

Kontroversi Layanan PPAT Dalam keabsahan Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak atas Tanah

Mega Annisa Rahmawati, Sri Wahyuni; Magister Kenotariatan Universitas Pasundan, studyanisamega@gmail.com

ABSTRACT: This study examines the controversies in Land Deed Officials' (PPAT) services, particularly the validity of land rights transfer deeds. PPATs are crucial for legal certainty and administrative order in land transactions but face challenges such as document forgery, procedural negligence, and overlapping roles with notaries. Using a qualitative descriptive approach, the study highlights gaps in supervision, verification systems, and public understanding, leading to disputes and legal uncertainty. It recommends regulatory reforms, digitalized systems, stricter oversight, and public education to enhance accountability and trust in PPAT services.

KEYWORDS: PPAT, Legal Certainty, Administrative.

ABSTRAK: Penelitian ini mengkaji kontroversi dalam layanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), khususnya terkait keabsahan akta peralihan hak atas tanah. PPAT memiliki peran penting dalam memberikan kepastian hukum dan ketertiban administrasi dalam transaksi pertanahan, namun menghadapi tantangan seperti pemalsuan dokumen, kelalaian prosedur, dan tumpang tindih peran dengan notaris. Menggunakan pendekatan deskriptif kualitatif, penelitian ini menyoroti kekurangan dalam pengawasan, sistem verifikasi, dan pemahaman masyarakat, yang menyebabkan sengketa dan ketidakpastian hukum. Penelitian ini merekomendasikan reformasi regulasi, digitalisasi sistem, pengawasan yang lebih ketat, dan edukasi hukum kepada masyarakat untuk meningkatkan akuntabilitas dan kepercayaan terhadap layanan PPAT.

KATA KUNCI: PPAT, Kepastian Hukum, Administrasi.

I. PENDAHULUAN

Lahan merupakan aspek fundamental yang memiliki signifikansi besar, tidak hanya bagi kehidupan bermasyarakat tetapi juga dalam konteks pembangunan nasional. Di Indonesia, klasifikasi status lahan terbagi menjadi dua kategori utama: lahan yang berada di bawah penguasaan negara dan lahan yang memiliki status hak kepemilikan. Dalam konteks pembangunan properti, seperti konstruksi tempat tinggal, diperlukan serangkaian prosedur yang komprehensif, dimulai dari akuisisi lahan hingga perizinan konstruksi, di mana seluruh proses tersebut sangat bergantung pada status legal dari lahan yang bersangkutan.

Berkenaan dengan status kepemilikan lahan di Indonesia, terdapat pengkategorian menjadi dua jenis: hak kepemilikan yang bersifat permanen dan hak kepemilikan yang bersifat temporer. Hak atas tanah yang bersifat tetap diatur dalam **Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)**, yang menyebutkan bahwa:

"Hak-hak atas tanah yang bersifat tetap meliputi: hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hak sewa, hak membuka tanah, dan hak memungut hasil hutan" (Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960).

Dalam sistem administrasi pertanahan Indonesia, institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengemban fungsi vital sebagai pejabat yang mendapat legitimasi dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional untuk menghasilkan dokumen otentik terkait peralihan kepemilikan properti. Dokumentasi yang dihasilkan PPAT, mencakup berbagai instrumen legal seperti akta transaksi properti, dokumen hibah, perjanjian pertukaran kepemilikan, serta kontrak pengikatan jual-beli, berfungsi sebagai landasan yuridis dalam proses registrasi perubahan kepemilikan di institusi pertanahan. Hal ini mencerminkan peran strategis PPAT dalam menjamin kepastian hukum dan mendukung sistem administrasi pertanahan yang terstruktur.

Meskipun demikian, implementasi layanan PPAT tidak terlepas dari berbagai permasalahan, terutama yang berkaitan dengan validitas proses penyusunan akta peralihan hak. Posisi strategis PPAT dalam

memberikan legitimasi terhadap dokumen peralihan hak atas tanah kerap menghadapi berbagai tantangan, baik dari aspek teknis, administratif, maupun legal. Salah satu isu krusial yang sering muncul adalah keterbatasan dalam proses verifikasi dokumen yang digunakan dalam penyusunan akta.

II. METODE

Metodologi yang digunakan dalam studi ini mengadopsi pendekatan penelitian kepustakaan dengan paradigma kualitatif. Karakteristik penelitian ini bersifat deskriptif, yang merupakan metodologi sistematis untuk mengeksplorasi dan mengartikulasikan temuan-temuan penelitian secara komprehensif. Pendekatan kualitatif-deskriptif ini dipilih karena kemampuannya dalam menyajikan elaborasi mendalam, eksplikasi terstruktur, serta validasi fenomena yang menjadi fokus investigasi.

Proses analisis dalam penelitian ini mengimplementasikan logika induktif, yang menggunakan pola penalaran berbasis pada observasi spesifik untuk mengonstruksi kesimpulan yang bersifat general. Metodologi ini dimulai dengan pengumpulan dan analisis pernyataan-pernyataan particular yang kemudian dielaborasi untuk membentuk proposisi umum yang memiliki signifikansi lebih luas dalam konteks penelitian.

Pendekatan ini memungkinkan peneliti untuk mengeksplorasi kompleksitas fenomena yang diteliti secara mendalam, sambil mempertahankan objektivitas dan rigor akademik dalam proses analisis data. Melalui pendekatan sistematis ini, penelitian dapat menghasilkan pemahaman yang lebih komprehensif tentang topik yang dikaji.

III. HASIL PENELITIAN & PEMBAHASAN

Dalam praktik administrasi pertanahan, sejumlah permasalahan serius kerap muncul, termasuk manipulasi dokumentasi, inkonsistensi data kepemilikan tanah, serta deviasi dari prosedur standar yang dapat

mempengaruhi validitas akta legal. Terdapat pula ambiguitas di kalangan masyarakat mengenai diferensiasi peran antara PPAT dan notaris. Walaupun secara yuridis kedua profesi tersebut memiliki distinasi fungsi yang jelas, fenomena dualisme profesi di mana seorang PPAT juga memegang jabatan sebagai notaris sering mengakibatkan overlap kewenangan. Situasi ini berpotensi menimbulkan komplikasi ketika proses penyusunan akta tidak mengindahkan batasan otoritas yang telah ditetapkan dalam regulasi, sehingga menghasilkan dokumen legal yang rentan terhadap gugatan hukum dan berpotensi merugikan pihak-pihak terkait.

Di samping aspek prosedural, problematika dalam layanan PPAT juga berakar pada sistem pengawasan yang belum optimal. Struktur pengawasan PPAT telah diatur melalui sistem hierarkis yang terdiri dari tiga tingkatan: Majelis Pengawas Daerah (MPD), Majelis Pengawas Wilayah (MPW), dan Majelis Pengawas Pusat (MPP). Namun demikian, efektivitas pengawasan tersebut menghadapi kendala signifikan, terutama dalam hal keterbatasan kapasitas sumber daya manusia dan infrastruktur teknologi untuk melaksanakan pengawasan komprehensif. Kondisi ini menciptakan celah yang berpotensi dieksploitasi oleh oknum tidak bertanggung jawab untuk melakukan tindakan penyimpangan, mulai dari ketidakpatuhan prosedural hingga keterlibatan dalam aktivitas pemalsuan dokumen.

"Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah." (Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 Ayat 24).

Dalam implementasi layanan PPAT, terdapat sejumlah permasalahan krusial yang berkaitan dengan validitas proses penyusunan akta peralihan hak kepemilikan tanah. Salah satu aspek fundamental yang menjadi sumber kontroversi adalah terkait keabsahan dokumentasi pendukung. Sebagai pejabat yang berwenang, PPAT

memiliki tanggung jawab untuk melakukan verifikasi komprehensif terhadap kelengkapan dan kesesuaian berbagai dokumen esensial, termasuk sertifikat properti, identitas para pihak, serta dokumentasi perpajakan yang mencakup Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh).

Namun dalam praktik di lapangan, ditemukan berbagai penyimpangan seperti falsifikasi dokumen oleh pihak yang tidak bertanggung jawab, serta inkonsistensi data dalam sertifikat tanah yang meliputi permasalahan overlapping kepemilikan dan ketidakjelasan batas properti. Permasalahan ini diperburuk dengan proses verifikasi yang tidak dilaksanakan secara menyeluruh oleh PPAT. Ketidakcermatan dalam proses verifikasi dokumentasi ini berpotensi mengakibatkan cacat hukum pada akta yang dihasilkan, yang dapat berujung pada pembatalan melalui proses peradilan.

Situasi ini mencerminkan urgensi untuk meningkatkan ketelitian dan profesionalisme dalam pelaksanaan tugas PPAT, terutama dalam aspek verifikasi dokumentasi, untuk meminimalisir risiko permasalahan hukum di kemudian hari dan menjamin kepastian hukum bagi seluruh pihak yang terlibat dalam transaksi properti.

"Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun." (Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 Angka 4).

Sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna, akta PPAT wajib memenuhi ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait akta otentik.

"Berdasarkan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau perbuatan hukum pemindahan hak lainnya hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)."

Menurut Mustofa, S.H., M.Kn. (2020), konsekuensi logis dari ditandatanganinya akta jual beli adalah “pembeli dapat menikmati secara penuh hak atas tanah yang telah dibelinya sebagai miliknya sendiri”. Akta PPAT harus memenuhi syarat formil dan materiil, yaitu:

1. “Syarat Materiil: Pemenuhan dokumen-dokumen yang diperlukan untuk mendukung peralihan hak.
2. Syarat Formil: Dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan dan dibuat di hadapan PPAT sebagai alat bukti peralihan hak yang sah.”

Penyerahan yuridis (*juridische levering*) dilakukan untuk menjamin formalitas hukum dan menjadi dasar pendaftaran pemindahan hak di Kantor Pertanahan.

Dalam beberapa kasus, muncul kebingungan antara kewenangan PPAT dan notaris, terutama karena beberapa PPAT juga merangkap sebagai notaris. Perbedaan fungsi keduanya seringkali tidak dipahami oleh masyarakat awam. PPAT memiliki kewenangan khusus yang terbatas pada pembuatan akta-akta terkait hak atas tanah dan bangunan, seperti akta jual beli, hibah, tukar-menukar, dan pengikatan hak tanggungan. Notaris, di sisi lain, memiliki kewenangan yang lebih luas terkait pembuatan akta otentik dalam berbagai bidang hukum perdata.

Ketidakjelasan ini sering kali menimbulkan ketidakpastian hukum dalam keabsahan akta yang dibuat, terutama jika proses tersebut tidak sesuai prosedur yang berlaku. Minimnya Pengawasan terhadap PPAT, pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Majelis Pengawas PPAT yang dibentuk oleh Kementerian ATR/BPN. Namun, dalam praktiknya, pengawasan ini dinilai kurang optimal karena, keterbatasan sumber daya manusia dan anggaran untuk melakukan inspeksi rutin dan belum adanya sistem digital yang terintegrasi untuk memantau kinerja dan akuntabilitas PPAT secara menyeluruh. Minimnya pengawasan membuka peluang bagi oknum PPAT untuk melakukan pelanggaran, seperti penyimpangan prosedur, pengabaian asas kehati-hatian, atau bahkan keterlibatan dalam praktik manipulasi dokumen.

"Menurut Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, akta otentik adalah akta yang dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta tersebut dibuat."

Perbedaan antara akta otentik dan akta di bawah tangan terletak pada kekuatan pembuktiannya:

1. "Akta Otentik: Memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna terkait isi, tanggal, dan tanda tangannya.
2. Akta di Bawah Tangan: Hanya memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna jika tanda tangan para pihak yang membuatnya diakui atau tidak disangkal oleh pihak-pihak tersebut."

Hal ini menjadikan akta otentik sebagai dokumen hukum yang lebih kuat dibandingkan akta di bawah tangan dalam hal pembuktian di hadapan hukum.

Legitimasi sebuah akta otentik didasarkan pada kriteria spesifik yang telah diatur dalam kerangka hukum. Sebagaimana dinyatakan dalam regulasi: "Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat" (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1868). Pemenuhan kriteria ini memberikan kekuatan pembuktian yang absolut dalam perspektif hukum.

Lebih lanjut, regulasi mengatur bahwa ketidaksesuaian dengan persyaratan yang ditetapkan akan berdampak pada status hukum akta tersebut. Hal ini secara eksplisit dinyatakan: "Suatu akta yang tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, baik karena tidak berwenang atau tidak cakupannya pegawai dimaksud di atas, maupun karena cacat dalam bentuknya, mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak" (Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Pasal 1869). Ketentuan ini menggariskan bahwa dokumen yang tidak memenuhi syarat sebagai akta otentik masih dapat memiliki nilai hukum sebagai akta di bawah tangan, dengan syarat telah ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Implementasi regulasi ini memiliki implikasi signifikan dalam praktik hukum, khususnya dalam konteks validitas dan kekuatan pembuktian dokumen legal. Kepatuhan terhadap ketentuan ini menjadi crucial untuk memastikan integritas dan legitimasi akta yang dihasilkan dalam transaksi hukum. Dengan demikian, akta yang tidak memenuhi ketentuan sah akta otentik tetap dapat berfungsi sebagai alat bukti, meskipun dengan kekuatan pembuktian yang lebih lemah dibandingkan akta otentik.

Sengketa Tanah dan Ketidakpastian Hukum, banyaknya kasus sengketa tanah di Indonesia, termasuk yang melibatkan akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT, menambah kompleksitas permasalahan ini. Penyebab utama sengketa adalah peralihan hak yang dilakukan tanpa persetujuan semua pihak yang berkepentingan, seperti ahli waris atau pemegang hak bersama. Akta peralihan yang dibuat tanpa pemeriksaan menyeluruh terhadap status tanah, misalnya tanah yang sedang dalam sengketa atau tanah yang tidak sesuai dengan peruntukan. Penafsiran yang berbeda atas hukum terkait pendaftaran tanah antara PPAT, BPN, dan pengadilan.

Kebutuhan akan Reformasi Regulasi yang mengatur PPAT, seperti Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN No. 2 Tahun 2018, dinilai masih memiliki kekurangan, khususnya dalam menjawab perkembangan kebutuhan masyarakat dan teknologi. Proses manual yang dominan dalam layanan PPAT sering kali menjadi celah bagi pelanggaran administratif maupun hukum.

Kelemahan Sistem Verifikasi dan Administrasi menjadi salah satu permasalahan yang mencolok dalam layanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah lemahnya sistem verifikasi dokumen. Dokumen-dokumen yang digunakan sebagai dasar pembuatan akta peralihan hak sering kali tidak diperiksa secara mendalam, baik dari segi keabsahan maupun kelengkapannya. Dalam banyak kasus, sertifikat tanah yang menjadi dasar transaksi masih dalam sengketa atau mengandung informasi yang tidak valid, seperti tumpang tindih kepemilikan atau data yang sudah kadaluarsa. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT memerlukan

dukungan sistem pendukung yang lebih modern untuk memvalidasi dokumen secara menyeluruh. Digitalisasi proses pendaftaran tanah sangat diperlukan untuk meminimalisasi kesalahan manusia dan manipulasi data yang sering terjadi dalam sistem manual saat ini (Mustofa, 2020).

Tumpang tindih kewenangan antara PPAT dan Notaris menjadi isu signifikan dalam layanan ini. Dalam banyak kasus, PPAT yang juga merangkap sebagai notaris sering kali tidak memahami batasan kewenangannya. Padahal, kewenangan PPAT terbatas pada pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan hak atas tanah, seperti akta jual beli, hibah, dan tukar-menukar, sedangkan notaris memiliki cakupan kewenangan yang lebih luas dalam pembuatan akta otentik hukum perdata berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Perbedaan fungsi ini sering kali tidak dipahami oleh masyarakat awam. Misalnya, akta jual beli tanah yang seharusnya dibuat oleh PPAT malah dibuat oleh notaris tanpa mengikuti prosedur yang benar. Hal ini menimbulkan potensi cacat hukum pada akta tersebut, yang dapat mengakibatkan pembatalan akta oleh pengadilan berdasar Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pengawasan PPAT.

Minimnya Pengawasan dan Akuntabilitas kinerja PPAT seharusnya diawasi secara ketat oleh Majelis Pengawas PPAT yang terdiri atas Majelis Pengawas Daerah (MPD), Majelis Pengawas Wilayah (MPW), dan Majelis Pengawas Pusat (MPP). Namun, dalam praktiknya, pengawasan ini dinilai belum berjalan optimal karena keterbatasan sumber daya manusia dan anggaran. Dalam beberapa kasus, pelanggaran serius seperti manipulasi dokumen atau pengabaian prosedur tidak mendapatkan sanksi yang memadai (Wahyuni, 2021).

Minimnya akuntabilitas ini menjadi salah satu alasan utama menurunnya kepercayaan masyarakat terhadap PPAT. Reformasi dalam mekanisme pengawasan sangat diperlukan, termasuk penerapan sistem digital yang dapat melacak setiap aktivitas PPAT secara real-time (Wahyuni, 2021).

Implikasi Hukum dan Dampaknya terhadap Masyarakat ketidakpastian hukum yang timbul akibat keabsahan akta PPAT memiliki dampak besar bagi masyarakat.

Misalnya, akta yang dinyatakan cacat hukum dapat dibatalkan oleh pengadilan, sehingga hak atas tanah yang diperoleh seseorang menjadi tidak diakui secara hukum (Nurhadi, 2022).

Sengketa tanah yang melibatkan akta peralihan hak sering kali menimbulkan kerugian besar bagi pihak yang dirugikan. Untuk mencegah hal ini, peningkatan kompetensi PPAT melalui pelatihan berkala sangat diperlukan. Selain itu, masyarakat perlu diberikan edukasi hukum untuk memahami prosedur dan dokumen yang diperlukan dalam proses peralihan hak atas tanah (Suriadinata, 2019).

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pengawasan dan Pembinaan PPAT. tentang Pembinaan dan Pengawas Pejabat Pembuat Akta Tanah, pembinaan dan pengawasan dilakukan oleh Menteri yang apabila didaerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Kantor Pertanahan. Dalam menjalankan tugasnya Menteri dapat membentuk Majelis Pembina dan Pengawas PPAT yang bertugas untuk membantu Menteri Agraria dan Tata Ruang dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT.

"Pembinaan dapat dilakukan oleh Menteri maupun Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan Kepala Kantor Pertanahan. Pembinaan yang dilakukan oleh Menteri diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 2018, yang menyatakan bahwa pembinaan oleh Menteri dapat berupa:

1. "Penentuan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT);
2. Pemberian arahan kepada semua pihak yang berkepentingan terkait dengan kebijakan di bidang ke-PPAT-an;

3. Menjalankan tindakan yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
4. Memastikan PPAT menjalankan tugas dan fungsi sesuai dengan Kode Etik.”

Pembinaan ini bertujuan untuk menjaga agar tugas dan fungsi PPAT tetap sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Mengingat berbagai kontroversi dalam layanan PPAT, seperti keabsahan akta peralihan hak atas tanah, manipulasi dokumen, dan kelalaian prosedur, peraturan ini memiliki peran strategis dalam menjawab tantangan-tantangan tersebut. Peraturan ini bertujuan untuk meningkatkan akuntabilitas, profesionalisme, dan kualitas layanan PPAT dalam proses administrasi pertanahan.

IV. KESIMPULAN

Indonesia telah mengimplementasikan kerangka regulasi yang komprehensif mengenai pengawasan dan pembinaan PPAT melalui Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018. Namun, dalam praktiknya, masih terdapat berbagai bentuk kelalaian dalam pelaksanaan layanan kepada masyarakat. Inefisiensi ini berpotensi menimbulkan kerugian bagi pihak-pihak yang membutuhkan jasa PPAT, sehingga mengindikasikan urgensi untuk mengoptimalkan mekanisme pengawasan dan pembinaan terhadap kinerja PPAT di lapangan. Fenomena minimnya penegakan sanksi terhadap pelanggaran yang terjadi turut berkontribusi pada munculnya kecenderungan untuk melakukan tindakan kelalaian, baik dalam skala minor maupun mayor.

Dalam konteks profesionalisme, PPAT memiliki tanggung jawab untuk menegakkan integritas jabatan dan mematuhi kode etik profesi dengan menjadikan peraturan perundang-undangan sebagai landasan fundamental dalam pelaksanaan tugas. Kepatuhan ini esensial untuk

meminimalisir potensi konflik dan kerugian, baik bagi PPAT maupun para pihak yang terlibat dalam transaksi.

Dari perspektif pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi properti, penting untuk melakukan konsultasi komprehensif dengan PPAT mengenai prosedur penyusunan akta sebelum memulai proses transaksi. Langkah ini instrumental dalam memastikan kepastian hukum terkait hak atas tanah yang menjadi objek transaksi. Kolaborasi aktif antara para pihak dalam mematuhi regulasi dan prosedur yang ditetapkan oleh PPAT merupakan faktor krusial dalam menghasilkan akta yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum atas properti yang ditransaksikan.

DAFTAR REFERENSI

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pengawasan dan Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).
- Mustofa. (2020). *Penjelasan tentang Konsekuensi Logis Akta Jual Beli dalam Peralihan Hak Atas Tanah*.
- Kementerian ATR/BPN. (2018). *Pedoman dan Prosedur Administrasi PPAT*. Kementerian ATR/BPN.
- Hartanto, J. A. (2014). *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanahnya* (2nd ed.). Laksbang Justitia.
- Kementerian Negara Agraria/ Badan Pertanahan Nasional. (1997). *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* (Peraturan MNA No. 3 Tahun 1997).
- Wahyuni, S. (2021). Analisis Peran PPAT dalam Proses Peralihan Hak atas Tanah. *Jurnal Hukum dan Agraria*, 5(3), 37-39. <https://scholar.archive.org/work/fpr7lw7szbfliou2pnqqxtqe/access/wayback/https://journal.unibos.ac.id/paradigma/article/download/675/662>
- Nurhadi, R. (2022). Sengketa Tanah dan Keabsahan Akta Peralihan Hak. *Moderasi: Jurnal Kajian Islam Kontemporer*, 1(1), 15.
- Suriadinata, M. (2019). *Kode Etik dan Pengawasan PPAT* (pp. 73-75). Rajawali Pers.