Peran PPAT Dalam Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Guswan Hakim[1], Nur Lian[2], Sofyan Rauf[3], M. Sabaruddin Sinapoy[4], Ni Nyoman Triana Suskendariani[5], Siti Misnar Abdul Jalil[6]
[14]Fakultas Hukum, Universitas Halu Oleo
[2]Fakultas Hukum, Universitas Jayabaya
[356]Fakultas Hukum, Universitas Lakidende
e-mail: guswan.hakim_fh@uho.ac.id

Abstrak

Pendaftaran tanah merupakan instrumen penting untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum, dan tertib administrasi atas hak-hak tanah. Dalam praktiknya, pelaksanaan pendaftaran peralihan hak masih menghadapi persoalan berupa keterbatasan pemahaman masyarakat, kelengkapan dokumen, transaksi yang dilakukan di bawah tangan, persoalan pewarisan, dan pemenuhan persyaratan hukum atas tanah pertanian. Penelitian ini bertujuan menganalisis peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta mengidentifikasi hambatan dan upaya penanganan dalam pembuatan akta jual beli tanah. Penelitian menggunakan penelitian hukum empiris dengan dukungan analisis normatif, melalui pendekatan peraturan perundang-undangan, konseptual, dan empiris. Data lapangan dalam naskah ini diperoleh melalui wawancara mendalam dengan satu PPAT sebagai informan kunci pada 10 Mei 2026 di Kota Kendari, disertai observasi, dokumentasi, dan bahan hukum. Analisis dilakukan melalui reduksi data, kategorisasi, perbandingan temuan lapangan dengan ketentuan hukum, interpretasi, dan penarikan kesimpulan. Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT menjalankan fungsi sebagai pejabat umum pembuat akta, membantu sebagian kegiatan pendaftaran tanah, melakukan pemeriksaan terhadap persyaratan formal perbuatan hukum, serta mendukung tertib administrasi pertanahan. Hambatan utama meliputi rendahnya pemahaman masyarakat, persepsi mengenai biaya dan kerumitan prosedur, ketidaklengkapan dokumen pewarisan, transaksi di bawah tangan, persoalan administrasi, dan potensi kepemilikan tanah pertanian secara absentee. Penelitian menunjukkan bahwa efektivitas peran PPAT tidak hanya ditentukan oleh kewenangan membuat akta, tetapi juga oleh kualitas pemeriksaan dokumen, koordinasi dengan Kantor Pertanahan, dan literasi hukum masyarakat. Temuan empiris ini terbatas pada informan kunci yang tersedia dalam penelitian sehingga tidak dimaksudkan untuk melakukan generalisasi statistik.
Kata kunci: PPAT; pendaftaran tanah; akta jual beli; peralihan hak; kepastian hukum.

Abstract

Land registration is an important instrument for ensuring legal certainty, legal protection, and orderly administration of land rights. In practice, the registration of land transfers continues to face problems, including limited public understanding, incomplete documentation, transactions conducted privately, inheritance issues, and compliance with legal requirements concerning agricultural land. This study examines the role of Land Deed Officials (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) in land registration under Government Regulation Number 24 of 1997 and identifies obstacles and responses in the preparation of land sale and purchase deeds. The study employs empirical legal research supported by normative analysis through statutory, conceptual, and empirical approaches. The field data available in this manuscript were obtained through an in-depth interview with one PPAT as a key informant on

10 May 2026 in Kendari, complemented by observation, documentation, and legal materials. Data were analyzed through data reduction, categorization, comparison between field findings and legal provisions, interpretation, and conclusion drawing. The findings indicate that PPATs function as public officials authorized to prepare deeds, assist in part of the land registration process, examine formal requirements for legal acts, and support orderly land administration. The main obstacles include limited public understanding, perceptions of costly and complicated procedures, incomplete inheritance documents, privately executed transactions, administrative constraints, and potential absentee ownership of agricultural land. The study demonstrates that the effectiveness of the PPAT's role depends not only on the authority to prepare deeds but also on document verification, coordination with the Land Office, and public legal literacy. The empirical findings are limited to the key informant available in the study and therefore are not intended for statistical generalization.

***Keywords: PPAT; land registration; sale and purchase deed; transfer of rights; legal certainty*.**

1. PENDAHULUAN

Tanah mempunyai kedudukan strategis dalam kehidupan masyarakat karena berfungsi sebagai tempat tinggal, sumber penghidupan, objek kegiatan ekonomi, sekaligus objek hubungan hukum. Dalam sistem hukum pertanahan Indonesia, kepastian mengenai subjek, objek, dan hubungan hukum atas tanah menjadi bagian penting dari perlindungan hak. Pendaftaran tanah karena itu tidak dapat dipandang semata-mata sebagai prosedur administratif, tetapi sebagai instrumen hukum untuk membangun tertib administrasi dan memberikan alat bukti yang kuat mengenai hak atas tanah. Literatur mutakhir juga menunjukkan bahwa kualitas data pertanahan, kepastian pendaftaran, dan modernisasi pelayanan menjadi isu penting dalam penyelenggaraan administrasi pertanahan.[1] Secara konstitusional, Pasal 33 ayat (3) UUD NRI Tahun 1945 menempatkan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam penguasaan negara untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat[2]. Amanat tersebut dijabarkan antara lain melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 UUPA menjadi dasar penyelenggaraan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum. Ketentuan tersebut kemudian dilaksanakan melalui PP Nomor 24 Tahun 1997 yang saat ini telah diubah oleh PP Nomor 18 Tahun 2021 pada bagian-bagian tertentu.[3]

Dalam kerangka tersebut, PPAT mempunyai posisi khusus. PPAT bukan pejabat yang mengambil alih seluruh kewenangan pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan, melainkan pejabat umum yang melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah melalui pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

[1] R. H. Hapsoro, A. Hernandi, and R. Abdulharis, 2024, Evaluasi Kualitas Data Bidang Tanah dalam Rangka Kepastian Hukum Objek Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Tunas Agraria 7*, no. 3 (2024): 368–388, https://doi.org/10.31292/jta.v7i3.336;

[2] Nadila Maysila Herdarezki, 2021, Sistem Publikasi Tanah Positif (Terobosan Mewujudkan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah), *Jurnal Pertanahan*, no. 2 (2021), https://doi.org/10.53686/jp.v11i2.88.

[3] Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menegaskan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain dalam melaksanakan kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan.[4]

Ketentuan Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menempatkan akta PPAT sebagai instrumen penting dalam pendaftaran peralihan hak melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, dengan pengecualian tertentu. Namun, ketentuan tersebut tidak berarti bahwa setiap transaksi yang tidak dibuat dalam bentuk akta PPAT otomatis tidak mempunyai akibat hukum sama sekali. Pasal 37 ayat (2) membuka kemungkinan pendaftaran dalam keadaan tertentu berdasarkan akta yang tidak dibuat oleh PPAT apabila memenuhi kriteria yang ditentukan.[5]

Sejumlah penelitian terdahulu telah membahas PPAT dan pendaftaran tanah dari berbagai sudut. Rahmi menyoroti perubahan kedudukan PPAT setelah PP Nomor 24 Tahun 2016; Rismayanthi membahas tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak yang menjadi objek sengketa; Juniarta dan Swardhana mengkaji tanggung jawab Notaris/PPAT dalam akta jual beli; sedangkan Maharani dan Westra membahas pemeriksaan sertifikat secara elektronik. Dalam Jurnal Supremasi Hukum, Synthia dan Iswantoro mengkaji asas kontradiktur delimitasi dalam PTSL, Iswantoro membahas dilematika sengketa pertanahan dan sistem publikasi pendaftaran, sedangkan Supriyono menguraikan persoalan pelaksanaan pengadaan tanah dan hambatan administratif. Penelitian lain membahas transaksi jual beli tanah di bawah tangan, tanah absentee, kualitas data pertanahan, serta transformasi pendaftaran tanah elektronik.[6] Meskipun demikian, penelitian yang menggabungkan analisis normatif mengenai posisi PPAT berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dengan temuan empiris mengenai hambatan pembuatan akta jual beli di Kota Kendari masih terbatas. Di sinilah letak kesenjangan penelitian ini. Kebaruan artikel bukan pada klaim menemukan norma baru, melainkan pada pemetaan hubungan antara fungsi normatif PPAT dan hambatan praktis yang ditemukan dalam pelayanan pertanahan di tingkat lokal.

Berdasarkan latar belakang tersebut, penelitian ini mempunyai dua tujuan. Pertama, menganalisis peran PPAT dalam pendaftaran tanah berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 dan regulasi terkait. Kedua, mengidentifikasi hambatan pembuatan akta jual beli tanah serta upaya penanganannya dalam praktik di Kota Kendari. Kontribusi penelitian diarahkan pada penguatan pemahaman mengenai batas kewenangan PPAT dan kebutuhan perbaikan pelayanan yang dapat dilakukan oleh PPAT, Kantor Pertanahan, dan pemerintah daerah.

[4] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 6 ayat (2).
[5] Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1)–(2).
[6] Elita Rahmi, 2016, Wajah Baru PPAT dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT), *Notariil Jurnal Kenotariatan* , no. 1 : 1–13, https://doi.org/10.22225/jn.1.1.177.1-13; Ida Ayu Wulan Rismayanthi, 2016, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa, *Acta Comitas* , no. 1, https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i01.p07; Anak Agung Bagus Juniarta and Gde Made Swardhana, 2021, Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah, *Acta Comitas* , no. 2: 340–352, https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p10; Desak Komang Lina Maharani and I Ketut Westra, 2022, Peran PPAT Dalam Melakukan Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik Pada Perjanjian Jual Beli Tanah, *Acta Comitas* , no. 2 (2022): 256–266, https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i02.p7.

2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan penelitian hukum empiris dengan dukungan analisis normatif. Pendekatan normatif digunakan untuk menelaah UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah oleh PP Nomor 18 Tahun 2021, PP Nomor 37 Tahun 1998 sebagaimana telah diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016, serta peraturan pelaksana yang relevan. Pendekatan konseptual digunakan untuk memperjelas konsep peran PPAT, pendaftaran tanah, kepastian hukum, dan tertib administrasi. Pendekatan empiris digunakan untuk melihat pelaksanaan fungsi PPAT dalam praktik di Kota Kendari.[7]

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peran PPAT dalam Pendaftaran Tanah

PPAT merupakan pejabat umum yang mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu atas hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Setelah perubahan melalui PP Nomor 24 Tahun 2016, PP Nomor 37 Tahun 1998 tetap menjadi dasar jabatan PPAT. Kedudukan tersebut perlu dibedakan dari kewenangan Kantor Pertanahan. PPAT membuat akta yang menjadi dasar bagi kegiatan pendaftaran tertentu, sedangkan Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran dan pemeliharaan data pertanahan dalam sistem administrasi pertanahan. Dengan demikian, peran PPAT bersifat fungsional dan terintegrasi dalam sistem pendaftaran tanah.[8]

Pertama, PPAT berperan sebagai pembuat akta autentik. Akta PPAT memberikan bentuk formal terhadap perbuatan hukum tertentu yang dilakukan para pihak. Dalam konteks jual beli, akta tersebut menjadi instrumen pembuktian bahwa perbuatan hukum telah dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang, sepanjang seluruh persyaratan materiil dan formal terpenuhi. Karena itu, pemeriksaan dokumen dan identitas para pihak merupakan bagian penting dari prinsip kehati-hatian PPAT.[9]

Kedua, PPAT melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 harus dibaca bersama ketentuan mengenai kewajiban PPAT untuk menyampaikan akta dan dokumen terkait kepada Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku. Peran ini menunjukkan bahwa PPAT merupakan mata rantai antara perbuatan hukum privat para pihak dan administrasi pertanahan negara. Penelitian tentang peran PPAT dalam pendaftaran dan

[7] Sidi Ahyar Wiraguna, 2024, Metode Normatif dan Empiris dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif di Indonesia, *Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, no. 3.

[8] PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016. Lihat juga Muhammad Kamran, 2024, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Badan Pertanahan (BPN) Melakukan Pendaftaran Tanah, *Jurnal Tana Mana*, no. 1, https://doi.org/10.33648/jtm.v5i1.482.

[9] Muhammad Nabil and Nia Kurniati, 2023, Hilangnya Keabsahan Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah, *LITRA: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, no. 1 : 93–108, https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1358.

pengecekan sertifikat elektronik juga menunjukkan semakin pentingnya akurasi data fisik dan data yuridis yang digunakan dalam proses pendaftaran.[10]

Ketiga, PPAT berperan melakukan pemeriksaan terhadap syarat formal perbuatan hukum. Pemeriksaan meliputi identitas para pihak, kewenangan bertindak, dokumen hak atas tanah, status objek, dan dokumen lain yang dipersyaratkan. Pemeriksaan tersebut bukan sekadar formalitas, karena kelalaian PPAT dapat menimbulkan sengketa dan memengaruhi kekuatan hukum akta maupun pendaftaran hak. Literatur mengenai tanggung jawab PPAT menunjukkan bahwa prinsip kehati-hatian merupakan bagian penting dari pelaksanaan jabatan PPAT.[11]

Keempat, PPAT berperan mendukung tertib administrasi pertanahan. Akta yang dibuat PPAT menjadi dasar perubahan data yuridis pada pendaftaran tanah. Oleh karena itu, PPAT tidak cukup hanya memastikan para pihak sepakat mengenai harga dan objek, tetapi juga harus memastikan bahwa perbuatan hukum tersebut dapat didaftarkan dan tidak bertentangan dengan ketentuan hukum. Dalam hal objek atau subjek tidak memenuhi persyaratan, penolakan pembuatan akta merupakan bagian dari tanggung jawab jabatan, bukan bentuk pelayanan yang buruk.

Kelima, PPAT berhubungan dengan aspek perpajakan dalam transaksi pertanahan. Naskah awal menyebut pemeriksaan pembayaran PPh dan BPHTB sebelum pembuatan akta. Temuan ini perlu diperhalus secara hukum: PPAT mempunyai kewajiban yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan perpajakan dalam proses pembuatan dan pendaftaran akta, tetapi penerimaan atau penitipan uang pajak bukan kewenangan PPAT. Penelitian Faisol dan Adriansyah menunjukkan pentingnya membedakan fungsi PPAT dalam administrasi perpajakan dari kewenangan fiskus.[12]

B. Temuan Empiris mengenai Hambatan Pembuatan Akta Jual Beli

Wawancara dengan Imran sebagai PPAT pada 10 Mei 2026 menunjukkan bahwa persoalan yang dihadapi dalam pelayanan pertanahan tidak semata-mata bersumber dari norma, tetapi juga dari kesiapan masyarakat dan kelengkapan administrasi. Informan menjelaskan bahwa masyarakat masih sering menghadapi kesulitan memahami prosedur pertanahan dan dokumen yang diperlukan.[13]

Rendahnya pemahaman hukum masyarakat. Masyarakat yang belum memahami fungsi akta PPAT cenderung menganggap transaksi tanah cukup dilakukan melalui kesepakatan tertulis biasa, tanda tangan saksi, atau diketahui aparat desa/kelurahan. Kondisi ini sejalan dengan penelitian tentang kesadaran

[10] Mutia Kanza, M. Sudirman, and Benny Djaja, 2024, Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik, Jispendiora, no. 3 : 234–248, https://doi.org/10.56910/jispendiora.v3i3.3581.

[11] I Wayan Richa Arthawan, Stanislaus Atalim, and Amad Sudiro, 2024, Accountability of Notary/Land Deed Official for Transaction of Land Sale and Purchase Based on Fake Evidence, *Notariil Jurnal Kenotariatan*, no. 1 (2024): 9–14, https://doi.org/10.22225/jn.9.1.2024.9-14.

[12] Fatmawati Faisol and Herman Adriansyah, Peran PPAT dalam Optimalisasi Penerimaan Negara dari Sektor Perpajakan, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, no. 1 (2023), https://doi.org/10.28946/rpt.v12i1.2899.

[13] Imran, wawancara mendalam oleh penulis, PPAT Kota Kendari, 10 Mei 2026.

hukum masyarakat dalam pendaftaran tanah yang menunjukkan bahwa keterbatasan pengetahuan menjadi salah satu faktor penghambat tertib pendaftaran.[14]

Persepsi mengenai biaya dan kerumitan. Persepsi bahwa pendaftaran tanah membutuhkan biaya besar dan prosedur panjang dapat mendorong masyarakat menunda pendaftaran atau memilih transaksi informal. Karena itu, transparansi persyaratan, informasi biaya resmi, dan pendampingan administrasi menjadi bagian penting dari perbaikan pelayanan.

Ketidaklengkapan dokumen pewarisan. Dalam kasus pemegang hak yang telah meninggal dunia, PPAT tidak dapat serta-merta membuat akta jual beli sebelum status subjek hak dan dokumen pewarisan jelas. Dokumen yang relevan antara lain sertifikat, surat kematian, bukti sebagai ahli waris, identitas, dan dokumen lain sesuai keadaan kasus. Persoalan pewarisan dan tanah absentee juga menunjukkan bahwa peralihan hak harus memperhatikan status subjek dan ketentuan penguasaan tanah pertanian.[15]

Transaksi di bawah tangan. Temuan penelitian menunjukkan adanya transaksi menggunakan surat segel atau dokumen privat yang diketahui lurah dan disaksikan pihak tertentu. Secara hukum, transaksi demikian tidak dapat diperlakukan sebagai pengganti otomatis AJB PPAT untuk kepentingan pendaftaran. Namun, perlu dihindari pernyataan bahwa transaksi tersebut selalu batal atau tidak mempunyai akibat hukum. PP Nomor 24 Tahun 1997 mengatur syarat pendaftaran peralihan hak dan membuka kemungkinan tertentu dalam Pasal 37 ayat (2). Kajian mengenai jual beli tanah di bawah tangan juga menegaskan perlunya membedakan antara keabsahan hubungan perdata para pihak dan kemampuan dokumen tersebut menjadi dasar pendaftaran.[16]

Hambatan administratif. Temuan lapangan menunjukkan bahwa masyarakat dapat mengalami kesulitan memperoleh penjelasan mengenai persyaratan administrasi. Kondisi ini dapat memperkuat persepsi bahwa pendaftaran tanah rumit. Penelitian mengenai kualitas data pertanahan dan modernisasi pelayanan menunjukkan bahwa kualitas informasi, integrasi data, dan digitalisasi merupakan faktor penting dalam meningkatkan kepastian dan efisiensi pelayanan pertanahan.[17]

Tanah pertanian absentee. Naskah awal memberi contoh calon pembeli yang berdomisili di Makassar dan bermaksud membeli tanah pertanian di Kecamatan Baruga, Kota Kendari. Contoh ini tidak boleh dipahami bahwa setiap orang yang tinggal di luar kabupaten/kota otomatis dilarang membeli tanah pertanian.

[14] A. Silviana, 2012, Kajian tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah, *Pandecta Research Law Journal*, no. 1 : 115–120.

[15] Elfira Permatasari, Habib Adjie, and Hardianto Djanggih, 2018, Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan, *Varia Justicia*, no. 1 : 1–9, https://doi.org/10.31603/variajusticia.v14i1.2052.

[16] Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 2023, Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah," Jurnal Konstruksi Hukum 4, no. 3 : 261–267, https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261-267.

[17] Hapsoro et al., 2022, Evaluasi Kualitas Data Bidang Tanah; L. N. Avivah, Sutaryono, and D. W. T. Andari, Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, Tunas Agraria 5, no. 3 : 197–210, https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186.

Larangan absentee berkaitan dengan ketentuan mengenai kewajiban pemilik tanah pertanian untuk bertempat tinggal di kecamatan tempat letak tanah atau kecamatan yang berbatasan, dengan pengecualian dan pengaturan khusus yang harus diperiksa berdasarkan status subjek dan objek. PP Nomor 41 Tahun 1964 dan PP Nomor 224 Tahun 1961 menjadi dasar historis penting dalam pengaturan ini, sementara praktik kontemporer perlu dibaca bersama ketentuan yang masih berlaku. Penelitian terbaru juga menunjukkan bahwa isu absentee tetap relevan, termasuk dalam konteks pewarisan dan perubahan domisili.[18]

Upaya penanganan pertama adalah pemberian penjelasan hukum sebelum pembuatan akta. Penjelasan harus diberikan secara terstruktur mengenai status tanah, dokumen yang harus dipenuhi, posisi para pihak, konsekuensi hukum transaksi, dan tahapan pendaftaran. Penyuluhan tidak hanya bersifat umum, tetapi diarahkan pada persoalan yang paling sering muncul dalam pelayanan. Kedua, PPAT perlu menerapkan pemeriksaan dokumen secara berlapis. Pemeriksaan dapat dituangkan dalam daftar periksa yang sekurang-kurangnya mencakup identitas para pihak, sertifikat atau alat bukti hak, kesesuaian data fisik dan yuridis, status perkawinan dan persetujuan yang diperlukan, dokumen pewarisan apabila relevan, bukti pemenuhan kewajiban pajak, serta dokumen lain yang dipersyaratkan. Digitalisasi pengecekan sertifikat dapat membantu, tetapi tidak menghilangkan tanggung jawab PPAT untuk memeriksa kesesuaian dokumen.[19]

Ketiga, terhadap transaksi yang telah dilakukan di bawah tangan, PPAT harus menjelaskan batas kewenangannya. PPAT tidak dapat mengubah dokumen privat menjadi AJB secara retroaktif tanpa kehadiran dan kewenangan para pihak sesuai hukum. Apabila penjual masih dapat hadir, para pihak diarahkan untuk memenuhi prosedur yang sah di hadapan PPAT. Apabila penjual telah meninggal atau tidak diketahui keberadaannya, penyelesaian tidak dapat disederhanakan menjadi permohonan kepada Ketua Pengadilan Negeri tanpa menjelaskan dasar hukum dan jenis penetapan yang dimohon. Penyelesaian harus mengikuti mekanisme hukum yang tepat berdasarkan keadaan konkret, termasuk kemungkinan penyelesaian melalui pengadilan apabila memang terdapat sengketa atau hambatan hukum. Keempat, terhadap tanah pertanian yang berpotensi absentee, PPAT perlu melakukan verifikasi domisili, status tanah, hubungan subjek dengan objek, dan kemungkinan pengecualian yang diatur peraturan perundang-undangan. Penolakan akta harus disertai alasan hukum yang jelas agar dapat dipahami para pihak dan mencegah anggapan bahwa PPAT menghambat transaksi. Penelitian mengenai praktik absentee menunjukkan bahwa pengawasan

[18] M. Rizqi, N. W. Wulandari, M. Merlyan, and Prawiradijaya, 2026, Problematika Hukum Tanah Absentee serta Dampak Pengecualian bagi Aparatur Sipil Negara terhadap Ketimpangan Agraria, *Tunas Agraria*, no. 1 : 135–149, https://doi.org/10.31292/jta.v9i1.537; A. F. Fathoni, Chandra Yusuf, and Mohammad Ryan Bakry, 2024, Peran PPAT dalam Masa Peralihan Perubahan Hak Kepemilikan Tanah Pertanian Sesuai Domisili Menjadi Tidak Sesuai Domisili (Absentee) di Wilayah Karawang, *ADIL: Jurnal Hukum*, no. 2 : 212–228, https://doi.org/10.33476/ajl.v15i2.4573.

[19] Maharani and Westra, *Peran PPAT dalam Melakukan Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik*.

dan koordinasi antara Kantor Pertanahan dan PPAT diperlukan agar ketentuan tidak berhenti pada tingkat normatif.[20]

Kelima, penyelesaian hambatan perlu diarahkan pada koordinasi antara PPAT dan Kantor Pertanahan. Dalam konteks pelayanan publik, koordinasi harus menghasilkan mekanisme yang terukur, misalnya daftar persyaratan yang seragam, kanal konsultasi, informasi biaya resmi, dan mekanisme pemberitahuan kekurangan berkas. Dengan demikian, perbaikan pelayanan tidak hanya berupa anjuran sosialisasi, tetapi menghasilkan prosedur yang dapat dievaluasi.

Temuan penelitian memperlihatkan bahwa peran PPAT berada pada titik pertemuan antara hukum privat dan administrasi publik. Perbuatan jual beli merupakan hubungan hukum para pihak, sedangkan pendaftaran peralihan hak merupakan tindakan administratif untuk memperbarui data pertanahan. Akta PPAT menghubungkan kedua ranah tersebut. Karena itu, kualitas akta dan ketelitian pemeriksaan sebelum akta dibuat berpengaruh langsung terhadap kualitas administrasi pertanahan. Dalam perspektif kepastian hukum, fungsi PPAT tidak dapat dipersempit sebagai 'pembuat surat jual beli'. PPAT harus memastikan bahwa perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta mempunyai dasar kewenangan, subjek dan objek yang jelas, serta memenuhi persyaratan pendaftaran. Penelitian mengenai PPAT dan asas nemo plus juris menegaskan pentingnya memastikan bahwa pihak yang mengalihkan hak memang mempunyai kewenangan atas hak yang dialihkan.[21]

Pada saat yang sama, PPAT juga tidak boleh diposisikan sebagai penanggung jawab tunggal seluruh persoalan pertanahan. Persoalan sertifikat ganda, kualitas data pertanahan, konflik batas, sengketa waris, dan pelayanan pendaftaran merupakan persoalan yang melibatkan Kantor Pertanahan, pemerintah, masyarakat, dan dalam kasus tertentu lembaga peradilan. Dengan demikian, rekomendasi perbaikan harus bersifat kelembagaan dan tidak membebankan seluruh masalah kepada PPAT. Dari sisi perkembangan regulasi, PP Nomor 18 Tahun 2021 menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah telah bergerak menuju penguatan administrasi pertanahan dan dokumen elektronik. Perkembangan ini menuntut PPAT untuk beradaptasi dengan pemeriksaan data dan proses digital. Namun, digitalisasi harus tetap disertai prinsip kehati-hatian, akurasi data, dan perlindungan terhadap para pihak.[22]

4. PENUTUP

A. Kesimpulan

1) PPAT mempunyai peran strategis dalam pendaftaran tanah, tetapi peran tersebut harus ditempatkan secara tepat. PPAT merupakan pejabat umum

[20] Fathoni et al., 2024, Peran PPAT dalam Masa Peralihan; Marwiyah, Qurota A'yun Nina Sari, and Nalista Putri Wilujeng, 2024, Pengaturan Hukum Tanah Absentee dalam Perspektif Keadilan Agraria di Indonesia, *Amar*, no. 1 : 25–35, https://doi.org/10.62734/amar.v3i1.757.

[21] Tri Wahyoe Haryanti, Susy Yanti Simanjuntak, and Nunuk Widayati, 2023, Peran PPAT terhadap Pelaksanaan Asas Nemo Plus Yuris pada Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli, *Jurnal Education and Development*, no. 3, https://doi.org/10.37081/ed.v11i3.4799.

[22] Mohammad Rizqi Safirul Kamal, 2023, Kebijakan Pembuatan Akta PPAT secara Elektronik: Pemenuhan Syarat Otentik, Implementasi, dan Alternatif Kebijakan, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, no. 2, https://doi.org/10.28946/rpt.v12i2.3110.

yang membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Dalam praktiknya, peran tersebut mencakup pembuatan akta, pemeriksaan persyaratan formal, pengamanan tertib administrasi, serta koordinasi dengan Kantor Pertanahan. Akta PPAT menjadi dasar penting bagi pendaftaran perubahan data pertanahan, tetapi kewenangan pendaftaran tetap berada pada Kantor Pertanahan.

2) Berdasarkan temuan empiris yang tersedia, hambatan pembuatan akta jual beli di Kota Kendari meliputi rendahnya pemahaman masyarakat, persepsi mengenai biaya dan kerumitan, ketidaklengkapan dokumen pewarisan, transaksi di bawah tangan, hambatan administratif, dan persoalan tanah pertanian absentee. Upaya penanganan yang lebih tepat adalah pemeriksaan dokumen secara sistematis, penjelasan hukum sebelum akta, koordinasi dengan Kantor Pertanahan, penyuluhan yang terarah, serta penolakan terhadap perbuatan hukum yang tidak memenuhi syarat. Karena penelitian hanya memiliki satu informan kunci yang terdokumentasi, temuan empiris ini harus dipahami sebagai temuan eksploratif dan tidak digeneralisasikan secara statistik.

B. Saran

1) Kantor Pertanahan perlu menyediakan informasi persyaratan, tahapan, dan biaya pelayanan secara transparan dan mudah diakses sehingga mengurangi persepsi bahwa pendaftaran tanah merupakan proses yang rumit dan PPAT perlu menggunakan daftar periksa pemeriksaan dokumen dan memberikan penjelasan tertulis mengenai kekurangan dokumen serta alasan hukum apabila suatu akta tidak dapat dibuat.
2) Pemerintah daerah bersama Kantor Pertanahan dan organisasi PPAT perlu meningkatkan penyuluhan hukum pertanahan yang diarahkan pada persoalan konkret seperti pewarisan, transaksi di bawah tangan, dan tanah absentee, dan koordinasi PPAT dan Kantor Pertanahan perlu diperkuat melalui mekanisme konsultasi dan verifikasi yang jelas, termasuk pemanfaatan layanan pertanahan elektronik, serta penelitian selanjutnya perlu memperluas informan dengan melibatkan beberapa PPAT, pejabat Kantor Pertanahan, masyarakat, ahli waris, dan pihak terkait agar temuan empiris lebih kaya dan dapat diuji melalui triangulasi sumber.

DAFTAR PUSTAKA

A. F. Fathoni, Chandra Yusuf, and Mohammad Ryan Bakry, 2024, Peran PPAT dalam Masa Peralihan Perubahan Hak Kepemilikan Tanah Pertanian Sesuai Domisili Menjadi Tidak Sesuai Domisili *(Absentee*) di Wilayah Karawang, *Adil: Jurnal Hukum* 15, no. 2 : 212–228, https://doi.org/10.33476/ajl.v15i2.4573.

A. Silviana, 2012, Kajian tentang Kesadaran Hukum Masyarakat dalam Melaksanakan Pendaftaran Tanah, *Pandecta Research Law Journal*, no. 1 : 115–120.

Anak Agung Bagus Juniarta and Gde Made Swardhana, 2021, Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah, *Acta Comitas*, no. 2: 340–352, https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p10;

Annisa Thalassa Falah, Nur Adhim, and Mira Novana Ardani, 2022, Kebijakan Kantor Pertanahan terhadap Larangan Kepemilikan Tanah 'Absentee/Guntai' di Kabupaten Sleman, *Diponegoro Law Journal*, no. 3, https://doi.org/10.14710/dlj.2022.34374.

Desak Komang Lina Maharani and I Ketut Westra, 2022, Peran PPAT Dalam Melakukan Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik Pada Perjanjian Jual Beli Tanah, *Acta Comitas*, no. 2 : 256–266, https://doi.org/10.24843/AC.2022.v07.i02.p7.

Elfira Permatasari, Habib Adjie, and Hardianto Djanggih, 2018, Perlindungan Hukum Kepemilikan Tanah Absentee yang Diperoleh Akibat Pewarisan, *Varia Justicia*, no. 1 : 1–9, https://doi.org/10.31603/variajusticia.v14i1.2052.

Elita Rahmi, 2016, Wajah Baru PPAT dalam Proses Pendaftaran Tanah di Indonesia (Studi PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT), *Notariil Jurnal Kenotariatan*, no. 1 : 1–13, https://doi.org/10.22225/jn.1.1.177.1-13;

Fathoni et al., Peran PPAT dalam Masa Peralihan; Marwiyah, Qurota A'yun Nina Sari, and Nalista Putri Wilujeng, 2024, Pengaturan Hukum Tanah Absentee dalam Perspektif Keadilan Agraria di Indonesia, *Amar*, no. 1 : 25–35, https://doi.org/10.62734/amar.v3i1.757.

Fatmawati Faisol and Herman Adriansyah, 2023, Peran PPAT dalam Optimalisasi Penerimaan Negara dari Sektor Perpajakan, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, no. 1, https://doi.org/10.28946/rpt.v12i1.2899.

Hapsoro et al., 2022, Evaluasi Kualitas Data Bidang Tanah; L. N. Avivah, Sutaryono, and D. W. T. Andari, Pentingnya Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali dalam Rangka Perlindungan Hukum Kepemilikan Sertifikat Tanah, *Tunas Agraria* , no. 3 : 197–210, https://doi.org/10.31292/jta.v5i3.186.

I Wayan Richa Arthawan, Stanislaus Atalim, and Amad Sudiro, 2024, Accountability of Notary/Land Deed Official for Transaction of Land Sale and Purchase Based on Fake Evidence, *Notariil Jurnal Kenotariatan*, no. 1 : 9–14, https://doi.org/10.22225/jn.9.1.2024.9-14.

Ida Ayu Wulan Rismayanthi, 2016, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Yang Menjadi Objek Sengketa, *Acta Comitas*, no. 1, https://doi.org/10.24843/AC.2016.v01.i01.p07;

Ida Ayu Dinda Maharani, I Nyoman Alit Puspadma, and Ni Gusti Ketut Sri Astiti, 2023, Keabsahan Jual Beli Hak atas Tanah yang Dilakukan tanpa Akta PPAT Ditinjau dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah," *Jurnal Konstruksi Hukum*, no. 3 : 261–267, https://doi.org/10.22225/jkh.4.3.8036.261-267.

Imran, wawancara mendalam oleh penulis, PPAT Kota Kendari, 10 Mei 2026.

M. Rizqi, N. W. Wulandari, M. Merlyan, and Prawiradijaya, 2026, Problematika Hukum Tanah Absentee serta Dampak Pengecualian bagi Aparatur Sipil Negara terhadap Ketimpangan Agraria, *Tunas Agraria*, no. 1 : 135–149, https://doi.org/10.31292/jta.v9i1.537;

Maharani and Westra, *Peran PPAT dalam Melakukan Pengecekan Sertifikat Secara Elektronik.*

Mohammad Rizqi Safirul Kamal, 2023, Kebijakan Pembuatan Akta PPAT secara Elektronik: Pemenuhan Syarat Otentik, Implementasi, dan Alternatif Kebijakan, *Repertorium: Jurnal Ilmiah Hukum Kenotariatan*, no. 2, https://doi.org/10.28946/rpt.v12i2.3110.

Muhammad Nabil and Nia Kurniati, 2023, Hilangnya Keabsahan Hak Atas Tanah Akibat Kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Litra: Jurnal Hukum Lingkungan, Tata Ruang, dan Agraria*, no. 1 : 93–108, https://doi.org/10.23920/litra.v3i1.1358.

Mutia Kanza, M. Sudirman, and Benny Djaja, 2024, Peran dan Tanggung Jawab PPAT terhadap Pendaftaran Hak Atas Tanah dalam Proses Penerbitan Sertifikat Tanah Secara Elektronik, *Jispendiora*, no. 3 : 234–248, https://doi.org/10.56910/jispendiora.v3i3.3581.

Nadila Maysila Herdarezki, 2021, Sistem Publikasi Tanah Positif (Terobosan Mewujudkan Kepastian Hukum dalam Pendaftaran Tanah), *Jurnal Pertanahan*, no. 2 , https://doi.org/10.53686/jp.v11i2.88.

Nurul Miftahusshofa Tabroni, Rielly Lontoh, and Iran Sahril, 2024, Kepastian Hukum Proses Jual Beli Tanah Dilakukan di Bawah Tangan: Setelahnya Tidak Diketahui Keberadaan Pihak Penjual, *Esensi Hukum*, no. 2, https://doi.org/10.35586/esensihukum.v6i2.394

PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana diubah dengan PP Nomor 24 Tahun 2016. Lihat juga Muhammad Kamran, 2024, Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Membantu Badan Pertanahan (BPN)

R. H. Hapsoro, A. Hernandi, and R. Abdulharis, 2024, Evaluasi Kualitas Data Bidang Tanah dalam Rangka Kepastian Hukum Objek Pendaftaran Tanah di Indonesia, *Tunas Agraria*, no. 3 : 368–388, https://doi.org/10.31292/jta.v7i3.336;

Sidi Ahyar Wiraguna, 2024, Metode Normatif dan Empiris dalam Penelitian Hukum: Studi Eksploratif di Indonesia, *Jurnal Sosial Politik, Pemerintahan dan Hukum*, no. 3.

Tri Wahyoe Haryanti, Susy Yanti Simanjuntak, and Nunuk Widayati, 2023, Peran PPAT terhadap Pelaksanaan Asas Nemo Plus Yuris pada Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli, *Jurnal Education and Development*, no. 3, https://doi.org/10.37081/ed.v11i3.4799.

PERATURAN

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria; Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana diubah oleh Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 6 ayat (2).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat (1)–(2).