akta jual beli tanah. Penelitian Wiharjo, yang mengkaji pertanggungjawaban hukum PPATS yang membuat akta jual beli berdasarkan akta kuasa palsu, menyoroti aspek administratif dan perdata terkait kelalaian dalam verifikasi dokumen yang sah. Penelitian ini lebih menekankan pada pelanggaran

⁷ Vincentius Jonathan Wiharjo, Elis Nurhayati, And Efa Laela Fakhriah, "Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Akta Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Palsu Secara Administratif Dan Perdata," *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 2 (2024): 207–21.

⁸ Salim Saputra, Wira Franciska, And Amelia Nur Widyanti, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Akibat Kelalaian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Atas Peralihan Hak Atas Tanah.," *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 3, no. 3 (2024): 1760–69.

⁹ Putra, "Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah."

terkait keabsahan kuasa yang digunakan dalam transaksi, yang berpotensi menimbulkan kerugian dan memberikan dasar hukum untuk menggugat PPATS atas perbuatan melawan hukum. Sementara itu, penelitian oleh Saputra membahas kelalaian dalam pembuatan akta jual beli yang mengakibatkan cacat prosedural, seperti ketidakhadiran PPATS saat penandatanganan akta, yang dapat menurunkan validitas akta dan menciptakan ketidakpastian hukum. Penelitian ini lebih terfokus pada kelalaian prosedural yang dapat dikenakan sanksi administratif dan perdata. Di sisi lain, penelitian oleh Putra lebih menekankan pada pembatalan akta jual beli yang dibuat oleh PPATS atau Camat, jika akta tersebut tidak memenuhi syarat formal atau prosedural, yang dapat menyebabkan ketidakabsahan akta dan membuka peluang sengketa di kemudian hari. Berbeda dengan penelitian-penelitian sebelumnya, penelitian ini menekankan pada mekanisme pembatalan akta jual beli melalui pengadilan atau pembetulan administrasi sebagai langkah untuk memastikan kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Urgensi penelitian ini untuk memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai implikasi hukum dari akta jual beli yang cacat prosedural, sekaligus menawarkan solusi untuk mencegah terulangnya kasus serupa. Dengan demikian, penelitian ini tidak hanya berkontribusi secara akademis tetapi juga praktis dalam upaya memperkuat kepastian hukum di bidang agraria. Tujuan penelitian ini adalah untuk mengkaji implikasi hukum yang timbul akibat ketidakhadiran PPATS dalam proses penandatanganan akta jual beli tanah dan dampaknya terhadap keabsahan transaksi tanah.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode penelitian normatif yang bertujuan untuk mengkaji dan menganalisis norma-norma, ketentuan, serta asas yang terkandung dalam peraturan perundang-undangan yang relevan dengan topik yang diteliti.¹⁰ Pendekatan normatif ini berfokus pada kajian hukum yang berbasis pada sumber hukum tertulis, baik itu undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan pengadilan, maupun dokumen hukum lainnya.¹¹ Melalui metode ini, penelitian bertujuan untuk menggali pemahaman yang lebih mendalam mengenai ketentuan hukum yang berlaku terkait pembuatan akta jual beli tanah, khususnya dalam konteks Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Untuk memperoleh data yang diperlukan, penelitian ini menggunakan teknik studi kepustakaan (*library research*) sebagai metode utama. Teknik ini dilakukan dengan mengkaji berbagai literatur hukum, peraturan perundang-undangan, serta dokumen hukum lain yang relevan dengan permasalahan yang dibahas.

¹⁰ David Tan, "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum" 8, no. 5 (2021): 1332–36.

¹¹ Kornelius Benuf and Muhamad Azhar, "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer," *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20–33.

3. HASIL PENELITIAN

3.1 Dampak Ketidakhadiran PPATS Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli dan Potensi Sengketa Hukum

Tujuan penelitian ini untuk mengkaji implikasi hukum yang timbul akibat tidak ditandatanganinya akta jual beli tanah di hadapan PPATS. Di Indonesia, PPATS umumnya terdiri dari Camat, yang memiliki wewenang untuk membuat akta jual beli tanah dalam wilayah kerjanya. Mereka bertindak sebagai pihak yang mengesahkan kesepakatan antara penjual dan pembeli tanah dengan membuat akta yang sah dan autentik. Akta ini memiliki kekuatan pembuktian yang kuat dan menjadi dasar bagi pendaftaran hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).¹²

PPATS memiliki peran penting dalam pembuatan akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti akta jual beli, hibah, dan tukar menukar, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang umumnya diemban oleh Camat di daerah tertentu, bertanggung jawab memastikan keabsahan data yuridis dan fisik tanah, memverifikasi pemenuhan persyaratan administratif, serta mendaftarkan akta ke kantor pertanahan dalam waktu 7 hari kerja sejak penandatanganan. Keberadaan PPATS sangat penting dalam sistem hukum agraria Indonesia karena mereka berperan sebagai pihak yang berwenang dalam pembuatan akta autentik untuk transaksi tanah.¹³ PPATS bertanggung jawab untuk memastikan bahwa seluruh proses transaksi tanah, seperti jual beli, hibah, atau peralihan hak lainnya, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Mereka juga berfungsi untuk mengawasi dan memastikan bahwa transaksi tersebut tidak melanggar hukum, serta tidak merugikan hak-hak pihak-pihak yang terlibat, baik itu penjual, pembeli, maupun pihak ketiga yang berkepentingan.¹⁴ PPATS juga memiliki kewajiban untuk mengecek keabsahan dokumen yang terkait dengan tanah yang akan ditransaksikan, sehingga meminimalisir terjadinya penyalahgunaan atau permasalahan hukum di kemudian hari.

Apabila akta jual beli atau peralihan hak lainnya tidak ditandatangani atau dibuat di hadapan PPATS, maka transaksi tersebut dapat dianggap tidak sah dan berpotensi menimbulkan masalah hukum yang rumit. Tanpa adanya keterlibatan PPATS, keabsahan dan keautentikan transaksi tanah menjadi diragukan, yang dapat menyebabkan hak-hak pihak terkait dipertanyakan. Misalnya, dalam hal sengketa tanah atau klaim pihak ketiga,

¹² Putra, "Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah."

¹³ Julio Aipassa, S H Agus Sekarmadji, and S H Nurwahjuni, "TESIS (4566)-Pertanggungjawaban Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara," 2023.

¹⁴ Ulil Albab Syairozi, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kabupaten Situbondo)," 2021.

tidak adanya akta yang sah dapat menyulitkan proses pembuktian di pengadilan.¹⁵ Peran PPATS dalam memberikan kepastian hukum dan melindungi hak-hak para pihak dalam transaksi tanah sangat penting dalam menjaga stabilitas dan keadilan dalam sistem agraria di Indonesia.

Sistem hukum agraria Indonesia, PPATS memiliki peran penting dalam menjamin keabsahan transaksi jual beli tanah dengan membuat akta yang sah dan autentik. Ketidakhadiran PPATS saat proses penandatanganan akta jual beli berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan hukum, yang pada gilirannya dapat memengaruhi hak dan kewajiban para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut. Sebagai akibat dari ketidakhadiran PPATS dalam proses penandatanganan akta jual beli, transaksi tersebut berpotensi menimbulkan masalah hukum yang dapat memengaruhi hak dan kewajiban pihak-pihak yang terlibat.¹⁶

Adapun contoh kasus permasalahan ini adalah seorang pembeli, Budi, yang melakukan transaksi jual beli tanah dengan seorang penjual, Andi, di Kecamatan Mlonggo Kabupaten Jepara, Jawa Tengah. Transaksi tersebut dilakukan tanpa adanya kehadiran PPATS saat penandatanganan akta jual beli. Sebagai gantinya, akta tersebut hanya ditandatangani oleh Budi dan Andi di hadapan saksi-saksi dari kedua belah pihak tanpa melibatkan PPATS yang seharusnya hadir untuk mengesahkan transaksi tersebut. Setelah beberapa bulan, Budi mengajukan permohonan sertifikat atas tanah kepada BPN. Namun, BPN menolak permohonan tersebut dengan alasan akta jual beli yang diajukan tidak sah karena tidak ditandatangani di hadapan PPATS sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta perubahannya. Akibatnya, Budi merasa dirugikan karena tidak dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah yang sah. Di sisi lain, Andi, selaku penjual, juga merasa dirugikan karena merasa tidak dapat mengklaim pembayaran yang sudah diterima dari Budi. Keduanya kemudian mengajukan gugatan ke pengadilan dengan alasan bahwa transaksi jual beli tersebut tidak sah secara hukum, yang mengarah pada sengketa antara pihak pembeli dan penjual. Dalam kasus ini, ketidakhadiran PPATS pada saat penandatanganan akta jual beli berimplikasi pada ketidakabsahan transaksi tersebut. Tidak hanya mengganggu kepastian hukum bagi pembeli, tetapi juga merugikan pihak penjual, yang pada akhirnya berpotensi menimbulkan sengketa yang panjang dan memerlukan penyelesaian hukum.¹⁷

¹⁵ mega Mentari, Ana Silviana, And Mira Novana Ardani, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Atau PPATS Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Di Kota Depok)," *Diponegoro Law Journal* 9, no. 2 (2020): 359–72.

¹⁶ Ricki Yoan and Amzulian Rifai, "Tanggung Jawab Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Setelah Tidak Menjabat Lagi Terhadap Akta Yang Dibuatnya," *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (2016): 180–94.

¹⁷ Ade Agnesia Samosir, Felicitas Sri Marniati, and Yudha Cahya Kumala, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Ppats) Akibat Kelalaian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Atas Peralihan Hak Atas Tanah.," *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 3, no. 4 (2024): 1822–31.

Penting untuk memahami bahwa akta jual beli tanah adalah dokumen autentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi.¹⁸ Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, akta yang dibuat oleh PPATS merupakan bukti peralihan hak atas tanah yang sah. Sedangkan menurut Pasal 32 ayat (1) dalam PP tersebut juga menjelaskan bahwa sertipikat adalah bukti hak yang berlaku dan kuat yang terkait dengan data fisik dan yuridis sesuai dengan buku tanah dan surat ukur. Jika dilihat, pasal tersebut hanya mengatakan "sertipikat berlaku sebagai alat bukti yang kuat", bukan "sertipikat merupakan satu-satunya alat bukti yang kuat". Artinya, sertipikat bukan satu-satunya alat bukti yang kuat sehingga data sertipikat dapat diubah jika ada bukti yang lebih kuat membuktikan lain.¹⁹

Kehadiran PPATS dalam pembuatan akta jual beli tanah memiliki dasar hukum yang jelas sebagaimana diatur dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan ini mewajibkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPATS atau PPAT sebagai syarat keabsahan dan pendaftaran hak tersebut di kantor pertanahan. Selanjutnya, Pasal 1868 KUHPdata menegaskan bahwa akta autentik harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna di mata hukum. Berdasarkan kedua regulasi ini, kehadiran PPATS tidak hanya menjadi persyaratan formal, tetapi juga menentukan validitas hukum dari transaksi jual beli tanah. Tanpa pemenuhan ketentuan ini, akta yang dibuat dianggap tidak otentik, berstatus sebagai akta di bawah tangan, dan berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta sengketa kepemilikan di kemudian hari. Keberadaan dasar hukum yang jelas dalam proses pembuatan akta jual beli tanah sangat penting untuk menjamin kepastian hukum, perlindungan hak, dan mencegah konflik atas tanah di masa depan.

Keabsahan akta jual beli ini tergantung pada proses yang dijalankan dengan mematuhi ketentuan hukum yang berlaku, termasuk di antaranya adalah hadirnya PPATS pada saat penandatanganan. Tanpa kehadiran PPATS, akta jual beli tersebut menjadi cacat dan berisiko menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Selain itu, tidak adanya PPATS pada saat penandatanganan akta jual beli menyebabkan akta tersebut kehilangan unsur keautentikan yang biasanya dimilikinya. Hal ini disebabkan karena kehadiran PPATS sebagai saksi dari transaksi yang terjadi sangat diperlukan untuk memastikan bahwa peralihan hak atas tanah tersebut telah dilaksanakan dengan prosedur yang sah dan sesuai

¹⁸ Muhammad Ilham Sumartoputra, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Akibat Kelalaian Dalam Pembuatan Akta Otentik Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah" (Fakultas Hukum Unpas, 2019).

¹⁹ Zaenal Arifin, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng, "Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah," *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023): 1–9, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jj.v1i1.6762>.

dengan ketentuan hukum. Tanpa PPATS, akta jual beli menjadi rawan terhadap tantangan hukum yang mungkin timbul dari pihak yang tidak puas dengan proses transaksi.²⁰

Implikasi hukum pertama yang muncul akibat akta jual beli yang tidak ditandatangani di hadapan PPATS adalah ketidakabsahan akta tersebut secara hukum. Tanpa akta yang sah, peralihan hak atas tanah yang dilakukan tidak dapat diakui oleh negara, yang berpotensi menimbulkan masalah dalam pengurusan dokumen tanah di BPN. Sebagai akibatnya, pihak pembeli tidak dapat memperoleh sertifikat hak atas tanah yang sah, dan pihak penjual juga tidak dapat memastikan bahwa hak miliknya telah berpindah secara sah kepada pembeli.²¹ Lebih lanjut, ketidakabsahan akta jual beli ini juga dapat menimbulkan sengketa hukum antara pihak pembeli dan penjual. Misalnya, pihak penjual dapat mengklaim bahwa transaksi jual beli tersebut tidak sah karena akta yang dibuat tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan. Sebaliknya, pembeli yang telah mengeluarkan uang dan memperoleh hak atas tanah dapat mengajukan gugatan terhadap penjual atau PPATS atas dasar kerugian yang ditimbulkan akibat ketidakabsahan transaksi tersebut.

Di sisi lain, secara administratif, tidak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan PPATS dapat berimplikasi pada sanksi administratif terhadap PPATS yang bersangkutan. Sebagai pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah, PPATS diwajibkan untuk menjalankan tugasnya dengan penuh kehati-hatian dan sesuai dengan prosedur yang berlaku.²² Ketidakhadiran PPATS pada saat penandatanganan akta dapat dianggap sebagai pelanggaran terhadap ketentuan yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mengharuskan kehadiran PPATS sebagai saksi dalam setiap transaksi jual beli tanah.²³

Selain sanksi administratif, PPATS yang lalai dalam menjalankan tugasnya juga dapat dimintai pertanggungjawaban secara perdata. Pihak yang dirugikan oleh ketidakabsahan akta jual beli, seperti pembeli yang merasa haknya tidak sah, dapat mengajukan gugatan berdasarkan Pasal 1365 KUHPerduta tentang perbuatan melawan hukum. PPATS dapat dianggap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat kegagalannya dalam memverifikasi dokumen atau menjalankan prosedur yang benar dalam pembuatan akta jual beli. Kerugian yang ditimbulkan dari ketidakabsahan akta jual beli yang tidak ditandatangani di hadapan PPATS juga dapat berdampak pada pihak lain yang terlibat, seperti bank atau lembaga keuangan yang memberikan pinjaman kepada pembeli dengan agunan tanah. Jika akta jual beli dianggap tidak sah, maka agunan yang dijadikan jaminan

²⁰ Ariani Yestati and Joanita Jalianery, "Perjanjian Jual Beli Tanah: Eksistensi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara," *Palangka Law Review*, 2021, 13–26.

²¹ Yestati and Jalianery.

²² Nur Fitriayu Surachman, "Kajian Pembuatan Akta Jual Beli Dari Ppats Sebelum Dan Sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012," *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 4, no. 1 (2022): 55–79.

²³ Annisa, Suriyaman, and Marwah, "Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara."

oleh pembeli menjadi tidak memiliki nilai hukum, sehingga bank atau lembaga keuangan tersebut dapat menghadapi kesulitan dalam menegakkan haknya.

Ketidakabsahan akta jual beli dapat memicu ketidakpastian hukum dalam transaksi agraria di Indonesia, yang pada gilirannya berdampak pada kepercayaan publik terhadap sistem agraria itu sendiri. Untuk pelaksanaan transaksi jual beli tanah, keabsahan akta yang diterbitkan oleh PPATS merupakan elemen kunci untuk memastikan bahwa hak atas tanah berpindah secara sah dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Tanpa akta yang sah, transaksi tersebut berpotensi menimbulkan masalah hukum di kemudian hari, seperti klaim kepemilikan oleh pihak ketiga atau sengketa terkait status tanah. Hal ini tentu saja menurunkan tingkat kepastian hukum yang sangat dibutuhkan dalam sektor agraria. Masyarakat yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah seringkali merasa khawatir dan ragu tentang legalitas akta yang mereka tandatangani. Jika ketidakabsahan akta jual beli tidak segera diatasi, hal ini bisa berujung pada meningkatnya jumlah sengketa agraria yang tidak dapat diselesaikan dengan mudah, karena dasar hukum dari transaksi tersebut tidak dapat dipertanggungjawabkan. Ketidakpastian ini tidak hanya merugikan pihak-pihak yang terlibat secara langsung, tetapi juga merusak integritas dan citra sistem agraria Indonesia di mata dunia internasional. Kepercayaan terhadap sistem hukum akan terkikis, yang pada akhirnya dapat menghambat investasi dan pertumbuhan ekonomi di sektor pertanian.

3.2 Solusi Untuk Mencegah Terjadinya Masalah Serupa di Masa Depan

Untuk memastikan bahwa mereka yang memiliki tanah memiliki kekuatan hukum di hadapan hukum dan negara, kepemilikan tanah harus dilakukan pendaftaran tanah.²⁴ Untuk memastikan bahwa hukum jual beli tanah masih memerlukan undang-undang lain, transaksi biasanya dicatatkan dalam sebuah akta oleh PPAT.²⁵ Hal ini dilakukan agar masing-masing pihak memiliki perlindungan hukum atas transaksi tersebut. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi para pihak ddalam transaksi jual beli tanah perlu adanya regulasi dan penegakan hukum yang tegas. Pemerintah dan lembaga terkait harus memastikan bahwa PPAT maupun PPATS menjalankan tugasnya dengan transparansi dan akuntabilitas yang tinggi. Pengawasan yang lebih ketat, misalnya melalui audit rutin atau pbenahan prosedur operasional, dapat meminimalisir potensi penyalahgunaan atau kelalaian dalam pembuatan akta. Keabsahan setiap akta jual beli dapat lebih terjamin, yang pada gilirannya akan meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem agraria dan memberikan jaminan kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat.

Dari segi perlindungan hak pihak-pihak yang terlibat, tidak ditandatanganinya akta jual beli di hadapan PPATS dapat menyebabkan pembeli kehilangan hak atas tanah yang telah dibayarkan. Di sisi lain, penjual yang merasa transaksi tersebut tidak sah berisiko tidak dapat mengklaim pembayaran yang telah diterima, karena akta yang seharusnya menjadi

²⁴ Ahzaza Fahrani, Benny Djaja, and Maman Sudirman, "Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda" 6, no. 1 (2023): 3507–15, <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.1122>.

²⁵ Sulistiyo Rini and Arpangi, "Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan," *Jurnal Ilmiah Sultan Agung* 2, no. 1 (2023): hlm. 502-511.

bukti sah peralihan hak atas tanah tidak memenuhi syarat hukum yang berlaku. Perlindungan hak kedua belah pihak dalam transaksi jual beli tanah sangat bergantung pada keabsahan akta yang dibuat oleh PPATS. Pentingnya kehadiran PPATS dalam proses penandatanganan akta jual beli juga terkait dengan aspek hukum yang lebih luas, seperti perlindungan hak atas tanah yang dilakukan oleh negara. Dalam konteks ini, negara berperan untuk memastikan bahwa setiap transaksi yang melibatkan peralihan hak atas tanah dapat dipertanggungjawabkan dan tidak merugikan pihak-pihak yang terlibat. Tanpa adanya pengawasan yang ketat terhadap proses pembuatan akta jual beli, negara akan kesulitan dalam menjaga integritas sistem pertanahan di Indonesia.

Berdasarkan penjelasan tersebut maka perlu adanya upaya untuk meningkatkan kesadaran para PPATS tentang pentingnya mematuhi prosedur yang berlaku dalam pembuatan akta jual beli tanah. PPATS harus selalu memastikan bahwa akta yang dibuat memenuhi semua persyaratan administratif dan hukum yang ditentukan. Ini tidak hanya akan menghindarkan mereka dari potensi sanksi administratif atau perdata, tetapi juga akan melindungi kepentingan hukum masyarakat yang terlibat dalam transaksi agraria. Selain itu, pengawasan terhadap praktik pembuatan akta jual beli tanah oleh PPATS perlu diperkuat untuk mencegah potensi penyalahgunaan wewenang yang dapat merugikan pihak lain. Salah satu cara untuk memperkuat pengawasan ini adalah dengan meningkatkan pelatihan dan sosialisasi kepada PPATS mengenai peraturan yang berlaku dan kewajiban mereka dalam menjalankan tugasnya. Hal ini penting untuk memastikan bahwa setiap akta jual beli yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan.

Kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia merupakan hal yang sangat penting, mengingat tanah adalah salah satu aset berharga yang sering menjadi objek transaksi. Sebagai bagian dari sistem hukum agraria, akta jual beli yang dibuat oleh PPATS memiliki peran yang sangat vital dalam menjamin keabsahan transaksi tersebut. Namun, kepastian hukum tersebut tidak hanya bergantung pada prosedur yang benar yang diikuti oleh PPATS, tetapi juga pada seberapa jelas dan terperinci regulasi yang ada untuk mengatur tanggung jawab PPATS dalam menjalankan tugasnya. Tanpa adanya peraturan yang jelas, potensi terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta jual beli tanah sangat mungkin terjadi, yang pada gilirannya dapat menimbulkan sengketa atau ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta perubahannya dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah mengatur kewenangan dan tugas PPATS secara umum. Namun, dalam praktiknya, masih terdapat kekosongan hukum yang memungkinkan interpretasi yang berbeda terkait dengan tanggung jawab PPATS, terutama dalam hal kewajiban untuk memastikan keabsahan akta jual beli. Dalam beberapa kasus, terjadi ketidakhadiran PPATS pada saat penandatanganan akta atau ketidaktepatan dalam memverifikasi dokumen pendukung, yang dapat menyebabkan akta tersebut cacat hukum.

Untuk mengatasi hal tersebut, revisi atau penyesuaian terhadap regulasi yang mengatur peran PPATS sangat diperlukan. Salah satu langkah yang dapat diambil adalah dengan menegakkan secara tegas tanggung jawab PPATS terkait dengan proses verifikasi dokumen dan kewajiban hadir dalam setiap proses penandatanganan akta jual beli tanah. Regulasi yang lebih rinci juga dapat mencakup sanksi yang jelas jika PPATS gagal menjalankan tugasnya dengan benar, baik dari segi administratif maupun perdata. Hal ini bertujuan untuk memberikan perlindungan yang lebih kuat bagi pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Pentingnya penguatan regulasi ini tidak hanya berfokus pada PPATS, tetapi juga pada seluruh sistem agraria yang ada di Indonesia. Adanya peraturan yang lebih jelas dan terperinci, proses pendaftaran hak atas tanah dapat berjalan lebih lancar, dan potensi sengketa dapat diminimalkan. Para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah, baik pembeli maupun penjual, akan merasa lebih terlindungi dan memperoleh kepastian hukum. Mereka akan mengetahui dengan pasti bahwa seluruh prosedur yang diatur dalam hukum agraria telah dipenuhi, sehingga tidak ada celah untuk terjadinya masalah hukum di kemudian hari. Penguatan regulasi yang mengatur peran PPATS dan tanggung jawab mereka dalam pembuatan akta jual beli tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut, tetapi juga meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum agraria di Indonesia. Kepastian hukum yang terjaga akan mendorong stabilitas transaksi di bidang properti dan memperkuat perlindungan hak-hak atas tanah, yang merupakan salah satu pilar penting dalam pembangunan ekonomi dan sosial di Indonesia.

Penting untuk ada ketentuan yang secara jelas mengatur mekanisme pembatalan atau pembedulan akta jual beli yang tidak ditandatangani di hadapan PPATS. Ketidakhadiran PPATS saat penandatanganan akta jual beli dapat menimbulkan cacat hukum pada akta tersebut, yang pada gilirannya dapat memengaruhi keabsahan transaksi dan hak para pihak yang terlibat. Perlu adanya prosedur yang terperinci mengenai bagaimana cara membatalkan atau membenarkan akta yang cacat hukum tersebut. Proses pembatalan atau pembedulan akta harus mengikuti langkah-langkah yang jelas, serta harus ada mekanisme yang memungkinkan pihak yang dirugikan untuk mengajukan keberatan atau klaim atas keabsahan akta tersebut. Hal ini penting untuk memberikan rasa keadilan dan perlindungan bagi pihak yang terlibat, serta memastikan bahwa mereka dapat memperbaiki kesalahan yang terjadi akibat kelalaian atau ketidakhadiran PPATS.

Prosedur teknis pembatalan atau pembedulan akta yang cacat hukum dapat dilakukan melalui mekanisme administratif maupun jalur peradilan, tergantung pada sifat dan jenis cacat yang terjadi. Secara administratif, pembedulan akta dapat diajukan kepada PPAT atau PPATS yang menerbitkan akta tersebut, sepanjang kesalahan yang dimaksud bersifat administratif atau teknis, seperti kesalahan penulisan identitas atau data objek tanah. Proses ini mengacu pada Pasal 96 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (Perka BPN) No. 3 Tahun 1997 yang memungkinkan perubahan kecil atau koreksi dilakukan tanpa melibatkan

proses peradilan, asalkan mendapat persetujuan semua pihak yang terkait. Namun, jika cacat hukum pada akta menyangkut substansi yang lebih serius, seperti ketidaksesuaian dengan prosedur hukum, pemalsuan dokumen, atau ketiadaan kewenangan pejabat yang membuat akta, maka pembatalannya harus diajukan melalui jalur peradilan. Pengajuan gugatan ke pengadilan mengacu pada Pasal 1320 KUHPdata terkait syarat sahnya perjanjian dan Pasal 1868 KUHPdata tentang keabsahan akta autentik. Dalam proses peradilan, hakim akan memeriksa keabsahan prosedur pembuatan akta, keaslian dokumen pendukung, dan terpenuhinya unsur-unsur formal serta materiil. Keputusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap menjadi dasar pembatalan atau perbaikan akta di kantor pertanahan. Dengan mekanisme ini, baik administratif maupun peradilan, keabsahan dan perlindungan hukum atas hak-hak pihak yang terlibat dalam akta tersebut dapat dipulihkan dan dipastikan sesuai dengan prinsip kepastian hukum.

Selain itu, prosedur pembatalan atau pembetulan akta yang jelas juga akan menciptakan kepastian hukum bagi masyarakat, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan dalam transaksi jual beli tanah akibat kesalahan dalam pembuatan akta. Ketentuan yang mengatur hal ini sebaiknya dapat diakses dengan mudah oleh masyarakat, baik melalui jalur administrasi maupun peradilan. Adanya regulasi yang memadai, pihak yang merasa dirugikan dapat segera mendapatkan solusi, baik dalam bentuk pembatalan akta yang cacat maupun pembetulan dokumen yang tidak sah, tanpa menunggu waktu yang lama atau melalui prosedur yang membingungkan. Hal ini diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum agraria di Indonesia dan memberikan perlindungan maksimal terhadap hak-hak individu dalam transaksi jual beli tanah.

4. PENUTUP

Implikasi hukum yang timbul akibat ketidakhadiran PPATS dalam proses penandatanganan akta jual beli tanah serta dampaknya terhadap keabsahan transaksi tersebut, yaitu ketidakhadiran PPATS berpotensi menyebabkan akta jual beli tanah kehilangan keabsahan hukumnya, sehingga dapat menimbulkan sengketa dan menghambat pendaftaran hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jepara. Kehadiran PPATS sebagai syarat mutlak dalam pembuatan dan penandatanganan akta jual beli, karena merupakan akta autentik, sehingga memberikan perlindungan hukum bagi semua pihak yang terlibat dalam pembuatan dan penandatanganan akta jual beli tersebut dan mencegah sengketa tanah di masa depan. Pemerintah disarankan untuk memperketat regulasi dan pengawasan terhadap prosedur pembuatan akta jual beli tanah, masyarakat diimbau meningkatkan pemahaman hukum terkait transaksi tanah, dan PPAT/PPATS diharapkan menjalankan tugasnya dengan profesionalisme serta mematuhi prosedur hukum guna memastikan kepastian dan perlindungan hukum dalam sistem agraria

DAFTAR PUTAKA

- Adistia, Meisya. "Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli." *UNES Law Review* 6, no. 3 (2024): 8016–26.
- Aipassa, Julio, S H Agus Sekarmadji, and S H Nurwahjuni. "TESIS (4566)-Pertanggungjawaban Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara," 2023.
- Annisa, Cindy, Suriyaman Suriyaman, and Marwah Marwah. "Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara." *Indonesian Journal of Criminal Law* 3, no. 2 (2021): 245–60.
- Arifin, Zaenal, Aisah Nur, and Purnama Shonia Hugeng. "Kesadaran Masyarakat Terhadap Bukti Kepemilikan Hak Atas Tanah." *Journal Juridisch* 1, no. 1 (2023): 1–9. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/jj.v1i1.6762>.
- Benuf, Kornelius, and Muhamad Azhar. "Metodologi Penelitian Hukum Sebagai Instrumen Mengurai Permasalahan Hukum Kontemporer." *Gema Keadilan* 7, no. 1 (2020): 20–33.
- Cipta, Rifky Anggatiastara. "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Notarius* 13, no. 2 (2020): 890–905.
- David Tan. "Metode Penelitian Hukum: Mengupas Dan Mengulas Metodologi Dalam Menyelenggarakan Penelitian Hukum" 8, no. 5 (2021): 1332–36.
- Fahrani, Ahzaza, Benny Djaja, and Maman Sudirman. "Kepastian Hukum Terhadap Pemegang Hak Milik Atas Tanah Atas Penerbitan Sertifikat Ganda" 6, no. 1 (2023): 3507–15. <https://doi.org/https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.1122>.
- Mentari, Mega, Ana Silviana, and Mira Novana Ardani. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Atau Ppats Terhadap Batas Waktu Pendaftaran Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi Di Kota Depok)." *Diponegoro Law Journal* 9, no. 2 (2020): 359–72.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Penerbitan Dokumen Elektronik dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
- Putra, Arda Febri Giant. "Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat/Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah." Universitas Islam Indonesia, 2023.
- Rini, Sulistiyo, and Arpangi. "Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan." *Jurnal Ilmiah Sultan Agung* 2, no. 1 (2023): hlm. 502-511.
- Samosir, Ade Agnesia, Felicitas Sri Marniati, and Yudha Cahya Kumala. "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Akibat Kelalaian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Atas Peralihan Hak Atas Tanah." *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 3, no. 4 (2024): 1822–31.
- Saputra, Salim, Wira Franciska, and Amelia Nur Widyanti. "Tanggung Jawab Pejabat

- Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) Akibat Kelalaian Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Atas Peralihan Hak Atas Tanah.” *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah* 3, no. 3 (2024): 1760–69.
- Sihotang, Amri Panahatan, Gita Novita Sari, Zaenal Arifin, and Muhammad Isro Wahyudin. “Pembatalan Perjanjian Jual Beli Tanah Oleh Penjual Karena Pembeli Wanprestasi.” *Jurnal USM Law Review* 6, no. 3 (2023): 1210. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i3.7502>.
- Sumartoputra, Muhammad Ilham. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) Akibat Kelalaian Dalam Pembuatan Akta Otentik Dikaitkan Dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.” Fakultas Hukum Unpas, 2019.
- Surachman, Nur Fitriayu. “Kajian Pembuatan Akta Jual Beli Dari Ppats Sebelum Dan Sesudah Perkaban No. 8 Tahun 2012.” *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik’s* 4, no. 1 (2022): 55–79.
- Suwondo, Denny, and Iksan Saputra. “Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah.” *Jurnal Hukum* 35, no. 2 (2019): 185–205.
- Syairozi, Ulil Albab. “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Di Kabupaten Situbondo),” 2021.
- Wiharjo, Vincentius Jonathan, Elis Nurhayati, and Efa Laela Fakhriah. “Pertanggungjawaban Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Akta Jual Beli Berdasarkan Akta Kuasa Palsu Secara Administratif Dan Perdata.” *Acta Diurnal Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 2 (2024): 207–21.
- Yestati, Ariani, and Joanita Jalianery. “Perjanjian Jual Beli Tanah: Eksistensi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.” *Palangka Law Review*, 2021, 13–26.
- Yoan, Ricki, and Amzulian Rifai. “Tanggung Jawab Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Setelah Tidak Menjabat Lagi Terhadap Akta Yang Dibuatnya.” *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan* 6, no. 2 (2016): 180–94.