Legal: Jurnal Reformasi Hukum Pidana dan Perdata
Volume: 1, Nomor: 2, (2026), Juni: 307 - 324
Website: https://ejournal.ojs-lppm.com/index.php/Legal/article/view/245
E-ISSN: 3124-8624

Tinjauan Yuridis Peranan PPAT Dalam Penyelesaian Hambatan Pada Prosedur Pembuatan AJB Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Rika Lestari [1], Hot Setya Uli Sihite [2], Citra Dina [3], Imint Linanjaya [4], Rachel Nissi Sianturi [5], Amelia Septiani [6], Angel Adiva Naibaho [7]
Fakultas Hukum, Universitas Riau, Pekanbaru, Indonesia [1,5,6,7]
Ikatan Notaris Indonesia, Pekanbaru, Indonesia [2,3,4]
Corresponding Author: *rika.lestari@lecturer.unri.ac.id[1*]*, *notaristya@gmail.com[2]*, *notariscitradina@yahoo.com[3]*, *notarisriau@gmail.com[4]*, *rachel.nissi2042@student.unri.ac.id[5]*, *amelia.septiana6668@student.unri.ac.id[6]*, *angel.adiva4111@student.unri.ac.id[7]*

Info Artikel
Received: *14 Mei 2026*
Revised : *28 Mei 2026*
Accepted: *15 Juni 2026*
Published: *21 Juni 2026*

Keywords: *Sale and Purchase Deed, Procedural Obstacles, Legal Certainty, Land Registration, Role of PPAT*

Abstract
Indonesia's national land system relies on the authenticity of the Sale and Purchase Deed (AJB) issued by the Land Deed Official (PPAT), ensuring legal certainty in land rights transfers. This study comprehensively examines the juridicl framework governing AJB preparation as regulated bye Government Regulation Number 24 of 1997 on Land Regulations, identifies procedural obstacles encountered by PPATs at each stage of the process, and analyzes the multidimensional role of PPATs in overcoming these obstacles. This normative juridical research employs statutory and conceptual approaches. The findings reveal that obstacles in AJB preparation are highly complex and multi layered, including limitations on PPAT territorial authority, physical absence of parties, use of absolute power of attorney prohibited by law, certificate data discrepancies, ownership disputes, tax compliance issues, and delays in cubmitting documents to the Land Office within prescribed deadlines. The study concludes that PPATs perform not merely administrative duties, but also serve as public officials, risk controllers through juridical due diligence, guardians of land registration system stability, eforcers of state fiscal compliance, and legal advisors as well conflict mediators. The multidimensional role of PPAT is therefore essential in ensuring every land rights transfer in indonesia remains legally valid and binding.

Kata Kunci*:* Akta Jual Beli Tanah, Hambatan Prosedural, Kepastian Hukum, Pendaftaran Tanah, Peranan PPAT

Abstrak
Sistem pertanahan nasional Indonesia bergantung pada keotentikan Akta Jual Beli (AJB) yang diterbitkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Ini memastikan keamanan hukum dalam peralihan hak atas tanah. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mempelajari secara menyeluruh kerangka yuridis dari proses pembuatan AJB yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Penelitian ini juga mengidentifikasi hambatan prosedural yang dihadapi PPAT pada setiap tahapan proses tersebut, dan juga akan menganalisis peran multidimensi PPAT dalam mengatasi hambatan tersebut. Penelitian yuridis normatif menggunakan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Hasil penelitian menunjukkan bahwa hambatan pembuatan AJB sangat kompleks dan berlapis. Beberapa di antaranya adalah keterbatasan kewenangan teritorial PPAT, ketidakhadiran para pihak secara

fisik, penggunaan kuasa mutlak yang dilarang oleh undang-undang, ketidaksesuaian data sertifikat, sengketa kepemilikan, masalah kepatuhan perpajakan, dan keterlambatan dalam memenuhi batas waktu penyerahan berkas ke Kantor Pertanahan. Studi ini menemukan bahwa PPAT tidak hanya melakukan tugas administratif, seperti bertindak sebagai pejabat umum, mengendalikan risiko melalui *due diligence* yuridis, menjaga stabilitas sistem pendaftaran tanah, memastikan kepatuhan fiskal negara, dan menjadi penasihat hukum dan penengah konflik. Untuk memastikan bahwa setiap transfer hak atas tanah di Indonesia tetap sah dan sah secara hukum, peran multidimensi PPAT sangat penting.

This work is licensed under a Creative Commons Attribution-ShareAlike 4.0 International License.
Publisher: Lembaga Penerbit Penelitian Multidisipliner

PENDAHULUAN

Tanah merupakan aset hakiki yang tidak hanya bernilai ekonomis tinggi, tetapi juga memiliki dimensi sosial dan hukum yang krusial dalam hidup masyarakat Indonesia. Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk dan ekspansi ekonomi, frekuensi transaksi pengalihan hak atas tanah, khususnya melalui mekanisme jual beli kian meningkat secara signifikan(Santoso, 2011). Guna mewujudkan kepastian hukum, perlindungan yang memadai bagi para pihak, serta tertib administrasi di bidang pertanahan, negara mewajibkan setiap perbuatan hukum atas hal pengalihan hak atas tanah untuk dibuktikan melalui sebuah akta otentik. Di saat seperti inilah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi sangat krusial, yakni sebagai pihak yang diberi mandat oleh peraturan perundang-undangan untuk menuangkan kehendak para pihak ke dalam dokumen hukum yang memiliki kekuatan mengikat dan sah secara hukum.(Adjie, 2009)

Secara dogmatis, landasan pembuatan akta pengalihan hak atas tanah berpusat pada PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Regulasi ini tidak hanya mendefinisikan ulang tata cara pendaftaran tanah secara murni, tetapi meletakkan standarisasi prosedur formal bagi PPAT dalam menerbitkan Akta Jual Beli (AJB)(PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997). Melalui tertib tata laksana yang digariskan dalam PP No. 24/1997, seorang PPAT dibebani tanggung jawab yuridis untuk melakukan pemeriksaan mendalam (*legal due diligence)* mengenai validitas subjek hukum maupun kepastian materiil dari objek tanah yang ditransaksikan sebelum akta tersebut ditandatangani.

Namun, dalam realitas empiris di lapangan, implementasi PP No. 24/1997 seringkali berbenturan dengan berbagai hambatan prosedural yang kompleks. Hambatan tersebut tidak jarang

bersumber dari faktor internal maupun eksternal, seperti ketidaksinkronan data yuridis pada sertifikat tanah dengan data fisik di lapangan, kendala birokrasi dalam proses validasi pajak daerah (BPHTB dan PPh), hingga kurangnya kesadaran serta kelengkapan dokumen administratif yang dibawa oleh para pihak yang bersangkutan. Kompleksitas hambatan prosedural ini jika tidak dimitigasi dengan baik oleh PPAT berpotensi menimbulkan penundaan penyelesaian akta, memicu sengketa hukum keperdataan di kemudian hari, atau bahkan mengancam validitas akta itu sendiri(Rifka Alkhilyatul Ma'rifat, I Made Suraharta, 2024).

Menghadapi problematika tersebut, posisi PPAT tidak sekadar berfungsi sebagai "pencatat transaksi" (mekanis-administratif), melainkan bertindak sebagai garda terdepan dalam penyelesaian hambatan hukum (*legal problem solver).* PPAT memegang peranan vital dalam merumuskan solusi strategis, melalui koordinasi lintas sektoral dengan pihak pihak lainnya seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan kantor pelayanan pajak, serta memberikan edukasi hukum yang komprehensif kepada masyarakat.

Berdasarkan latar belakang pemikiran tersebut, penelitian ini diarahkan untuk melakukan penelaahan memdalam melalui artikel jurnal berjudul "Tinjauan Yuridis Terhadap Peranan PPAT dalam Penyelesaian Hambatan pada Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**".** Guna menyajikan ulasan yang terstruktur, fokus kajian dalam penelitian ini akan bertumpu pada tiga poros batasan masalah, yaitu: pemetaan regulasi mengenai prosedur pembuatan AJB oleh PPAT berdasarkan koridor hukum PP No. 24/1997, identifikasi komparatif atas hambatan prosedural faktual yang dihadapi PPAT di lapangan, serta artikulasi peran taktis yang diambil oleh PPAT dalam menanggulangi kendala-kendala tersebut demi menjamin terwujudnya kepastian hukum yang berkeadilan.

METODE PENELITIAN

Studi ini menggunakan metodologi penelitian normatif yang menggabungkan pendekatan hukum dan konseptual. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan undang-undang yang mengaturnya dikaji dari sudut pandang hukum, dan dari sudut pandang konseptual, konsep dan prinsip yang berkaitan dengan hukum tanah dipelajari. (Marzuki, 2017)

Materi hukum yang digunakan terdiri dari materi hukum primer (peraturan perundang-undangan), materi hukum sekunder (buku dan jurnal perundang-undangan), dan materi hukum tersier (kamus hukum) (Mamudji, 2013). Materi ini dikumpulkan melalui tinjauan literatur dan dianalisis

secara kualitatif dengan menggunakan penalaran deduktif untuk menjawab pernyataan masalah yang telah ditentukan (Ibrahim, 2011).

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian dan Dasar Hukum Akta Jual Beli Tanah

Akta Jual Beli (AJB) adalah akta autentik sebagai bukti legal pengalihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli, dan harus dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Alat hukum yang sangat penting untuk setiap transaksi jual beli tanah karena akta ini harus didaftarkan di Kantor Pertanahan sebagai syarat untuk peralihan hak atau balik nama.

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, atau cara pemindahan hak lainnya harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan yang berlaku.(PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997)

Adapun kewenangan PPAT diatur secara khusus dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang mendefinisikan PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Kewenangan PPAT bersifat teritorial, di mana berdasarkan Pasal 12 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 2016, daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi tempat kantor PPAT berkedudukan.(Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 2016)

Pendaftaran peralihan hak di BPN tidak dapat dilakukan tanpa AJB yang dibuat oleh PPAT. Akibatnya, peralihan hak tidak memiliki kekuatan hukum terhadap pihak ketiga. Dengan demikian, kedudukan AJB dan peran PPAT sangat penting dalam sistem hukum pertanahan Indonesia.

2. Syarat Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Sebelum PPAT dapat membuat AJB, terdapat dua jenis persyaratan yang wajib dipenuhi oleh para pihak, yaitu syarat substantif dan syarat administratif.

a. Syarat Substantif

Syarat substantif berkaitan dengan keabsahan tindakan hukum jual beli itu sendiri. Pertama, penjual harus memiliki hak yang sah untuk memindahkan hak atas tanah tersebut. Kedua, pembeli harus memiliki izin undang-undang untuk memiliki hak atas tanah tersebut, dan ketiga, tanah yang dijual harus bebas dari sengketa dan sita jaminan. Keempat, Persetujuan pemegang hak tanggungan diperlukan untuk pengalihan hak tanggungan atas tanah kepada pihak lain.

Prinsip-prinsip substantif tunai, terang, dan riil adalah dasar hukum adat yang melandasi transaksi tanah di Indonesia. Sifat tunai menunjukkan bahwa harga tanah dibayar secara penuh saat penyerahan hak tersebut, sifat terang menunjukkan bahwa transaksi tersebut dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, dan sifat riil menunjukkan bahwa perbuatan hukum dianggap telah terjadi segera setelah penyerahan uang dan tanah.

b. Syarat Administratif

Untuk memenuhi persyaratan administratif, masing-masing pihak harus melengkapi dan menyerahkan dokumen formal kepada PPAT. Dokumen yang harus dilengkapi oleh penjual termasuk

- Sertifikat asli hak atas tanah
- Fotokopi KTP (Kartu Tanda Penduduk)
- Fotokopi Kartu Keluarga
- Jika penjual menikah, fotokopi akta nikah
- Bukti pembayaran pajak penghasilan atas pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan
- Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun sebelumnya
- Apabila pembeli adalah badan hukum, mereka harus melampirkan akta pendirian badan hukum, NPWP, dan surat kuasa atau keputusan direksi.

3. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Berdasarkan PP No.24 Tahun 2016

Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 dan PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pendaftaran Tanah berfungsi sebagai dasar hukum untuk pembuatan AJB tanah oleh PPAT (Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 2021).

a. Pengajuan Permohonan dan Pemeriksaan Awal Dokumen

Tahap pertama para pihak mengajukan permohonan kepada pihak yang berwenang yaitu PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Sesuai dengan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, baik penjual maupun pembeli harus datang langsung ke kantor PPAT dengan

membawa semua dokumen yang diperlukan(Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 2016). PPAT kemudian melakukan pemeriksaan awal untuk memastikan bahwa dokumen tersebut lengkap dan sesuai.

b. Pengecekan Sertifikat ke Kantor Pertanahan

Setelah menerima dokumen dari pihak, PPAT harus melakukan pengecekan sertifikat ke Kantor Pertanahan setempat. Menurut Pasal 7 ayat (2) dan (3) PP Nomor 24 Tahun 2016, sebelum pelaksanaan pembuatan akta, PPAT memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa data fisik dan hukum tentang objek tanah yang tercantum dalam sertifikat sesuai dengan buku tanah Kantor Pertanahan.. Tujuan dari pemeriksaan ini adalah untuk memastikan bahwa tanah tidak dalam sengketa atau terbebani; tidak ada catatan sita atau bloki di atasnya dan bahwa sertifikat sesuai dengan buku tanah. Jika ada ketidaksesuaian, PPAT berhak dan bertanggung jawab untuk menolak pembuatan akta sampai masalahnya diselesaikan.

c. Verifikasi Kewajiban Perpajakan

Sebelum akta dapat ditandatangani, PPAT harus memastikan bahwa semua pihak telah memenuhi kewajiban pajak mereka. Dua jenis pajak utama harus dipenuhi. Pertama dan terpenting, pajak penghasilan (PPh) yang dikenakan pada penjual. Sesuai dengan Pasal 2 ayat (1) huruf a Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 tentang PPh atas Penghasilan dari Pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan, tarif PPh final adalah 2,5% dari nilai bruto pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan, atau 1% untuk rumah sederhana dan flat sederhana.(Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasil,an Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, 2016).

Kedua, pembeli akan dikenakan Biaya Akuisisi Tanah dan Bangunan (BPHTB). Sesuai dengan Pasal 88 UU Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Pungutan Daerah, besaran BPHTB tidak boleh melebihi 5% dari Nilai Akuisisi Objek Kena Pajak (NPOP) setelah dikurangi Nilai Akuisisi Objek Tidak Kena Pajak (NPOPTKP)(Undang-Undang Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, UU Nomor 28 Tahun 2009, 2009). Selain itu, sesuai dengan Pasal 39 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Pajak Daerah BPHTB(PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997).

d. Pembuatan dan Penandatanganan Minuta Akta

Setelah proses pengecekan sertifikat selesai dan semua persyaratan dipenuhi, PPAT membuat minuta akta jual beli. Berdasarkan Pasal 101 Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, pihak atau kuasanya yang sah harus hadir(Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 2021).

Dalam akta jual beli, identitas pihak, identitas tanah, keterangan sertifikat, harga jual beli, pernyataan penyerahan dan penerimaan hak, dan klausul tambahan yang disepakati dimasukkan. Sesuai dengan Pasal 44 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, salinan akta diberikan kepada para pihak dengan kekuatan hukum yang sama dengan akta aslinya (PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997).

e. Pendaftaran Peralihan Hak ke Kantor Pertanahan

Terakhir, pengalihan hak harus dilaporkan ke Kantor Pertanahan. Sesuai dengan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Akta Tanah (PPAT) wajib menyerahkan akta yang telah dibuatnya beserta dokumen-dokumen terkait ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak akta tersebut ditandatangani. Dokumen-dokumen yang wajib diserahkan antara lain: surat permohonan pendaftaran pengalihan hak, akta jual beli, sertifikat hak milik tanah asli, kartu identitas masing-masing pihak, bukti pembayaran Pajak Tanah dan Bangunan (BPHTB), bukti pembayaran Pajak Penghasilan (PPh), dan bukti pembayaran Pajak Tanah dan Bangunan (PBB) tahun terakhir.

B. Hambatan yang dihadapi PPAT dalam pelaksanaan prosedur Akta Jual Beli Tanah

Prosedur yang digunakan oleh PPAT untuk menyusun kontrak AJB (Pengadaan dan Pembelian Tanah) tidak selalu berjalan lancar sesuai dengan peraturan hukum. Prosedur pembuatan AJB Resolusi Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menentukan bagaimana hal itu dilakukan, mulai dari Pasal 37 hingga Pasal 40, dan PPAT dapat menghadapi berbagai tantangan di setiap langkah. Kendala yang dihadapi PPAT diuraikan di sini sesuai dengan prosedur yang diatur dalam Keputusan Nomor 24 Tahun 1997.

1. Hambatan pada Tahap Pasal 37 Kewajiban Penggunaan Akta PPAT sebagai Syarat Pendaftaran Peralihan Hak

Sesuai dengan Pasal 37 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997, pengalihan hak atas tanah hasil jual beli harus dibuktikan dengan akta yang diterbitkan oleh Otoritas Pengaturan Kepemilikan Real Estat yang disetujui sesuai dengan peraturan dan undang-undang yang berlaku. Ketentuan ini memulai prosedur pembuatan AJB dan sekaligus menimbulkan tantangan pertama bagi PPAT, yaitu masalah kewenangan tempat kerja PPA

Sesuai dengan Resolusi No. 37 Tahun 1998 tentang peraturan yang berkaitan dengan status Otoritas Pengaturan Kepemilikan Properti (PPAT), setiap anggota PPAT hanya dapat menerbitkan sertifikat hak milik atas tanah yang terletak di wilayah kerjanya yaitu, hanya satu kabupaten atau kota. Jika objek tanah yang akan dijualbelikan terletak di wilayah yang berbeda dengan tempat tinggal para pihak, maka pihak harus mencari Peraturan Jabatan PPAT Nomor 37 Tahun 1998, PP (Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, 2020).

Kondisi tanah di mana akan dijual tidak terdaftar sama sekali atau tidak bersertifikat sehingga tidak dapat dianggap sebagai objek AJB yang sah untuk didaftarkan peralihan haknya. Dalam kasus di mana PPAT tidak ada, Pengalihan hak dapat didaftarkan oleh kepala kantor pertanahan berdasarkan alat bukti lain, seperti yang diizinkan oleh Pasal 37(2) PP No. 24/1997, tetapi ini tidak sepenuhnya menghilangkan hambatan yang ada.

2. Hambatan pada Tahap Pasal 38 Kewajiban Kehadiran Para Pihak dan Saksi.

Pasal 38 ayat (1) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa, setelah memenuhi persyaratan otoritas, pihak-pihak yang melaksanakan pekerjaan hukum harus hadir pada saat penandatanganan kontrak PPAT dan harus disaksikan oleh setidaknya dua saksi yang memenuhi persyaratan (Santoso, 2012). Pada titik ini, PPAT menghadapi masalah berikut:

a. Ketidakhadiran Para Pihak Secara Fisik

Ketidakmampuan salah satu pihak, baik penjual maupun pembeli, untuk hadir secara langsung di hadapan Penilai Pajak Properti (PPAT) saat menandatangani kontrak jual beli adalah kendala yang paling umum. Beberapa hal dapat menyebabkannya, seperti penjual yang telah tinggal di luar negeri, kondisi kesehatan yang tidak memungkinkan, atau lokasi pihak yang berada di daerah terpencil yang sulit diakses.(PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 1997) Dalam kebanyakan kasus, para pihak menggunakan kuasa notariil untuk menyelesaikan masalah ini. Namun, menggunakan kuasa menambah banyak prosedur baru yang harus dilakukan dan dapat menimbulkan kesulitan, terutama jika keabsahan kuasa dipertanyakan.

b. Penggunaan Surat Kuasa Mutlak

Ketika pihak penjual memberikan surat kuasa, yang sebenarnya merupakan surat kuasa mutlak, masalah yang lebih serius muncul. Sehubungan dengan prosedur kehadiran ini, Otoritas Pengatur Kekayaan Intelektual (PPAT) dilarang menerbitkan instrumen berdasarkan surat kuasa absolut, yang pada dasarnya mencakup tindakan hukum untuk pengalihan hak, sesuai dengan Klausul B Resolusi No. 24 Tahun 1997, Pasal 39, Ayat (1) (Budiono, 2010). Meskipun PPAT wajib menolak, penolakan ini sering menyebabkan konflik dengan pihak yang tidak memahami larangan tersebut.

c. Ketidaktersediaan Saksi yang Memenuhi Syarat

Tidak semua orang dapat bertindak sebagai saksi dalam pembuatan akta PPAT karena peraturan yang berlaku menentukan kualifikasi saksi. Akibatnya, para pihak sering datang ke PPAT tanpa membawa saksi yang memenuhi syarat, yang menyebabkan penandatanganan akta tertunda (Adjie, 2009).

3. Hambatan pada Tahap Pasal 39 Kewajiban PPAT Menolak Pembuatan Akta

Salah satu hambatan terbesar yang dihadapi PPAT dalam praktik adalah Pasal 39 (1) PP No. 24 Tahun 1997, yang menetapkan dalam hal ini PPAT harus menolak membuat akta dalam kondisi tertentu. Setiap butir dalam ayat ini mencerminkan hambatan riil yang sering terjadi.

a. Hambatan Ketidaksesuaian Sertifikat (Pasal 39 ayat (1) huruf a)

Apabila Jika sertifikat yang diberikan tidak sesuai dengan daftar di kantor pendaftaran tanah, atau akta kepemilikan asli tidak dikirim, PPAT wajib menolak membuat akta. Tantangan ini sangat umum di dunia nyata. Ketidaksesuaian yang paling umum termasuk nama pemegang hak yang berbeda karena pewarisan yang belum didaftarkan, batas-batas tanah yang tumpang tindih, perbedaan luas tanah antara sertipikat dan keadaan sebenarnya di lapangan, dan data sertipikat yang tidak relevan karena bidang tanah yang belum diproses telah dipecahkan atau digabungkan(Yara, 2016). Permasalahan ini diperparah oleh kenyataan bahwa, berdasarkan Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, Pasal 97 ayat (1), proses pengecekan sertipikat ke Kantor Pertanahan sering mengalami keterlambatan. Ini terjadi karena sistem informasi pertanahan yang berbeda di berbagai daerah belum terintegrasi dengan baik. Akibatnya, PPAT harus menunggu konfirmasi dari Kantor Pertanahan, yang dapat memakan waktu berhari-hari, yang menyebabkan seluruh proses pembuatan akta tertunda.

b. Hambatan Surat Kuasa Mutlak (Pasal 39 ayat (1) huruf b

Sebagaimana disebutkan sebelumnya, PPAT harus menolak jika Surat kuasa mutlak undang-

undang pemindahan hak digunakan oleh salah satu pihak untuk bertindak. Hal ini terjadi karena masyarakat umum seringkali tidak memahami perbedaan antara kuasa biasa dan kuasa mutlak. Oleh karena itu, PPAT harus memberikan penjelasan sekaligus menangani kasus di mana transaksi tidak dapat dilakukan karena dokumen yang diserahkan tidak sesuai dengan hukum (Parlindungan, 1999).

c. Hambatan Ketidakcakapan Hukum dan Permasalahan Identitas Para Pihak (Pasal 39 ayat (1) huruf d)

Jika Salah satu pihak tidak memiliki hak atau tidak memenuhi syarat untuk melakukan tindakan yang dibenarkan oleh undang-undang yang bersangkutan, PPAT wajib menolak membuat akta. Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menetapkan para pihak harus memiliki kemampuan untuk mencapai kesepakatan. Dalam kasus ini, hambatan ini muncul antara lain ketika:

Penjual adalah suami atau istri yang bertindak sendiri tanpa persetujuan pasangannya atas tanah yang merupakan harta bersama yang melanggar Pasal 36 dan Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang Perkawinan; Nama dalam sertifikat denda tidak sesuai dengan identitas mereka dan nama yang disebutkan dalam sertipikat denda tidak Terbukti bahwa salah satu pihak berada di bawah pengampuan atau belum memenuhi syarat usia untuk bertindak secara hukum (UU No. 16 Tahun 2019 Tentang Perkawinan, 1860) PPAT terpaksa menunda pembuatan akta karena keadaan ini hingga masalah kecakapan dan identitas diselesaikan, yang dapat memakan waktu yang lama.

d. Hambatan Sengketa Kepemilikan dan Status Hukum Tanah (Pasal 39 ayat (1) huruf e)

Apabila tanah yang bersangkutan adalah objek perselisihan di pengadilan, PPAT wajib menolak membuat akta. Hambatan ini sangat menantang karena tidak semua sengketa tanah terlihat secara jelas dari dokumen resmi yang diserahkan para pihak. Di Indonesia, sengketa kepemilikan tanah memiliki sejarah yang panjang, mulai dari klaim ahli waris yang tidak diakui hingga gugatan perdata yang baru diajukan setelah akta dibuat (Sumardjono, 2007).

PPAT dapat mengidentifikasi sengketa dengan melihat buku tanah di Kantor Pertanahan, di mana catatan sita jaminan atau catatan sengketa yang telah didaftarkan harus ada. Namun, karena sistem informasi pertanahan tidak selalu menyediakan informasi yang lengkap dan terkini, risiko hukum tetap ada meskipun prosedur formal telah dilalui.

e. Hambatan Perpajakan sebagai Prasyarat Pembuatan Akta (Pasal 39 ayat (1) huruf c)

Pejabat pembuat akta tanah diharuskan menolak membuat akta jika terkait dengan tanah bagian belum lunas pembayaran (BPHTB), menurut ayat 1 huruf c Pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997. Dalam praktik, hambatan perpajakan ini mencakup dua jenis kewajiban utama: PPh Final yang

dibebankan kepada penjual yang diatur berdasarkan Pasal 4 ayat (2) huruf d Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2008, dan BPHTB yang dibebankan kepada pembeli berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, 2000).

Ketika pihak tidak mempersiapkan dan melakukan tindakan yang diperlukan, biaya administrasi seperti biaya pengecekan sertipikat dan biaya pendaftaran peralihan hak juga sering menjadi hambatan. Hambatan yang paling umum meliputi ketidaksesuaian antara nilai transaksi dengan NJOP sebagai dasar penghitungan BPHTB, (Sutedi, 2014) ketidakmampuan salah satu pihak untuk membayar pajak tepat waktu, dan lamanya proses validasi pembayaran pajak yang harus diselesaikan sebelum PPAT dapat menandatangani akta selain pajak (Parlindungan, 1999).

f. Hambatan pada Tahap Pasal 40: Kewajiban Penyerahan Akta ke Kantor Pertanahan dalam 7 Hari Kerja

Ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mewajibkan PPAT untuk menyampaikan akta dan dokumen yang berkaitan kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta. Ini adalah tantangan terakhir bagi PPAT setelah akta dibuat.

Dalam praktik, batas waktu 7 hari kerja ini seringkali sulit dipenuhi karena beberapa hambatan, antara lain: Pertama, pihak belum menyelesaikan semua tanggung jawabnya. Misalnya, mereka belum memiliki bukti pembayaran PPh atau BPHTB yang divalidasi atau dokumen pendukung yang masih dalam proses pengurusan. Kedua, birokrasi Kantor Pertanahan belum sepenuhnya responsif. Sistem antrian dan penerimaan berkas yang panjang menyebabkan berkas yang dikirim tepat waktu baru diproses setelah batas waktu habis. Ketiga, proses verifikasi dan pencatatan peralihan hak menjadi lebih lama karena beberapa Kantor Pertanahan masih memiliki sistem pendaftaran yang belum dikomputerisasi secara penuh (Santoso, 2011).

Jika berkas tidak diserahkan dalam batas waktu 7 hari kerja, PPAT Ketentuan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur bahwa pelanggaran terhadap kewajiban jabatan dapat dikenai sanksi administratif, mulai dari teguran tertulis, pemberhentian sementara, sampai dengan pemberhentian dari jabatan(Sumardjono, 2007). Posisi PPAT menjadi sangat sulit karena meskipun berkas harus diserahkan dalam batas waktu yang ketat, kualitas berkas sangat bergantung pada itikad dan kesiapan para petugas(Parlindungan, 1999).

C. Konseptualisasi Peran Multidimensi PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam sistem tata hukum agraria nasional memegang peranan yang jauh lebih luas daripada sekadar agen pencatat dokumen administratif. Jabatan PPAT sejatinya merupakan kepanjangan tangan dari negara yang mengintervensi hubungan keperdataan masyarakat demi menegakkan kepentingan hukum publik. Melalui harmonisasi regulasi dalam PP No. 24/2016 dan PP No. 24/1997, kontribusi PPAT pada proses pembuatan AJB memiliki spektrum fungsional yang luas, yang dapat diuraikan dalam beberapa fungsi sentral yang menjadikan peranan PPAT dalam hambatan pembuatan AJB menjadi sangat penting.

1. Fungsi Legalitas Formal selaku Pejabat Umum (Fungsi Konstitutif)

Status selaku pejabat umum melekat erat pada figur PPAT berdasarkan amanat pasal 1 angka 1 PP No. 24/2016. Kedudukan ini memberikan daya mengikat Secara hukum bagi PPAT untuk merumuskan kesepakatan privat antara penjual dan pembeli menjadi instrumen hukum publik berbentuk akta otentik. Saat menyusun klausul AJB, PPAT wajib mengawal agar substansi perjanjian tidak menabrak batasan asas kesusilaan, kepentingan umum, serta segala peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 1337 KUHPerdata). Penandatanganan AJB di hadapan PPAT membuat transaksi peralihan hak tersebut mengantongi derajat autentisitas tertinggi, yang secara sah mengikat pihak ketiga sejak tanggal penandatanganan akta. Menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, setiap hal peralihan hak atas tanah melalui jual beli wajiblah dibuktikan dengan akta yang diterbitkan oleh PPAT yang memiliki kewenangan berdasarkan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan ini memulai prosedur pembuatan AJB dan sekaligus menimbulkan tantangan pertama bagi PPAT, yakni soal batas wilayah kerja. Menurut PP No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, setiap PPAT hanya memiliki otoritas atas tanah yang berada di lingkup wilayah kerjanya, yaitu hanya satu kabupaten atau kota. Jika objek tanah yang akan dijualbelikan terletak di wilayah yang berbeda dengan tempat tinggal para pihak, maka para pihak harus mencari PPAT yang berwenang di wilayah objek tersebut berada.

Terhadap hambatan tanah yang belum terdaftar, PPAT mengatasinya melalui manifestasi kompetensinya sebagai *legal constructor* dan mitra pendaftaran tanah (Budiono, 2010). PPAT tidak bersikap pasif menolak transaksi, melainkan membantu masyarakat mengoordinasikan pengumpulan alat bukti kepemilikan lama (seperti Girik atau Petuk) bersama Kepala Desa/Lurah setempat guna memenuhi syarat pendaftaran tanah untuk pertama kali, sehingga kronologi mutasi hak tetap tercatat secara runut dan mutakhir (Parlindungan, 1999).

2. Peranan sebagai Pengendali Risiko dan Verifikator Materiil

Kewajiban-kewajiban yang digariskan dalam PP Nomor 24 Tahun 2016 membebankan peran yang sangat vital bagi PPAT sebagai *gatekeeper* (penjaga gerbang hukum). Peran ini berfungsi memfilter agar data yang cacat yuridis tidak menyusup ke dalam sistem pendaftaran tanah nasional. PPAT berkewajiban melaksanakan *due diligence* (uji tuntas) secara mendalam yang diimplementasikan dalam dua aspek, yakni:

a. Validasi Keabsahan Subjek Hukum: PPAT dituntut jeli untuk menilai kecakapan hukum *(bekwaanheid)* para pihak, mendeteksi potensi penyalahgunaan identitas, serta menjamin nihilnya unsur kekhilafan (dwaling), penipuan (bedrog), ataupun paksaan (dwang) dalam kesepakatan.
b. Validasi Otentitas Objek Tanah: Melalui mekanisme pengecekan *(checking)* sertifikat ke Kantor Pertanahan, PPAT mendeteksi potensi tumpang tindih lahan, beban hak tanggungan yang belum dibersihkan (roya), hingga status sita jaminan *(conservatoir beslag)* pengadilan. Peran preventif ini sangat krusial dalam memotong ruang gerak mafia tanah sejak dari hulu transaksi.

3. Peranan Sebagai Penjaga Stabilitas Sistem Pendaftaran Tanah

PP Nomor 24 Tahun 1997 memposisikan PPAT sebagai mitra strategis bagi kementrian ATR/BPN dalam koridor pemeliharaan data pendaftaran tanah. PPAT bertanggung jawab memastikan kontinuitas kronologi mutasi hak atas tanah tetap tercatat secara runut. Tanpa pasokan data akta otentik yang valid dari PPAT, asas mutakhir yang dianut dalam pendaftaran tanah nasional tidak akan pernah terwujud, dan negara akan kehilangan data akurat kepemilikan tanah di seluruh wilayah Indonesia.

Pada tahap akhir Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997, PPAT dibatasi oleh waktu yang sangat ketat untuk menyerahkan berkas ke Kantor Pertanahan dalam tenggat 7 hari kerja dengan risiko sanksi administratif jika terlambat. Hambatan berupa lambatnya birokrasi dan antrean BPN ini diatasi PPAT dengan menjalankan perannya sebagai Penjaga Stabilitas Sistem Pendaftaran Tanah melalui penerapan *strict management* (manajemen berkas ketat) (Parlindungan, 1999). PPAT menggunakan otoritasnya untuk menetapkan kebijakan bahwa penandatanganan AJB baru boleh dilaksanakan hanya jika seluruh validasi pajak dan dokumen identitas para pihak telah berstatus *clear and clean*, sehingga begitu akta ditandatangani, berkas dapat langsung diserahkan ke Kantor Pertanahan tanpa sisa hambatan administratif.

4. Fungsi Penegakan Kepatuhan Pajak Negara (Fungsi Fiskal-Publik)

Secara sosiologis, PPAT memegang otoritas yang berdampak langsung pada sektor

penerimaan kas negara. Dalam proses penerbitan AJB, PPAT dilarang keras melegalisasi akta sebelum para pihak merampungkan kewajiban fiskal mereka, yakni PPh bagi penjual dan BPHTB bagi pembeli. Pada titik ini, PPAT menjalankan fungsi *Fiskal Enforcement* (Penegakan pajak) untuk pemerintah pusat dan daerah. PPAT bertugas sebagai pengawas nilai transaksi agar tetap selaras dengan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) atau harga pasar yang wajar, sebagai instrumen pencegahan praktik manipulasi pajak *tax evasion).*

Dalam mengatasi Hambatan Perpajakan & Validasi, saat menghadapi ketidaksesuaian nilai transaksi dengan NJOP atau lamanya proses validasi BPHTB/PPh, PPAT bertindak sebagai Fiscal Enforcement officer. PPAT mengatasi ini dengan memberikan penghitungan pajak yang presisi sejak awal (pra-AJB), menolak menandatangani akta sebelum struk setoran divalidasi, dan memanfaatkan sistem e-BPHTB atau koordinasi satu pintu dengan Dispenda/KPP Pratama untuk mempercepat proses verifikasi.

5. Peranan sebagai Penasihat Hukum dan Penengah Potensi Konflik

PPAT sering kali mengemban peran informal namun krusial sebagai penegak hukum imparsial *(neutral advisor)* bagi masyarakat yang awam hukum. Sebelum AJB difinalisasi, PPAT bertugas memberikan pemahaman yang komprehensif mengenai hak, kewajiban, serta risiko yang melekat pada transaksi pemindahan hak tersebut. Ketika muncul ketidaksepakatan minor atau keraguan di antara para pihak terkait klausul perjanjian (misalnya mengenai mekanisme pembayaran berskala atau penyerahan fisik bangunan), PPAT kerap kali mengambil peran mediatif guna merumuskan formulasi klausul yang akomodatif dan adil *(win-win solution).* Fungsi penasihat ini menjadi instrumen penyelesaian sengketa non-litigasi di awal, sehingga potensi konflik dapat diredam sebelum bertransformasi menjadi gugatan di pengadilan.

Terkait kewajiban kehadiran fisik dan saksi pada Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997, PPAT sering berhadapan dengan macetnya proses akibat salah satu pihak berada di luar negeri, adanya penggunaan kuasa mutlak yang dilarang undang-undang, atau pihak yang datang tanpa membawa saksi yang *kualified* (Adjie, 2011). Hambatan komunikasi dan prosedural ini dijembatani oleh PPAT lewat perannya sebagai *neutral advisor* (penasihat hukum dan penengah), PPAT memberikan solusi yuridis berupa arahan pembuatan Kuasa Menjual/Membeli yang sah melalui Notaris atau KBRI di negara domisili pihak tersebut, mengedukasi masyarakat secara persuasif mengenai risiko pembatalan akta akibat kuasa mutlak, serta mengambil jalan tengah dengan menunjuk staf internal kantornya sendiri untuk bertindak sebagai saksi akta agar penandatanganan tidak tertunda.

6. Batasan Otonomi PPAT dalam Penyusunan Klausul Akta Jual Beli Tanah

Apabila menelaah hakikat jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melalui perspektif PP No. 24/1997 beserta PP No. 24/ 2016, ditemukan batasan yang jelas mengenai asal-muasal isi klausul dalam Akta Jual Beli (AJB). Eksistensi pasal-pasal tersebut bukanlah produk dari subjektivitas atau kreasi murni pemikiran PPAT, melainkan refleksi dari perpaduan kontrol publik *(public control)* dan otonomi privat (*private autonomy*) yang dikendalikan oleh fungsi jabatan PPAT itu sendiri. Kedudukan klausul dalam AJB secara normatif dipengaruhi oleh tiga dimensi utama yang sekaligus menjadi instrumen bagi PPAT dalam memecahkan berbagai hambatan riil di lapangan.

Dimensi pertama bersandar pada fungsi formal PPAT selaku pejabat umum yang memproduksi akta autentik. Dalam dimensi ini, isi AJB sebagian besar bersifat imperatif (memaksa), di mana negara telah melakukan standardisasi formil terhadap aspek esensial akta, seperti klausul jaminan bebas sengketa, status hukum objek, dan peralihan risiko demi memenuhi kualifikasi hukum publik untuk keperluan pendaftaran tanah. Standardisasi baku ini sering kali berbenturan dengan hambatan administratif dan yuridis, seperti ketidaksesuaian data fisik sertifikat atau lambatnya validasi integrasi sistem informasi pertanahan. Namun, keterikatan pada format baku ini tidak membekukan langkah PPAT. PPAT mengatasinya dengan bertindak sebagai *gatekeeper* yang menjalankan *due diligence* ketat, menangguhkan penandatanganan hingga sinkronisasi data dengan Kantor Pertanahan rampung demi mencegah cacat formal yang dapat membuat akta ditolak oleh sistem administrasi pertanahan (Harsono, 2008).

Dimensi kedua berkaitan dengan ruang akomodatif bagi otonomi para pihak. Meskipun ruang lingkup pasal dikunci oleh format baku negara, PPAT tetap diberikan kewenangan untuk menyerap kondisi nyata (kontekstual) serta kehendak privat dari penjual dan pembeli ke dalam bagian janji-janji tambahan (kesepakatan khusus). Peran dinamis PPAT di sini adalah memformulasikan variabel fluktuatif di lapangan, seperti tata cara pelunasan harga, tenggat pengosongan fisik, hingga distribusi pembebasan biaya akta serta pajak terkait (PPh dan BPHTB). Dimensi ini menjadi kunci bagi PPAT untuk menyelesaikan hambatan fiskal dan teknis, seperti ketidakmampuan para pihak membayar pajak tepat waktu atau perselisihan minor nilai transaksi. Melalui perannya sebagai *neutral advisor* (penengah yang imparsial) (Adjie, 2011), PPAT memediasi kepentingan para pihak dan merumuskan klausul pembayaran berskala yang akomodatif serta memastikan kepatuhan pajak terpenuhi sebelum akta ditandatangani.

Dimensi ketiga merupakan manifestasi dari kompetensi hukum orisinal PPAT sebagai *legal*

constructor (pengonstruksi hukum)(Parlindungan, 1999). PPAT tidak pernah bertindak pasif sekadar sebagai juru ketik yang menyalin kemauan para pihak, melainkan bertugas menyaring permintaan privat agar tidak menabrak syarat sahnya perjanjian dalam Pasal 1320 KUHPerdata serta asas ketertiban umum. Kompetensi ini diuji secara nyata ketika PPAT menghadapi hambatan kedaluwarsa dokumen, ketidakcakapan hukum subjek (seperti penjualan harta bersama tanpa persetujuan pasangan), hingga penyelundupan hukum berupa penggunaan kuasa mutlak. PPAT menjembatani hambatan ini dengan menuangkan keinginan awam masyarakat ke dalam rumusan kalimat hukum yang baku, presisi, dan aman; misalnya dengan menolak kuasa mutlak secara tegas namun solutif, serta mewajibkan adanya dokumen perwalian atau surat persetujuan yang sah sebelum transaksi difinalisasi.

Pada akhirnya, peran esensial PPAT dalam penyusunan klausul AJB bukan terletak pada kebebasan menciptakan aturan sendiri, melainkan pada kapasitas jabatannya untuk mensinkronisasikan fakta material di lapangan ke dalam format hukum formal yang telah dipolakan oleh negara. Melalui integrasi peran sebagai verifikator materiil, penegak fiskal, dan penasihat hukum, PPAT mampu mengonversi kehendak keperdataan masyarakat menjadi dokumen publik yang sah, mutakhir, sekaligus solutif dalam menghadapi berbagai hambatan administratif, teknis, maupun yuridis demi mendukung pemeliharaan data pertanahan nasional yang berkepastian hukum.

SIMPULAN

Berdasarkan analisis yuridis yang telah dilakukan terhadap peran PPAT dalam mengatasi kendala dalam proses pembuatan Akta Jual Beli Tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997, maka dapat disimpulkan hal-hal sebagai berikut:

1. Pertama, PP No. 24 Tahun 1997 mengatur prosedur pembuatan AJB tanah oleh PPAT. Pasal-pasal tersebut mengatur kewajiban penggunaan akta PPAT sebagai syarat pendaftaran peralihan hak (Pasal 37), kewajiban kehadiran pihak dan saksi (Pasal 38), kewajiban untuk menolak pembuatan akta dalam kondisi tertentu (Pasal 39), dan kewajiban untuk menyerahkan akta ke Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari kerja (Pasal 40). Untuk memastikan bahwa AJB yang dibuat adalah sah, rangkaian prosedur ini harus dilakukan secara menyeluruh.
2. Kedua, hambatan yang dihadapi PPAT saat menjalankan prosedur tersebut muncul di setiap tahapan proses dan memiliki berbagai aspek. Hambatan-hambatan tersebut meliputi keterbatasan wilayah kerja PPAT, ketidakhadiran para pihak, penggunaan surat kuasa mutlak yang dilarang

oleh undang-undang, ketidaksesuaian data sertipikat, ketidakcakapan hukum para pihak, sengketa kepemilikan tanah, kegagalan untuk memenuhi kewajiban perpajakan, dan kesulitan memenuhi batas waktu penyerahan berkas ke Kantor Pertanahan. Hambatan ini tidak hanya disebabkan oleh ketidaksiapan pihak, tetapi juga karena sistem informasi pertanahan yang belum terintegrasi secara optimal dan birokrasi yang lamban di luar kendali PPAT.

3. Ketiga, dalam menghadapi hambatan-hambatan tersebut, PPAT menjalankan peranan yang jauh melampaui fungsi administratif semata. PPAT berperan secara multidimensi sebagai pejabat umum yang konstitutif, pengendali risiko yuridis melalui due diligence, penjaga stabilitas sistem pendaftaran tanah nasional, penegak kepatuhan fiskal, sekaligus penasihat hukum dan penengah potensi konflik bagi para pihak. Efektivitas peranan multidimensi PPAT tersebut menjadi faktor determinan dalam menjamin validitas, keabsahan, serta kepastian hukum setiap peralihan hak atas tanah melalui mekanisme jual beli di Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

Adjie, H. (2009). *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Umum*. Refka Aditama.

Adjie, H. (2011). *Aspek Pertanggungjawaban Notaris dan PPAT dalam Pembuatan Akta*. Mandar Maju.

Budiono, H. (2010). *Ajaran Umum Hukum Perjanjian dan Penerapannya di Bidang Kenotariatan*. Citra Aditya Bakti.

Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Djambatan.

Ibrahim, J. (2011). *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*. Bayumedia Publishing.

Mamudji, S. S. dan S. (2013). *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat*. Raja Grafindo Persada.

Marzuki, P. M. (2017). *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group.

Parlindungan, A. P. (1999). *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju.

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional 1 (2021).

https://peraturan.bpk.go.id/Details/209808/permen-agrariakepala-bpn-no-16-tahun-2021

Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Demographic Research Pasal 2 (2020).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 (2016).

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasil,an Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya, Republik Indonesia 1 (2016).

PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, 21 295 (1997).

Rifka Alkhilyatul Ma'rifat, I Made Suraharta, I. I. J. (2024). *Kedudukan Akta PPAT Dalam Proses Pendaftaran Tanah: Fungsi, Kekuatan Hukum, dan Permasalahan*. *2*, 306–312.

Santoso, U. (2011). *Pendaftaran Tanah dan Peralihan Hak atas Tanah*. Kencana Prenada Media Group.

Santoso, U. (2012). *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*. Kencana Prenada Media Group.

Sumardjono, M. S. W. (2007). *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*. Kompas.

Sutedi, A. (2014). *Peralihan Hak atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika.

Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan, Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 27 (2000).

Undang-Undang Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, UU Nomor 28 Tahun 2009, 1 (2009).

UU No. 16 Tahun 2019 Tentang Perkawinan, s2-IX Notes and Queries 112 (1860). https://doi.org/10.1093/nq/s2-ix.215.112a

Yara, M. (2016). *Dasar-Dasar Hukum Pertanahan di Indonesia*. Rajawali Pers.