



Kedudukan Akta PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah: Fungsi, Kekuatan Hukum, dan Permasalahan

Dwinov Fitriatul Jannah, A'aliyah Nurvania Marvi Daniswara, Putri Ayu Wulandari, Ghevina Alisysa Aulia Putri, Syaqfaa Aulia Arvi, Muhammad Adymas Hikal Fikri

Fakultas Hukum, Universitas Negeri Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

Abstrak

Received: 14 Januari 2026
Revised: 29 Januari 2026
Accepted: 11 Februari 2026

Tanah memiliki peran strategis dalam kehidupan masyarakat Indonesia, tidak hanya sebagai sumber daya ekonomi tetapi juga sebagai simbol sosial dan budaya. Untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah, negara mewajibkan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997. Dalam pelaksanaannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan penting melalui pembuatan akta otentik sebagai dasar peralihan atau pembebanan hak atas tanah. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan perundang-undangan dan konseptual, yang bertujuan untuk menganalisis fungsi, kedudukan, serta kekuatan hukum akta PPAT dalam sistem pertanahan Indonesia. Hasil kajian menunjukkan bahwa akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna dan menjadi instrumen utama dalam mewujudkan kepastian hukum. Namun, praktik di lapangan masih menghadapi berbagai kendala, seperti pelanggaran prosedur dan kelalaian administratif, yang memerlukan pengawasan dan penegakan hukum lebih optimal.

Kata Kunci: Akta PPAT, Pendaftaran Tanah, Kekuatan Hukum.

(*) Corresponding Author: putriayuwulan00@students.ummes.ac.id

How to Cite: Fitriatul Jannah, D., Nurvania Marvi Daniswara, A., Ayu Wulandari, P., Alisysa Aulia Putri, G., Aulia Arvi, S., & Adymas Hikal Fikri, M. (2026). Kedudukan Akta PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah: Fungsi, Kekuatan Hukum, dan Permasalahan. *Jurnal Ilmiah Wahana Pendidikan*, 12(5.D), 67-79. Retrieved from <https://jurnal.peneliti.net/index.php/JIWP/article/view/13114>

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang memiliki arti strategis dalam kehidupan manusia, baik dari aspek sosial, ekonomi, maupun hukum.¹ Dalam konteks kehidupan masyarakat Indonesia, tanah tidak hanya dipandang sebagai tempat berpijak atau alat produksi, melainkan juga sebagai simbol kesejahteraan, kekuasaan, dan identitas sosial. Sejak dahulu, hubungan antara manusia dengan tanah bersifat sangat erat, bahkan menjadi bagian dari tatanan sosial dan budaya masyarakat. Oleh karena itu, kepemilikan dan penguasaan tanah harus diatur secara jelas agar tidak menimbulkan konflik di kemudian hari. Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak-hak masyarakat atas tanah, negara berkewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah sebagai instrumen hukum yang menjamin tertib administrasi pertanahan.

Dasar hukum pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 19 yang menegaskan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan tersebut kemudian dijabarkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan dasar hukum pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara nasional. Pendaftaran tanah memiliki tujuan utama untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah, melalui penerbitan sertipikat tanah sebagai alat bukti hak yang sah². Sertipikat ini menjadi bukti kuat mengenai data fisik dan data yuridis tanah yang terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan nasional

Prosedur pendaftaran tanah meliputi sejumlah langkah, dimulai dari pengumpulan data fisik maupun yuridis, kemudian dilanjutkan dengan kegiatan pengukuran, pemetaan, pencatatan hak, hingga penerbitan sertipikat tanah. Salah satu aspek penting dalam proses ini adalah keberadaan akta otentik yang menjadi dasar hukum bagi peralihan atau pembebanan hak atas tanah. Dalam hal tersebut, peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat krusial. PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan oleh negara untuk membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun.³ Wewenang dan tanggung jawab PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016.

PPAT berfungsi sebagai perpanjangan tangan negara dalam hal pembuatan alat bukti otentik yang menjadi dasar pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan. Jenis akta yang dibuat oleh PPAT meliputi antara lain akta jual beli, akta tukar-menukar, akta hibah, akta pembagian hak bersama, akta pemberian hak tanggungan, dan akta pemasukan tanah ke dalam perseroan. Akta-akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna mengenai isi, tanggal, dan pihak-pihak yang hadir dalam perbuatan hukum tersebut, sepanjang tidak terbukti sebaliknya di pengadilan. Dengan demikian, akta PPAT memiliki kedudukan hukum yang sangat kuat dalam sistem hukum pertanahan Indonesia. Pembuatan akta oleh PPAT merupakan langkah awal dari serangkaian proses pendaftaran tanah, khususnya dalam hal peralihan hak atau pembebanan hak atas tanah. Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan ini menegaskan bahwa akta PPAT merupakan syarat yuridis yang wajib dipenuhi untuk dapat melaksanakan pendaftaran perubahan data hak atas tanah di kantor pertanahan. Tanpa adanya akta PPAT, proses pendaftaran peralihan hak tidak dapat dilakukan secara sah.

Dalam perspektif hukum perdata, akta PPAT termasuk dalam kategori akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, dan dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang. Oleh karena itu, akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (*volledig bewijs*) dan tidak dapat disangkal kecuali dengan pembuktian sebaliknya. Akta PPAT menjadi alat bukti tertulis yang kuat dan mempunyai peranan penting dalam memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum terkait hak atas tanah. Namun, dalam praktiknya, pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT tidak terlepas dari berbagai permasalahan hukum dan administratif. Salah satu permasalahan yang sering terjadi adalah pembuatan akta tanpa kehadiran para pihak secara langsung, yang seharusnya menjadi syarat mutlak untuk menjamin keabsahan akta. Selain itu, masih sering dijumpai kasus ketidaksesuaian antara data fisik dan data yuridis tanah, baik karena kelalaian PPAT dalam melakukan verifikasi maupun karena adanya kesalahan pada dokumen pendukung yang diajukan oleh para pihak. Permasalahan lainnya adalah penundaan atau keterlambatan pendaftaran akta di kantor pertanahan, yang dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum bagi pihak-pihak yang bertransaksi.⁴ Selain persoalan teknis, terdapat pula permasalahan yang bersifat normatif, yakni tumpang tindih kewenangan antara PPAT dan notaris, terutama setelah diberlakukannya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Sebagian PPAT juga merangkap sebagai notaris, sehingga sering kali timbul perdebatan mengenai kedudukan akta yang dibuat oleh pejabat yang memiliki dua jabatan tersebut. Di samping itu, pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT masih dianggap belum

optimal, meskipun Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah mengeluarkan berbagai regulasi mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT.

Fungsi utama PPAT sejatinya adalah untuk menjamin legalitas dan keabsahan perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah, sekaligus mendukung terwujudnya tertib administrasi pertanahan.⁵ Akta yang dibuat oleh PPAT menjadi dasar bagi negara dalam melakukan pencatatan dan pendaftaran hak atas tanah secara sah dan transparan. Dengan demikian, keberadaan PPAT merupakan bagian integral dari sistem administrasi pertanahan nasional yang bertujuan untuk menciptakan kepastian hukum, keadilan, dan kemanfaatan bagi masyarakat. Apabila fungsi dan kewenangan PPAT dijalankan dengan baik, maka potensi sengketa tanah dapat diminimalkan, dan kepercayaan publik terhadap sistem pertanahan akan semakin meningkat. Berdasarkan uraian tersebut, penting untuk dikaji secara mendalam mengenai kedudukan akta PPAT dalam proses pendaftaran tanah, baik dari segi fungsi dan kekuatan hukumnya maupun dari segi permasalahan yang muncul dalam praktiknya. Kajian ini diharapkan dapat memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai peran PPAT sebagai pejabat publik dalam menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan, serta menjadi bahan evaluasi terhadap kebijakan dan pelaksanaan sistem pendaftaran tanah di Indonesia.

Dengan demikian, artikel ini akan membahas secara sistematis mengenai: (1) tinjauan umum tentang pendaftaran tanah di Indonesia dan peran PPAT; (2) fungsi dan kekuatan hukum akta PPAT dalam sistem administrasi pertanahan; serta (3) berbagai permasalahan yang dihadapi dalam praktik pembuatan dan pendaftaran akta PPAT. Melalui pembahasan ini diharapkan dapat ditemukan langkah-langkah perbaikan untuk memperkuat peran PPAT dalam mendukung tertib administrasi pertanahan dan mewujudkan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia.

METODE PENELITIAN

Penelitian ini menerapkan metode yuridis normatif (*legal research*) dengan menggunakan dua pendekatan, yaitu pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Pemilihan metode ini didasarkan pada fokus penelitian yang menitikberatkan pada analisis terhadap berbagai ketentuan hukum yang relevan, seperti Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, serta Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengenai Ketentuan Jabatan PPAT. Penelitian ini membahas mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), beserta fungsi dan kekuatan hukum akta yang dibuatnya dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan menelaah serta menginterpretasikan bahan-bahan hukum yang relevan. Selanjutnya, analisis data dilakukan secara deskriptif kualitatif, yakni dengan menggambarkan, mengkaji, dan menafsirkan norma-norma hukum terkait kedudukan akta PPAT, kemudian menarik kesimpulan secara logis dan sistematis.

PEMBAHASAN

1. Tinjauan Umum Akta PPAT

Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia karena keberadaannya tidak hanya terkait dengan aspek sosial, tetapi juga menyangkut keberlangsungan hidup manusia itu sendiri. Sejak lahir hingga akhir hayat, manusia senantiasa bergantung pada tanah, baik sebagai tempat tinggal, ruang untuk berkembang, maupun sebagai lokasi pemakaman ketika seseorang meninggal dunia. Selain fungsi sosial tersebut, tanah juga bernilai ekonomi, antara lain sebagai sumber penghasilan, sarana kegiatan usaha, objek jaminan dalam transaksi kredit, serta aset investasi yang menjamin keberlanjutan kesejahteraan

di masa mendatang. Dari sudut pandang hukum, Pasal 4 ayat (1) UUPA mendefinisikan tanah sebagai bagian dari permukaan bumi yang mencakup sebagian tubuh bumi di bawahnya dan sebagian ruang di atasnya. Adapun hak atas tanah dimaknai sebagai hak atas suatu bidang tanah tertentu yang memiliki batas yang jelas, baik dalam panjang maupun lebarnya.⁶ Lebih lanjut, Pasal 4 ayat (2) UUPA memberikan kewenangan kepada pemegang hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah, tubuh bumi, air, serta ruang di atasnya sepanjang diperlukan bagi kepentingan langsung yang terkait dengan penggunaan tanah, dan sepanjang pemanfaatan tersebut tetap sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁷

Hak atas tanah sebagaimana diatur dalam UUPA mencakup berbagai jenis hak, antara lain hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, serta jenis hak lainnya yang akan diatur lebih lanjut melalui undang-undang, termasuk hak sementara yang dapat dimiliki oleh individu maupun badan hukum secara perseorangan maupun bersama. Dalam rangka pelaksanaan hak tersebut, setiap pemegang hak wajib melakukan pendaftaran tanah sebagai upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai status, subjek, dan objek hak atas tanah. Kewajiban ini ditegaskan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menegaskan fungsi perlindungan hukum agar pemegang hak dapat membuktikan kepemilikannya secara sah.⁸ Selain itu, Pasal 4 ayat (2) peraturan yang sama menegaskan bahwa pendaftaran tanah tidak hanya memberikan kepastian hukum, tetapi juga menyediakan data yang akurat bagi pihak-pihak yang memerlukan, termasuk pemerintah dalam rangka pelaksanaan tindakan hukum terhadap tanah tertentu. Lebih lanjut, setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan pemindahan, pemberian, pembebanan, atau penjaminan hak atas tanah wajib dituangkan dalam akta yang dibuat oleh pejabat berwenang, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana ditentukan dalam Pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997 yang menegaskan kedudukan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta autentik atas tindakan hukum mengenai tanah.

PPAT memiliki kewenangan sebagaimana ditentukan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu menjalankan sebagian tugas pendaftaran tanah dengan menyusun akta otentik sebagai bukti telah terjadinya suatu perbuatan hukum terkait hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun.⁹ Akta yang dibuat oleh PPAT tersebut berfungsi sebagai dasar pembaruan data pendaftaran tanah akibat adanya peralihan atau perubahan status hak, dan kewenangan ini berlaku dalam wilayah kerja yang ditetapkan pemerintah, yaitu pada tingkat kabupaten atau kota yang sejalan dengan yurisdiksi Kantor Pertanahan setempat. Akta PPAT merupakan alat bukti otentik yang menegaskan bahwa suatu hubungan hukum mengenai hak atas tanah benar-benar telah dilakukan. Selanjutnya, berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, setiap peralihan hak atas tanah maupun satuan rumah susun melalui mekanisme seperti jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, atau bentuk pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat dicatat dalam pendaftaran tanah apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan hukum.¹⁰

Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik, yaitu dokumen yang bentuk serta tata cara pembuatannya ditetapkan oleh undang-undang dan disusun oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata.¹¹ Sebagai akta otentik, dokumen yang diterbitkan PPAT berfungsi sebagai alat bukti resmi atas terlaksananya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau satuan rumah susun dalam wilayah kewenangannya. Menurut Sudikno Mertokusumo, akta otentik sejak awal dirancang untuk menjadi alat pembuktian yang sah apabila timbul sengketa di kemudian hari, karena memiliki tiga kekuatan pembuktian, yaitu: kekuatan formal yang

menunjukkan bahwa para pihak benar-benar menyatakan isi akta, kekuatan materiil yang membuktikan bahwa peristiwa hukum yang dicantumkan benar terjadi, serta kekuatan keluar yang mengikat para pihak maupun pihak ketiga mengenai keberadaan dan penandatanganan akta tersebut pada tanggal tertentu di hadapan pejabat umum.¹² Dengan demikian, akta PPAT menempati posisi penting sebagai bukti pelaksanaan perbuatan hukum atas tanah. Namun, akta tersebut belum memiliki keabsahan penuh apabila belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan, sebab pendaftaran merupakan tahap yang mengubah akta menjadi dasar yuridis untuk penerbitan sertifikat hak atas tanah sebagai jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak baru.

2. Kedudukan Hukum dan Peran Dari Akta PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menempati posisi hukum yang sangat penting dalam sistem hukum pertanahan di Indonesia. Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang memperoleh kewenangan dari negara untuk menyusun akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah serta hak milik atas satuan rumah susun. Dalam konteks ini, PPAT tidak hanya bertindak sebagai pihak administratif, tetapi juga sebagai pejabat negara yang menjalankan fungsi publik di bidang hukum keperdataan pertanahan. Sebagai pejabat umum, PPAT memiliki otoritas formal yang diberikan langsung oleh pemerintah melalui Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Kewenangan ini bersifat delegatif dari negara, artinya PPAT bertindak atas nama negara untuk menjamin agar setiap perbuatan hukum yang dilakukan masyarakat dalam bidang pertanahan tercatat secara sah dan memiliki kekuatan hukum. Dengan demikian, setiap akta yang disusun oleh PPAT memiliki kedudukan sebagai akta otentik¹³, yaitu bentuk alat bukti yang memiliki kekuatan pembuktian tertinggi dalam sistem hukum Indonesia, sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum juga menuntut tanggung jawab moral dan hukum yang tinggi. PPAT wajib menjaga kebenaran formil dan materiil dari setiap perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta. Ia harus memastikan bahwa para pihak hadir secara langsung, memiliki kapasitas hukum, serta bahwa objek tanah yang menjadi dasar perbuatan hukum telah sesuai dengan data yuridis dan fisik yang tercatat di kantor pertanahan. Dengan demikian, akta yang dibuat PPAT bukan sekadar dokumen administratif, tetapi juga jaminan hukum yang melindungi kepentingan para pihak serta mendukung tertib administrasi pertanahan. Selain itu, posisi PPAT sebagai pejabat umum menempatkannya dalam sistem hukum yang bersifat semi-publik dan semi-privat. Di satu sisi, PPAT bekerja secara mandiri dan memperoleh imbalan jasa dari masyarakat; namun di sisi lain, ia tunduk pada pengawasan dan pembinaan langsung dari pemerintah. Hubungan ini menunjukkan bahwa peran PPAT merupakan perpanjangan tangan negara dalam mewujudkan kepastian, keteraturan, dan legalitas transaksi pertanahan, yang menjadi salah satu tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah nasional. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kedudukan hukum PPAT sebagai pejabat umum memberikan legitimasi atas setiap akta yang dibuatnya sebagai alat bukti otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna di mata hukum. Melalui peran tersebut, PPAT berfungsi sebagai penjamin keabsahan perbuatan hukum di bidang pertanahan dan sebagai penghubung antara masyarakat dengan negara dalam menjaga kepastian hukum hak atas tanah.

Akta yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki karakter sebagai akta otentik, yaitu akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang sesuai dengan tata cara yang telah ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Ketentuan mengenai sifat otentik tersebut tercantum dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), yang menyatakan bahwa "*akta otentik adalah akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.*" Dengan demikian, akta PPAT termasuk dalam

kategori akta otentik, karena dibuat oleh pejabat umum yang sah (PPAT), dalam bentuk yang telah diatur, serta memuat kebenaran formil atas suatu perbuatan hukum mengenai hak atas tanah.

Sebagai alat bukti otentik, akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian sempurna¹⁴ di hadapan hukum, yang meliputi tiga aspek utama:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah mengacu pada keabsahan formal suatu akta, di mana selama tidak terdapat bukti yang menunjukkan sebaliknya, akta yang dibuat oleh PPAT dianggap sah serta benar berasal dari pejabat yang memiliki kewenangan.
2. Kekuatan pembuktian formil, yaitu bahwa segala pernyataan atau tanda tangan yang terdapat dalam akta dianggap benar-benar dibuat dan diucapkan di hadapan PPAT.
3. Kekuatan pembuktian materiil, yaitu bahwa isi atau keterangan yang dimuat dalam akta dianggap benar sesuai dengan yang disampaikan oleh para pihak.

Dengan ketiga kekuatan tersebut, akta PPAT dapat dijadikan bukti yang sah dan mengikat¹⁵ bagi para pihak maupun pihak ketiga, kecuali apabila dapat dibuktikan adanya cacat hukum, seperti pemalsuan data, kesalahan identitas, atau pembuatan akta tanpa kehadiran para pihak. Hal ini menunjukkan bahwa akta PPAT memiliki posisi penting dalam proses pembuktian di bidang hukum pertanahan, terutama ketika terjadi sengketa hak atas tanah di kemudian hari. Selain itu, sifat otentik akta PPAT memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum, seperti jual beli, hibah, tukar-menukar, atau pemberian hak tanggungan atas tanah. Dengan adanya akta yang diakui secara hukum ini, peralihan atau pembebanan hak atas tanah dapat didaftarkan ke kantor pertanahan secara sah, sehingga menghasilkan perubahan data yuridis pada sertifikat tanah. Proses ini memperlihatkan bahwa akta PPAT tidak hanya berfungsi sebagai alat bukti semata, tetapi juga sebagai dasar legal bagi timbulnya, berubahnya, atau hapusnya hak atas tanah. Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa sifat akta PPAT sebagai alat bukti otentik memberikan kekuatan hukum yang tinggi dan peran sentral dalam mewujudkan kepastian serta perlindungan hukum atas hak-hak masyarakat di bidang pertanahan. Akta ini menjadi bukti resmi yang diakui negara, dan hanya dapat digugurkan melalui pembuktian yang kuat di pengadilan apabila terbukti cacat hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan sentral dalam memastikan adanya kepastian hukum terhadap setiap tindakan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Kepastian hukum tersebut merupakan tujuan utama dari sistem pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menegaskan bahwa pendaftaran tanah bertujuan memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dalam konteks ini, peran PPAT sebagai pejabat umum menjadi sangat sentral, karena akta yang dibuatnya menjadi dasar yuridis utama bagi terjadinya perubahan atau peralihan hak atas tanah secara sah.

Pertama, PPAT berperan menjamin terpenuhinya syarat formil dan materiil dalam setiap transaksi tanah. Syarat formil mencakup ketentuan administratif yang wajib dipenuhi, seperti kehadiran para pihak di hadapan PPAT, identitas diri yang sah, dan kelengkapan dokumen tanah seperti sertifikat hak atas tanah. Sedangkan syarat materiil menyangkut kebenaran substansi dari perbuatan hukum itu sendiri, misalnya status kepemilikan tanah, tidak adanya sengketa atau sita, serta kesesuaian antara data fisik dan yuridis. Dengan memastikan kedua syarat tersebut terpenuhi, PPAT berperan mencegah terjadinya transaksi yang cacat hukum atau tidak dapat didaftarkan di kemudian hari. Kedua, PPAT memiliki peran preventif dalam mencegah timbulnya sengketa tanah di masa mendatang. Dalam melaksanakan tugasnya, PPAT wajib memeriksa kebenaran dokumen dan status tanah¹⁶ sebelum membuat

akta. Misalnya, dengan mengecek keabsahan sertifikat di Kantor Pertanahan, memastikan tidak ada tumpang tindih kepemilikan, atau meneliti apakah tanah tersebut sedang dijaminkan. Tindakan ini bertujuan untuk memastikan bahwa peralihan hak dilakukan dengan itikad baik dan sesuai hukum, sehingga kecil kemungkinan timbulnya sengketa setelah transaksi selesai. Dengan kata lain, PPAT berperan sebagai penjaga ketertiban hukum dalam setiap perbuatan hukum pertanahan. Ketiga, PPAT juga berfungsi melindungi kepentingan hukum para pihak melalui pembuatan akta otentik yang sah. Akta PPAT memberikan jaminan hukum bagi penjual maupun pembeli,¹⁷ karena memuat pernyataan dan kesepakatan yang dituangkan secara resmi dan disahkan oleh pejabat yang berwenang. Akta tersebut dapat dijadikan alat bukti kuat apabila terjadi sengketa di pengadilan, sehingga para pihak memiliki dasar hukum yang pasti atas hak-haknya. Dengan demikian, PPAT tidak hanya sekadar membuat akta, tetapi juga memberikan rasa aman dan kepercayaan hukum kepada masyarakat dalam melakukan transaksi tanah. Melalui ketiga peran tersebut, PPAT menjadi figur sentral dalam sistem hukum pertanahan yang menghubungkan antara kepentingan masyarakat dan otoritas negara. Kehadiran PPAT menjamin bahwa setiap proses peralihan hak atas tanah dilaksanakan secara sah, terbuka, serta dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum. Dengan demikian, PPAT berfungsi sebagai ujung tombak dalam upaya mewujudkan kepastian dan perlindungan hukum di sektor pertanahan Indonesia.

3. **Prosedur Pembuatan Akta PPAT**

Proses pembuatan akta yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan unsur krusial dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Indonesia. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT berwenang untuk membuat akta otentik yang memuat perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah maupun hak kepemilikan atas satuan rumah susun.¹⁸

Dalam pelaksanaannya, pembuatan akta PPAT harus melalui beberapa tahap yang telah diatur secara formal agar akta yang dihasilkan memiliki kekuatan hukum penuh, yaitu:¹⁹

1. Pemeriksaan dan Verifikasi Dokumen

Sebelum pembuatan akta, PPAT wajib memeriksa keabsahan dokumen yang diajukan para pihak, seperti sertifikat tanah, identitas pemilik dan pembeli, serta surat-surat pendukung lainnya. Apabila tanah belum terdaftar, PPAT dapat meminta surat keterangan kepala desa/kelurahan yang menyatakan penguasaan atas bidang tanah yang belum bersertifikat.

2. Pemeriksaan Keabsahan Subjek dan Objek Hukum

PPAT wajib memastikan bahwa pihak-pihak yang terlibat memiliki kewenangan hukum untuk melakukan perbuatan hukum, serta objek yang diperjualbelikan tidak sedang dalam sengketa. PPAT juga wajib menolak pembuatan akta apabila salah satu pihak tidak memenuhi syarat bertindak, atau terdapat surat kuasa mutlak yang pada dasarnya berisi pemindahan hak yang dilarang oleh undang-undang.

3. Penyusunan dan Pembacaan Akta

Setelah seluruh persyaratan dipenuhi, PPAT menyusun akta otentik dengan menggunakan blangko resmi yang dikeluarkan oleh BPN. Berdasarkan penelitian, blangko tersebut merupakan dokumen negara yang memiliki kekuatan hukum tinggi dan tidak diperkenankan untuk digunakan dalam keadaan kosong. PPAT juga berkewajiban membacakan secara lengkap isi akta di hadapan para pihak guna memastikan bahwa setiap pihak memahami serta menyetujui seluruh ketentuan yang tercantum dalam perjanjian tersebut.²⁰

4. Penandatanganan Akta di Hadapan PPAT

Para pihak menandatangani akta di hadapan PPAT dan dua orang saksi. PPAT juga turut menandatangani akta tersebut sebagai bentuk pengesahan. Akta yang tidak

ditandatangani di hadapan PPAT dapat kehilangan sifat keotentikannya dan dianggap sebagai akta di bawah tangan.

5. Pendaftaran dan Pelaporan ke Kantor Pertanahan

Setelah akta selesai dibuat, PPAT wajib menyampaikan salinan akta kepada Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja untuk keperluan pendaftaran perubahan data tanah. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan pelanggarannya dapat dikenai sanksi administratif seperti teguran hingga pemberhentian.

Prosedur pembuatan akta PPAT harus dilaksanakan secara sistematis dan sesuai ketentuan hukum agar akta yang dihasilkan memiliki kekuatan pembuktian otentik. Setiap tahap, mulai dari verifikasi dokumen, pembacaan akta, hingga pelaporan ke Kantor Pertanahan, wajib dilakukan dengan hati-hati. Kelalaian atau pelanggaran prosedur seperti penggunaan blangko kosong, dapat mengakibatkan batalnya akta dan tanggung jawab hukum bagi PPAT.

4. Permasalahan Dalam Praktik Serta Solusi dan Rekomendasi Kebijakan

Meskipun PPAT memiliki kedudukan yang strategis dalam sistem pendaftaran tanah, praktik pembuatan akta PPAT di lapangan sering kali menghadapi berbagai permasalahan yang signifikan. Permasalahan-permasalahan ini mencakup kelalaian prosedural, pelanggaran keotentikan akta, serta penyalahgunaan wewenang yang mengakibatkan hilangnya kepastian hukum dan perlindungan bagi para pihak.²¹ Pemahaman mendalam terhadap permasalahan-permasalahan tersebut, sekaligus identifikasi terhadap solusi dan rekomendasi kebijakan yang tepat, menjadi sangat penting untuk memperkuat integritas sistem hukum pertanahan Indonesia.

Salah satu permasalahan paling serius yang dihadapi dalam praktik pembuatan akta PPAT adalah penggunaan blangko kosong yang ditandatangani tanpa membaca isinya terlebih dahulu. Permasalahan ini tidak hanya melanggar ketentuan administratif, tetapi juga merupakan pelanggaran terhadap asas-asas fundamental keotentikan akta sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Penggunaan blangko kosong secara tidak sah membuka peluang terjadinya manipulasi data serta penyalahgunaan kewenangan yang dapat menimbulkan kerugian besar bagi para pihak. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional secara tegas mengatur bahwa blangko akta PPAT wajib diisi berdasarkan fakta-fakta yang relevan, meliputi identitas para pihak, objek tanah, tanggal transaksi, dan data penting lainnya. Namun, dalam praktiknya, masih banyak PPAT yang tidak menerapkan ketentuan tersebut secara konsisten.²² Kelalaian ini mencerminkan kurangnya penerapan prinsip kehati-hatian (*prudential principle*) yang seharusnya menjadi fondasi setiap tindakan administratif pejabat publik sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 3 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan.

Ketidaksesuaian antara isi akta dan kenyataan faktual yang sebenarnya merupakan cacat hukum yang bersifat fundamental.²³ Penyimpangan yang terjadi dalam proses pembuatan akta, seperti tidak dilakukannya verifikasi sertifikat secara menyeluruh atau kelalaian dalam membacakan isi akta kepada para pihak, dapat secara substansial melemahkan kekuatan pembuktian dari akta tersebut. Menurunkannya dari status akta otentik menjadi akta setara dengan surat di bawah tangan.

Konsekuensi langsung dari kelalaian PPAT dalam pembuatan akta adalah terdegradasinya kekuatan pembuktian akta. Menurut doktrin hukum pembuktian, Akta otentik memiliki tiga tingkatan kekuatan pembuktian, yakni kekuatan pembuktian lahiriah (*formale bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formeel bewijskracht*), serta kekuatan pembuktian materiil (*materiele bewijskracht*).²⁴ Ketika akta PPAT memiliki cacat hukum akibat kelalaian atau ketidakjujuran dari pihak-pihak yang terlibat, akta tersebut dapat dinyatakan batal demi hukum atau dibatalkan, yang mengakibatkan hilangnya seluruh tingkat kekuatan pembuktian

tersebut. Putusan Pengadilan Negeri Padang Nomor 59/Pdt.G/2019 PN.Pdg merupakan contoh konkret bagaimana akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT dan tidak sesuai dengan ketentuan peraturan pendaftaran tanah dapat dinyatakan batal demi hukum. Dalam kasus tersebut, akta jual beli dibuat tanpa dihadiri oleh salah satu pihak, sehingga tidak terpenuhi persyaratan keabsahan perjanjian sebagaimana tercantum dalam Pasal 1320 KUH Perdata. Akibat pembatalan ini, proses peralihan hak atas tanah yang telah dilakukan menjadi batal, dan Kantor Pertanahan harus mengalihkan kembali hak atas tanah tersebut atas nama penjual awal. Batalnya akta jual beli bukan sekadar permasalahan administratif, tetapi memiliki dampak hukum yang sangat serius. Keadaan ini mengakibatkan ketidakpastian hukum yang luas, menciptakan potensi konflik antar pihak, dan merugikan kepercayaan publik terhadap institusi PPAT sebagai penjamin kepastian hukum dalam transaksi pertanahan.

Selain isu keotentikan akta, PPAT juga menghadapi hambatan-hambatan praktis yang bersifat kontekstual. Dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT sering menemukan situasi di mana pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, sementara ahli waris berkeinginan segera untuk menjual tanah tersebut. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengharuskan adanya surat kematian dan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebelum akta peralihan hak dapat ditandatangani. Proses pengurusan dokumen-dokumen administratif ini sering memerlukan waktu yang cukup lama, menciptakan hambatan dalam kelancaran transaksi.

Hambatan lainnya terkait dengan pembeli yang bertempat tinggal di luar daerah kerja PPAT. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964, khususnya Pasal 3d, melarang kepemilikan tanah secara *absentee*. PPAT tidak dapat membuat akta jual beli dalam situasi demikian, meskipun pembeli membawa surat persetujuan dari Gubernur atau Kepala Daerah. Pembatasan ini, meskipun memiliki dasar hukum yang jelas, menciptakan kendala bagi transaksi yang sah secara materil.

PPAT memiliki tanggung jawab yang bersifat multi-dimensional atas akta yang telah dibuatnya.²⁵ Tanggung jawab ini mencakup aspek administratif, perdata, dan pidana, masing-masing dengan konsekuensi dan implikasi kebijakan yang berbeda.

1. Tanggung Jawab Administratif

Tanggung jawab administratif PPAT diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. PPAT yang menjalankan kewenangannya tidak sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 38, 39, dan 40 akan mendapatkan teguran tertulis hingga pemberhentian masa jabatannya. Tanggung jawab administratif ini mencakup berbagai bentuk sanksi, mulai dari teguran lisan, teguran tertulis, pemberhentian sementara dari jabatan, hingga pemberhentian dengan tidak hormat.

Dalam konteks penggunaan blangko kosong, pelanggaran administratif dianggap sebagai salah satu bentuk penyalahgunaan wewenang. Badan Pertanahan Nasional (BPN), sebagai instansi yang memberi wewenang kepada PPAT, Memiliki otoritas untuk melakukan pemeriksaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 63 Peraturan Menteri Agraria Nomor 2 Tahun 2018. Apabila ditemukan adanya pelanggaran, BPN berwenang menjatuhkan sanksi administratif, yang dapat berupa teguran, pembekuan, hingga pencabutan izin PPAT.

2. Tanggung Jawab Perdata

Dalam dimensi perdata, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban berdasarkan teori perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) sebagaimana diatur dalam Berdasarkan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, setiap tindakan yang bertentangan dengan hukum dan menimbulkan kerugian bagi pihak lain mewajibkan pelakunya untuk memberikan ganti rugi. Pihak yang dirugikan karena kelalaian atau kesengajaan PPAT dalam pembuatan akta dapat mengajukan gugatan ke Pengadilan Umum untuk meminta kompensasi berupa penggantian kerugian, ganti biaya, dan bunga.

Tanggung jawab perdata PPAT tidak hanya berlaku bagi para pihak yang secara langsung terlibat dalam suatu transaksi, tetapi juga meliputi tanggung jawab terhadap tindakan melawan hukum yang dilakukan oleh pegawainya. Hal ini ditegaskan dalam Putusan Pengadilan Negeri Mataram Nomor 16/PID.B/2018/PN-MTR, yang menjelaskan bahwa PPAT sebagai atasan turut memikul tanggung jawab secara tanggung renteng bersama pegawainya atas perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh pegawai tersebut. Tanggung jawab tersebut dapat diwujudkan melalui pembayaran ganti rugi materiil bersama pegawai yang terlibat, serta dengan melakukan upaya pemulihan terhadap akta jual beli yang telah mengalami penurunan kekuatan pembuktiannya.

3. Tanggung Jawab Pidana

Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tidak secara tegas mengatur sanksi pidana bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli, tanggung jawab pidana dapat tetap dikenakan apabila tindakan PPAT memenuhi unsur-unsur tindak pidana tertentu. Berdasarkan Pasal 263 Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, pemalsuan dokumen dapat dikenakan hukuman penjara. Penggunaan blangko kosong tanpa prosedur yang tepat dapat dikualifikasikan sebagai pemalsuan dokumen, terutama jika mengakibatkan data yang tercatat tidak sesuai dengan kenyataan faktual.

Selain itu, mengacu pada Pasal 3 Undang-Undang Nomor 31 Tahun 1999 jo. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pemberantasan Tindak Pidana Korupsi, setiap perbuatan yang memberikan keuntungan bagi diri sendiri atau pihak lain dengan menimbulkan kerugian bagi negara dapat dikategorikan sebagai tindak pidana korupsi. Oleh karena itu, praktik penggunaan blangko kosong yang tidak mengikuti prosedur resmi berpotensi menimbulkan tindakan koruptif yang bertentangan dengan ketentuan hukum pidana.

Untuk mengatasi permasalahan keotentikan akta, diperlukan penguatan yang konsisten terhadap penerapan standar keotentikan akta yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan. PPAT harus memastikan bahwa setiap akta yang dibuat memenuhi syarat keabsahan formil, materiil, dan lahiriah sebagaimana tercantum dalam Pasal 1868 dan Pasal 1869 KUH Perdata. Keabsahan formil mengharuskan akta dibuat dalam bentuk dan prosedur yang ditetapkan oleh undang-undang. Keabsahan materiil memastikan bahwa substansi isi akta sesuai dengan kenyataan faktual. Keabsahan lahiriah menjamin bahwa akta memiliki penampilan dan atribut yang menunjukkan sifat keotentikannya.²⁶ Rekomendasi kebijakan yang dapat diterapkan meliputi:

1. Penetapan standar operasional yang lebih ketat bagi PPAT dalam pengisian blangko akta, termasuk persyaratan untuk membaca akta di hadapan semua pihak sebelum penandatanganan;
2. Penetapan batasan jumlah akta yang dapat ditandatangani PPAT dalam sehari untuk memastikan kualitas dan kehati-hatian, sebagaimana telah diatur dalam Kepmen Agraria Nomor 1/kep-7.1/1/2015 yang membatasi jumlah penandatanganan akta maksimal 20 akta per hari; dan
3. Pengembangan sistem audit internal yang ketat untuk memverifikasi kesesuaian isi akta dengan fakta-fakta yang ada

Pengawasan terhadap PPAT harus ditingkatkan secara signifikan untuk meminimalkan potensi pelanggaran. Badan Pertanahan Nasional, sebagai institusi yang memberi wewenang kepada PPAT, perlu melaksanakan pengawasan berkelanjutan melalui audit berkala, verifikasi dokumen-dokumen, dan pemeriksaan lapangan. Pengawasan ini harus mencakup pemeriksaan terhadap penggunaan blangko akta, kesesuaian data dalam akta dengan data yang tercatat di Kantor Pertanahan, dan kepatuhan terhadap prosedur yang telah ditetapkan. Penegakan hukum

yang tegas harus diterapkan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran. Dalam hal ditemukan cacat hukum pada akta, PPAT harus dimintai pertanggungjawaban administratif, perdata, dan pidana sesuai dengan tingkat kesalahan yang dilakukan. Perlindungan hukum terhadap pihak yang dirugikan perlu dilakukan sejak tahap preventif, yakni dengan memberikan ruang bagi masyarakat untuk memahami prosedur serta menyampaikan keberatan, hingga tahap represif melalui upaya hukum berupa pengajuan gugatan maupun penuntutan.

Permasalahan yang timbul dari pembuatan akta yang tidak sesuai prosedur sering kali disebabkan oleh kurangnya pemahaman PPAT terhadap peraturan yang berlaku. Oleh karena itu, peningkatan kompetensi melalui pendidikan dan pelatihan berkelanjutan menjadi sangat penting. Program pelatihan yang dirancang khusus harus mencakup pemahaman mendalam terhadap persyaratan keotentikan akta berdasarkan KUH Perdata dan peraturan pertanahan, studi kasus pembatalan akta untuk memberikan wawasan praktis dan penguatan etika profesi dan tanggung jawab hukum PPAT. Rekomendasi kebijakan lanjutan mencakup pemberlakuan kode etik profesi yang lebih ketat dan transparan, disertai dengan mekanisme penegakan yang efektif. Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) sebagai organisasi profesi harus memainkan peran aktif dalam membina anggotanya dan menegakkan standar etik profesi. Sanksi etik, mulai dari teguran hingga pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT, harus diterapkan secara konsisten terhadap anggota yang melakukan pelanggaran.

Terdapat kebutuhan untuk melakukan reformasi terhadap peraturan yang mengatur PPAT. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan-peraturan turunannya perlu diperbarui untuk mencerminkan perkembangan praktik hukum pertanahan yang semakin kompleks. Dalam hal ini, rekomendasi kebijakan seperti, revisi komprehensif terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dengan fokus pada penguatan persyaratan keotentikan akta dan mekanisme pengawasan, harmonisasi peraturan yang sering kali menghasilkan ketidakpastian hukum, seperti pertentangan antara Pasal 53 ayat (1) dan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 mengenai kewenangan PPAT untuk "membuat" akta versus hanya "mengisi" blangko akta, dan klarifikasi terhadap kewenangan regional PPAT dalam rangka mengimplementasikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang mengubah daerah kerja PPAT dari Kabupaten/Kota menjadi Satuan Wilayah Provinsi.

Kemajuan teknologi membuka peluang untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam pembuatan akta PPAT. Implementasi kebijakan pembuatan akta PPAT secara elektronik, sebagaimana diatur dalam Pasal 86 Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021, dapat memberikan kontribusi signifikan terhadap pengurangan pelanggaran dan peningkatan kepastian hukum. Sistem elektronik memungkinkan otomatisasi pemeriksaan data terhadap data yang tercatat di Kantor Pertanahan, pencatatan dan audit trail yang transparan terhadap setiap tahap pembuatan akta dan integrasi langsung dengan sistem pendaftaran tanah untuk memastikan konsistensi data. Namun, implementasi sistem elektronik harus didahului dengan penyusunan peraturan turunan yang jelas mengenai bentuk, format, dan prosedur akta elektronik untuk memastikan bahwa akta tersebut tetap memenuhi syarat keotentikan. Rekomendasi kebijakan mencakup penyusunan pedoman teknis yang komprehensif dan pelatihan khusus bagi PPAT untuk mengoperasikan sistem elektronik tersebut.

Permasalahan yang timbul dalam praktik pembuatan akta PPAT mencerminkan tantangan yang kompleks dalam menjaga keseimbangan antara efisiensi administratif dan kepastian hukum. Solusi terhadap permasalahan-permasalahan tersebut tidak dapat diatasi secara parsial, tetapi memerlukan pendekatan holistik yang mencakup penguatan regulasi, peningkatan pengawasan, pengembangan kompetensi PPAT, dan penerapan teknologi informasi. Rekomendasi kebijakan yang telah diuraikan di atas dirancang untuk memperkuat integritas sistem pendaftaran tanah, meningkatkan kepercayaan publik terhadap institusi

PPAT, dan pada akhirnya, memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan.

KESIMPULAN

Akta yang disusun oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan krusial dalam proses pendaftaran tanah di Indonesia. Dokumen ini berfungsi sebagai landasan hukum yang sah atas setiap peralihan maupun pembebanan hak atas tanah, sekaligus memberikan jaminan kepastian hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi. Sebagai akta otentik, akta PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang kuat karena dibuat oleh pejabat berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Melalui keberadaan PPAT, negara dapat memastikan bahwa setiap perbuatan hukum di bidang pertanahan dilakukan secara tertib, benar, dan dapat dipertanggungjawabkan. Dengan demikian, peran PPAT tidak hanya sebatas membuat akta, tetapi juga menjembatani kepentingan masyarakat dan negara untuk menciptakan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Namun dalam praktiknya, tugas dan wewenang PPAT masih sering menemui berbagai kendala. Permasalahan seperti penggunaan blangko kosong, pembuatan akta tanpa kehadiran para pihak, hingga keterlambatan pelaporan ke kantor pertanahan masih sering terjadi. Hal-hal tersebut dapat menurunkan keabsahan akta dan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pihak yang bertransaksi. Di sisi lain, pengawasan terhadap PPAT juga belum berjalan optimal sehingga banyak pelanggaran yang tidak mendapat sanksi tegas. PPAT sebagai pejabat publik seharusnya bertanggung jawab tidak hanya secara administratif, tetapi juga secara perdata dan pidana apabila kelalaiannya menimbulkan kerugian bagi masyarakat. Oleh karena itu, peningkatan kedisiplinan, integritas, dan profesionalisme PPAT perlu menjadi perhatian utama agar fungsi akta PPAT sebagai alat bukti yang sah benar-benar terjaga.

Untuk ke depannya, pemerintah perlu memperkuat aturan dan pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT agar tercipta sistem pendaftaran tanah yang lebih transparan dan akuntabel. Digitalisasi pembuatan akta atau penerapan sistem akta elektronik dapat menjadi solusi untuk mengurangi penyimpangan sekaligus meningkatkan efisiensi pelayanan. Selain itu, pelatihan dan pembinaan bagi PPAT perlu dilakukan secara berkelanjutan agar mereka lebih memahami tanggung jawab hukum dan etika profesinya. Organisasi profesi seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) juga diharapkan berperan aktif dalam menjaga kualitas dan integritas anggotanya. Dengan langkah-langkah tersebut, PPAT dapat menjalankan perannya secara maksimal dalam mendukung tertib administrasi pertanahan dan menjamin perlindungan hukum bagi seluruh masyarakat Indonesia.

REFERENSI

- Afriana, Anita. "Kedudukan Dan Tanggung Jawab Notaris Sebagai Pihak Dalam Penyelesaian Sengketa Perdata Di Indonesia Terkait Akta Yang Dibuatnya." *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 1, no. 2 (2020). <https://doi.org/10.23920/jphp.v1i2.250>.
- Afwin, Putra, and Rian Mangapul Sirait. "Pertanggungjawaban Notaris Dan Ppat Dalam Pembuatan Akta Kuasa Menjual Dan Akta Jual Beli Yang Tidak Sesuai Dengan Perundang-Undangan." *Jurnal Konseling Pendidikan Islam* 4, no. 2 (2023). <https://doi.org/10.32806/jkpi.v4i2.45>.
- Arba, A., Putro, W. D., & Wagian, D. (2024). Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah. *Prosiding PEPADU*, 6(1), 318-324.
- Bazar, B. N. K., & Silviana, A. (2021). Perlindungan hukum terhadap hak dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah. *NOTARIUS*, 14(1).
- Dinata, I Nyoman Agung Mas, I Putu Gede Seputra, and Luh Putu Suryani. "Akibat Hukum Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Yang Tidak Melaporkan Bea Perolehan

- Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Bphtb) Dalamperalihan Hak Atas Tanah.” *Jurnal Analogi Hukum* 2, no. 1 (2020). <https://doi.org/10.22225/ah.2.1.1622.104-108>.
- Dewi, I. G. A. M. S. (2025). Kewenangan Notaris Dan Ppat Dalam Membuat Akta Otentik Peralihan Hak Atas Tanah Ditinjau Dari Hukum Positif Di Indonesia. *Jurnal Aktual Justice*, 10(1), 30-40.
- Farhan Fahreza, R., Purba, H., & Sutiarnoto. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli dengan menggunakan blangko kosong (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 2082 K/Pdt/2017). *Law Jurnal: Jurnal Ilmiah Penelitian*, 5(1).
- Iftitah, Addien. “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya.” *Lex Privatum* 2, no. 3 (2014).
- Maulana, Rifqi Ilham. “Tinjauan Yuridis Proses Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah/Balik Nama Sertifikat Tanah (Studi Kasus Di Kantor PPAT Bambang Purnomo Widodo, SH).” Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2024.
- Mustofa, H, M Si SH, and S H Suratman. *Penggunaan Hak Atas Tanah Untuk Industri*. Bumi Aksara, 2022.
- Muthallib, Abdul. “Pengaruh Sertifikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Bukti Dalam Mencapai Kepastian Hukum.” *Jurisprudensi: Jurnal Ilmu Syariah, Perundangan-Undangan Dan Ekonomi Islam* 12, no. 1 (2020): 21–43.
- Mulyana Darusman, Yoyon. “Kedudukan Notaris Sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik Dan Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *ADIL: Jurnal Hukum* 7, no. 1 (2017). <https://doi.org/10.33476/ajl.v7i1.331>.
- Nabil, Muhammad, and Nia Kurniati. “Hilangnya Keabsahan Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah.” *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, Dan Agraria* 3, no. 1 (2023). <https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1358>.
- Ningtyas, D. C. A. (2023). Hak Atas Tanah Sebagai Dasar Pembuktian Bagi Pemiliknya Dalam Hukum Agraria Yang Di Dasari UUPA. *Court Review: Jurnal Penelitian Hukum (E-Issn: 2776-1916)*, 3(01), 28-35.
- Palantung, R. S. (2021). Prosedur Penerbitan Sertifikat Hak Milik Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. *Lex Privatum*, 9(6).
- Purba, Juniety Dame. “Rekonstruksi Regulasi Digitalisasi Akta Pertanahan Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Memberikan Layanan Publik Berbasis Nilai Keadilan.” Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2025.
- Rasyidi, M. A. (2021). Hukum Tanah Adalah Hukum Yang Sangat Penting, Dibutuhkan Oleh Masyarakat/Bangsa Indonesia Di Dalam Kehidupan Sehari-Hari. *Jurnal Mitra Manajemen*, 12(2), 53-60.
- Suwandi, L. Keabsahan Akta Pengakuan Dan Kuasa Yang Dibuat Oleh Notaris Dengan Menjamin Hak Atas Tanah Yang Dianggap Jual Beli Analisis Putusan Negeri Nomor 23/PDT. G/2016/PN MRS. *Indonesian Notary*, 3(3), 25.
- Wonte, A. (2022). Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pembuatan Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Lex Administratum*, 10(2).