

Urgensi Legitimasi Otentitas Akta Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Melalui Pembentukan Undang-Undang

Dimas Febri Hidayatulloh^{1*}, Aisyah Ayu Musyafah²

¹Kantor ATR/BPN Kabupaten Kota Tegal, Kota Tegal, Jawa Tengah, Indonesia

²Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro, Kota Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

dimas.febri.hidayatulloh@gmail.com

ABSTRACT

Legal protection for the profession of Land Deed Official (PPAT) is crucial to ensure integrity and sustainability in property transactions, encompassing legal certainty and rights protection. This study aims to analyze and elucidate the legal process of land deed creation and the implications of the urgency of deed legitimacy made by land deed officials based on applicable law. The research method employed is normative. The findings reveal that the process of land deed creation by PPATs must adhere to strict legal regulations, including the obligation to create authentic deeds confirming the transfer of land and buildings according to Law Number 2 of 2014, maintaining ethical standards and professionalism, and complying with applicable legal requirements and procedures to provide legal certainty in property transactions.

Keywords: *Legitimacy; Authentic Deed; PPAT*

ABSTRAK

Perlindungan hukum terhadap profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) penting untuk memastikan integritas dan keberlanjutan dalam transaksi properti, yang meliputi kepastian hukum, perlindungan hak. Tujuan penelitian ini untuk menganalisis dan menjelaskan proses pembuatan akta tanah secara hukum yang berlaku dan implikasi adanya urgensi legitimasi akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah berdasarkan hukum yang berlaku. Metode penelitian yang digunakan adalah normatif. Hasil penelitian yang diketahui Proses pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus mematuhi peraturan hukum yang ketat, termasuk kewajiban untuk membuat akta otentik yang mengkonfirmasi peralihan hak atas tanah dan bangunan sesuai Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, menjaga standar etika dan profesionalisme serta mematuhi persyaratan hukum dan prosedur yang berlaku untuk memberikan kepastian hukum dalam transaksi properti.

Kata Kunci: *Legitimasi; Otentitas Akta; PPAT*

A. PENDAHULUAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki pemahaman yang kuat tentang peraturan perundang-undangan di Indonesia. Jabatan ini diatur dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Berdasarkan aturan ini, PPAT memiliki peran penting dalam menyusun akta pertanahan. Dalam Peraturan Pemerintah (PP) No. 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PP No. 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan dalam Pasal 1 bahwa PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pemberian hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, dan pembebanan hak atas tanah. Wewenang ini mencakup penyusunan delapan jenis akta tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengatur proses pembuatan akta tanah di Indonesia. Pasal 1 menyebutkan bahwa PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan pemberian hak atas tanah, peralihan hak atas tanah, dan pembebanan hak atas tanah, yang mencakup delapan jenis akta tanah. Pasal 5 memberikan wewenang kepada PPAT untuk menyusun akta tanah yang mencakup hak atas tanah, hak guna bangunan, dan hak milik atas satuan rumah susun. Pasal 6 menegaskan bahwa pembuatan akta tanah oleh PPAT harus dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Pasal 8 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan salinan akta tanah ke Kantor Pertanahan setempat. Selain itu, Pasal 10 mewajibkan PPAT untuk memberikan informasi tentang transaksi tanah kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN) (Destriana & Pitta Allagan, 2022). Pasal 11 mengatur kewenangan PPAT dalam mengeluarkan salinan akta tanah, sementara Pasal 15 melarang PPAT membuat akta tanah untuk transaksi yang melibatkan dirinya sendiri, keluarganya, atau pihak dengan hubungan istimewa.

Konsep teori perlindungan hukum menjelaskan bahwa prinsip-prinsip hukum dirancang untuk melindungi hak-hak individu dari campur tangan yang tidak sah atau penyalahgunaan kekuasaan oleh pemerintah atau pihak lain. Teori ini merupakan bagian integral dari sistem hukum yang demokratis dan menghormati hak asasi manusia, menciptakan landasan bagi terwujudnya masyarakat yang adil dan setara, di mana hak-hak individu diakui dan dihormati (Bazar & Silviana, 2021).

Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memerlukan perlindungan hukum agar dapat menjalankan tugasnya dengan integritas dan keberlanjutan. Implementasi perlindungan hukum terhadap profesi PPAT harus memastikan terciptanya lingkungan di mana PPAT dapat bekerja secara profesional dan bermoral, sementara masyarakat dapat mempercayai layanan yang diberikan oleh mereka dalam transaksi properti (Sakti & Budhisulistiyawati, 2020).

Urgensi legitimasi otentitas akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan aturan hukum dapat dijelaskan melalui beberapa aspek penting. Pertama, kepastian hukum memastikan kejelasan dan keabsahan dokumen hukum yang dibuat oleh PPAT. Kedua, perlindungan hak pihak menjadi fokus dalam akta yang sah, melindungi kepentingan semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti. Selanjutnya, transparansi dan integritas menjaga agar proses pembuatan akta tanah berjalan dengan jujur dan terbuka. Kemudian, pencegahan sengketa properti menjadi tujuan penting untuk meminimalkan konflik di masa mendatang. Selain itu, pemberdayaan masyarakat terjadi melalui pemahaman dan akses terhadap informasi yang akurat. Kepercayaan

publik juga terjaga dengan adanya akta yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan. Pencegahan praktik korupsi menjadi aspek penting lainnya, dimana akta yang sah membantu mencegah praktik tidak etis dalam transaksi properti. Terakhir, keseimbangan pembangunan dan pemanfaatan lahan terwujud melalui pengaturan yang jelas dalam akta tanah, memastikan penggunaan lahan yang adil dan berkelanjutan (Maharani, 2023).

Penjelasan tersebut menggarisbawahi bahwa peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjaga otentitas dan legitimasi akta tanah sangat penting. Hal ini berkontribusi pada menciptakan lingkungan hukum yang kondusif bagi pengembangan properti dan investasi, sambil melindungi hak-hak individu dan mencegah konflik. Oleh karena itu, penting untuk menegakkan aturan hukum yang kuat dan memastikan kepatuhan PPAT terhadapnya, demi memastikan keberlanjutan dan kepercayaan dalam sistem pertanahan (Pertiwi, Sirtha, & Dharsana, 2017). Kementerian Pertanian dan Perencanaan Daerah/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah berkolaborasi dengan pihak-pihak yang terlibat dalam penyusunan pencatatan pertanahan, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam upaya memberantas praktik mafia tanah. Kementerian Pertanahan ATR/BPN mendorong partisipasi PPAT sebagai mitra institusi dalam pencegahan aktivitas mafia tanah (Petriella, 2021). Kementerian Pertanian dan Perencanaan Daerah/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) berkolaborasi dengan pihak-pihak yang terlibat dalam pencatatan pertanahan, termasuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), untuk memberantas praktik mafia tanah. Kementerian Pertanahan ATR/BPN mengajak PPAT sebagai mitra institusi dalam upaya pencegahan aktivitas mafia tanah (Petriella, 2021). Karenanya, PPAT perlu aktif berperan dalam mencegah praktik tersebut.

Saat ini, terdapat mekanisme pemantauan yang bertujuan untuk mengurangi faktor-faktor penyebab sengketa dan konflik pertanahan. Sebagai bagian dari upaya pemerintah dalam mengatasi konflik dan sengketa pertanahan, telah dilakukan revisi dan penyempurnaan terhadap peraturan yang terdapat dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja (UUCK) (Petriella, 2021). Tanggung jawab PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) terhadap sertifikat tanah yang dibuatnya didasarkan pada kode etik yang mengatur prinsip-prinsip perilaku dan tindakan mereka. Kode etik ini disusun untuk memastikan bahwa PPAT menjalankan tugasnya dengan integritas, profesionalisme, dan kepatuhan terhadap hukum

Dalam teori pertanggungjawaban hukum, otentitas dan legitimasi akta memainkan peran penting dalam memastikan keabsahan dan kepatuhan hukum. Konsep ini melibatkan keabsahan transaksi hukum, perlindungan pihak yang terlibat, tanggung jawab PPAT, konsistensi dengan hukum yang berlaku, serta penggunaan akta dalam proses persidangan (Anggraeni & Marwanto, 2020). Seorang profesional hukum seperti PPAT, yang memiliki kewenangan dan tanggung jawab

dalam pembuatan akta, dapat membantu mengurangi risiko dokumen hukum yang tidak otentik dan tidak sah. Memahami konsep pertanggungjawaban hukum dalam konteks otentitas dan legitimasi akta adalah bagian penting dari sistem hukum yang efektif.

Teori pertanggungjawaban hukum membahas prinsip-prinsip dasar yang mengatur tanggung jawab individu atau badan hukum atas tindakannya, termasuk tanggung jawab pidana, perdata, dan administratif. Konsep ini menjadi landasan untuk pembangunan sistem hukum yang adil dan efektif, sering kali mengintegrasikan aspek-aspek berbeda untuk mencapai keseimbangan antara keadilan dan kepentingan masyarakat. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa informasi yang tercantum dalam sertifikat tanah adalah akurat, lengkap, dan sesuai dengan fakta yang ada. Mereka harus melakukan penelitian dan pemeriksaan yang cermat sebelum membuat sertifikat, serta memastikan bahwa proses pembuatannya sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku. PPAT juga tidak boleh melanggar aturan yang mengatur transaksi tanah. Tanggung jawab PPAT terhadap sertifikat tanah meliputi tidak hanya aspek teknis pembuatan akta, tetapi juga prinsip-prinsip etika dan profesionalisme yang menjaga kepercayaan masyarakat terhadap lembaga tersebut.

Orisinalitas penelitian ini didasarkan pada 2 artikel jurnal. Pertama, penelitian Ratna Pertiwi yang berjudul "Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Data Klien dalam Pembuatan Akta." Artikel tersebut menyoroti kewajiban seorang Notaris dalam menerbitkan akta sesuai dengan hukum yang berlaku. Sebagai pejabat publik, Notaris memiliki kewenangan untuk membuat akta berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dalam konteks ini, dokumen atau informasi yang disediakan oleh klien harus asli, tanpa unsur pemalsuan. Jika terdapat pemalsuan yang melibatkan Notaris, ia harus bertanggung jawab atas akta yang dihasilkan. Namun, untuk memberikan sanksi, harus ada bukti bahwa tindakan melanggar hukum Notaris telah menyebabkan kerugian bagi pihak terkait (Pratiwi, 2022). Penelitian kedua, yang dilakukan oleh Annie Myranika, Harun Pandia, dan Siti Humulhaer dengan judul "Pendaftaran Tanah Dan Fungsi PPAT Dalam Proses Pembuatan Sertifikat Tanah Di Wilayah Kelurahan Mauk Timur," menyoroti peran PPAT dalam proses pembuatan dan pendaftaran akta tanah, yang seharusnya dilakukan oleh pemerintah. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah bertujuan memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemilik hak tanah agar dapat membuktikan kepemilikan dengan mudah. Perbedaan dengan penelitian sebelumnya adalah penekanan pada urgensi legitimasi otentitas akta yang dibuat oleh PPAT berdasarkan hukum. (Myranika, Pandia, & Humulhaer, 2022).

Penelitian yang dilakukan ini berbeda dengan 2 (dua) penelitian sebelumnya pernah dilakukan. Penelitian ini lebih khusus membahas mengenai proses pembuatan akta tanah secara

hukum yang berlaku, dan implikasi adanya urgensi legitimasi akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah berdasarkan hukum yang berlaku.

Peneliti menggabungkan konsep otentitas dan legitimasi akta dalam pembuatan akta, dengan peran PPAT yang krusial dalam memastikan keduanya. PPAT harus memverifikasi identitas, memastikan integritas dokumen, serta mematuhi prosedur hukum. Proses ini mencakup penerapan tanda tangan, cap, dan stempel yang sah. Penelitian akan menyoroti urgensi legitimasi otentitas akta oleh PPAT melalui pembentukan undang-undang (Wibawa, 2019). Berdasarkan penjelasan tersebut maka peneliti akan melakukan penelitian dan analisis terhadap urgensi legitimasi otentitas akta. Peneliti memilih judul “Urgensi Legitimasi Otentitas Akta Yang Dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Melalui Pembentukan Undang-Undang”. Masalah yang akan diteliti dalam penelitian ini dirumuskan sebagai berikut: 1. Bagaimana proses pembuatan akta tanah secara hukum yang berlaku? Dan 2. Apa implikasi adanya urgensi legitimasi akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah berdasarkan hukum yang berlaku?. Tujuan dari penelitian ini untuk menganalisis dan menjelaskan proses pembuatan akta tanah secara hukum yang berlaku dan implikasi adanya urgensi legitimasi akta yang dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah berdasarkan hukum yang berlaku.

B. METODE PENELITIAN

Jenis penelitian yang dilakukan penulis adalah penelitian normatif atau dikenal juga dengan penelitian doktrinal. Penelitian hukum normatif tidak mengenal penelitian hukum lapangan (*fieldsearch*). Penelitian hukum doktrinal adalah ilmu yang mengkaji hukum, dikonsepsi dan dikembangkan berdasarkan doktrin yang digunakan penulis. Penelitian hukum normatif merupakan penelitian hukum doktrinal atau biasa disebut penelitian hukum kepustakaan, yang menitikberatkan pada kajian dokumen-dokumen hukum primer dan sekunder (Djulaeka & Devi Rahayu, 2020).

Pendekatan perundang-undangan merupakan metode yang menggunakan pendekatan perundang-undangan, karena yang dikaji adalah berbagai peraturan hukum yang menjadi fokus dan pokok kajian proses pelaksanaan akta pertanahan menurut undang-undang yang berlaku saat ini dan pentingnya urgensi pengesahan akta pertanahan tersebut. tindakan yang diambil. badan pengelola pertanahan berdasarkan undang-undang. Analisis data dalam penelitian ini menggunakan analisis kualitatif, yaitu data non numerik yang diperoleh dari observasi atau dokumen tertulis (undang-undang, dokumen, buku, dll) (Rijali, 2018).

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Pembuatan Akta Tanah Secara Hukum Yang Berlaku

Perjanjian Jual Beli (PPJB) merupakan kesepakatan antara penjual dan pembeli yang menetapkan transaksi pembelian suatu harta benda, khususnya rumah atau apartemen. PPJB bertindak sebagai langkah awal sebelum hak milik berpindah. Namun, dalam proses pendaftaran tanah, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) lebih relevan. PPAT memiliki tanggung jawab utama dalam mengonfirmasi peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan membuat akta otentik (resmi) untuk transaksi tersebut (Ardani, 2019).

Berikut beberapa Pasal terkait peran PPAT dalam pendaftaran tanah menurut Undang-Undang No. 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Destriana & Pitta Allagan, 2022). Peraturan tersebut mengatur peran PPAT dan pembuatan akta tanah. Beberapa pasal yang berkaitan adalah: a. Pasal 17A memberikan wewenang kepada PPAT untuk membuat akta tanah dan memperoleh informasi dari instansi yang berwenang terkait tanah tersebut; b. Pasal 17B mewajibkan PPAT menyampaikan salinan akta tanah kepada instansi yang berwenang dalam waktu maksimal 7 (tujuh) hari kerja setelah pembuatan akta; c. Pasal 18 mengatur bahwa pembuatan akta tanah harus dilakukan dengan itikad baik, jujur, dan memperoleh informasi yang sebenar-benarnya dari semua pihak yang terlibat; dan d. Pasal 20 menegaskan bahwa PPAT harus melaporkan setiap pembuatan akta tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan menyampaikan berita acara pemeriksaan fisik tanah.

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran tanah meliputi pembuatan akta-akta tanah yang merupakan bukti sah peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Proses ini penting untuk menjamin legalitas dan kejelasan hak milik yang bersangkutan serta menjaga kepastian hukum dalam transaksi real estate. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, kewenangan PPAT mencakup pembuatan delapan jenis akta tanah yang dapat dikelompokkan ke dalam tiga jenis kewenangan utama: pemberian hak, peralihan hak, dan pembebanan hak.

Pemberian hak atas tanah merupakan salah satu kewenangan PPAT yang mencakup pembuatan akta yang mendokumentasikan pemberian hak baru atas tanah, termasuk Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah negara, Hak Guna Usaha (HGU), dan Hak Pakai. Selain itu, peralihan hak atas tanah melibatkan transfer kepemilikan dari satu pihak ke pihak lain, yang mencakup akta jual beli, tukar menukar, hibah, dan pemasukan tanah sebagai modal dalam suatu perusahaan (inbreng). Pembebanan hak mencakup pembuatan akta yang mendokumentasikan hak tanggungan atau beban lain atas tanah yang digunakan sebagai jaminan utang, seperti Hak Tanggungan.

Implementasi teori perlindungan hukum oleh PPAT dalam proses pembuatan akta tanah mencakup berbagai langkah untuk memastikan keabsahan dan keamanan transaksi properti. Langkah-langkah tersebut termasuk pemeriksaan legalitas dokumen, pengumpulan informasi lengkap, penjelasan kepada pihak terlibat, penggunaan bahasa yang jelas dan terukur, verifikasi identitas pihak terlibat, pembuatan akta tanah secara tertulis, asuransi kesalahan profesional, pendaftaran akta tanah, pemeliharaan arsip, dan kolaborasi dengan pihak terkait. Melalui implementasi langkah-langkah ini, PPAT dapat memastikan bahwa proses pembuatan akta tanah dilakukan dengan integritas, keamanan, dan kepatuhan terhadap hukum, sehingga memberikan perlindungan kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti.

Keabsahan perbuatan yang dilakukan oleh PPAT telah diakui oleh hukum Indonesia. PPAT memiliki kewenangan dan tanggung jawab tertentu dalam menyusun surat-surat tanah untuk memastikan bahwa proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan berjalan sesuai dengan hukum. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris menjadi landasan hukum utama yang mengatur mengenai kewenangan, tugas, tanggung jawab, dan kewajiban PPAT. Pasal 16A menegaskan bahwa PPAT memiliki wewenang untuk membuat akta otentik yang merupakan bukti sah atas peristiwa hukum yang terjadi. Pasal 17A memberi kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta tanah dan mendapatkan informasi dari pihak yang memiliki kewenangan atas tanah tersebut. Selanjutnya, Pasal 17B mengatur kewajiban PPAT untuk menyampaikan salinan akta tanah kepada instansi yang berwenang guna mencatat perubahan kepemilikan tanah dengan baik. Pasal 20 juga menegaskan kewajiban PPAT untuk melaporkan setiap pembuatan akta tanah kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan menyampaikan berita acara pemeriksaan fisik tanah.

Pasal 30 dari Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris mengatur tanggung jawab hukum bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Ayat (1) menegaskan bahwa PPAT harus bertanggung jawab secara hukum terhadap akta yang dibuatnya. Ayat (2) menyebutkan bahwa PPAT yang melanggar ketentuan yang diatur dalam Pasal 22 hingga Pasal 29C dapat dipidana dengan pidana penjara maksimal 2 tahun dan denda maksimal Rp500.000.000,00. Sementara itu, ayat (3) menjelaskan bahwa PPAT yang melanggar ketentuan tersebut dapat dikenai sanksi administratif.

Legalitas perbuatan yang dilakukan oleh PPAT sangatlah krusial karena tindakan tersebut dianggap sebagai bukti otentik atas peristiwa hukum, seperti jual beli atau pemberian hak guna tanah. Kepatuhan PPAT terhadap undang-undang memberikan kepastian hukum, melindungi kepentingan pemangku kepentingan, dan memastikan peralihan hak milik sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan ini, tindakan yang dilakukan oleh PPAT

dapat dinyatakan batal demi hukum. PPAT tidak secara langsung terlibat dalam menjalankan konstitusi UUD 1945 di Indonesia. Fokus utama tugas dan kewenangan PPAT adalah pada pembuatan akta tanah yang terkait dengan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan. PPAT beroperasi dalam kerangka Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UU PPAT).

PPAT, dalam fungsi pembuatan akta tanah, diwajibkan beroperasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta mengedepankan prinsip-prinsip keadilan, kejujuran, dan profesionalisme. Meskipun tidak terlibat langsung dalam implementasi konstitusi UUD 1945, PPAT memiliki peran penting dalam menjaga kepastian hukum dalam transaksi properti, yang merupakan bagian dari sistem hukum yang diatur oleh konstitusi. PPAT memiliki peran khusus dalam hukum pertanahan, dengan fokus utama pada pembuatan akta tanah dan memastikan keabsahan serta kejelasan hak-hak properti. Jika terjadi ketidaksesuaian antara dokumen tanah dengan prinsip-prinsip konstitusi, penanganan masalah tersebut akan melibatkan instansi dan lembaga lain yang berwenang dalam ranah konstitusi dan hukum umum. PPAT, atau Pejabat Pembuat Akta Tanah, diberi legitimasi atau wewenang oleh undang-undang untuk menjalankan tugasnya. Di Indonesia, PPAT diatur oleh Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris, serta Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pelaksanaan UU No. 5 Tahun 1960 tentang Pembagian Pekerjaan Notaris.

PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah yang sah dan memiliki keabsahan hukum. Akta yang dihasilkan oleh PPAT merupakan bukti tertulis yang sah dan memiliki kekuatan pembuktian di bawah hukum. Untuk memastikan kualitas layanan, PPAT harus memenuhi persyaratan pendidikan dan pelatihan yang telah ditetapkan oleh undang-undang. Hal ini menjamin bahwa PPAT memiliki pengetahuan dan keterampilan yang diperlukan untuk menjalankan tugasnya dengan baik.

PPAT harus terdaftar dan diawasi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) setempat. Pendaftaran ini menciptakan mekanisme pengawasan terhadap kinerja PPAT dan memastikan bahwa mereka mematuhi standar etika dan profesionalisme. PPAT memiliki wewenang untuk menangani transaksi tanah, seperti jual beli, pemberian hak, pemasukan hak, dan lain sebagainya. Wewenang ini mencakup penelitian status tanah, pengumpulan informasi, dan pembuatan akta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

PPAT memiliki kewajiban untuk memberikan informasi yang lengkap, jelas, dan benar kepada para pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Hal ini menciptakan transparansi dan kepastian hukum bagi semua pihak. PPAT bertanggung jawab untuk melindungi kepentingan pihak

yang terlibat dalam transaksi tanah, termasuk para konsumen. Mereka harus menjelaskan secara detail konsekuensi hukum dari transaksi yang dilakukan. Dengan demikian, legitimasi PPAT tidak hanya berasal dari undang-undang, tetapi juga dari pemenuhan syarat-syarat pendidikan, pendaftaran, dan kewajiban etika yang diatur oleh perundang-undangan, sehingga mereka dapat menjalankan fungsinya dengan integritas dan kepatuhan terhadap hukum.

2. Implikasi Adanya Urgensi Legitimasi Akta Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Hukum Yang Berlaku

Legitimasi otentitas akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui pembentukan undang-undang mengatur fungsi dan tugas PPAT memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang terlibat dalam transaksi tanah. Hal ini menciptakan kepastian hukum dalam kepemilikan dan transaksi properti (Aditama, 2018). Legitimasi hukum akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu aspek yang sangat penting dalam konteks hukum tanah dan properti. Berikut adalah beberapa faktor yang menunjukkan legitimasi hukum dari akta yang dibuat oleh PPAT: a. Otoritas dan Kewenangan. PPAT memiliki otoritas dan kewenangan yang diatur oleh hukum untuk membuat akta tanah. Mereka harus memastikan bahwa setiap akta yang mereka buat sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku di wilayah hukumnya; b. Pendaftaran di Kantor Pertanahan. Akta yang dibuat oleh PPAT biasanya harus didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran ini memberikan kekuatan hukum tambahan pada akta dan membuatnya dapat diakses oleh publik. Akta yang terdaftar memberikan bukti konkrit tentang kepemilikan tanah; c. Pematuhan terhadap Forma dan Materi. PPAT harus memastikan bahwa akta yang mereka buat mematuhi persyaratan forma dan materi yang ditentukan oleh hukum. Ini mencakup penulisan yang jelas dan lengkap, serta memasukkan semua informasi yang diperlukan dan diwajibkan oleh peraturan; d. Penelitian Kepastian Hukum. Sebelum membuat akta, PPAT biasanya melakukan penelitian untuk memastikan kepemilikan tanah, status hukum tanah, dan informasi-informasi terkait lainnya. Langkah ini memastikan bahwa akta yang dihasilkan memiliki dasar hukum yang kuat; e. Pelaksanaan Akta di Hadapan Notaris. Proses pembuatan akta oleh PPAT seringkali dilakukan di hadapan notaris. Notaris bertindak sebagai saksi dan mencatatkan proses pembuatan akta. Keberadaan notaris dapat memberikan kekuatan hukum tambahan pada akta tersebut; f. Pemeriksaan Dokumen-dokumen Pendukung. PPAT harus memeriksa dokumen-dokumen pendukung seperti sertifikat tanah, bukti-bukti kepemilikan sebelumnya, dan dokumen-dokumen lain yang relevan. Pemeriksaan ini memastikan bahwa informasi yang terdapat dalam akta adalah akurat dan sesuai dengan fakta; g. Ketelitian dan Akurasi. PPAT harus bekerja dengan tingkat ketelitian dan akurasi yang tinggi dalam pembuatan akta. Kesalahan atau kelalaian dapat

mengancam legitimasi hukum akta dan dapat menyebabkan konsekuensi hukum; dan h. Transparansi dan Keterbukaan. PPAT harus bersikap transparan dan terbuka dalam proses pembuatan akta. Mereka harus menjelaskan dengan jelas kepada semua pihak yang terlibat mengenai isi akta, hak-hak yang diberikan, dan segala aspek hukum terkait. Dengan memastikan semua aspek di atas, akta yang dibuat oleh PPAT akan memiliki legitimasi hukum yang kuat, memberikan kepastian hukum bagi pemilik tanah, serta menghindari potensi sengketa atau masalah hukum di masa depan.

Pembentukan undang-undang tentang PPAT sangat penting untuk merinci persyaratan dan prosedur yang harus diikuti dalam pembuatan akta tanah. Dengan adanya undang-undang tersebut, sengketa di masa depan dapat dicegah dan risiko ketidakjelasan terkait kepemilikan tanah dapat dikurangi. Selain itu, undang-undang yang mengatur PPAT juga menciptakan standar etika dan profesionalisme yang harus diikuti oleh para pejabat tersebut, sehingga diharapkan dapat meningkatkan kepercayaan publik terhadap proses pembuatan akta tanah dan memastikan bahwa dokumen tersebut memiliki otentitas yang tinggi (Bazar, & Silviana, 2021). Undang-undang tentang PPAT dapat memuat ketentuan yang ketat terkait transparansi dan akuntabilitas dalam praktik PPAT. Langkah ini sangat penting untuk mencegah praktik korupsi dan penyalahgunaan wewenang dalam pembuatan akta tanah. Pembentukan undang-undang terkait PPAT juga dapat membantu menyelaraskan praktik pembuatan akta tanah dengan sistem hukum nasional dan memastikan bahwa proses tersebut sesuai dengan prinsip-prinsip hukum yang berlaku secara luas. Dengan demikian, undang-undang ini tidak hanya menciptakan kerangka kerja yang jelas dan teratur bagi PPAT, tetapi juga memperkuat integritas dan kepercayaan terhadap proses pembuatan akta tanah.

Undang-undang juga dapat mencakup persyaratan pelatihan dan sertifikasi untuk menjadi PPAT. Langkah ini akan meningkatkan tingkat profesionalisme dalam praktik pembuatan akta tanah dan memastikan bahwa pejabat tersebut memiliki pengetahuan yang memadai tentang peraturan hukum yang berlaku. Dengan adanya persyaratan ini, PPAT akan memiliki standar yang jelas untuk dipenuhi, yang akan membantu memastikan bahwa proses pembuatan akta tanah dilakukan dengan tepat dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Pembentukan undang-undang juga dapat mencakup ketentuan yang memungkinkan adaptasi terhadap perubahan sosial dan teknologi. Hal ini penting agar proses pembuatan akta tanah tetap relevan dan efektif dalam menghadapi perkembangan zaman. Dengan demikian, undang-undang tersebut tidak hanya memberikan kerangka kerja yang kokoh untuk praktik PPAT, tetapi juga memungkinkan fleksibilitas yang diperlukan untuk menyesuaikan diri dengan dinamika lingkungan hukum dan teknologi yang terus berkembang (Alam, Alam, & Halim, 2023).

Keberadaan undang-undang yang memadai dan relevan sangat penting untuk menjamin legitimasi otentitas akta tanah yang dibuat oleh PPAT. Undang-undang tersebut harus memberikan dasar hukum yang kuat, melindungi hak-hak pihak yang terlibat, dan menciptakan lingkungan yang mendukung integritas dan kepastian hukum dalam transaksi properti. Dengan demikian, undang-undang tersebut tidak hanya memberikan pedoman bagi praktik PPAT, tetapi juga menjaga kepercayaan publik terhadap proses pembuatan akta tanah dan memastikan bahwa dokumen-dokumen tersebut memiliki otentitas yang tinggi.

Urgensi legitimasi pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dari aspek kode etik sangat penting dalam menjaga integritas dan profesionalisme dalam pelayanan hukum, terutama terkait dengan transaksi properti. Kode etik yang mengatur prinsip-prinsip perilaku dan tindakan PPAT menjamin bahwa setiap akta tanah dibuat dengan itikad baik, kejujuran, dan memenuhi standar profesionalisme yang tinggi. Dengan demikian, kepercayaan masyarakat terhadap PPAT dan proses pembuatan akta tanah akan terjaga, sehingga memastikan perlindungan hukum yang optimal bagi semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti.

Faktor-faktor yang disebutkan oleh Waskito (2018) memang sangat penting dalam menjamin legitimasi pembuatan akta oleh PPAT dari sudut pandang kode etik. Pertama, keterbukaan dan keadilan sangat penting bagi PPAT untuk memberikan pelayanan tanpa memihak dan adil kepada semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti, yang menciptakan kepercayaan dan keadilan dalam proses. Kedua, kejujuran dan integritas harus dijalankan oleh PPAT dengan itikad baik, tanpa manipulasi atau pelanggaran etika, karena kejujuran dan integritas adalah pondasi dari legitimasi dan kepercayaan. Ketiga, profesionalisme harus dijaga oleh PPAT dalam setiap aspek pekerjaannya, termasuk pemahaman yang mendalam tentang hukum pertanahan dan komunikasi yang efektif.

Selain itu, PPAT harus menjaga kerahasiaan informasi yang diperolehnya dalam proses pembuatan akta, termasuk perlindungan data pribadi dan informasi properti yang bersifat rahasia. Memberikan pelayanan berkualitas tinggi kepada klien sangat penting, dengan informasi yang jelas dan akurat serta penjelasan yang komprehensif tentang implikasi hukum dari setiap transaksi, yang akan meningkatkan kepercayaan klien. PPAT juga harus menghindari konflik kepentingan yang dapat mempengaruhi objektivitas pelayanan, dengan transparansi dan langkah-langkah pencegahan konflik kepentingan yang sangat diperlukan. Terakhir, PPAT harus mematuhi semua peraturan perundang-undangan yang berlaku terkait dengan transaksi properti, yang menciptakan dasar yang kuat untuk legitimasi hukum.

Dalam praktiknya, akta-akta PPAT seringkali menjadi subjek gugatan di pengadilan. Hal ini terjadi karena berbagai alasan, seperti kesalahan prosedur, ketidakjujuran dalam pembuatan akta, atau konflik kepentingan yang tidak teratasi. Adakalanya, putusan hakim menyatakan akta PPAT

tersebut batal demi hukum, yang menunjukkan pentingnya ketelitian dan kepatuhan terhadap kode etik dan peraturan perundang-undangan oleh PPAT. Dengan demikian, pembentukan undang-undang yang jelas dan komprehensif tentang PPAT sangat penting untuk memastikan bahwa proses pembuatan akta tanah berjalan dengan baik, adil, dan sesuai dengan hukum, serta untuk meningkatkan kepercayaan publik terhadap profesi PPAT dan dokumen yang mereka hasilkan.

Otentitas dan legitimasi akta yang dibuat oleh PPAT bukan hanya memberikan keabsahan terhadap transaksi hukum yang dicatat, tetapi juga menjamin bahwa dokumen tersebut dapat dipertanggungjawabkan dan diakui secara hukum. Ini memastikan bahwa semua pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut memiliki perlindungan hukum yang memadai dan kepastian terhadap hak-hak mereka. Otentitas dan legitimasi akta memberikan perlindungan hukum kepada pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi atau perjanjian yang dicatat. Pihak-pihak tersebut dapat mengandalkan akta tersebut sebagai bukti tertulis dan sah atas hak dan kewajiban mereka. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tanggungjawab hukum untuk memastikan otentitas dan legitimasi akta yang mereka buat. Jika terdapat kesalahan atau pelanggaran dalam proses pembuatan akta, PPAT dapat bertanggungjawab secara hukum sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dokumen hukum yang sah harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pemastian bahwa akta tersebut memenuhi persyaratan hukum memberikan dasar untuk menuntut atau mempertanggungjawabkan pihak-pihak yang terlibat jika terdapat sengketa atau pelanggaran. Akta yang sah dan legitim dapat digunakan sebagai bukti dalam persidangan. Keotentikan dan legitimasi akta akan memastikan bahwa dokumen tersebut diterima sebagai bukti yang dapat diandalkan di hadapan pengadilan.

Legitimasi akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki urgensi yang tinggi dalam perspektif pertanggungjawaban hukum dan profesi. PPAT adalah pejabat yang memiliki kewenangan dan tanggung jawab untuk membuat akta-akta yang berkaitan dengan tanah dan property (Mulyoto, 2016). Berikut adalah beberapa urgensi legitimasi akta yang dibuat oleh PPAT dari dua perspektif tersebut: a. Pertanggungjawaban Hukum meliputi: 1). Kepastian Hukum. Akta yang dibuat oleh PPAT memberikan kepastian hukum terkait transaksi properti. Dokumen ini menjadi landasan legal yang kuat yang dapat diandalkan oleh semua pihak yang terlibat; 2) Perlindungan Hukum. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa akta tanah yang dibuatnya memenuhi semua persyaratan hukum. Jika terjadi sengketa atau masalah hukum di kemudian hari, PPAT dapat diminta pertanggungjawaban hukum terkait pembuatan akta tersebut; 3). Ketelitian dan Keakuratan. PPAT harus bekerja dengan tingkat ketelitian dan keakuratan yang tinggi. Kesalahan atau kelalaian dalam pembuatan akta tanah dapat mengakibatkan konsekuensi hukum yang serius, termasuk sengketa hukum atau pembatalan transaksi; 4). Kepatuhan terhadap

Peraturan. PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua proses pembuatan akta tanah berada dalam batas hukum dan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Mereka harus memahami dan mematuhi peraturan yang berlaku dalam pekerjaan mereka; dan 5). Perlindungan Konsumen. PPAT bertindak sebagai penjaga kepentingan konsumen dan pemilik properti. Mereka harus memastikan bahwa hak-hak konsumen dan pemilik properti terlindungi melalui proses pembuatan akta tanah; b. Pertanggungjawaban Profesi yang meliputi: 1). Etika Profesional. PPAT diharapkan untuk menjalankan tugas mereka dengan etika profesional yang tinggi. Mereka harus memastikan integritas dan kejujuran dalam setiap tahap pembuatan akta tanah; 2). Kualifikasi dan Kompetensi. PPAT harus memenuhi kualifikasi dan kompetensi tertentu. Keahlian mereka dalam proses pembuatan akta tanah harus sesuai dengan standar profesi. Kualifikasi ini memberikan jaminan bahwa pekerjaan mereka dilakukan dengan tingkat keahlian yang memadai; 3). Peningkatan Profesionalisme. PPAT diharapkan untuk terus meningkatkan profesionalisme mereka melalui pelatihan dan pengembangan. Ini termasuk pemahaman terkini terhadap peraturan dan kebijakan yang berkaitan dengan pekerjaan mereka; dan 4). Kepatuhan terhadap Kode Etik. PPAT harus mematuhi kode etik profesi mereka. Kode etik ini menetapkan standar tinggi terkait perilaku, integritas, dan tanggung jawab mereka sebagai PPAT.

Dengan menjaga legitimasi akta tanah, baik dari perspektif pertanggungjawaban hukum maupun profesi, PPAT dapat memberikan kontribusi positif terhadap kepercayaan masyarakat terhadap sistem peraturan tanah dan properti. Ini juga mendukung perlindungan hak-hak pemilik properti dan keadilan dalam transaksi properti. Perlindungan ini penting untuk menjaga reputasi dan integritas profesi PPAT serta untuk memberikan kepercayaan kepada masyarakat terkait dengan jasa yang mereka sediakan. Dengan adanya perlindungan ini, diharapkan PPAT dapat menjalankan tugas-tugas mereka dengan baik sesuai dengan undang-undang dan etika profesi.

Sebuah profesi hukum dianggap baik berdasarkan norma-norma yang berlaku ketika memenuhi standar etika, integritas, dan tanggung jawab. Berikut adalah beberapa ciri yang dapat menunjukkan bahwa sebuah profesi hukum dijalankan dengan baik sesuai dengan norma-norma yang berlaku: a. Kepatuhan Terhadap Hukum dan Etika Profesi. Profesional hukum harus sepenuhnya mematuhi undang-undang dan peraturan yang berlaku. Mereka juga diharapkan untuk mengikuti standar etika profesi dan kode etik yang dikeluarkan oleh badan profesi atau organisasi yang bersangkutan; b. Integritas dan Kehormatan. Profesional hukum diharapkan untuk menjaga tingkat integritas yang tinggi dan bertindak dengan kehormatan. Mereka tidak seharusnya terlibat dalam tindakan-tindakan yang dapat merusak integritas profesi atau memicu ketidakpercayaan masyarakat; c. Pelayanan Kepada Klien. Profesional hukum memiliki tanggung jawab untuk memberikan pelayanan yang baik kepada klien. Ini mencakup memberikan nasihat yang jelas,

transparan, dan jujur kepada klien, serta menjalankan kewajiban hukum mereka dengan penuh dedikasi; d. Kesetaraan dan Keadilan. Profesi hukum diharapkan untuk mendukung prinsip kesetaraan dan keadilan dalam penegakan hukum. Mereka harus memperlakukan semua individu dengan adil dan tanpa diskriminasi; e. Pendidikan dan Pengembangan Profesional. Profesional hukum diharapkan untuk terus meningkatkan pengetahuan dan keterampilan mereka melalui pendidikan dan pelatihan berkelanjutan. Ini membantu mereka tetap relevan dengan perubahan-perubahan dalam hukum dan tuntutan masyarakat; f. Pencegahan Konflik Kepentingan. Profesional hukum harus berusaha untuk menghindari konflik kepentingan yang dapat merugikan kepercayaan klien atau masyarakat umum. Mereka seharusnya tidak terlibat dalam situasi di mana kepentingan pribadi dapat mengatasi kepentingan klien atau keadilan; g. Keterbukaan dan Transparansi. Profesional hukum diharapkan untuk bersikap terbuka dan transparan dalam menjalankan tugas mereka. Ini mencakup memberikan informasi yang jelas kepada klien, serta menjelaskan proses hukum dengan cara yang dapat dimengerti oleh masyarakat; h. Penghargaan Terhadap Multikulturalisme. Profesional hukum diharapkan untuk menghargai keragaman dan multikulturalisme dalam penanganan kasus-kasus hukum. Ini mencakup penghormatan terhadap perbedaan budaya, etnis, dan latar belakang lainnya; dan i. Pemberian Pro Bono. Partisipasi dalam kegiatan pro bono, yaitu memberikan pelayanan hukum secara sukarela kepada mereka yang tidak mampu membayar, dapat menunjukkan komitmen profesi hukum terhadap pelayanan masyarakat.

Dengan memastikan bahwa PPAT menjalankan tugas mereka sesuai dengan standar-standar di atas, profesi ini dapat meningkatkan kepercayaan publik dan menjamin keadilan serta kepastian hukum dalam setiap transaksi properti. Hal ini akan memperkuat integritas sistem hukum tanah dan properti di Indonesia, serta memberikan perlindungan yang lebih baik bagi hak-hak pemilik properti.

D. SIMPULAN DAN SARAN

Proses pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mengikuti peraturan hukum yang ketat untuk memastikan keabsahan dan legitimasi dokumen. Menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014, PPAT bertanggung jawab membuat akta otentik yang mengonfirmasi peralihan hak atas tanah dan bangunan serta menjalankan kewenangan seperti memperoleh informasi terkait tanah dan memastikan proses dilakukan dengan itikad baik dan jujur. Implementasi perlindungan hukum oleh PPAT mencakup verifikasi dokumen, penjelasan kepada pihak terkait, dan penggunaan bahasa yang jelas untuk menjaga kepastian hukum dan melindungi hak-hak pemilik properti. PPAT juga harus mematuhi standar etika profesional, menjalankan tugas dengan integritas, serta melaporkan setiap pembuatan akta kepada Kepala Badan Pertanahan

Nasional, memastikan bahwa akta yang dihasilkan memiliki kekuatan pembuktian yang sah di mata hukum.

Legitimasi akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) penting untuk kepastian hukum dalam transaksi properti. PPAT harus mematuhi persyaratan hukum, bekerja dengan teliti dan jujur, serta tunduk pada standar etika profesional. Regulasi yang mengatur PPAT diperlukan untuk mencegah sengketa dan meningkatkan kepercayaan publik. Proses ini, jika dilakukan dengan baik, akan menguatkan integritas, kepastian hukum, serta melindungi hak-hak pihak yang terlibat.

Untuk meningkatkan proses pembuatan akta tanah oleh PPAT meliputi memperkuat pemahaman dan penerapan hukum yang berlaku, memberikan pelatihan tentang perlindungan hukum, menegakkan standar etika, meningkatkan pengawasan, serta melakukan evaluasi dan revisi undang-undang yang mengatur PPAT secara berkala. Dengan langkah-langkah ini, diharapkan proses tersebut dapat ditingkatkan, memberikan kepastian hukum yang lebih baik, dan meningkatkan kepercayaan publik.

DAFTAR PUSTAKA

- Aditama, P. N. (2018). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli. *Lex Renaissance, Vol. 3*, (No.1), p.189-205. <https://doi.org/10.20885/JLR.vol3.iss1.art8>
- Alam, A., Sriwidodo, J., & Halim, A. N. (2023). Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah Melalui Pejabat Ppat Secara Online Penggunaan Aplikasi Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional (BPN). *Sentri: Jurnal Riset Ilmiah, Vol. 2*, (No. 9), p.3576-3588. <https://doi.org/10.55681/sentri.v2i9.1507>.
- Anggraeni, S. Z., & Marwanto. (2020). Kewenangan dan Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Tanggungan Secara Elektronik. *Acta Comitas, Vol. 5*, (No. 2), p.261-273. <https://doi.org/10.24843/AC.2020.v05.i02.p05>.
- Ardani, M. N. (2019). Penyelenggaraan Tertib Administrasi Bidang Pertanahan Untuk Menunjang Pelaksanaan Kewenangan, Tugas dan Fungsi Badan Pertanahan Nasional. *Administrative Law & Governance Journal, Vol. 2*, (No. 3). p.476-491. <https://doi.org/10.14710/alj.v2i3.476-492>.
- Bazar, B. N. K., & Silviana, A. (2021). Perlindungan Hukum Terhadap Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah. *Notarius, Vol. 14*, (No. 1), p.29-38. <https://doi.org/10.14710/nts.v14i1.37599>.

- Destriana, A., & Allagan, T. M. P. (2022). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Administrasi Pertanahan Melalui Sertipikat Tanah Elektronik. *Palar: Pakuan Law Review*, Vol. 8, (No. 1), p.91-106. <https://doi.org/10.33751/palar.v8i1.4590>.
- Djulaeka., & Rahayu, D. (2020). *Buku Hukum tentang Buku Ajar Metode Penelitian Hukum*. Surabaya: Scopindo Media Pustaka.
- Maharani, L. (2023). *Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Peralihan Hak Atas Tanah Yang Terlambat Didaftarkan Pada Kantor Pertanahan Kota Tangerang*. Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta.
- Mulyoto. (2016). *Kriminalisasi Notaris Dalam Pembuatan Akta Perseroan Terbatas*. Cakrawala Media.
- Myranika, A., Pandia, H., & Humulhaer, S. (2022). Pendaftaran Tanah Dan Fungsi Ppat Dalam Proses Pembuatan Sertifikat Tanah Di Wilayah Kelurahan Mauk Timur. *BERNAS: Jurnal Pengabdian Kepada Masyarakat*, Vol. 3, (No. 4), p.1054–1061. <https://doi.org/10.31949/jb.v3i4.3580>.
- Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Pertiwi, S.M., Sirtha, I. N., Dharsana, I. M. P. (2017). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Akta Otentik Yang Berakibat Batal Demi Hukum Pada Saat Berakhir Masa Jabatannya. *Acta Comitas*, Vol. 2, p. 247–257. <https://doi.org/10.24843/AC.2017.v02.i02.p09>
- Petriella, Y. (2021). *Pemberantasan Mafia Tanah, Pemerintah Melibatkan PPAT*. Retrieved from <https://ekonomi.bisnis.com/read/20211229/47/1482951/pemberantasan-mafia-tanah-pemerintah-melibatkan-ppat>.
- Pratiwi, D. R. (2022). Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pemalsuan Data Klien dalam Pembuatan Akta. *Jurnal Officium Notarium*, Vol. 2, (No. 3), p.515–524. <https://doi.org/10.20885/JON.vol2.iss3.art14>.
- Rijali, A. (2018). Analisis Data Kualitatif. *Jurnal Alhadharah*, Vol. 17, (No. 33), p.81-95. <https://doi.org/10.18592/alhadharah.v17i33.2374>
- Sakti, S. T. I., & Budhisulistyawati, A. (2020). Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah Letter C Di Bawah Tangan. *Jurnal Privat Law*, Vol. 8, (No. 1), p.144. <https://doi.org/10.20961/privat.v8i1.40388>.

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja.

Waskito. (2018). *Pertanahan, Agraria, dan Tata Ruang*. Jakarta: Kencana.

Wibawa, K. C. S. (2019). Menakar Kewenangan Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid. *CREPIDO, Vol. 1, (No. 1)*, p.40–51. <https://doi.org/10.14710/crepido.1.1.40-51>.