

JUAL BELI: BAGAIMANA JIKA TRANSAKSI JUAL BELI ATAS TANAH TIDAK DILAKUKAN DIHADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

Febrian¹, Oktar Hasudungan², Diana Ria Winanti Napitupulu³

^{1,2,3}Fakultas Hukum, Universitas Kristen Indonesia

febrian.hutabarat@gmail.com¹, oktarpakpahan15@yahoo.com², diana.napitupulu@uki.ac.id³

ABSTRACT; *Land sale and purchase is a form of transfer of rights that must meet formal requirements as stipulated in the laws and regulations in force in Indonesia. One of the main requirements is the preparation of a Deed of Sale and Purchase (AJB) before a Land Deed Making Officer (PPAT) so that the transaction has valid legal force. However, in practice, there are still many land sale and purchase transactions carried out underhand without involving PPAT, thus creating legal risks, such as ownership disputes and legal uncertainty for buyers. This study aims to analyze the legal force of land sale and purchase transactions that do not meet formal requirements. The method used is normative legal analysis by examining laws and regulations, jurisprudence, and legal doctrine. The results of the study show that land sale and purchase transactions that do not meet formal requirements can potentially give rise to legal disputes. In addition, the importance of the role of PPAT in ensuring the validity of transactions and land certificate name change procedures is the main focus. This results in the weak legal position of buyers in facing potential lawsuits or disputes in the future.*

Keywords: *Sale and Purchase of Land, Sale and Purchase Deed (AJB), Land Deed Making Official (PPAT), Legal Protection, Legal Certainty.*

ABSTRAK; Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak yang wajib memenuhi persyaratan formal sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia. Salah satu syarat utama adalah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) agar transaksi memiliki kekuatan hukum yang sah. Namun, dalam praktiknya, masih banyak transaksi jual beli tanah dilakukan di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT, sehingga menimbulkan risiko hukum, seperti sengketa kepemilikan dan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis kekuatan hukum transaksi jual beli tanah yang tidak memenuhi persyaratan formal. Metode yang digunakan adalah analisis yuridis normatif dengan mengkaji peraturan perundang-undangan, yurisprudensi, dan doktrin hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang tidak memenuhi syarat formal dapat berpotensi menimbulkan sengketa hukum. Selain itu, pentingnya peran PPAT dalam memastikan keabsahan transaksi serta prosedur balik nama sertifikat tanah menjadi sorotan utama. Hal ini berakibat pada lemahnya posisi hukum pembeli dalam menghadapi potensi gugatan atau sengketa di kemudian hari.

Kata Kunci: Jual Beli Tanah, Akta Jual Beli (AJB), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Perlindungan Hukum, Kepastian Hukum.

PENDAHULUAN

Jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang umum terjadi di masyarakat. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, jual beli tanah harus memenuhi persyaratan formal yang diatur dalam peraturan perundang-undangan. Salah satu persyaratan utama dalam transaksi jual beli tanah adalah pembuatan Akta Jual Beli (AJB) di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). AJB berfungsi sebagai bukti autentik yang memiliki kekuatan hukum dalam pembuktian peralihan hak atas tanah (Harsono, 2008). Namun, dalam praktiknya, masih banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah secara di bawah tangan tanpa melibatkan PPAT, sehingga menimbulkan berbagai permasalahan hukum.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah wajib dilakukan melalui prosedur yang sah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuat dalam bentuk AJB di hadapan PPAT. Tanpa adanya AJB, transaksi jual beli tanah dianggap tidak sah secara hukum dan tidak dapat didaftarkan di kantor pertanahan untuk mendapatkan sertifikat hak atas tanah (Boedi Harsono, 2005). Hal ini menyebabkan banyak pembeli tanah yang berada dalam posisi lemah secara hukum karena hak kepemilikannya tidak tercatat secara resmi.

Praktik jual beli tanah di bawah tangan masih terjadi karena berbagai alasan, antara lain kurangnya pemahaman masyarakat tentang hukum pertanahan, biaya administrasi yang dianggap tinggi, serta keinginan untuk menghindari pajak dan biaya lainnya (Sudaryanto, 2015). Selain itu, banyak transaksi semacam ini terjadi dalam lingkungan keluarga atau komunitas kecil yang mengandalkan kepercayaan antara pihak-pihak yang bertransaksi. Padahal, ketidaktertiban dalam administrasi kepemilikan tanah dapat menimbulkan konflik hukum di kemudian hari, seperti sengketa kepemilikan, gugatan pihak ketiga, atau bahkan pengusuran secara paksa.

Dari perspektif hukum, transaksi jual beli tanah yang tidak memenuhi persyaratan formal dapat dikategorikan sebagai perbuatan yang tidak memiliki kekuatan hukum mengikat bagi

pihak ketiga maupun negara. Hal ini dikarenakan tanah yang diperjualbelikan tidak tercatat dalam sistem administrasi pertanahan negara, sehingga berpotensi menimbulkan permasalahan hukum di kemudian hari (Maria S.W. Sumardjono, 2019). Dalam beberapa kasus, pembeli tanah dapat kehilangan haknya jika pemilik awal atau ahli warisnya mengklaim kembali tanah tersebut di pengadilan.

Oleh karena itu, penting untuk mengkaji bagaimana kekuatan hukum dari transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT. Selain itu, perlu dianalisis bentuk perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi jual beli tanah yang tidak memenuhi persyaratan formal. Kajian ini akan berfokus pada regulasi yang berlaku, seperti UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, serta putusan-putusan pengadilan yang relevan dalam menyelesaikan sengketa pertanahan akibat jual beli di bawah tangan.

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam mengidentifikasi celah hukum yang menyebabkan masih maraknya transaksi jual beli tanah tanpa AJB. Selain itu, penelitian ini bertujuan untuk memberikan rekomendasi perbaikan kebijakan hukum guna meningkatkan kepastian hukum dalam transaksi jual beli tanah di Indonesia. Dengan adanya sistem hukum pertanahan yang lebih ketat dan pengawasan yang lebih baik, diharapkan praktik jual beli tanah tanpa AJB dapat diminimalisir.

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis normatif dengan pendekatan peraturan perundang-undangan. Analisis dilakukan dengan menelaah ketentuan hukum yang berlaku terkait jual beli tanah tanpa AJB. Dengan demikian, penelitian ini dapat memberikan gambaran yang komprehensif mengenai kekuatan hukum transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dan perlindungan hukum bagi pembeli dalam transaksi tersebut.

Dengan adanya penelitian ini, diharapkan masyarakat dapat memahami pentingnya PPAT dalam setiap transaksi jual beli tanah. Selain itu, diharapkan pemerintah dan pemangku kebijakan dapat merumuskan strategi yang lebih efektif untuk meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Dengan demikian, kepastian hukum dalam jual beli tanah dapat lebih terjamin, sehingga mengurangi potensi sengketa pertanahan di masa mendatang.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan pendekatan **yuridis normatif**, yang melakukan analisis terhadap peraturan perundang-undangan (hukum normatif). Pendekatan campuran ini dipilih untuk memperoleh pemahaman yang komprehensif tentang peran PPAT dalam transaksi jual beli tanah.

A. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini menggunakan pendekatan hukum normatif dengan pendekatan kualitatif. Penelitian hukum normatif berfokus pada analisis peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, dan bahan hukum lainnya yang berkaitan dengan transaksi jual beli tanah di Indonesia, khususnya yang dilakukan tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Fokus utama dari penelitian ini adalah untuk mengkaji aspek-aspek hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta peraturan terkait lainnya, dan kaitannya dengan praktik hukum yang terjadi dalam masyarakat.

B. Sumber Data

Sumber data dalam penelitian ini berasal dari bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini mencakup Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), serta peraturan-peraturan lainnya yang relevan dengan transaksi jual beli tanah. Selain itu, bahan hukum sekunder juga digunakan, seperti literatur, jurnal ilmiah, artikel, dan buku yang membahas mengenai teori dan praktik jual beli tanah, serta berbagai pendapat dari para ahli hukum yang berkompeten.

C. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah studi dokumen. Studi dokumen dilakukan dengan cara mengumpulkan dan menganalisis berbagai dokumen hukum yang berkaitan dengan topik penelitian, seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dan dokumen-dokumen hukum lainnya. Teknik ini memungkinkan peneliti untuk menggali lebih dalam isi dari peraturan perundang-undangan yang mengatur jual beli tanah serta mengkaji bagaimana ketentuan tersebut diterapkan dalam praktik hukum.

D. Teknik Analisis Data

Teknik analisis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah analisis isi. Analisis isi digunakan untuk menafsirkan dan mengkaji makna dari setiap ketentuan hukum yang relevan dengan jual beli tanah tanpa PPAT dalam UUPA, PP No. 24/1997, dan KUHPerdota serta bagaimana ketentuan tersebut diimplementasikan dalam praktik untuk memahami perkembangan hukum dan penerapannya terhadap jual beli tanah dalam konteks hukum agraria Indonesia.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Implikasi Hukum dari Jual Beli Tanah Adat

Tanah adat merupakan tanah yang penguasaannya diatur berdasarkan hukum adat dan masih diakui keberadaannya dalam sistem hukum agraria Indonesia. Dalam konteks Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) No. 5 Tahun 1960, tanah adat sering dikaitkan dengan hak ulayat masyarakat hukum adat atau tanah dengan hak milik adat yang belum dikonversi ke dalam sistem hukum nasional (Lubis, 2008).

Transaksi jual beli tanah yang objeknya adalah tanah adat yang belum dikonversi menjadi hak milik sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) sering kali menimbulkan masalah. Menurut data dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang, sekitar 70% tanah di Indonesia merupakan tanah adat yang belum memiliki sertifikat¹. Hal ini menunjukkan bahwa banyak masyarakat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa adanya kepastian hukum. Jual beli tanah adat pada prinsipnya tetap sah sepanjang memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, yaitu:

1. Kesepakatan para pihak,
2. Kecakapan para pihak,
3. Obyek yang diperjanjikan,
4. Sebab yang halal. Namun, dalam konteks administrasi pertanahan, jual beli tanah adat yang tidak dilakukan di hadapan PPAT berisiko tidak diakui secara administratif oleh negara, terutama dalam proses pendaftaran tanah dan penerbitan sertifikat hak atas tanah (Lubis, 2008).

¹ Danica Adhitiawarman, "70% Tanah Adat Tidak Tercatat, Nusron Ungkap Biang Keroknya," Detik, 15 Januari 2025, <https://www.detik.com/properti/berita/d-7733654/70-tanah-adat-tidak-tercatat-nusron-ungkap-biang-keroknya>.

Tanah adat yang tidak terdaftar secara resmi dapat mengakibatkan sengketa antara pihak-pihak yang mengklaim hak atas tanah tersebut. Sebagai contoh, kasus sengketa tanah adat di Papua menunjukkan bahwa tanpa adanya pengakuan dan sertifikasi, hak masyarakat adat sering kali diabaikan dalam transaksi jual beli (Lubis, 2008). Untuk menghindari risiko hukum akibat transaksi jual beli tanah adat tanpa akta PPAT, beberapa langkah yang dapat dilakukan antara lain:

1. Melibatkan perangkat desa atau tokoh adat dalam transaksi untuk memperoleh legalitas di tingkat lokal.
2. Mencatatkan perjanjian jual beli di kantor desa sebagai bentuk pengakuan administratif².
3. Mengupayakan konversi tanah adat menjadi hak milik atau hak guna usaha sesuai ketentuan UUPA agar memiliki perlindungan hukum yang lebih kuat.

B. Perlindungan Hukum bagi Pembeli Tanah

Perlindungan hukum bagi pembeli tanah dalam transaksi jual beli yang dilakukan secara tunai sangat penting, terutama jika terjadi sengketa di kemudian hari. Pembayaran tunai sering dianggap lebih aman, namun tanpa adanya dokumen yang kuat, pembeli tetap rentan terhadap risiko hukum. Berdasarkan penelitian yang dilakukan oleh Idris Zainal (2020), banyak pembeli yang tidak menyadari bahwa transaksi yang tidak didukung oleh akta resmi dapat berpotensi merugikan mereka.

Pembeli tanah, baik dalam transaksi tanah adat maupun tanah dengan sertifikat resmi, berhak mendapatkan perlindungan hukum agar terhindar dari risiko sengketa di kemudian hari. Perlindungan hukum bagi pembeli tanah dapat dikategorikan dalam dua bentuk (Zainal, 2020), yaitu:

1. Perlindungan Preventif Perlindungan preventif bertujuan untuk mencegah terjadinya masalah hukum di kemudian hari. Upaya yang dapat dilakukan antara lain:
 - Verifikasi legalitas tanah, termasuk memastikan status tanah di Kantor Pertanahan dan tidak dalam status sengketa.
 - Melibatkan PPAT dalam transaksi, untuk memperoleh akta autentik yang sah secara hukum.

² Mien Soputan, Vonny Anneke Wongkar, Tommy Ferdy Sumakul, "Kekuatan Hukum Kedudukan Kepala Desa Menerbitkan Surat Keterangan Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Nuansa Akademik* Vol. 9, No. 2 (2024): hal. 291 – 304.

- Mengecek status tanah dalam hukum adat, terutama jika tanah tersebut merupakan bagian dari hak ulayat masyarakat hukum adat.
 - Membuat perjanjian jual beli tertulis dengan klausul yang jelas mengenai hak dan kewajiban masing-masing pihak.
2. Perlindungan Represif Jika pembeli tanah mengalami permasalahan hukum, beberapa bentuk perlindungan represif yang dapat ditempuh antara lain:
- Mengajukan gugatan perdata, apabila terjadi wanprestasi atau sengketa kepemilikan.
 - Menggunakan jalur penyelesaian sengketa alternatif, seperti mediasi atau arbitrase jika disepakati dalam perjanjian awal.
 - Mengajukan perlindungan hukum ke pengadilan, terutama jika tanah tersebut terbukti diperoleh dengan itikad baik dan telah dilakukan pembayaran yang sah.

Dalam praktiknya, banyak pembeli tanah yang tidak menyadari pentingnya perlindungan hukum dalam transaksi tanah. Oleh karena itu, sangat disarankan bagi pembeli untuk memahami aspek hukum yang melingkupi transaksi tanah agar terhindar dari potensi sengketa.

Dalam hal ini, penting bagi pembeli untuk memastikan bahwa mereka mendapatkan dokumen yang sah dan melakukan pengecekan terhadap status tanah sebelum melakukan transaksi. Misalnya, melakukan pengecekan sertifikat tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN) dapat menjadi langkah awal untuk menghindari sengketa di kemudian hari. Dengan demikian, perlindungan hukum bagi pembeli tanah harus diperkuat melalui edukasi dan penyuluhan mengenai prosedur yang benar dalam melakukan transaksi jual beli tanah.

C. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah merupakan proses administratif yang bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak atas tanah. Dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia, pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Proses ini melibatkan pencatatan hak-hak atas tanah dalam suatu sistem yang dikelola oleh pemerintah guna memastikan transparansi serta mencegah sengketa yang timbul akibat kepemilikan yang tidak jelas.

Secara umum, pendaftaran tanah mencakup tiga kegiatan utama, yaitu pengukuran dan pemetaan bidang tanah, pembukuan hak atas tanah, serta penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan. Pendaftaran tanah dapat dilakukan baik secara sistematis maupun sporadis.

Pendaftaran sistematis dilakukan oleh pemerintah secara massal dalam satu wilayah, sedangkan pendaftaran sporadis dilakukan berdasarkan permohonan individu yang mengajukan hak atas tanah secara perorangan.

Dalam konteks jual beli tanah, pendaftaran tanah memiliki peran penting dalam memastikan bahwa transaksi yang dilakukan mendapatkan pengakuan hukum. Tanah yang telah terdaftar akan memiliki sertifikat yang menjadi alat bukti kuat atas kepemilikan dan dapat dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan hukum lebih lanjut, seperti jual beli atau agunan. Sebaliknya, tanah yang belum terdaftar berpotensi menimbulkan sengketa kepemilikan, terutama jika tidak ada dokumen yang secara sah membuktikan penguasaan tanah oleh pihak tertentu.

Pendaftaran tanah juga berkaitan erat dengan asas publisitas³, yang bertujuan agar masyarakat mengetahui status hukum suatu tanah. Dengan adanya pendaftaran, calon pembeli dapat memeriksa keabsahan hak atas tanah yang akan dibeli melalui Kantor Pertanahan setempat. Hal ini penting untuk mencegah potensi penipuan atau penggandaan sertifikat yang sering kali menjadi sumber permasalahan dalam transaksi jual beli tanah.

Dalam hal tanah adat yang belum terdaftar, terdapat tantangan tersendiri dalam proses pendaftarannya. Tanah adat sering kali tidak memiliki bukti kepemilikan dalam bentuk sertifikat, melainkan hanya berdasarkan penguasaan turun-temurun dan pengakuan masyarakat adat. Oleh karena itu, pemerintah melalui kebijakan agraria terus berupaya untuk mempercepat pendaftaran tanah adat guna memberikan kepastian hukum bagi masyarakat adat serta mencegah potensi sengketa di kemudian hari.

Dengan adanya sistem pendaftaran tanah yang tertata dengan baik, hak atas tanah dapat lebih terjamin dan terlindungi secara hukum. Pendaftaran tanah bukan hanya sekadar prosedur administratif, tetapi juga merupakan bagian dari upaya pemerintah dalam menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan ketertiban dalam sistem pertanahan nasional. Oleh karena itu, penting bagi setiap individu yang melakukan transaksi jual beli tanah untuk memastikan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan telah terdaftar secara resmi guna menghindari permasalahan hukum di masa depan.

³ Wahyu Perkasa Oktavio, "Penerapan Asas Publisitas pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Sawahlunto Provinsi Sumatera Barat," *Unes Law Review* Vol. 5, No. 1 (2022): hal. 138 – 151.

D. Perbedaan antara "Jual Lepas" dan Jual Beli Menurut KUH Perdata

Perbedaan mendasar antara "jual lepas" dalam hukum adat dan jual beli menurut KUH Perdata sangat signifikan dan memengaruhi praktik jual beli tanah di Indonesia. Dalam hukum adat, "jual lepas" sering kali tidak memerlukan dokumen formal dan lebih mengandalkan pada kesepakatan lisan antara pihak-pihak yang terlibat. Sebaliknya, KUH Perdata mengatur jual beli tanah dengan ketentuan yang lebih ketat, termasuk keharusan untuk membuat akta jual beli di hadapan PPAT (KUHPerdata, Pasal 1457).

Perbedaan ini dapat menyebabkan konflik antara hukum adat dan hukum positif, terutama ketika terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah. Sebagai contoh, dalam kasus di Sumatera, masyarakat adat sering kali mengklaim hak atas tanah yang telah dijual secara sah menurut hukum perdata, sehingga menimbulkan sengketa yang berkepanjangan (Zainal, 2020). Oleh karena itu, pemahaman yang baik mengenai perbedaan ini sangat penting untuk menghindari konflik hukum.

E. Peran dan Tanggung Jawab PPAT

Aturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016. Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan profesi yang memiliki peran penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. PPAT bertanggung jawab untuk membuat akta otentik yang menjadi dasar bagi peralihan, pembebanan, atau penghapusan hak atas tanah. Keberadaan PPAT bertujuan untuk memastikan bahwa setiap transaksi pertanahan dilakukan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku serta memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.

Dalam konteks jual beli tanah, PPAT memiliki peran utama dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB), yang merupakan bukti sah adanya peralihan hak dari penjual kepada pembeli. Tanpa adanya AJB yang dibuat di hadapan PPAT, proses peralihan hak tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, sehingga pembeli tidak memperoleh kepastian hukum atas tanah yang telah dibelinya. Oleh karena itu, peran PPAT sangat krusial dalam menjamin legalitas suatu transaksi jual beli tanah.

Selain itu, PPAT juga bertanggung jawab untuk memastikan bahwa transaksi tanah yang dilakukan tidak bertentangan dengan peraturan hukum yang berlaku. Hal ini mencakup verifikasi dokumen kepemilikan tanah, pemeriksaan status tanah di Kantor Pertanahan, serta memastikan bahwa tidak ada sengketa atau hak pihak ketiga yang dapat menghambat peralihan hak. PPAT harus memastikan bahwa semua dokumen yang digunakan dalam transaksi adalah sah dan sesuai dengan ketentuan hukum.

Sebagai pejabat yang diberikan kewenangan oleh negara, PPAT juga memiliki tanggung jawab profesional untuk menjaga independensi dan netralitas dalam menjalankan tugasnya. PPAT tidak boleh memihak salah satu pihak dalam transaksi, melainkan harus bertindak sebagai pejabat yang memastikan bahwa hak dan kewajiban kedua belah pihak terpenuhi secara adil. Apabila PPAT terbukti melanggar kode etik atau melakukan kelalaian dalam menjalankan tugasnya, ia dapat dikenakan sanksi administratif, bahkan sanksi pidana apabila terbukti melakukan perbuatan melawan hukum yang merugikan salah satu pihak.

Selain peran dalam pembuatan akta, PPAT juga berperan dalam memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat terkait aspek hukum dalam transaksi pertanahan⁴. Banyak masyarakat yang belum memahami pentingnya akta otentik dalam jual beli tanah, sehingga PPAT memiliki tanggung jawab moral untuk memberikan edukasi mengenai pentingnya melakukan transaksi di hadapan PPAT guna menghindari permasalahan hukum di kemudian hari.

Dengan demikian, PPAT memegang peran penting dalam menciptakan kepastian hukum dalam transaksi pertanahan. Tanggung jawabnya tidak hanya terbatas pada pembuatan akta, tetapi juga mencakup verifikasi dokumen, perlindungan hukum bagi para pihak, serta edukasi masyarakat mengenai hukum pertanahan. Oleh karena itu, dalam setiap transaksi jual beli tanah, keberadaan PPAT bukan hanya sekadar formalitas, tetapi merupakan bagian dari upaya mewujudkan sistem hukum pertanahan yang transparan, akuntabel, dan berkeadilan.

KESIMPULAN

Dalam penelitian ini, dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT dapat menyebabkan sengketa hukum atas tanah tersebut. Peralihan

⁴ Christiana Sri Murni, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah," *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* Vol. 1, No. 1 (2021): hal. 25 – 48.

dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Selain itu, PPAT akan memeriksa keabsahan dokumen yang terkait dengan transaksi tersebut.

Pemerintah juga diharapkan untuk ikut meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dalam melakukan transaksi jual beli tanah sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan melakukan sosialisasi ke masyarakat. Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan mengurangi risiko sengketa di masa depan.

DAFTAR PUSTAKA

- Lubis, M. Y. (2008). *Hukum Pendaftaran Tanah*. Mandar Maju, Bandung.
- Zainal, I. (2020). *Ketentuan Jual-Beli Menurut Hukum Perdata*. Fakultas Hukum USU, Medan
- Kementerian Agraria dan Tata Ruang. (2021). *Statistik Tanah Adat di Indonesia*.
- Wirjono Bank Indonesia. (2022). *Laporan Tahunan Transaksi Non-Tunai*.
- Harsono, Boedi. (2005). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Djambatan.
- Maria S.W. Sumardjono. (2019). *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*. Jakarta: Kompas.
- Sudaryanto. (2015). *Problematika Hukum dalam Transaksi Jual Beli Tanah di Indonesia*. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Mien Sopotan, Vonny Anneke Wongkar, Tommy Ferdy Sumakul, “Kekuatan Hukum Kedudukan Kepala Desa Menerbitkan Surat Keterangan Tanah Ditinjau Dari Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Pendaftaran Tanah,” *Jurnal Nuansa Akademik* Vol. 9, No. 2 (2024): hal. 291 – 304.
- Christiana Sri Murni, “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jual Beli Hak atas Tanah,” *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum* Vol. 1, No. 1 (2021): hal. 25 – 48.
- Wahyu Perkasa Oktavio, “Penerapan Asas Publisitas pada Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap di Kota Sawahlunto Provinsi Sumatera Barat,” *Unes Law Review* Vol. 5, No. 1 (2022): hal. 138 – 151.
- Septiana Runingtiyas Ayu Pertiwi, Luluk Lusiati Cahyarini, “Analisis Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat (Studi Kasus Putusan Nomor 75/Pdt/2016/Pt.Dps),” *Notarius*, Volume 16 Nomor 1 (2023): hal. 36 – 47.

Adhitiawarman, Danica (2025, 15 Januari). 70% Tanah Adat Tidak Tercatat, Nusron Ungkap Biang Keroknya. Diakses 14 Maret 2025 dari <https://www.detik.com/properti/berita/d-7733654/70-tanah-adat-tidak-tercatat-nusron-ungkap-biang-keroknya>

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016.