

Peran Preventif Notaris dan PPAT dalam Pencegahan Sengketa Jual Beli Tanah

Preventive Role of Notaries and PPAT in Preventing Land Sale Disputes

Benny Gabriel Sinaga, Pristika Handayani, Alwan Hadiyanto
Fakultas Hukum, Universitas Riau Kepulauan, Batam, Indonesia
bennygabriel18@gmail.com

Abstract

The purpose of this study is to analyze the legal position of private land sale and purchase agreements as a source of potential land disputes and to formulate the preventive role of notaries and land deed officials in the framework of dispute prevention from the pre-transaction stage. This research is motivated by the prevalence of private land sale and purchase practices, which reveal a fundamental conceptual problem in the form of disharmony between civil law, which emphasizes the validity of agreements based on the agreement of the parties, and agrarian law, which requires formalization and registration as a condition of legal certainty. This lack of synchronization results in a dualism of legitimacy that weakens legal protection and increases the potential for disputes. This study uses a normative juridical method with a regulatory and conceptual approach, using the theoretical framework of preventive legal protection and legal system theory. The results of the study show that under-the-table land sale and purchase agreements, although valid under civil law, are not integrated into the land administration system, thus creating structural vulnerabilities in legal certainty and protection of rights, including those of third parties. This study concludes that the prevention of land disputes requires institutional intervention from the pre-transaction stage through legal verification mechanisms, gradual formalization of rights transfers, and legal education. The novelty of this research lies in the development of a structured preventive model as a theoretical contribution to strengthening the concept of preventive legal protection in land law, as well as a systemic critique of the lack of synchronization between civil validity and administrative recognition in the Indonesian land law system.

Keywords: Land Disputes; Land Sale; Legal Certainty; Notary; PPAT

Abstrak

Tujuan penelitian ini adalah menganalisis kedudukan yuridis perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sebagai sumber potensi sengketa pertanahan serta merumuskan peran preventif Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kerangka pencegahan sengketa sejak tahap pra-transaksi. Penelitian ini dilatarbelakangi oleh masih maraknya praktik jual beli tanah di bawah tangan yang menunjukkan adanya problem konseptual mendasar berupa disharmoni antara hukum perdata yang menekankan keabsahan perjanjian berdasarkan kesepakatan para pihak dan hukum agraria yang menuntut formalisasi serta pendaftaran sebagai syarat kepastian hukum. Ketidaksinkronan tersebut menghasilkan dualisme legitimasi yang melemahkan perlindungan hukum dan meningkatkan potensi sengketa. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan dan konseptual, dengan kerangka teori perlindungan hukum preventif serta teori sistem hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, meskipun sah secara keperdataan, tidak terintegrasi dalam sistem administrasi pertanahan, sehingga menimbulkan kerentanan struktural dalam kepastian hukum dan perlindungan hak, termasuk terhadap pihak ketiga. Penelitian ini menyimpulkan bahwa pencegahan sengketa pertanahan memerlukan intervensi kelembagaan sejak tahap pra-transaksi melalui mekanisme verifikasi yuridis, formalisasi bertahap peralihan hak, dan edukasi hukum. Kebaruan penelitian ini terletak pada pengembangan model preventif terstruktur sebagai kontribusi teoritis terhadap penguatan konsep perlindungan hukum preventif dalam hukum pertanahan, sekaligus kritik sistemik terhadap ketidaksinkronan antara validitas perdata dan pengakuan administratif dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

Kata kunci: Jual Beli Tanah; Kepastian Hukum; Notaris; PPAT; Sengketa Pertanahan

1. PENDAHULUAN

Keabsahan jual beli tanah dalam hukum agraria Indonesia ditentukan oleh pemenuhan prosedur formal melalui pembuatan akta autentik di hadapan PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Akta yang dibuat oleh PPAT berfungsi sebagai instrumen utama guna menjamin kepastian dan perlindungan hukum karena memiliki kekuatan pembuktian yang tinggi melalui proses verifikasi subjek dan objek tanah. Setelah didaftarkan pada Badan Pertanahan Nasional, hak pembeli memperoleh pengakuan hukum yang jelas, sehingga transaksi jual beli tanah dapat dipertanggungjawabkan secara yuridis dan potensi sengketa di kemudian hari dapat diminimalkan.¹

Pada praktik sosial, transaksi jual beli tanah ialah kegiatan yang biasa dilakukan masyarakat. Penggunaan istilah jual beli hak milik atas tanah secara eksplisit berada dalam Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Namun, dalam ketentuan lainnya, undang-undang tersebut secara tidak langsung menyatakan istilah jual beli, melainkan merumuskannya dalam kerangka konseptual pengalihan hak atas tanah.

Pada praktiknya, sebagian masyarakat masih melakukan jual beli tanah tanpa melibatkan PPAT demi kemudahan dan efisiensi biaya. Namun, akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian yang terbatas dibandingkan dengan akta autentik, sehingga dalam penyelesaian sengketa berisiko merugikan pembeli karena tidak memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang memadai.²

Praktik jual beli tanah di bawah tangan secara empiris menimbulkan permasalahan hukum dan administratif, sebagaimana ditemukan dalam penelitian di Desa Harapan Jaya, Kabupaten Buton. Mayoritas transaksi tanah transmigrasi dilakukan tanpa akta PPAT dan hanya didukung kuitansi serta surat keterangan desa, sehingga menyulitkan pendaftaran peralihan hak dan proses balik nama sertipikat, terutama ketika penjual tidak lagi diketahui keberadaannya dan tanah masih terikat larangan peralihan. Kondisi ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan meningkatkan adanya sengketa kepemilikan di kemudian hari.³

Sebagai ilustrasi empiris, praktik jual beli tanah di bawah tangan masih ditemukan dalam kehidupan masyarakat, salah satunya di Desa Bulotalangi, Kecamatan Bulango Timur, yang dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan data yang diperoleh dari Kantor Desa Bulotalangi, selama kurun waktu 2020–2024 tercatat sebanyak 42 transaksi jual beli tanah yang dilakukan secara informal, dengan rincian 11

¹ Nazwa Kadir et al., “Legitimasi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan: Pergulatan Antara Praktik Sosial Dan Legalitas Dalam Perspektif UUPA No . 5 Tahun 1960,” *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, no. 1 (2026): 10–25, <https://doi.org/10.61104/alz.v4i1.3026>.

² Desyifa Nurhidayah, Yuniar Rahmatiar, and Muhamad Abas, “Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Di bawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg),” *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 6, no. 1 (2023): 746–54, <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.881>.

³ Asta Tri Setiawan, Sri Kistiyah, and Rofiq Laksamana, “Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi,” *Tunas Agraria* 4, no. 1 (2021): 22–39, <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.133>.

transaksi pada tahun 2020, 7 transaksi pada tahun 2021, 7 transaksi pada tahun 2022, 9 transaksi pada tahun 2023, dan 8 transaksi pada tahun 2024. Sejumlah transaksi tersebut kemudian menimbulkan permasalahan hukum yang berujung pada ketidakpastian status kepemilikan tanah. Salah satu kasus yang dialami oleh Rahmat Supu sebagai pembeli yang baru mengetahui bahwa tanah yang dibelinya tengah menjadi objek sengketa perbankan dan telah memasuki tahap pelelangan. Kasus lainnya menunjukkan adanya objek tanah yang diperjualbelikan dengan dua dokumen keterangan kepemilikan yang berbeda. Fenomena tersebut menggambarkan adanya kesenjangan yang signifikan antara pengaturan hukum pertanahan secara normatif dan praktik hukum yang berlangsung dalam masyarakat.⁴

Urgensi penelitian ini terletak pada masih maraknya praktik jual beli tanah di bawah tangan yang berlangsung di tengah masyarakat meskipun telah terdapat pengaturan hukum yang secara tegas mensyaratkan penggunaan akta autentik pada tiap peralihan hak atas tanah. Fenomena yang disebutkan memperlihatkan terdapat kesenjangan antara norma hukum agraria yang berlaku dengan realitas sosial yang berkembang, sehingga berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum, lemahnya perlindungan hak bagi tiap pihak, dan meningkatnya sengketa pertanahan di waktu yang akan datang. Kondisi tersebut semakin kompleks ketika transaksi di bawah tangan melibatkan objek tanah yang belum memenuhi persyaratan administratif, tanah transmigrasi, atau tanah yang masih terikat pembatasan peralihan, sehingga menyulitkan proses pendaftaran dan pembuktian hak. Oleh karena itu, kajian yang menyoroti aspek preventif dalam mencegah sengketa tanah menjadi relevan dan mendesak untuk dilakukan, khususnya melalui peran pejabat berwenang dalam pembuatan akta autentik.

Penelitian oleh Imelda (2025) menonjolkan kelebihan pada analisis kekuatan hukum akta Notaris dan PPAT dalam peralihan hak atas tanah yang belum tercatat, serta perlindungan hukum bagi para pihak berdasarkan putusan pengadilan. Penelitian ini relevan dalam menunjukkan pentingnya akta autentik sebagai alat bukti dan sarana kepastian hukum. Akan tetapi, penelitian tersebut masih berfokus pada aspek keabsahan dan kekuatan pembuktian akta, sehingga belum secara eksplisit membahas peran Notaris dan PPAT sebagai instrumen pencegahan sengketa tanah yang timbul akibat praktik jual beli di bawah tangan yang masih banyak terjadi di masyarakat.⁵

Penelitian oleh Pratama (2025) memiliki kelebihan pada penguatan argumentasi teoretis mengenai peran notaris untuk memberikan kepastian hukum serta fungsi hukum sebagai sarana rekayasa sosial. Penelitian ini mampu menunjukkan bahwa buatan notaris berupa akta autentik berperan penting dalam membentuk perilaku hukum masyarakat serta mencegah konflik perdata secara umum. Kelemahan penelitian yaitu ruang lingkup kajian

⁴ Kadir et al., "Legitimasi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan: Pergulatan Antara Praktik Sosial Dan Legalitas Dalam Perspektif UUPA No . 5 Tahun 1960."

⁵ Imelda et al., "Kekuatan Hukum Akta Notaris Dan Ppat Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Pada Akta Jual Beli Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli," *Almufi Jurnal Sosial Dan Humaniora* 2, no. 2 (2025): 240–52, <https://doi.org/10.63821/ash.v2i2.483>.

yang masih bersifat konseptual dan makro, sehingga belum secara spesifik mengulas praktik jual beli tanah di bawah tangan serta belum memfokuskan analisis pada peran preventif Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mencegah sengketa pertanahan secara konkret.⁶

Selanjutnya, penelitian oleh Kemenuh (2026) memiliki keunggulan dalam mengkaji secara sistematis tanggung jawab hukum Notaris terhadap kesalahan administrasi dalam pembuatan akta jual beli tanah, termasuk bentuk kesalahan, mekanisme pertanggungjawaban, dan penyelesaian sengketa. Pendekatan *Systematic Literature Review* yang digunakan memberikan gambaran komprehensif mengenai risiko administratif dalam praktik kenotariatan. Namun, keterbatasan penelitian ini terletak pada fokus kajian yang lebih menitikberatkan pada aspek represif setelah terjadinya kesalahan, sehingga belum menguraikan secara mendalam peran preventif Notaris dan PPAT dalam mencegah sengketa yang berasal dari perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sejak tahap awal transaksi.⁷

Penelitian-penelitian sebelumnya yang membahas peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam transaksi pertanahan cenderung lebih banyak menggunakan perspektif yang bersifat reaktif atau represif. Fokus utama kajian umumnya diarahkan pada kekuatan pembuktian akta autentik dalam penyelesaian sengketa, serta pada pertanggungjawaban hukum Notaris maupun PPAT setelah konflik hukum terjadi, baik terkait kesalahan administratif, validitas akta, maupun bentuk perlindungan hukum yang diberikan melalui proses peradilan. Penekanan yang dominan pada aspek pembuktian dan tanggung jawab pasca-sengketa tersebut menunjukkan bahwa dimensi pencegahan belum dikembangkan secara komprehensif sebagai instrumen pengelolaan risiko hukum sejak awal berlangsungnya transaksi. Akibatnya, masih terdapat kekosongan konseptual mengenai bagaimana fungsi preventif Notaris dan PPAT dapat dirancang dan dijalankan secara sistematis pada tahap pra-transaksi. Berdasarkan kesenjangan tersebut, penelitian ini menawarkan suatu model pencegahan yang terstruktur dan terintegrasi sejak sebelum transaksi dilakukan, melalui pemeriksaan yuridis terhadap subjek dan objek tanah, pemenuhan persyaratan formil dan materiel peralihan hak, serta pemberian edukasi hukum kepada para pihak sebagai strategi utama untuk meminimalkan potensi sengketa pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kedudukan yuridis perjanjian jual beli tanah di bawah tangan sebagai potensi sengketa pertanahan serta mengkaji peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai upaya preventif dalam mencegah sengketa tanah akibat perjanjian jual beli di bawah tangan.

⁶ Endi Pratama and Ni Luh Gede Astariyani, "Peran Notaris Dalam Memperkuat Fungsi Hukum Sebagai Sarana Rekayasa Sosial," *Acta Comitatus* 10, no. 02 (2025): 275–89, <https://doi.org/10.24843/ac.2025.v10.i02.p4>.

⁷ Ide Bagus Gede Kemenuh and Dewa Ayu Dian Sawitri, "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Administrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah," *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial 7 Hukum* 4, no. 1 (2026): 225–31, <https://doi.org/10.61104/alz.v4i1.2992>.

2. METODE

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan menelaah peraturan perundang-undangan dan teori hukum guna menganalisis peran notaris dan PPAT mengacu pada hukum positif yang mengatur, sehingga metode yang dipilih selaras dengan tujuan dan objek penelitian.⁸ Data yang berkaitan dengan praktik jual beli tanah di Desa Bulotalangi dan Kabupaten Buton tidak digunakan sebagai studi kasus penelitian, tetapi semata-mata berfungsi sebagai gambaran empiris untuk menunjukkan realitas sosial yang mencerminkan adanya ketidaksesuaian antara ketentuan normatif hukum pertanahan dan praktik yang berlangsung dalam masyarakat. Oleh karena itu, data tersebut tidak diperlakukan sebagai bahan analisis penelitian lapangan, melainkan dimanfaatkan secara terbatas sebagai konteks ilustratif yang membantu menegaskan urgensi serta relevansi pembahasan normatif dalam penelitian ini.

Penelitian ini menggunakan pendekatan perundang-undangan dan konseptual. Pendekatan perundang-undangan dipakai guna mengkaji ketentuan hukum terkait perjanjian jual beli tanah di bawah tangan dalam jual beli tanah, sedangkan pendekatan konseptual digunakan untuk menganalisis peran preventif pejabat umum dalam mencegah sengketa tanah akibat perjanjian jual beli di bawah tangan.⁹ Spesifikasi penelitian deskriptif-analitis dimanfaatkan untuk menganalisis objek penelitian berdasarkan data kutipan yang telah dikumpulkan, dengan memaparkan dan menganalisis norma hukum terkait peran Notaris dan PPAT dalam mencegah sengketa tanah akibat jual beli di bawah tangan.¹⁰

Jenis data sekunder didapatkan dari sumber tidak langsung melalui media atau dokumen pendukung yang sesuai dengan penelitian.¹¹ Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini meliputi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPperdata). Adapun bahan hukum sekunder berupa jurnal ilmiah, buku hukum, dan hasil penelitian terdahulu yang relevan dengan perjanjian jual beli tanah di bawah tangan serta peran Notaris dan PPAT.

⁸ A. Purwati, *Metode Penelitian Hukum Teori Dan Praktek* (Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020).

⁹ Pratama and Astariyani, "Peran Notaris Dalam Memperkuat Fungsi Hukum Sebagai Sarana Rekayasa Sosial."

¹⁰ Abdul Harun, Slamet Triyadi, and Imam Muhtarom, "Analisis Nilai-Nilai Sosial Dalam Novel Ancika Karya Pidi Baiq (Tinjauan Sosiologi Sastra)," *Jurnal Onoma: Pendidikan, Bahasa Dan Sastra* 8, no. 2 (2022): 2022, <https://doi.org/10.30605/onoma.v8i2.1778>.

¹¹ Undari Sulung and Mohamad Muspawi, "Memahami Sumber Data Penelitian: Primer, Sekunder, Tersier," *Jurnal Edu Research : Indonesian Institute For Corporate Learning And Studies (IICLS)* 5, no. 3 (2024): 110–16, <https://doi.org/10.47827/jer.v5i3.238>.

Teknik pengumpulan data yakni studi kepustakaan untuk menelaah setiap sumber tertulis yang berkaitan dengan permasalahan.¹² Metode analisis data menggunakan kualitatif, sebagai proses yang mengolah, mengelompokkan, dan menarik makna dari data yang diperoleh.¹³ Analisis data kualitatif dilaksanakan dengan interpretasi bahan hukum yang relevan untuk mengkaji kedudukan yuridis jual beli tanah di bawah tangan juga peran preventif Notaris dan PPAT dalam mencegah sengketa tanah.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Kedudukan Yuridis Perjanjian Jual Beli Tanah di Bawah Tangan sebagai Potensi Sengketa Pertanahan

Perjanjian jual beli tanah sebagai peristiwa hukum mensyaratkan bentuk tertulis atau akta agar memiliki kekuatan pembuktian terhadap kemungkinan tuntutan hukum dari para pihak maupun pihak ketiga.¹⁴ Perjanjian jual beli di bawah tangan dapat dipahami sebagai perjanjian pengikatan jual beli yang disepakati langsung oleh para pihak tanpa disusun dalam akta autentik dan tanpa pengesahan oleh notaris, sehingga kekuatan hukumnya terbatas pada pembuktian sebagai akta di bawah tangan.¹⁵ Berdasarkan ketentuan Pasal 1867 KUH Perdata, akta dalam hukum perdata diklasifikasikan ke dalam dua jenis, yaitu akta di bawah tangan dan akta autentik. Suatu akta yang disusun tanpa keterlibatan pejabat umum yang mempunyai wewenang, termasuk notaris, serta hanya dibubuhi tanda tangan oleh para pihak yang berkepentingan, dikualifikasikan sebagai akta di bawah tangan.¹⁶ Pada dasarnya, perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan tetap memiliki keabsahan yang didasarkan pada hukum perdata apabila terpenuhi unsur-unsur sahnya perjanjian sebagaimana ditentukan dalam KUHPerdata.

Perbedaan mendasar antara akta autentik dan akta di bawah tangan terletak pada proses pembentukannya.¹⁷ Akta autentik adalah dokumen yang lahir melalui campur tangan pejabat umum yang memiliki kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Proses penyusunannya harus mengikuti tata cara yang telah ditentukan secara normatif, termasuk pemeriksaan identitas dan kecakapan hukum para pihak, penelaahan terhadap objek perjanjian, serta pembacaan dan penandatanganan akta sesuai prosedur resmi. Kehadiran pejabat umum dalam proses tersebut menempatkan akta autentik bukan sekadar

¹² Dodi Irawan and Anisa Dafa Mutmainah, "Peran Pendidikan Agama Islam Dalam Membentuk Kepribadian Yang Mulia," *Symfonia: Jurnal Pendidikan Agama Islam* 2, no. 2 (2022): 97–110, <https://doi.org/10.53649/symfonia.v2i2.25>.

¹³ Sofwatillah et al., "Teknik Analisis Data Kuantitatif Dan Kualitatif Dalam," *Journal Genta Mulia* 15, no. 2 (2024): 79–91, <https://doi.org/10.61290/gm.v15i2.1128>.

¹⁴ Dyva Santya Apriandra and Ery Agus Priyono, "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris Dalam Perspektif Hukum Perdata" 5, no. 5 (2025): 3773–78.

¹⁵ Dini Sasmitaningrum, Hanif Nur Widhiyanti, and Erna Anggraini, "Perlindungan Konsumen Atas Penggunaan PPJB Bawah Tangan Dalam Pre Project Selling Rumah Susun," *International Journal on Language, Research Law Education Studies (ULRES)* 9, no. 2 (2025), <https://doi.org/10.47006/ijlres.v9i2.26234>.

¹⁶ Raja Indo Sinaga, Eugenius Paransi, and Muhammad Hero Soepeno, "Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Menurut Hukum Perdata," *Lex Privatum* 10, no. 5 (2022): 1–11, <https://doi.org/10.20961/jv.v10i4.72699>.

¹⁷ Kamilia Savira and Fitriani Ahlan Sjarif, "Efektivitas Sistem Barcode Dalam Pengamanan Akta Autentik," *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 157–71, <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4630>.

sebagai hasil kesepakatan para pihak, melainkan sebagai dokumen hukum yang memperoleh legitimasi formal dari negara.

Berbeda dengan itu, akta di bawah tangan dibuat secara langsung oleh para pihak tanpa melibatkan pejabat yang berwenang. Pembentukannya berlangsung secara privat dan sederhana, hanya bertumpu pada kesepakatan serta tanda tangan para pihak, tanpa adanya proses verifikasi institusional terhadap identitas, kewenangan, maupun status hukum objek yang diperjanjikan. Ketiadaan mekanisme kontrol formal ini menyebabkan jaminan kepastian hukum yang melekat pada akta di bawah tangan menjadi relatif lebih terbatas.

Konsekuensi dari perbedaan proses pembentukan tersebut tampak pada aspek kekuatan pembuktian dan perlindungan hukum yang dihasilkan. Akta autentik memiliki daya pembuktian yang kuat dan diakui secara penuh dalam sistem hukum, serta dapat digunakan sebagai dasar administratif dalam pendaftaran hak atas tanah. Sebaliknya, akta di bawah tangan hanya mempunyai nilai pembuktian sepanjang tidak disangkal oleh pihak yang menandatangani dan tidak secara otomatis dapat dijadikan landasan untuk proses administrasi pertanahan. Dengan demikian, perbedaan karakter prosedural tersebut berimplikasi langsung pada tingkat kepastian hukum serta risiko munculnya sengketa di kemudian hari.

Perbedaan karakter pengaturan tersebut memperlihatkan adanya ketidaksinkronan antara sistem hukum perdata dan hukum agraria dalam mengatur peralihan hak atas tanah. Dalam perspektif hukum perdata, keberlakuan suatu perjanjian terutama ditentukan oleh kesepakatan para pihak dan prinsip kebebasan berkontrak, sehingga jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tetap dapat dianggap sah apabila memenuhi syarat sahnya perjanjian. Sebaliknya, hukum agraria menekankan pentingnya pemenuhan prosedur formal serta pendaftaran sebagai sarana utama untuk menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah. Konsekuensinya, perjanjian yang telah memenuhi ketentuan hukum perdata belum tentu memperoleh pengakuan atau perlindungan yang setara dalam sistem administrasi pertanahan apabila tidak melalui mekanisme formal yang diwajibkan. Perbedaan orientasi tersebut melahirkan situasi dualisme legitimasi, yakni keberlakuan dalam ranah hubungan privat, tetapi belum sepenuhnya diakui dalam kerangka hukum publik, sehingga memperbesar potensi timbulnya sengketa di bidang pertanahan.

Ketidaksinkronan tersebut juga membawa implikasi hukum yang nyata bagi pihak ketiga yang memiliki kepentingan terhadap objek tanah. Karena transaksi jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan tidak tercatat dalam sistem pendaftaran tanah, hubungan hukum yang terbentuk tidak selalu dapat diidentifikasi atau diakui oleh pihak lain yang bertindak dengan iktikad baik. Situasi ini berpotensi menimbulkan berbagai permasalahan, seperti terjadinya pengalihan hak lebih dari satu kali, pembebanan hak tanggungan oleh pemilik yang masih tercatat secara administratif, maupun pemanfaatan tanah sebagai jaminan tanpa sepengetahuan pihak yang sebelumnya telah melakukan pembelian. Dalam kondisi demikian, pihak ketiga yang memperoleh hak berdasarkan data resmi administrasi pertanahan cenderung memiliki kedudukan hukum yang lebih kuat dibandingkan pembeli

yang hanya mendasarkan klaimnya pada akta di bawah tangan. Hal ini menunjukkan bahwa lemahnya proses formalisasi transaksi tidak hanya berdampak pada para pihak dalam perjanjian, tetapi juga memperluas ketidakpastian hukum dalam hubungan hukum dengan pihak lain yang berkepentingan.

Pada nyatanya, praktik jual beli tanah di masyarakat masih kerap dilakukan melalui perjanjian di bawah tangan. Jual beli tanah sendiri adalah perbuatan hukum yang muncul dari adanya kesepakatan antara para pihak. Berdasarkan ketentuan KUHPerdata, suatu perjanjian dapat dianggap sah jika terpenuhi persyaratan sebagaimana diatur pada Pasal 1320, yaitu adanya persetujuan para pihak, kecakapan hukum, objek perjanjian yang jelas, serta sebab yang halal.¹⁸

Secara normatif, perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan tetap bisa memenuhi syarat sah perjanjian apabila terdapat kesepakatan para pihak serta terpenuhinya kecakapan hukum. Kesepakatan tersebut mencerminkan adanya pertemuan kehendak antara penjual dan pembeli mengenai objek dan harga tanah, yang dalam praktik sering ditunjukkan melalui pelaksanaan pembayaran dan penguasaan fisik atas tanah. Namun demikian, kesepakatan tersebut hanya memiliki kekuatan yuridis apabila diberikan oleh subjek hukum yang dinyatakan cakap, sebagaimana diatur dalam Pasal 1330 KUH Perdata. Lebih lanjut, Pasal 330 KUHPerdata menetapkan bahwa seseorang dianggap telah dewasa secara hukum setelah berusia 21 tahun. Selain itu, seseorang yang belum mencapai usia tersebut tetap dianggap dewasa apabila telah melangsungkan perkawinan. Ketiadaan mekanisme verifikasi formal dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan menyebabkan aspek kecakapan para pihak sering diabaikan, sehingga membuka kemungkinan keterlibatan pihak yang secara hukum tidak memenuhi syarat. Kondisi ini menimbulkan cacat subjektif pada perjanjian yang berimplikasi pada dapat dibatalkannya perjanjian tersebut, sekaligus melemahkan posisi hukum pembeli apabila terjadi sengketa di kemudian hari.

Selain unsur subjektif, keabsahan perjanjian jual beli tanah juga bergantung pada terpenuhinya syarat objektif berupa objek tertentu dan causa yang diperbolehkan oleh hukum. Objek perjanjian harus memiliki kejelasan mengenai identitas serta status hukumnya, berada dalam kondisi bebas sengketa, dan tidak dikenai pembatasan atau larangan peralihan hak. Dalam praktik jual beli tanah yang dilakukan di bawah tangan, kerap dijumpai ketidakpastian mengenai objek perjanjian akibat tidak dilakukannya pemeriksaan menyeluruh terhadap kondisi yuridis tanah, baik terkait status pendaftaran, penguasaan fisik, maupun adanya hak pihak lain. Konsekuensinya, meskipun perjanjian tersebut dapat dinilai sah menurut ketentuan Pasal 1320 KUH Perdata, keberlakuannya tidak serta-merta menjamin kepastian hukum dalam kerangka hukum pertanahan. Oleh karena itu, tidak terpenuhinya atau tidak terjaminnya syarat subjektif dan objektif secara utuh menempatkan

¹⁸ Pradistya Purnama Aji, Rosita Candra Kirana, and Airlangga Surya Nagara, "Kedudukan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Sengketa Boedel Pailit," *Jurnal USM Law Review* 8, no. 3 (2025): 3–11, <https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.13069>.

jual beli tanah di bawah tangan pada posisi yuridis yang rentan dan berpotensi besar menimbulkan sengketa pertanahan.

Meskipun perjanjian jual beli tanah yang dibuat secara di bawah tangan dapat memenuhi keabsahan menurut hukum perdata apabila syarat-syarat perjanjian terpenuhi, perjanjian tersebut tidak mempunyai daya pembuktian yang kuat dan tidak dapat langsung dipakai sebagai dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah. Akibatnya, perjanjian tersebut menempati posisi yang lemah dalam kerangka hukum pertanahan.

Berdasarkan Pasal 1867 KUH Perdata, akta di bawah tangan tetap diakui keberadaannya dalam sistem hukum perdata, meskipun tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna. Secara yuridis, perjanjian lahir dari adanya kesepakatan kehendak para pihak, yang dalam praktik diwujudkan melalui pernyataan kehendak sebagai dasar timbulnya hubungan hukum.¹⁹

Pasal 1867 KUHPerdata membedakan alat bukti tertulis dalam hukum perdata menjadi dua kategori, yakni akta autentik dan akta di bawah tangan. Perbedaan ini tidak sekadar menunjukkan perbedaan bentuk, tetapi juga berpengaruh pada derajat kekuatan pembuktian yang melekat pada masing-masing jenis akta. Dalam perjanjian jual beli tanah, perbedaan tersebut memiliki konsekuensi langsung terhadap kemungkinan timbulnya sengketa. Akta di bawah tangan tidak memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti akta autentik, sehingga keberlakuannya sangat bergantung pada pengakuan para pihak atau pembuktian tambahan melalui proses peradilan. Apabila salah satu pihak menolak atau menyangkal isi perjanjian, tanda tangan, maupun keberadaan dokumen, maka pembuktian menjadi lebih kompleks dan berpotensi memicu konflik hukum.

Dalam praktik pertanahan, kondisi tersebut meningkatkan kerentanan terhadap berbagai bentuk sengketa, seperti perselisihan kepemilikan, wanprestasi, maupun munculnya klaim ganda atas tanah yang sama. Ketidakpastian kekuatan pembuktian menyebabkan hubungan hukum yang lahir dari perjanjian tersebut tidak sepenuhnya memberikan jaminan kepastian, khususnya ketika dijadikan dasar penguasaan atau peralihan hak secara faktual. Oleh karena itu, ketentuan Pasal 1867 KUHPerdata secara tidak langsung menunjukkan bahwa penggunaan akta di bawah tangan dalam transaksi pertanahan menempatkan para pihak dalam posisi yang lebih berisiko, karena perlindungan pembuktian yang tersedia tidak cukup kuat untuk menjamin penyelesaian sengketa secara efektif.

Pasal 1874 KUH Perdata menjadi dasar normatif dalam menentukan kedudukan akta di bawah tangan sebagai alat bukti tertulis dalam hukum perdata. Ketentuan ini menegaskan bahwa setiap dokumen yang disusun dan ditandatangani oleh para pihak tanpa keterlibatan pejabat umum dikategorikan sebagai akta di bawah tangan, termasuk berbagai bentuk tulisan

¹⁹ Fauziah Lubis and Halimahtusadilah, "Kedudukan Akta Di bawah Tangan Sebagai Ketetapan Hukum," *Judge: Jurnal Hukum* 05, no. 02 (2024): 32–38, <https://doi.org/10.54209/judge.v5i02.557>.

seperti surat, daftar, maupun dokumen lain yang timbul dari hubungan hukum privat.²⁰ Pengaturan tersebut menunjukkan bahwa hukum perdata tetap mengakui eksistensi dan fungsi akta di bawah tangan sebagai perwujudan kesepakatan para pihak, namun secara tegas membedakannya dari akta autentik yang dibuat oleh pejabat berwenang. Perbedaan ini mempunyai arti penting karena berpengaruh langsung terhadap tingkat kepastian hukum serta kekuatan pembuktian yang melekat pada masing-masing jenis akta.

Lebih lanjut, Pasal 1874 KUHPerdata memperluas makna tanda tangan dengan menyamakan pembubuhan cap jempol dengan tanda tangan, sepanjang disertai pernyataan tertulis dari notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang. Pernyataan tersebut berfungsi sebagai jaminan formal bahwa identitas pembubuh cap jempol telah diverifikasi, isi tulisan telah dijelaskan dan dipahami, serta proses pembubuhan dilakukan di hadapan pejabat yang bersangkutan. Meskipun melibatkan pejabat umum, mekanisme ini tidak mengubah status hukum tulisan tersebut menjadi akta autentik, hanya memperkuat aspek pembuktian formal terkait identitas dan kehendak pihak yang bersangkutan. Dengan demikian, keberadaan pejabat dalam konteks ini bersifat terbatas dan tidak menyentuh substansi materiil dari perjanjian yang dibuat.

Dalam perspektif pembuktian perdata, Pasal 1874 KUHPerdata menegaskan bahwa akta di bawah tangan memiliki kekuatan pembuktian yang tidak sempurna dan sangat bergantung pada pengakuan para pihak serta pembuktian tambahan apabila terjadi sengketa. Kewajiban pejabat untuk membuktikan keterangan yang diberikan menunjukkan bahwa legitimasi formal akta di bawah tangan tetap mempunyai batasan yuridis. Konsekuensinya, dalam praktik perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, ketentuan ini menempatkan para pihak, khususnya pembeli, pada posisi yang lebih rentan karena akta tersebut tidak secara otomatis memberikan perlindungan hukum yang kuat. Oleh karena itu, Pasal 1874 KUHPerdata secara implisit memperlihatkan alasan yuridis mengapa akta di bawah tangan sering menjadi sumber ketidakpastian hukum dan potensi sengketa dalam praktik perdata, khususnya di bidang pertanahan.

Pelaksanaan jual beli hak milik atas tanah yang dibuat di bawah tangan tetap memiliki daya mengikat selama perjanjian tersebut memenuhi ketentuan Pasal 1338 KUH Perdata, yang menempatkan perjanjian sah sebagai aturan yang wajib dilaksanakan oleh para pihak yang membuatnya. Prinsip *pacta sunt servanda* memberikan keleluasaan kepada para pihak untuk menyusun dan menentukan isi kesepakatan sesuai dengan kepentingan mereka, sementara hukum perjanjian hanya berfungsi sebagai kerangka normatif umum. Dengan demikian, setiap ketentuan yang telah disepakati harus dilaksanakan sebagaimana mestinya, dan pelanggaran terhadap perjanjian tersebut menimbulkan konsekuensi hukum bagi pihak

²⁰ Endang Suprianti, Supriyadi Supriyadi, and Zaenal Arifin, "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati," *Semarang Law Review* 4, no. 2 (2022): 64–77, <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/slrv.v4i2.7699>.

yang ingkar. Oleh sebab itu, keberadaan iktikad baik menjadi unsur penting dalam pembentukan maupun pelaksanaan perjanjian.²¹

Asas iktikad baik berperan menjaga keadilan dan kepercayaan antara para pihak serta berlaku sejak tahap prakontrak, pelaksanaan perjanjian, hingga penyelesaian sengketa.²² Arthur S. Hartkamp mengemukakan bahwa keberadaan iktikad baik dalam suatu perjanjian dapat dinilai melalui dua sudut pandang, yakni iktikad baik subjektif dan iktikad baik objektif. Iktikad baik subjektif berhubungan dengan sikap jujur dan keyakinan batin seseorang ketika melakukan perbuatan hukum, yaitu ketika pihak tersebut tidak mengetahui adanya cacat hukum atau sengketa atas hak yang diperolehnya, sebagaimana tercermin dalam ketentuan Pasal 531 KUH Perdata yang memberikan perlindungan kepada pihak yang bertindak secara wajar. Adapun iktikad baik objektif didasarkan pada ukuran kepatutan dan kewajaran menurut standar umum yang berlaku dalam masyarakat, yang mewajibkan setiap pihak untuk bertindak adil, tidak merugikan, serta menghormati kepentingan pihak lain. Dalam konteks pelaksanaan perjanjian, iktikad baik objektif mengharuskan para pihak melaksanakan kesepakatan secara patut dan berkeadilan tanpa memanfaatkan kondisi pihak lain untuk keuntungan sepihak.

Kedudukan hukum perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan menjadi persoalan ketika dihadapkan pada sistem hukum pertanahan yang berorientasi pada kepastian hukum. Walaupun perjanjian tersebut mengikat para pihak secara perdata berdasarkan prinsip kebebasan berkontrak dan asas *pacta sunt servanda*, ketiadaan akta autentik menyebabkan hubungan hukum yang terbentuk tidak sepenuhnya terakomodasi dalam mekanisme administrasi pertanahan. Keadaan ini menimbulkan jarak antara keabsahan perjanjian menurut hukum perdata dan pengakuannya dalam kerangka hukum agraria, sehingga meningkatkan potensi timbulnya sengketa, baik antara para pihak maupun dengan pihak ketiga. Perbedaan tersebut menunjukkan adanya dua lapis validitas dalam transaksi jual beli tanah yang tidak selalu beriringan, yakni keabsahan menurut hukum perdata dan pengakuan dalam sistem administrasi pertanahan. Suatu perjanjian jual beli tanah dapat dianggap sah secara keperdataan apabila memenuhi persyaratan sah perjanjian sebagaimana diatur dalam KUHPperdata, sehingga menimbulkan hubungan hukum yang mengikat bagi para pihak. Akan tetapi, keberlakuan tersebut tidak otomatis menjadikan peralihan hak atas tanah diakui dalam sistem pendaftaran tanah apabila tidak dibuat dalam bentuk akta autentik dan tidak didaftarkan sesuai ketentuan administratif yang berlaku. Dengan demikian, suatu perjanjian dapat memiliki kekuatan sebagai hubungan hukum privat, namun belum memperoleh legitimasi penuh dalam kerangka administrasi pertanahan negara. Ketidaksesuaian ini menegaskan bahwa pengakuan terhadap perjanjian dalam

²¹ Hinda Warda Sakinah, Istijab, and Ronny Winarno, "Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Terkait Pendaftaran Tanah," *Yurijaya, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum* 4, no. 1 (2022): 33–46, <https://doi.org/10.51213/yurijaya.v4i1.67>.

²² Dwi Atmoko and Noviriska Noviriska, "Kepastian Hukum Dalam Transaksi Online: Peran Asas Iktikad Baik Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia," *Binamulia Hukum* 13, no. 2 (2024): 421–28, <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.955>.

hukum perdata tidak selalu sejalan dengan pemenuhan prosedur formal dalam hukum agraria, sehingga hak yang timbul belum sepenuhnya memperoleh perlindungan administratif maupun pengakuan publik. Oleh karena itu, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan berada dalam posisi yang sah secara normatif, tetapi belum sempurna dari sudut pandang administrasi pertanahan, yang pada akhirnya memperbesar risiko sengketa dan ketidakpastian hukum.²³

Bentuk sengketa yang mungkin muncul antara lain klaim kepemilikan yang tumpang tindih, penyangkalan kewajiban oleh penjual, keterlibatan objek tanah dalam jaminan atau perkara lain, serta hambatan pembuktian dalam proses peradilan. Karenanya, perjanjian jual beli tanah di bawah tangan tidak hanya berada pada posisi hukum yang rentan, tetapi juga berpotensi menimbulkan konflik pertanahan yang berkepanjangan akibat tidak tersedianya kepastian hukum dan perlindungan hak yang optimal bagi para pihak.

Berdasarkan keseluruhan uraian tersebut, disimpulkan bahwasanya perjanjian jual beli tanah yang dibuat di bawah tangan, walaupun sah dan mengikat secara keperdataan, belum mampu memberikan kepastian dan perlindungan hukum yang memadai dalam sistem hukum pertanahan. Kelemahan pada aspek pembuktian, tidak adanya verifikasi formal terhadap subjek dan objek tanah, serta tidak terintegrasinya perjanjian ke dalam mekanisme pendaftaran tanah menjadikan perjanjian tersebut rentan menyebabkan sengketa di kemudian hari.²⁴ Kondisi ini menunjukkan bahwa perlindungan hukum tidak dapat semata-mata diserahkan pada kehendak dan iktikad baik para pihak, melainkan memerlukan keterlibatan pejabat umum yang memiliki kewenangan dan tanggung jawab hukum. Oleh karena itu, keberadaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi sangat penting sebagai instrumen preventif dalam menjamin kepastian hukum, mencegah cacat hukum sejak tahap pra-transaksi, serta menutup ruang terjadinya sengketa pertanahan.

3.2 Peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Upaya Preventif dalam Mencegah Sengketa Tanah

Pada sistem hukum Indonesia yang berkembang sebagai perpaduan antara tradisi hukum Eropa Kontinental dan Anglo-Saxon, terdapat profesi hukum tertentu yang memiliki peran strategis dalam menjamin kepastian hukum melalui penekanan pada pembuktian tertulis. Salah satu profesi yang mencerminkan karakter tersebut adalah Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang menjalankan fungsi hukum dengan mengutamakan pencatatan formal dan pembuktian dokumen sebagai sarana utama untuk melindungi kepentingan para pihak.²⁵

Peran Notaris dan PPAT tidak dapat dipandang hanya sebagai pelaksana administrasi, tetapi sebagai instrumen penting dalam menjaga ketertiban hukum. Melalui kewenangan

²³ Aisah Nur, Zaenal Arifin, 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>.

²⁴ 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>.

²⁵ Satrio Abdillah and Roni Sahindra, "Spesialitas Notaris-PPAT Sebagai Profesi Dan Jabatan Dalam Sistem Hukum Indonesia," *Jurnal Kajian Ilmu Hukum* 1, no. 1 (2022): 11–24, <https://doi.org/10.55583/jkih.v1i1.189>.

pembentukan akta autentik, keduanya berkontribusi dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum, sekaligus menutup potensi terjadinya sengketa di kemudian hari, terutama dalam bidang pertanahan yang memiliki implikasi hukum dan ekonomi jangka panjang.

Notaris adalah pejabat umum yang memperoleh kewenangan langsung dari negara berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, khususnya Undang-Undang tentang Jabatan Notaris (UUJN). Kewenangan tersebut bersifat atribusi.²⁶ Kedudukan Notaris dalam sistem hukum Indonesia ditempatkan sebagai pejabat umum yang memiliki legitimasi negara untuk menjalankan fungsi pembuktian melalui pembuatan akta. Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 menegaskan bahwa kewenangan Notaris tidak hanya terbatas pada penyusunan akta autentik, tetapi juga mencakup pelaksanaan kewenangan lain yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Penegasan normatif tersebut menunjukkan bahwa peran Notaris bersifat strategis dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum, karena akta yang dihasilkannya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna serta menjadi instrumen penting dalam pengaturan hubungan hukum keperdataan.²⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan yuridis untuk menuangkan perbuatan hukum atas tanah ke dalam akta autentik, termasuk yang berkaitan dengan pemberian hak pakai. Dalam menjalankan fungsi tersebut, PPAT berperan memastikan terpenuhinya persyaratan hukum peralihan hak, sehingga akta yang dibuat dapat dijadikan dasar sah bagi pencatatan dan perubahan data hak atas tanah pada Kantor Pertanahan.²⁸ Kewenangan tersebut diwujudkan melalui penyusunan akta autentik sebagai produk hukum resmi yang berkaitan dengan perbuatan hukum atas tanah, termasuk peralihan hak.²⁹

Perlindungan hukum yang bersifat preventif diarahkan untuk menghindari munculnya sengketa di antara para pihak dengan menjamin adanya kejelasan, kepastian, serta keautentikan dalam suatu perjanjian.³⁰ Secara terpadu, Notaris dan PPAT menjalankan peran pencegahan sengketa yang saling melengkapi dalam setiap transaksi pertanahan. Notaris menitikberatkan perannya pada aspek yuridis dengan memastikan terpenuhinya seluruh ketentuan hukum perjanjian serta menjamin bahwa akta autentik yang dibuat

²⁶ Sari Dewi Adhitya Wandayani, Emmy Atifah, and Anjar Sri Ciptorukmi Nugraheni, "Rekonstruksi Kode Etik Notaris : Menjawab Dilema Publikasi Dan Promosi Jabatan Di Era Digital," *Jurnal USM Law Review* 8, no. 3 (2025): 6–9, <https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.12790>.

²⁷ Chris Anggi Natalia Berutu et al., "Tanggung Jawab Notaris Secara Hukum Dalam Pembuatan Akta," *Jurnal Kolaboratif Sains* 7, no. 6 (2024): 2145–51, <https://doi.org/10.56338/jks.v7i6.5494>.

²⁸ Imam Cahaya Saputera and Achmad Faishal, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Hak Pakai Atas Tanah Oleh Warga Negara Asing (WNA)," *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 8 (2025): 5124–32, <https://doi.org/10.56338/jks.v8i8.8090>.

²⁹ Glenn Daniel Basuki dan Mia Hadiati, "Keabsahan Akta Jual Beli Letter C Yang Diterbitkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah," *Jurnal USM Law Review* 8, no. 2 (2025): 657–72, <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.11820>.

³⁰ Wahyudani Ketut Ria Oktavia and Mella Ismelina Farma Rahayu, "Analisis Perlindungan Hukum Tanah Belum Bersertifikat Melalui Akta Notaris," *Jurnal USM Law Review* 8, no. 3 (2025): 1949–77, <https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.12742>.

memiliki kekuatan pembuktian yang sah. Sementara itu, PPAT berperan dalam aspek administratif dan legalitas pendaftaran hak dengan memastikan bahwa data yuridis dan fisik tanah dicatat secara benar dalam sistem pertanahan nasional. Sinergi kedua profesi tersebut berkontribusi langsung terhadap terwujudnya asas legalitas, kepastian hukum, dan transparansi dalam pengelolaan pertanahan. Tanpa keterlibatan Notaris dan PPAT, potensi terjadinya sengketa tanah, tumpang tindih hak, maupun klaim ganda akan semakin besar, yang pada akhirnya dapat menimbulkan ketidakpastian hukum serta kerugian bagi para pihak yang berkepentingan.³¹

Walaupun Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjalankan fungsi yang saling melengkapi dalam transaksi pertanahan, lingkup kewenangan keduanya secara hukum berbeda dan dibatasi secara jelas. Notaris pada prinsipnya berwenang membuat akta autentik yang berkaitan dengan berbagai perbuatan hukum keperdataan secara umum, termasuk penyusunan perjanjian pendahuluan, pernyataan kehendak para pihak, serta pengikatan jual beli sebagai bentuk perikatan dalam ranah hubungan privat. Sebaliknya, PPAT memiliki kewenangan khusus yang diberikan secara langsung oleh peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan, yaitu membuat akta autentik yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang menimbulkan, memindahkan, mengubah, atau menghapus hak atas tanah, yang kemudian menjadi dasar administratif dalam proses pendaftaran perubahan data hak pada instansi pertanahan.

Dengan demikian, kewenangan Notaris lebih berfokus pada pembentukan serta pembuktian hubungan hukum keperdataan, sedangkan kewenangan PPAT secara khusus diarahkan pada formalisasi perbuatan hukum pertanahan yang berdampak langsung terhadap sistem pendaftaran tanah. Perbedaan fungsi tersebut menunjukkan bahwa tidak setiap dokumen yang berkaitan dengan tanah termasuk dalam lingkup kewenangan PPAT, dan sebaliknya, akta yang dibuat oleh Notaris tidak dapat serta-merta menggantikan kedudukan akta PPAT sebagai dasar administrasi peralihan hak. Penegasan batas kewenangan ini penting untuk menjaga tertib hukum dan mencegah kesalahan praktik, karena tumpang tindih fungsi antara kedua pejabat tersebut berpotensi menimbulkan ketidakpastian hukum serta mengganggu tertib administrasi pertanahan.

Penegasan batas kewenangan Notaris dan PPAT penting untuk mencegah konflik kepentingan, khususnya ketika kedua fungsi tersebut dijalankan oleh pihak yang sama atau memiliki keterkaitan kerja yang erat. Kondisi ini berpotensi melemahkan independensi dan prinsip kehati-hatian dalam pelaksanaan perbuatan hukum, karena pembentukan hubungan hukum privat sekaligus formalisasi administratif berada dalam satu kendali. Selain itu, kewenangan yang luas dalam pembuatan akta dan pengesahan peralihan hak atas tanah juga membuka peluang terjadinya penyalahgunaan kewenangan apabila tidak disertai integritas dan pengawasan yang memadai, seperti pengabaian prosedur verifikasi atau ketidaksesuaian

³¹ Hayyu Tyaranissa and Ana Silviana, "Analisis Yuridis Peran Notaris Dan PPAT Dalam Mencegah Overlapping Hak Atas Tanah," *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 6, no. 2 (2025): 1130–36, <https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i2>.

data hukum. Risiko tersebut tidak hanya merugikan para pihak, tetapi juga dapat mengganggu tertib administrasi pertanahan dan memicu sengketa. Oleh karena itu, pembatasan kewenangan yang jelas, standar profesional yang ketat, dan pengawasan yang efektif menjadi syarat penting untuk menjaga objektivitas serta akuntabilitas peran preventif Notaris dan PPAT.

Perlindungan hukum yang berorientasi pada pencegahan dalam bidang pertanahan pada dasarnya bertujuan mengantisipasi timbulnya konflik sejak awal terjadinya hubungan hukum antara para pihak. Upaya ini menuntut adanya kejelasan mengenai subjek hukum yang terlibat, kepastian terhadap objek tanah yang diperjanjikan, serta penggunaan dokumen autentik sebagai alat bukti yang memiliki legitimasi hukum. Dalam kerangka tersebut, Notaris dan PPAT berperan sebagai perangkat pengaman hukum yang bekerja secara komplementer. Notaris memastikan bahwa akta yang dibuat telah memenuhi persyaratan formil dan materiel sesuai ketentuan hukum perdata sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang utuh, sedangkan PPAT menjamin keabsahan proses pengalihan hak melalui pencatatan dan pendaftaran yang sesuai dengan sistem administrasi pertanahan.

Hubungan kerja antara Notaris dan PPAT tidak semata-mata berkaitan dengan prosedur administratif, melainkan juga menyangkut substansi perlindungan hukum jangka panjang. Keterlibatan keduanya dalam setiap tahap transaksi berfungsi sebagai mekanisme pengawasan yang dapat mencegah terjadinya penyalahgunaan, ketidaksesuaian data, maupun peralihan hak yang tidak memenuhi ketentuan hukum. Melalui pemeriksaan identitas para pihak, penelusuran status hukum tanah, serta verifikasi dokumen pendukung, potensi terjadinya tumpang tindih hak atau klaim kepemilikan ganda dapat diminimalkan. Apabila proses tersebut diabaikan, risiko ketidakpastian hukum akan meningkat dan berpotensi menimbulkan sengketa yang berkepanjangan serta mengganggu tertib administrasi pertanahan secara nasional.

Tanggung jawab Notaris dan PPAT tidak hanya berkaitan dengan pembuatan akta, tetapi juga mencakup fungsi perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. Notaris memiliki kewajiban untuk menyampaikan informasi secara jelas dan terbuka mengenai substansi akta, implikasi hukum yang timbul, serta hak dan kewajiban masing-masing pihak, termasuk potensi risiko dari perbuatan hukum yang dilakukan. Penjelasan tersebut menjadi dasar bagi para pihak untuk mengambil keputusan hukum secara sadar dan sah. Di sisi lain, PPAT menjalankan peran perlindungan administratif melalui proses pencatatan dan pendaftaran hak atas tanah di instansi pertanahan, sehingga hak yang diperoleh memiliki kekuatan hukum dan tidak mudah dipersoalkan secara sepihak. Dengan demikian, tanggung jawab kedua pejabat ini memiliki dimensi preventif melalui pemeriksaan dan pemenuhan prosedur formal, sekaligus dimensi kuratif dengan menyediakan landasan hukum yang kuat apabila di kemudian hari timbul sengketa.³²

³² Tyaranissa and Silviana.

Dalam pelaksanaannya, tanggung jawab tersebut diwujudkan melalui tahapan prosedural yang berlapis dan ketat. Pada proses jual beli tanah, notaris melakukan pemeriksaan terhadap keabsahan sertifikat, identitas para pihak, serta status tanah untuk memastikan tidak adanya beban hukum yang melekat. Setelah itu, akta disusun dengan mencantumkan unsur-unsur esensial perjanjian, seperti nilai transaksi, mekanisme pembayaran, dan waktu beralihnya hak, sehingga memenuhi persyaratan yuridis. Selanjutnya, PPAT memastikan terpenuhinya persyaratan administratif dan melakukan pendaftaran hak atas tanah yang baru pada kantor pertanahan. Mekanisme ini berfungsi memberikan kepastian hukum yang terintegrasi dan mengurangi kemungkinan terjadinya konflik maupun tumpang tindih hak atas tanah.

Selain aspek prosedural, tanggung jawab profesional Notaris dan PPAT juga terikat pada penerapan kode etik dan prinsip kerahasiaan. Keduanya dituntut untuk menjaga independensi, bersikap netral, serta melindungi data dan informasi para pihak. Setiap bentuk kelalaian atau pelanggaran dalam menjalankan kewenangan, baik yang bersifat yuridis maupun administratif, berpotensi menimbulkan konsekuensi hukum berupa sanksi administratif, perdata, hingga pidana sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Hal ini menegaskan bahwa tanggung jawab Notaris dan PPAT tidak bersifat formalistik semata, melainkan mencerminkan tuntutan integritas, profesionalisme, dan ketelitian dalam penyelenggaraan transaksi pertanahan.

Dalam praktik jual beli tanah, PPAT menempati posisi sentral melalui kewenangannya dalam menyusun akta jual beli (AJB) sebagai dasar hukum terjadinya pengalihan hak dari penjual kepada pembeli. Ketiadaan AJB yang dibuat di hadapan PPAT mengakibatkan perbuatan hukum tersebut tidak dapat ditindaklanjuti ke tahap pendaftaran di Kantor Pertanahan, sehingga hak pembeli tidak memperoleh pengakuan dan perlindungan hukum yang memadai. Dengan demikian, keterlibatan PPAT menjadi faktor penentu dalam memastikan keabsahan dan kepastian hukum atas transaksi jual beli tanah yang dilakukan.³³ Sistem pendaftaran tanah berperan penting dalam menjamin kepastian hukum atas hak atas tanah, sehingga status kepemilikan menjadi jelas dan potensi sengketa dapat ditekan. Kepastian ini memungkinkan tanah dimanfaatkan sebagai agunan yang sah untuk mendukung aktivitas ekonomi, sekaligus memberikan perlindungan bagi lembaga keuangan dalam menilai dan mengelola risiko kredit.³⁴

Di luar kewenangannya dalam pembuatan akta, PPAT juga menjalankan fungsi edukatif melalui pemberian penyuluhan hukum kepada masyarakat mengenai aspek yuridis transaksi pertanahan. Keterbatasan pemahaman masyarakat terhadap urgensi akta autentik dalam jual beli tanah menempatkan PPAT pada posisi yang tidak hanya bersifat formal,

³³ Febrian, Oktar Hasudungan, and Diana Ria Winanti Napitupulu, "Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)," *Jurnal Sosial Dan Sains* 5, no. 4 (2025): 1017–25.

³⁴ M Fikry Aimmar Rabbani et al., "Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Di Indonesia Cakra Putra Negara," *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik* 2, no. 1 (2025): 211–20, <https://doi.org/10.61722/jmia.v2i1.3171>.

tetapi juga memiliki tanggung jawab etis untuk meningkatkan kesadaran hukum. Melalui edukasi tersebut, PPAT berperan dalam mendorong masyarakat agar melaksanakan transaksi pertanahan sesuai dengan ketentuan hukum, sehingga potensi timbulnya permasalahan dan sengketa di kemudian hari dapat diminimalkan.³⁵

Kegiatan penyuluhan hukum yang dilakukan oleh PPAT berfungsi sebagai jembatan antara kompleksitas norma hukum agraria dan tingkat pemahaman masyarakat yang kerap masih terbatas. Dalam kenyataannya, sebagian masyarakat menganggap akta autentik hanya sebagai persyaratan administratif semata, tanpa memahami dampak hukumnya terhadap jaminan kepastian dan perlindungan hak atas tanah. Oleh sebab itu, peran edukasi yang dijalankan PPAT diarahkan untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat agar lebih memahami akibat yuridis dari setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan transaksi pertanahan.

Lebih dari sekadar menjalankan prosedur formal, fungsi edukatif tersebut menunjukkan adanya tanggung jawab moral dan profesional PPAT dalam membangun budaya hukum yang tertib dan taat aturan. Dengan memberikan pemahaman mengenai urgensi pendaftaran tanah, potensi risiko transaksi di bawah tangan, serta tahapan hukum dalam proses peralihan hak, PPAT berkontribusi sebagai instrumen preventif untuk mengurangi kemungkinan timbulnya konflik di kemudian hari. Penyampaian informasi hukum secara berkelanjutan juga mendorong masyarakat untuk melakukan transaksi sesuai mekanisme yang sah, sehingga selain memenuhi syarat keperdataan, peralihan hak atas tanah juga tercatat secara administratif dan memperoleh perlindungan hukum yang optimal.

Di samping kewenangan formal dalam penyusunan akta, Notaris juga memiliki fungsi strategis dalam memberikan edukasi hukum kepada para pihak terkait implikasi yuridis dari perbuatan hukum yang dilakukan. Edukasi tersebut meliputi penjelasan mengenai terpenuhinya syarat sah perjanjian, konsekuensi hukum dari klausul yang disepakati, perbedaan kekuatan pembuktian antara akta autentik dan akta di bawah tangan, serta potensi risiko hukum apabila transaksi tidak dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Melalui peran edukatif ini, Notaris tidak sekadar berfungsi sebagai pembuat akta, tetapi juga berperan sebagai pengawal kepastian hukum yang mendorong para pihak untuk bertindak secara sadar, rasional, dan berlandaskan iktikad baik dalam hubungan hukum keperdataan. Oleh karena itu, fungsi edukasi Notaris merupakan bagian penting dari mekanisme pencegahan sengketa, khususnya dalam transaksi yang memiliki dampak hukum jangka panjang, seperti jual beli tanah.

Didasarkan dari uraian tersebut, dapat ditegaskan bahwa fungsi preventif Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam mencegah sengketa pertanahan tidak semata-mata bertumpu pada kewenangan formal dalam pembuatan akta, melainkan pada peran substantif dalam membangun kepastian hukum sejak tahap awal terjadinya hubungan hukum. Melalui

³⁵ Christiana Sri Murni, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah," *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* 1, no. 1 (2021): 25–48, <https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>.

pemeriksaan terhadap subjek dan objek tanah, pemenuhan persyaratan formil dan materiel, serta penyampaian edukasi hukum kepada para pihak, Notaris dan PPAT berperan aktif menutup ruang terjadinya penyimpangan hukum yang kerap muncul dalam praktik jual beli tanah di bawah tangan. Dengan demikian, keduanya berfungsi sebagai instrumen utama dalam memastikan bahwa setiap transaksi pertanahan dilaksanakan sesuai prinsip legalitas, kehati-hatian, dan iktikad baik.

Selanjutnya, penguatan dan optimalisasi peran preventif Notaris dan PPAT menjadi elemen penting dalam menjembatani perbedaan antara ketentuan normatif hukum pertanahan dan praktik sosial yang berkembang di masyarakat. Pelaksanaan fungsi tersebut secara profesional, mandiri, dan berintegritas mampu menekan potensi sengketa, tumpang tindih hak, maupun klaim kepemilikan ganda secara signifikan. Oleh karena itu, peran Notaris dan PPAT tidak hanya relevan dalam memberikan perlindungan hukum bagi para pihak, tetapi juga berkontribusi terhadap terwujudnya tertib administrasi pertanahan dan kepastian hukum yang berkelanjutan, sehingga memperkuat kepercayaan publik terhadap sistem hukum pertanahan nasional.

Secara konseptual, peran pencegahan yang dijalankan oleh Notaris dan PPAT dalam konteks sengketa pertanahan tidak dapat dipandang semata-mata sebagai pelaksanaan tugas administratif, melainkan sebagai bagian yang terintegrasi dalam sistem perlindungan hukum nasional. Dalam rezim hukum pertanahan yang menempatkan pendaftaran sebagai instrumen utama untuk menjamin kepastian hukum, akta autentik memiliki posisi strategis sebagai jembatan antara ranah hukum perdata dan hukum administrasi negara. Melalui kewenangan yang dimilikinya, Notaris dan PPAT memastikan bahwa kesepakatan yang lahir dari kehendak privat para pihak diformulasikan dalam bentuk dokumen yang memperoleh pengakuan dan legitimasi dari negara. Oleh karena itu, akta autentik tidak hanya berfungsi sebagai alat pembuktian dalam sengketa, tetapi juga sebagai sarana formalisasi yang mengubah perbuatan hukum privat menjadi peristiwa hukum yang memiliki kekuatan dan perlindungan dalam sistem hukum publik.

Ditinjau dari teori perlindungan hukum, pendekatan pencegahan memiliki efektivitas yang lebih tinggi dibandingkan dengan langkah represif dalam menangani konflik pertanahan. Permasalahan tanah pada umumnya tidak sederhana, karena menyangkut dimensi ekonomi, sosial, bahkan psikologis para pihak yang terlibat, serta sering kali memerlukan proses peradilan yang panjang dan biaya yang tidak sedikit. Oleh sebab itu, tindakan pemeriksaan sejak awal terhadap keabsahan identitas para pihak, kejelasan status hak atas tanah, riwayat penguasaan maupun kepemilikan, serta kemungkinan adanya pembebanan hak tertentu menjadi bentuk pengendalian risiko hukum yang krusial. Tahapan tersebut merefleksikan penerapan prinsip kehati-hatian sebagai standar profesional yang semestinya melekat dalam setiap transaksi yang berkaitan dengan hak atas tanah.

Selanjutnya, berkembangnya praktik jual beli tanah tanpa akta autentik tidak hanya dipicu oleh keterbatasan pemahaman hukum, tetapi juga dipengaruhi oleh pertimbangan sosial dan ekonomi, seperti persepsi bahwa prosedur formal memakan waktu dan biaya yang

lebih besar. Realitas ini menempatkan Notaris dan PPAT tidak cukup hanya menjalankan fungsi administratif, melainkan juga memiliki tanggung jawab edukatif dalam membentuk kesadaran hukum masyarakat. Pemberian pemahaman yang komprehensif mengenai konsekuensi hukum transaksi informal dapat mendorong terbentuknya kesadaran bersama bahwa akta autentik bukan sekadar persyaratan administratif, melainkan instrumen perlindungan hukum jangka panjang.

Dalam konteks sistem hukum nasional, penguatan fungsi preventif Notaris dan PPAT turut mendukung terciptanya tata kelola pertanahan yang tertib dan terintegrasi. Sistem pendaftaran tanah yang akurat akan mengurangi risiko terjadinya tumpang tindih hak maupun klaim kepemilikan ganda, sekaligus meningkatkan legitimasi dan kepercayaan masyarakat terhadap mekanisme hukum yang berlaku. Hal tersebut selaras dengan orientasi hukum agraria yang menitikberatkan pada kepastian, keadilan, dan kemanfaatan sebagai tujuan utama penyelenggaraan hukum pertanahan. Dengan demikian, dampak peran preventif tidak hanya dirasakan oleh para pihak secara individual, tetapi juga memperkuat stabilitas sistem pertanahan secara menyeluruh.

Namun demikian, efektivitas fungsi pencegahan tersebut sangat bergantung pada integritas dan profesionalisme pejabat yang menjalankannya. Kewenangan luas yang dimiliki Notaris dan PPAT berpotensi menimbulkan persoalan baru apabila tidak disertai tanggung jawab dan kepatuhan terhadap standar etik dan hukum. Oleh karena itu, pengawasan yang konsisten, pembinaan etika profesi, serta peningkatan kapasitas dan kompetensi menjadi faktor fundamental dalam memastikan fungsi preventif berjalan secara optimal. Independensi dan sikap netral harus tetap dijaga agar akta autentik benar-benar mencerminkan kondisi hukum yang sebenarnya serta tidak disalahgunakan untuk mengesahkan perbuatan hukum yang mengandung cacat.

Berdasarkan uraian tersebut, dapat disimpulkan bahwa keberhasilan pencegahan sengketa pertanahan sangat ditentukan oleh kualitas pelaksanaan peran preventif Notaris dan PPAT sejak tahap awal transaksi hingga proses pendaftaran hak atas tanah selesai. Penguatan peran tersebut merupakan langkah strategis dan berkelanjutan dalam menjembatani ketidaksinkronan antara norma hukum pertanahan dengan praktik sosial yang berkembang di masyarakat. Dengan demikian, optimalisasi fungsi preventif dan edukatif kedua profesi tersebut bukan hanya relevan secara praktis, tetapi juga menjadi bagian dari strategi sistemik untuk mewujudkan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan secara konsisten dan berkesinambungan.

4. PENUTUP

Perjanjian jual beli tanah di bawah tangan, meskipun sah secara keperdataan, memiliki kelemahan mendasar dalam sistem hukum pertanahan karena tidak terintegrasi dalam mekanisme administrasi pertanahan, sehingga tidak mampu memberikan kepastian hukum yang optimal serta berpotensi menimbulkan sengketa, termasuk terhadap pihak ketiga. Dalam konteks tersebut, Notaris dan PPAT memiliki peran strategis sebagai instrumen preventif melalui verifikasi yuridis terhadap subjek dan objek tanah, pemenuhan persyaratan

formil dan materiel peralihan hak, serta pemberian edukasi hukum kepada para pihak guna meminimalisasi risiko konflik sejak tahap pra-transaksi. Oleh karena itu, pencegahan sengketa pertanahan tidak cukup hanya mengandalkan mekanisme pembuktian atau penyelesaian pasca-sengketa, melainkan memerlukan desain kelembagaan preventif yang terintegrasi dan sistematis. *Novelty* penelitian ini terletak pada pengembangan model preventif terstruktur berbasis pra-transaksi yang menempatkan Notaris dan PPAT sebagai aktor utama dalam pengendalian risiko hukum melalui pendekatan verifikasi, formalisasi bertahap, dan intervensi edukatif, serta pada kritik konseptual terhadap disharmoni antara validitas perdata dan pengakuan administratif dalam hukum pertanahan yang menimbulkan dualisme legitimasi. Dengan demikian, penelitian ini merekomendasikan penguatan regulasi preventif, standardisasi mekanisme verifikasi pra-transaksi, serta integrasi fungsi edukatif Notaris dan PPAT sebagai bagian dari sistem pengelolaan pertanahan nasional guna mewujudkan kepastian hukum yang berkelanjutan.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdillah, Satrio, and Roni Sahindra. "Spesialitas Notaris-PPAT Sebagai Profesi Dan Jabatan Dalam Sistem Hukum Indonesia." *Jurnal Kajian Ilmu Hukum* 1, no. 1 (2022): 11–24. <https://doi.org/10.55583/jkih.v1i1.189>.
- Aji, Pradistya Purnama, Rosita Candra Kirana, and Airlangga Surya Nagara. "Kedudukan Perjanjian Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Sengketa Boedel Pailit." *Jurnal USM Law Review* 8, no. 3 (2025): 3–11. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.13069>.
- Apriandra, Dyva Santya, and Ery Agus Priyono. "Keabsahan Perjanjian Jual Beli Tanah Tanpa Akta Notaris Dalam Perspektif Hukum Perdata" 5, no. 5 (2025): 3773–78.
- Atmoko, Dwi, and Noviriska Noviriska. "Kepastian Hukum Dalam Transaksi Online: Peran Asas Itikad Baik Berdasarkan Hukum Perdata Indonesia." *Binamulia Hukum* 13, no. 2 (2024): 421–28. <https://doi.org/10.37893/jbh.v13i2.955>.
- Basuki, Glenn Daniel, and Mia Hadiati. "Keabsahan Akta Jual Beli Letter C Yang Diterbitkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah." *Jurnal USM Law Review* 8, no. 2 (2025): 657–72. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i2.11820>.
- Berutu, Chris Anggi Natalia, Muktar, Yulia Wardhani, Ningrum Ambarsari, and Yuko Fitriani. "Tanggung Jawab Notaris Secara Hukum Dalam Pembuatan Akta." *Jurnal Kolaboratif Sains* 7, no. 6 (2024): 2145–51. <https://doi.org/10.56338/jks.v7i6.5494>.
- Febrian, Oktar Hasudungan, and Diana Ria Winanti Napitupulu. "Jual Beli: Bagaimana Jika Transaksi Jual Beli Atas Tanah Tidak Dilakukan Di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)." *Jurnal Sosial dan Sains* 5, no. 4 (2025): 1017–25.
- Harun, Abdul, Slamet Triyadi, and Imam Muhtarom. "Analisis Nilai-Nilai Sosial Dalam Novel Ancika Karya Pidi Baiq (Tinjauan Sosiologi Sastra)." *Jurnal Onoma: Pendidikan, Bahasa dan Sastra* 8, no. 2 (2022): 2022. <https://doi.org/10.30605/onoma.v8i2.1778>.
- Imelda, Markoni, Joko Widarto, and Zulkiflar. "Kekuatan Hukum Akta Notaris Dan Ppat Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Belum Terdaftar Pada Akta Jual Beli Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli." *Almufi Jurnal Sosial Dan Humaniora* 2, no. 2 (2025): 240–52. <https://doi.org/10.63821/ash.v2i2.483>.
- Irawan, Dodi, and Anisa Dafa Mutmainah. "Peran Pendidikan Agama Islam Dalam

- Membentuk Kepribadian Yang Mulia.” *Symfonia: Jurnal Pendidikan Agama Islam* 2, no. 2 (2022): 97–110. <https://doi.org/10.53649/symfonia.v2i2.25>.
- Kadir, Nazwa, Nirwan Junus, Mohaman Taufiq, and Zulfikar Sarson. “Legitimasi Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan: Pergulatan Antara Praktik Sosial Dan Legalitas Dalam Perspektif UUPA No . 5 Tahun 1960.” *Al-Zayn : Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, no. 1 (2026): 10–25. <https://doi.org/10.61104/alz.v4i1.3026>.
- Kemenuh, Ide Bagus Gede, and Dewa Ayu Dian Sawitri. “Tanggung Jawab Notaris Terhadap Kesalahan Administrasi Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah.” *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* 4, no. 1 (2026): 225–31. <https://doi.org/10.61104/alz.v4i1.2992>.
- Lubis, Fauziah, and Halimahtusadilah. “Kedudukan Akta Di Bawah Tangan Sebagai Ketetapan Hukum.” *Judge: Jurnal Hukum* 05, no. 02 (2024): 32–38. <https://doi.org/10.54209/judge.v5i02.557>.
- Murni, Christiana Sri. “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak Atas Tanah.” *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* 1, no. 1 (2021): 25–48. <https://doi.org/10.19184/jkph.v1i1.23384>.
- Nur, Aisah, Zaenal Arifin, 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>.
- Nurhidayah, Desyifa, Yuniar Rahmatiar, and Muhamad Abas. “Analisis Yuridis Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Jual Beli Di Bawah Tangan (Studi Putusan Nomor 535/Pdt.G/2018/PN.Smg).” *Jurnal Ilmiah Galuh Justisi* 6, no. 1 (2023): 746–54. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1.881>.
- Oktavia, Wahyudani Ketut Ria, and Mella Ismelina Farma Rahayu. “Analisis Perlindungan Hukum Tanah Belum Bersertifikat Melalui Akta Notaris.” *Jurnal USM Law Review* 8, no. 3 (2025): 1949–77. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.12742>.
- Pratama, Endi, and Ni Luh Gede Astariyani. “Peran Notaris Dalam Memperkuat Fungsi Hukum Sebagai Sarana Rekayasa Sosial.” *Acta Comitatus* 10, no. 02 (2025): 275–89. <https://doi.org/10.24843/ac.2025.v10.i02.p4>.
- Purwati, A. *Metode Penelitian Hukum Teori dan Praktik*. Surabaya: CV. Jakad Media Publishing, 2020.
- Rabbani, M Fikry Aimmar, Dihyan Arga Perdana, Cakra Putra Negara, Muhammad Adymas Hikal Fikri, and Aprilia Niravita. “Peran Dan Tanggung Jawab Notaris Dalam Pendaftaran Hak Tanggungan Atas Tanah Di Indonesia Cakra Putra Negara.” *Jurnal Multidisiplin Ilmu Akademik* 2, no. 1 (2025): 211–20. <https://doi.org/10.61722/jmia.v2i1.3171>.
- Sakinah, Hinda Warda, Istijab, and Ronny Winarno. “Kekuatan Hukum Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Dalam Perspektif Terkait Pendaftaran Tanah.” *Yurijaya, Jurnal Ilmiah Fakultas Hukum* 4, no. 1 (2022): 33–46. <https://doi.org/10.51213/yurijaya.v4i1.67>.
- Saputera, Imam Cahaya, and Achmad Faishal. “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Akta Hak Pakai Atas Tanah oleh Warga Negara Asing (WNA).” *Jurnal Kolaboratif Sains* 8, no. 8 (2025): 5124–32. <https://doi.org/10.56338/jks.v8i8.8090>.
- Sasmitaningrum, Dini, Hanif Nur Widhiyanti, and Erna Anggraini. “Perlindungan Konsumen Atas Penggunaan PPJB Bawah Tangan Dalam Pre Project Selling Rumah Susun.” *International Journal on Language, Research Law Education Studies*

- (*ULRES*) 9, no. 2 (2025). <https://doi.org/10.47006/ijlres.v9i2.26234>.
- Savira, Kamilia, and Fitriani Ahlan Sjarif. "Efektivitas Sistem Barcode Dalam Pengamanan Akta Autentik." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 157–71. <https://doi.org/10.26623/julr.v5i1.4630>.
- Setiawan, Asta Tri, Sri Kistiyah, and Rofiq Laksamana. "Problematika Keabsahan Jual Beli Tanah Di Bawah Tangan Tanah Di Kawasan Transmigrasi." *Tunas Agraria* 4, no. 1 (2021): 22–39. <https://doi.org/10.31292/jta.v4i1.133>.
- 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>.
- Sinaga, Raja Indo, Eugenius Paransi, and Muhammad Hero Soepeno. "Kekuatan Pembuktian Akta Di Bawah Tangan Menurut Hukum Perdata." *Lex Privatum* 10, no. 5 (2022): 1–11. <https://doi.org/10.20961/jv.v10i4.72699>.
- Sofwatillah, Risnita, M. Syahran Jailani, and Deassy Arestya Saksitha. "Tehnik Analisis Data Kuantitatif Dan Kualitatif Dalam." *Journal Genta Mulia* 15, no. 2 (2024): 79–91. <https://doi.org/10.61290/gm.v15i2.1128>.
- Sulung, Undari, and Mohamad Muspawi. "Memahami Sumber Data Penelitian: Primer, Sekunder, Tersier." *Jurnal Edu Research : Indonesian Institute For Corporate Learning and Studies (IICLS)* 5, no. 3 (2024): 110–16. <https://doi.org/10.47827/jer.v5i3.238>.
- Suprianti, Endang, Supriyadi Supriyadi, and Zaenal Arifin. "Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Di Kantor Pertanahan Kabupaten Pati." *Semarang Law Review* 4, no. 2 (2022): 64–77. <https://doi.org/http://dx.doi.org/10.26623/slr.v4i2.7699>.
- Tyaranissa, Hayyu, and Ana Silviana. "Analisis Yuridis Peran Notaris Dan PPAT Dalam Mencegah Overlapping Hak Atas Tanah." *JIHHP: Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik* 6, no. 2 (2025): 1130–36. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v6i2>.
- Wandayani, Sari Dewi Adhistya, Emmy Atifah, and Anjar Sri Ciptorukmi Nugraheni. "Rekonstruksi Kode Etik Notaris : Menjawab Dilema Publikasi Dan Promosi Jabatan Di Era Digital." *Jurnal USM Law Review* 8, no. 3 (2025): 6–9. <https://doi.org/10.26623/julr.v8i3.12790>.