

## Kepastian Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Cevonie Marietje Ngantung<sup>1\*</sup>, Herry Fitzgerald D. Tuwaidan<sup>1</sup>, Jusuf Octafianus Sumampow<sup>1</sup>

<sup>1</sup>Universitas Sam Ratulangi, Manado, Indonesia

 [cevoniengantung@unsrat.ac.id](mailto:cevoniengantung@unsrat.ac.id)<sup>1\*</sup>

### ABSTRACT

The seizure of assets belonging to perpetrators of corruption is a critical This research examines the legal certainty of land rights sale and purchase transactions conducted before the Land Deed Official (*Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT*). Land is a vital asset for human life, making legal certainty in land transactions crucial to prevent disputes and protect the rights of the parties involved. Using a normative juridical research method with a statutory and conceptual approach, this study analyzes the laws and regulations governing the duties and authorities of PPATs, as well as the procedures for transferring land rights. The findings indicate that the involvement of a PPAT provides formal legal certainty through the issuance of an authentic deed, which serves as strong evidentiary value in the event of a legal dispute. However, challenges remain in practice, such as administrative discrepancies and the need for thorough verification of land title authenticity. Therefore, strengthening the role and professional integrity of PPATs is essential to ensure complete legal certainty and protect public interests in land transactions.

**Keywords:** *Legal Certainty, Sale and Purchase of Land Rights, Land Deed Official (PPAT), Land Law.*

### ARTICLE INFO

Received  
20 Agustus, 2026  
Revised  
12 September, 2026  
Accepted  
20 Oktober, 2026

Diterbitkan oleh

ISSN

Website

Ini adalah artikel akses terbuka di bawah lisensi CC BY SA

Fakultas Syariah Sekolah Tinggi Agama Islam (STAI) Al-Furqan Makassar

2622-5212

<https://ojs.staialfurqan.ac.id/jtm/>

<https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/>



## PENDAHULUAN

Tanah memiliki kedudukan yang sangat krusial dan strategis bagi kehidupan manusia, tidak hanya sebagai tempat tinggal atau ruang untuk beraktivitas, tetapi juga memiliki nilai ekonomis yang tinggi (Harsono, 2008). Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk dan semakin terbatasnya ketersediaan lahan, kebutuhan serta perebutan penguasaan atas tanah di tengah masyarakat semakin meningkat (Santoso, 2012). Kondisi ini sering kali memicu sengketa, konflik, maupun permasalahan hukum pertanahan yang kompleks (Parlindungan, 1999). Berdasarkan data statistik penanganan kasus dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), sengketa pertanahan akibat tumpang tindih penguasaan, sertifikat ganda, hingga cacat administrasi masih mendominasi perkara hukum di Indonesia setiap tahunnya (Kementerian ATR/BPN, Laporan Tahunan). Oleh karena itu, keberadaan instrumen hukum yang mampu memberikan perlindungan dan jaminan kepastian hukum bagi para subjek hukum pemegang hak atas tanah menjadi suatu keniscayaan (Pratama & Handayani, 2021).

Secara normatif, sistem hukum agraria nasional di Indonesia yang bersumber dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menghendaki adanya tertib administrasi pertanahan demi mewujudkan kepastian hukum (Pasal 19 UUPA). Salah satu perbuatan hukum pertanahan yang paling sering dilakukan dalam lalu lintas keperdataan adalah peralihan hak atas tanah melalui jual beli (Larasati & Raffles, 2022, hlm. 46). Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ditegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat dikanalisasi apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang (Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum yang diangkat berdasarkan peraturan perundang-undangan memegang peranan vital dalam membantu menyelenggarakan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta otentik (PP No. 37 Tahun 1998 jo. PP No. 24 Tahun 2016). Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan oleh PPAT berfungsi sebagai alat bukti tertulis yang sah, sempurna, serta memiliki kekuatan pembuktian terkuat dan terpenuh di muka hukum sebagaimana diatur dalam hukum acara perdata (Tobing, 1999). Dengan adanya akta otentik tersebut, para pihak yang bertransaksi—baik penjual maupun pembeli—mendapatkan kepastian formal mengenai subjek, objek, serta keabsahan peralihan hak, sehingga meminimalisir risiko penipuan atau klaim ganda di kemudian hari (Hidayat, 2020).

Kendati demikian, dalam kenyataan praktik di masyarakat, masih sering dijumpai penyimpangan hukum. Sebagian masyarakat kerap melakukan transaksi pengalihan hak atas tanah secara non-prosedural, seperti melakukan jual beli di bawah tangan atau hanya menggunakan kuitansi bermeterai tanpa melibatkan PPAT, dengan dalih efisiensi biaya, ketidaktahuan hukum, maupun faktor adat istiadat setempat (Wibowo, 2023). Praktik semacam ini tentu melanggar ketentuan imperatif Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan berimplikasi pada lemahnya kedudukan hukum pembeli tatkala timbul sengketa, kesulitan dalam proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan (BPN), serta hilangnya kepastian hukum materiel maupun formil (Soekanto & Mamudji, 2011).

Sebagian besar literatur dan penelitian terdahulu mengenai jual beli tanah di hadapan PPAT umumnya hanya berfokus pada aspek normatif-dogmatis semata—yakni membahas kekuatan pembuktian akta otentik secara konvensional atau mengkaji penyelesaian sengketa pasca-transaksi (*remedial*) (Harsono, 2008;; Parlindungan, 1999). Padahal, dalam dinamika kontemporer, muncul kesenjangan empiris dan yuridis terkait efektivitas pengawasan serta standar kehati-hatian (*due diligence*) PPAT dalam memverifikasi keabsahan fisik dan yuridis dokumen di tengah maraknya modus operandi pemalsuan sertifikat modern (Santoso, 2012; Hidayat, 2020). Selain itu, masih terbatas kajian yang secara mendalam mengevaluasi implikasi hukum ketika proses peralihan hak beririsan dengan transisi layanan pertanahan berbasis elektronik (*electronic-based land services*) (Wibowo, 2023, hlm. 210; Pratama & Handayani, 2021).

Kebaruan atau orisinalitas dari penelitian ini terletak pada pendekatan analisis komprehensif yang tidak hanya membedah kekuatan hukum formil akta jual beli di hadapan PPAT, tetapi juga menyoroti aspek perlindungan hukum preventif di era modern (Wibowo, 2023). Studi ini mengintegrasikan analisis terhadap tanggung jawab profesi PPAT dalam mendeteksi potensi cacat hukum material sejak dini guna mengantisipasi modus operandi pemalsuan dokumen pertanahan kontemporer (Santoso, 2012). Sekaligus, penelitian ini memberikan pembaharuan tinjauan yuridis terhadap perlindungan hak bagi pembeli beritikad baik (*te goeder trouw*) di tengah derasnya arus modernisasi sistem administrasi pertanahan digital berbasis elektronik (Larasati & Raffles, 2022;; Pratama & Handayani, 2021).

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut, menarik untuk dikaji lebih mendalam mengenai sejauh mana efektivitas dan jaminan kepastian hukum yang diberikan melalui proses jual beli hak atas tanah yang dilaksanakan secara formil di hadapan PPAT serta implikasi yuridis bagi para pihak yang terlibat. Oleh karena itu, penulis tertarik untuk menuangkan dan meneliti permasalahan ini dalam karya ilmiah dengan judul: "Kepastian Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah di Hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah".

## **METODE**

Penelitian ini merupakan penelitian hukum normatif (*normative legal research*) yang mengkaji hukum dari sudut pandang internal dengan objek kajian berupa norma-norma hukum, asas-asas hukum, kaidah dari peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, serta doktrin hukum terkait (Soekanto & Mamudji, 2011). Sifat penelitian ini adalah deskriptif analitis, yakni bertujuan untuk memberikan gambaran yang sistematis, faktual, dan akurat mengenai kepastian hukum jual beli hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta menganalisis efektivitas perlindungan hukum preventif dan materiel bagi para pihak yang terlibat (Marzuki, 2017).

Untuk mengkaji permasalahan secara komprehensif, penulisan ini menggunakan beberapa pendekatan yuridis, meliputi pendekatan perundang-undangan dengan menelaah berbagai regulasi terkait seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Harsono, 2008, hlm. 67; Santoso, 2012, hlm. 82). Selain itu, digunakan pula pendekatan konseptual yang beranjak dari doktrin-doktrin ilmu hukum mengenai teori kepastian hukum dan perlindungan hukum, serta pendekatan kasus untuk menelaah sengketa pertanahan akibat cacat hukum atau pemalsuan dokumen (Parlindungan, 1999.).

Sumber bahan hukum yang digunakan dalam penelitian normatif ini diklasifikasikan menjadi bahan hukum primer yang bersifat otoritatif meliputi peraturan perundang-undangan terkait, bahan hukum sekunder berupa buku teks hukum agraria, jurnal ilmiah terakreditasi, dan hasil penelitian terdahulu, serta bahan hukum tersier berupa kamus hukum dan data statistik resmi Kementerian ATR/BPN (Ibrahim, 2006.). Pengumpulan seluruh bahan hukum tersebut dilakukan melalui studi kepustakaan dengan menginventarisasi, menelaah, serta mengkaji literatur dan dokumen hukum secara sistematis berdasarkan relevansinya dengan fokus permasalahan (Wibowo, 2023.).

Selanjutnya, seluruh bahan hukum yang telah terkumpul dianalisis menggunakan metode analisis kualitatif yuridis tanpa menggunakan rumus statistik. Bahan-bahan hukum tersebut diuraikan, dikorelasikan, dan diinterpretasikan secara sistematis dengan menafsirkan teks peraturan perundang-undangan serta memadukannya dengan doktrin dan asas-asas hukum guna menjawab rumusan masalah secara logis dan objektif untuk menarik kesimpulan secara deduktif (Ibrahim, 2006.; Pratama & Handayani, 2021).

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Tinjauan Yuridis Kedudukan dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah**

Sistem hukum agraria nasional di Indonesia yang bersumber dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan pentingnya penyelenggaraan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia guna menjamin kepastian hukum oleh pemerintah (Harsono, 2008, hlm. 120). Dalam kerangka tertib administrasi pertanahan tersebut, peralihan hak atas tanah melalui perbuatan hukum jual beli tidak dapat dilakukan secara sembarangan atau

di bawah tangan, melainkan harus melalui mekanisme formal yang melibatkan pejabat yang berwenang (Santoso, 2012, hlm. 82). Ketentuan imperatif Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (Parlindungan, 1999,).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkedudukan sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan khusus oleh negara untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (HMSRS). Kewenangan ini menempatkan PPAT pada posisi strategis sebagai garda terdepan (*frontliner*) pencegahan sengketa pertanahan di tingkat hulu (Wibowo, 2023, hlm. 204). Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, kewenangan PPAT dibatasi oleh wilayah kerja tertentu dan jenis perbuatan hukum yang boleh dibuat aktenya. Akta otentik yang diterbitkan oleh PPAT, yang lazim disebut Akta Jual Beli (AJB), memiliki kedudukan istimewa dalam hukum acara perdata karena dikategorikan sebagai akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata).

Sebagai akta otentik, AJB memiliki tiga unsur kekuatan pembuktian yang sempurna, yaitu kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), kekuatan pembuktian formal (*formele bewijskracht*), dan kekuatan pembuktian material (*materiële bewijskracht*) (Tobing, 1999,). Kekuatan pembuktian lahiriah menjamin bahwa akta tersebut nampak lahiriah sebagai akta otentik yang sah sesuai bentuk yang ditentukan undang-undang. Kekuatan pembuktian formal membuktikan secara pasti bahwa para pihak benar-benar menghadap PPAT dan memberikan keterangan serta melakukan perbuatan hukum sebagaimana tercantum di dalam akta pada tanggal tersebut. Adapun kekuatan pembuktian material memberikan kepastian bahwa isi keterangan yang dituangkan dalam akta adalah benar terjadi, sehingga pihak-pihak yang menyangkal isi akta tersebut memikul beban pembuktian yang berat di hadapan pengadilan (Hidayat, 2020,). Dengan demikian, keterlibatan PPAT memberikan jaminan kepastian hukum formil yang melindungi para pihak dari potensi wanprestasi atau pengingkaran di kemudian hari.

### **Analisis Kepastian Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Akta Otentik PPAT**

Kepastian hukum secara doktrin ilmu hukum dimaknai sebagai kejelasan norma hukum sehingga dapat menjadi pedoman yang pasti bagi subjek hukum dalam bertindak (Marzuki, 2017, hlm. 35). Dalam konteks transaksi jual beli tanah, kepastian hukum terbagi menjadi dua dimensi utama, yaitu kepastian hukum formil dan kepastian hukum material (Pratama & Handayani, 2021, hlm. 115). Kepastian hukum formil berkaitan dengan keabsahan prosedur dan bentuk hukum peralihan hak, di mana instrumen AJB yang dibuat oleh PPAT memenuhi syarat legalitas formil pendaftaran tanah. Di sisi lain, kepastian hukum material menjamin substansi hak kepemilikan atas objek tanah tersebut benar-benar beralih secara sah dari subjek hukum penjual kepada pembeli tanpa cacat hukum substantif.

Pelaksanaan jual beli di hadapan PPAT mewajibkan terpenuhinya serangkaian prosedur verifikasi ketat sebelum akta ditandatangani. PPAT berkewajiban untuk melakukan pemeriksaan yuridis dan fisik terhadap sertifikat tanah yang akan dialihkan, termasuk mencocokkan data yang tercantum dalam buku tanah di Kantor Pertanahan setempat, memeriksa keabsahan identitas para pihak, memastikan tanah yang bersangkutan tidak sedang dalam status sengketa, disita, atau dijaminkan, serta

memastikan pemenuhan kewajiban perpajakan terkait seperti Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) serta Pajak Penghasilan (PPh) (Santoso, 2012,). Proses uji tuntas (*due diligence*) ini merupakan wujud nyata perlindungan hukum preventif yang dijalankan oleh PPAT guna meminimalisir risiko hukum di masa depan (Larasati & Raffles, 2022,).

Namun demikian, dinamika permasalahan hukum di lapangan menunjukkan bahwa kepastian hukum tidak otomatis terwujud hanya dengan ditandatanganinya AJB di hadapan PPAT. Seringkali muncul problematika hukum ketika dokumen pendukung atau data yang disajikan oleh penjual ternyata mengandung cacat tersembunyi (*latent defect*), seperti pemalsuan sertifikat, surat kuasa fiktif, atau tumpang tindih kepemilikan yang belum tercatat secara mutakhir dalam sistem administrasi pertanahan (Kementerian ATR/BPN, Laporan Tahunan). Dalam situasi seperti ini, meskipun akta telah dibuat secara otentik oleh PPAT yang berwenang, kekuatan pembuktian materialnya dapat digugat di muka pengadilan apabila terbukti adanya unsur *-bedrog* (penipuan) atau *dwaling* (kekhilafan) yang luput dari jangkauan verifikasi objektif PPAT pada saat pembuatan akta.

### **Implikasi Yuridis Jual Beli di Bawah Tangan dan Perlindungan Hukum bagi Pembeli Beritikad Baik**

Kendati Undang-Undang telah menggariskan ketentuan imperatif mengenai keharusan penggunaan akta PPAT, dalam realitas sosiologis di masyarakat masih kerap dijumpai praktik pengalihan hak atas tanah yang dilakukan secara non-prosedural, yakni melalui transaksi di bawah tangan atau sekadar menggunakan kuitansi bermeterai (Soekanto & Mamudji, 2011,). Praktik semacam ini biasanya didorong oleh faktor efisiensi biaya administrasi, minimnya akses geografis terhadap kantor PPAT, ketidaktahuan masyarakat terhadap hukum agraria, maupun kebiasaan adat istiadat setempat yang menganggap kesepakatan lisan atau tertulis di hadapan kepala adat sudah cukup mengikat (Wibowo, 2023).

Dari perspektif hukum positif Indonesia, jual beli tanah di bawah tangan memiliki implikasi yuridis yang sangat lemah. Berdasarkan yurisprudensi Mahkamah Agung dan doktrin hukum pertanahan, kuitansi atau surat perjanjian di bawah tangan tidak memenuhi kualifikasi sebagai akta otentik peralihan hak sebagaimana disyaratkan dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Akibat hukumnya, transaksi tersebut tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran peralihan hak (balik nama) di Kantor Pertanahan (BPN) (Hidayat, 2020,). Pembeli dalam transaksi di bawah tangan hanya memiliki hak perdata personal berupa hak tagih atas prestasi penjual, namun tidak memiliki hak kebendaan (*zakelijk recht*) atas bidang tanah tersebut. Hal ini menempatkan pembeli pada posisi yang sangat rentan apabila sewaktu-waktu penjual melakukan wanprestasi, menjual kembali tanah tersebut kepada pihak ketiga yang beritikad baik dengan akta otentik, atau apabila tanah tersebut disita oleh kreditur penjual.

Perlindungan hukum bagi pembeli beritikad baik (*te goeder trouw*) menjadi isu krusial tatkala terjadi sengketa kepemilikan ganda akibat kelalaian atau itikad buruk pihak penjual. Berdasarkan prinsip perlindungan hukum preventif dan represif, hukum perdata memberikan ruang bagi pembeli beritikad baik untuk menuntut ganti rugi atau mempertahankan penguasaannya, namun dalam praktik peradilan, kekuatan sertifikat dan akta otentik seringkali diuji secara ketat (Pratama & Handayani, 2021, hlm. 118). Perlindungan maksimal baru dapat tercapai apabila pembeli tidak hanya memegang akta jual beli, tetapi juga segera merealisasikan pendaftaran peralihan hak tersebut menjadi sertifikat atas namanya sendiri di Kantor Pertanahan, sehingga asas publisitas pendaftaran tanah terpenuhi secara utuh (Harsono, 2008, hlm. 145).

## **Tantangan Modernisasi Administrasi Pertanahan dan Optimalisasi Peran PPAT di Era Digital**

Menghadapi kompleksitas sengketa pertanahan kontemporer, pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN terus mendorong transformasi sistem pelayanan pertanahan menuju era digital melalui kebijakan layanan elektronik (*electronic-based land services*) (Wibowo, 2023.). Transisi ini mengubah lanskap kerja PPAT, di mana verifikasi data yuridis, pengecekan sertifikat, hingga pelaporan akta kini bergeser menggunakan sistem terintegrasi secara elektronik (*electronic PPAT / e-PPAT*) (Santoso, 2012).

Modernisasi ini di satu sisi membawa angin segar berupa percepatan birokrasi, transparansi data, serta reduksi celah pemalsuan dokumen fisik secara konvensional. Namun di sisi lain, digitalisasi administrasi pertanahan menghadirkan tantangan baru, seperti risiko kegagalan sistem (*system downtime*), kerentanan keamanan siber, serta tuntutan peningkatan kapasitas digital bagi para PPAT dalam menguji keabsahan data elektronik (Larasati & Raffles, 2022). Dalam kerangka ini, peran PPAT dituntut untuk tidak sekadar berfungsi sebagai pencatat peristiwa hukum secara pasif, melainkan harus bertindak secara proaktif dan profesional menerapkan prinsip kehati-hatian (*due diligence*) yang lebih mendalam guna mengantisipasi modus operandi kejahatan pertanahan berbasis teknologi digital (Ibrahim, 2006).

Optimalisasi perlindungan hukum dan kepastian hukum jual beli hak atas tanah di hadapan PPAT pada akhirnya sangat bergantung pada sinergi yang kuat antara ketelitian profesionalisme jabatan PPAT, kepatuhan masyarakat terhadap hukum formil, serta keandalan sistem pengawasan administrasi pertanahan yang diselenggarakan oleh negara melalui Kementerian ATR/BPN. Dengan demikian, harmonisasi antara aspek normatif perundang-undangan dan adaptasi teknologi modern akan mampu mewujudkan kepastian hukum materiel dan formil yang berkeadilan bagi seluruh subjek hukum di Indonesia.

## **KESIMPULAN**

Berdasarkan uraian hasil penelitian dan pembahasan mengenai kepastian hukum jual beli hak atas tanah di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat ditarik kesimpulan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah memegang peranan krusial sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik berupa Akta Jual Beli guna menjamin tertib administrasi pertanahan nasional. Akta Jual Beli yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna, yang mencakup kekuatan pembuktian lahiriah, formal, dan material, sehingga memberikan kepastian hukum formil bagi para pihak yang bertransaksi sesuai dengan amanat Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kepastian hukum dalam jual beli tanah tersebut menuntut terpenuhinya aspek formil dan material melalui uji tuntas yang ketat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, di mana meskipun akta otentik memberikan perlindungan hukum preventif yang kuat terhadap risiko sengketa, tantangan berupa cacat tersembunyi atau pemalsuan dokumen tetap memerlukan kehati-hatian ekstra guna memastikan keabsahan objek dan subjek hukum secara substantif. Di sisi lain, praktik pengalihan hak atas tanah secara non-prosedural atau di bawah tangan terbukti melanggar ketentuan imperatif peraturan perundang-undangan dan berimplikasi pada lemahnya kedudukan hukum pembeli karena transaksi semacam itu tidak dapat dijadikan dasar untuk melakukan balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan, sehingga pembeli kehilangan perlindungan atas hak kebendaan. Selanjutnya, di tengah era modernisasi administrasi pertanahan berbasis elektronik, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut untuk semakin adaptif dan proaktif dalam mengintegrasikan verifikasi data digital, sehingga harmonisasi antara profesionalisme jabatan, kepatuhan hukum

masyarakat, dan keandalan sistem pertanahan nasional menjadi kunci utama dalam mewujudkan kepastian hukum materiel dan formil yang berkeadilan di Indonesia.

## REFERENSI

- Harsono, Boedi. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Hidayat, M. (2020). Akibat Hukum Jual Beli Tanah di Bawah Tangan Ditinjau dari Hukum Agraria Nasional. *Jurnal Hukum Justitia et Pax*, 39(2), 85–98.
- Ibrahim, Johnny. (2006). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Malang: Bayumedia Publishing.
- Larasati, A., & Raffles. (2022). Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia. *ZAAKEN Journal of Civil and Business Law*, 1(1), 45–60.
- Marzuki, Peter Mahmud. (2017). *Penelitian Hukum (Edisi Revisi)*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997)*. Bandung: Mandar Maju.
- Pratama, R. A., & Handayani, I. G. A. K. (2021). Kepastian Hukum Jual Beli Hak Atas Tanah Melalui Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). *Jurnal Repertorium*, 8(2), 112–125.
- Santoso, Urip. (2012). *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soekanto, Soerjono, & Mamudji, Sri. (2011). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta: Rajawali Pers.
- Tobing, G. H. S. Lumban. (1999). *Peraturan Jabatan Notaris*. Jakarta: Erlangga.
- Wibowo, A. (2023). Peranan PPAT dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dan Perlindungan Hukum bagi Para Pihak. *Jurnal Notarius*, 15(1), 201–215.