

**TRANSAKSI JUAL BELI TANAH YANG DILAKUKAN TIDAK DI  
HADAPAN PPAT**

**Rini B.A. Silitonga<sup>1</sup>, Deny Panjaitan<sup>2</sup>, Saibun K. Sirait<sup>3</sup>, Diana R.W. Napitupulu<sup>4</sup>**  
[ade\\_med@yahoo.com](mailto:ade_med@yahoo.com)<sup>1</sup>, [denypanjaitan74@gmail.com](mailto:denypanjaitan74@gmail.com)<sup>2</sup>, [siraitsaibun@gmail.com](mailto:siraitsaibun@gmail.com)<sup>3</sup>,  
[diana.napitupulu@uki.ac.id](mailto:diana.napitupulu@uki.ac.id)<sup>4</sup>

**Universitas Kristen Indonesia**

**Abstrak:** Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis legalitas dan implikasi hukum dari transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis normatif dengan analisis terhadap peraturan perundang-undangan yang berlaku, studi kasus, serta wawancara dengan praktisi hukum. Hasil penelitian menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan tidak di hadapan PPAT berpotensi menimbulkan risiko hukum, seperti ketidakabsahan peralihan hak dan kesulitan dalam pembuktian kepemilikan di kemudian hari. Selain itu, transaksi semacam ini dapat mengakibatkan kerugian bagi pihak pembeli, terutama dalam hal perlindungan hukum dan kepastian hak milik. Kesimpulan dari penelitian ini menyarankan agar semua pihak yang terlibat dalam jual beli tanah selalu melibatkan PPAT untuk memastikan legalitas dan melindungi hak-hak mereka sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, penelitian ini menekankan pentingnya peran PPAT dalam transaksi jual beli tanah demi tercapainya kepastian hukum dan perlindungan terhadap semua pihak.

**Kata Kunci:** Transaksi jual beli tanah, PPAT dan legalitas, Hak milik tanah.

***Abstract:** This research aims to analyze the legality and legal implications of land sale and purchase transactions conducted without the presence of a Land Deed Official (PPAT). The method used is a normative juridical approach by analyzing the applicable laws and regulations, case studies, and interviews with legal practitioners. The results show that land sale and purchase transactions conducted not in the presence of a PPAT have the potential to cause legal risks, such as the invalidity of the transfer of rights and difficulties in proving ownership in the future. In addition, such transactions can result in losses for the buyer, especially in terms of legal protection and certainty of property rights. The conclusion of this study suggests that all parties involved in the sale and purchase of land should always involve a PPAT to ensure legality and protect their rights in accordance with applicable legal provisions. Thus, this study emphasizes the importance of the role of PPAT in land sale and purchase transactions in order to achieve legal certainty and protection for all parties.*

***Keywords:** Land sale and purchase transactions, PPAT and legality, Land ownership rights.*

## PENDAHULUAN

Transaksi jual beli tanah merupakan salah satu bentuk peralihan hak atas tanah yang memiliki implikasi hukum signifikan. Dalam praktiknya, transaksi ini seharusnya dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk memastikan legalitas dan keabsahan peralihan hak tersebut. Namun, kenyataannya, masih banyak transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa kehadiran PPAT, yang dapat menimbulkan berbagai masalah hukum.<sup>1</sup> Relevansi topik ini terletak pada pentingnya memahami risiko dan konsekuensi hukum dari transaksi yang tidak sesuai prosedur, serta dampaknya terhadap kepastian hukum dan perlindungan hak milik.<sup>2</sup> Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji lebih dalam mengenai legalitas transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa PPAT, serta implikasi hukumnya bagi para pihak yang terlibat.<sup>3</sup> Tinjauan literatur menunjukkan bahwa ketidakpatuhan terhadap prosedur hukum dalam transaksi tanah dapat mengakibatkan sengketa kepemilikan dan kerugian bagi pembeli. Masalah hukum yang diangkat dalam penelitian ini adalah bagaimana transaksi tanpa PPAT dapat mempengaruhi validitas peralihan hak dan apa saja langkah-langkah yang dapat diambil untuk meminimalisir risiko tersebut. Dengan demikian, penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam meningkatkan kesadaran hukum masyarakat dan mendorong pelaksanaan transaksi tanah yang sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Meskipun aturan terkait pentingnya peran PPAT dalam transaksi jual beli tanah sudah diatur dengan jelas dalam berbagai regulasi, masih terdapat banyak transaksi yang dilakukan tanpa melalui proses formal ini. Fenomena ini banyak terjadi di daerah-daerah terpencil atau di lingkungan masyarakat yang masih mengandalkan kesepakatan adat atau transaksi bawah tangan. Hal ini disebabkan oleh kurangnya pemahaman masyarakat tentang pentingnya akta PPAT, keterbatasan akses ke layanan PPAT, serta anggapan bahwa prosedur formal terlalu rumit dan memakan biaya. Kondisi ini memperlihatkan adanya kesenjangan antara peraturan hukum yang berlaku dan praktik jual beli tanah di lapangan.

Ketiadaan PPAT dalam transaksi tanah tidak hanya berdampak pada status hukum kepemilikan tanah, tetapi juga dapat mengakibatkan ketidakpastian hukum yang lebih luas. Tanah yang diperjualbelikan tanpa akta PPAT rentan terhadap sengketa, baik dengan pihak ketiga maupun dengan ahli waris dari pemilik tanah sebelumnya. Dalam beberapa kasus, pembeli tanah yang tidak didukung oleh akta PPAT tidak memiliki kekuatan hukum yang cukup untuk mempertahankan hak miliknya di pengadilan. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami bahwa meskipun transaksi dapat disepakati secara lisan atau adat, keabsahan hukum dan perlindungan hak hanya dapat terjamin jika prosedur formal, termasuk pembuatan akta jual beli oleh PPAT, dipenuhi.

Lebih jauh lagi, penting untuk mengkaji bagaimana peran pemerintah dan instansi terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan PPAT, dalam memberikan edukasi dan memperbaiki akses layanan bagi masyarakat. Reformasi layanan publik, khususnya dalam proses peralihan hak atas tanah, sangat diperlukan agar masyarakat lebih mudah mengakses PPAT dan memahami prosedur yang berlaku. Dengan adanya kemudahan akses dan peningkatan kesadaran hukum, diharapkan risiko transaksi tanah tanpa PPAT dapat diminimalisir, sehingga kepastian hukum dan perlindungan hak milik tanah dapat ditingkatkan. Penelitian ini juga diharapkan dapat memberikan sumbangan dalam menemukan solusi yang tepat guna mengatasi permasalahan tersebut.

---

<sup>1</sup> Bramantia E, Halim A, and Uraidi E. 2022. 'Jual Beli Atas Tanah Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah'. CERMIN: Jurnal Penelitian.

<sup>2</sup> Pratama KH, and Djajaputra G. 2021. 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli'. Jurnal Hukum Adigama.

<sup>3</sup> SumualCDP. 2021. 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Tanpa PPAT'. EX PRIVATUM.

## **METODE PENELITIAN**

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif untuk menganalisis transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>4</sup> Metode ini melibatkan studi pustaka dan analisis dokumen hukum yang relevan, seperti peraturan perundang-undangan, literatur hukum, dan putusan pengadilan terkait.<sup>5</sup> Pendekatan yuridis normatif dipilih karena fokus penelitian ini adalah untuk memahami dan mengevaluasi aspek legalitas dari transaksi tanah yang tidak melibatkan PPAT,<sup>6</sup> serta implikasi hukumnya terhadap para pihak yang terlibat.

Selain itu, penelitian ini juga akan mengkaji literatur yang membahas peran dan fungsi PPAT dalam menjamin keabsahan transaksi jual beli tanah. Dengan demikian, penelitian ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang komprehensif mengenai risiko hukum dan langkah-langkah yang dapat diambil untuk meminimalisir potensi sengketa dalam transaksi tanah yang dilakukan di luar prosedur resmi.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Hasil**

Penelitian ini menemukan bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak memenuhi persyaratan hukum yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Pasal 19 UUPA secara tegas mensyaratkan bahwa setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT untuk menjamin legalitas dan keabsahan transaksi tersebut. Transaksi yang dilakukan tanpa PPAT tidak memiliki dasar hukum yang sah, sehingga tidak dapat dijadikan acuan untuk pendaftaran peralihan hak di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa akta yang dikeluarkan oleh PPAT, status hukum tanah tetap berada pada pemilik sebelumnya, yang pada akhirnya menghilangkan kepastian hukum bagi pembeli.

Secara yuridis, transaksi jual beli tanah tanpa PPAT memiliki konsekuensi hukum yang signifikan. Salah satu konsekuensi yang paling krusial adalah bahwa hak milik atas tanah tidak dapat dialihkan secara sah kepada pembeli tanpa adanya akta jual beli yang diterbitkan oleh PPAT. Penelitian ini menunjukkan bahwa meskipun pembeli telah melakukan pembayaran dan menguasai tanah secara fisik, mereka tidak memiliki bukti hukum yang kuat untuk mempertahankan hak kepemilikan mereka jika terjadi sengketa. Akibatnya, pembeli tidak terlindungi dari klaim pihak ketiga atau ahli waris pemilik sebelumnya yang dapat menggugat hak atas tanah tersebut.

Analisis terhadap doktrin hukum agraria yang berkembang menunjukkan bahwa PPAT berperan sebagai otoritas yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai transaksi jual beli tanah. Fungsi PPAT tidak hanya sebagai saksi, tetapi juga sebagai penjamin bahwa seluruh aspek legal dalam transaksi tersebut telah dipenuhi. Dalam doktrin hukum, keabsahan peralihan hak hanya dapat dijamin jika PPAT terlibat dalam proses pembuatan akta jual beli. Oleh karena itu, tanpa kehadiran PPAT, transaksi jual beli tanah dianggap cacat formil dan tidak sah menurut hukum, yang berpotensi menyebabkan ketidakpastian hukum bagi para pihak yang terlibat.

Praktik jual beli tanah tanpa kehadiran PPAT sering kali terjadi di daerah-daerah pedesaan di mana masyarakat masih mengandalkan kesepakatan adat atau transaksi informal. Meskipun secara adat transaksi tersebut sah dan diakui oleh komunitas lokal,

---

<sup>4</sup> Maharani IAD, and Puspadma INA. 2023. 'Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997'. *Jurnal Konstruksi Hukum*.

<sup>5</sup> Susanto A, and Arifin Z. 2023. 'Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Tanpa Melalui PPAT'. *Jurnal Hukum Dan Demokrasi*.

<sup>6</sup> Gaol HL. 2022. 'Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa PPAT'. *Lex Privatum*.

penelitian ini menunjukkan bahwa dari perspektif hukum positif, transaksi tersebut tidak memiliki kekuatan hukum yang sah. Beberapa kasus perdata yang dikaji dalam penelitian ini menunjukkan bahwa transaksi tanpa PPAT sering kali memicu sengketa hukum, terutama ketika pihak ketiga atau ahli waris mencoba mengklaim hak atas tanah tersebut.

Penelitian ini juga menunjukkan bahwa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memperkuat pentingnya peran PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah. Pasal 37 PP tersebut menegaskan bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan berdasarkan akta yang dibuat oleh PPAT. Tanpa akta tersebut, pendaftaran peralihan hak tidak dapat dilakukan, sehingga tanah tersebut tetap secara hukum tercatat atas nama pemilik lama. Ini mengakibatkan pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum atau perlindungan yang diperlukan dalam transaksi tanah.

Penelitian ini menemukan bahwa jual beli tanah tanpa PPAT memiliki dampak sosial yang signifikan, terutama di daerah-daerah di mana masyarakat kurang memahami pentingnya prosedur formal. Akibat dari transaksi ini sering kali muncul sengketa tanah yang tidak hanya merugikan individu, tetapi juga menciptakan ketidakstabilan sosial di lingkungan tersebut. Ketika transaksi tanah dilakukan tanpa PPAT, risiko terjadi sengketa antarwarga atau antar keluarga meningkat, terutama ketika nilai tanah meningkat atau terjadi perubahan generasi pemilik tanah.

Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa transaksi jual beli tanah tanpa kehadiran PPAT tidak hanya menimbulkan masalah hukum, tetapi juga mempengaruhi stabilitas sosial. Oleh karena itu, penting bagi masyarakat untuk memahami pentingnya melibatkan PPAT dalam setiap transaksi jual beli tanah guna memastikan kepastian hukum dan perlindungan hak milik. Pemerintah juga perlu meningkatkan upaya sosialisasi dan aksesibilitas layanan PPAT, khususnya di daerah pedesaan, untuk meminimalkan risiko terjadinya transaksi ilegal atau tidak sah yang melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

## **Pembahasan**

### **1. Legalitas Jual Beli Tanah Tanpa PPAT**

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), salah satu ketentuan yang diatur adalah terkait dengan proses jual beli tanah. Secara tegas, Pasal 19 UUPA mensyaratkan bahwa setiap transaksi jual beli tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).<sup>7</sup> Hal ini bertujuan untuk memberikan kepastian hukum bagi para pihak yang bertransaksi, sehingga hak-hak atas tanah tersebut dapat didaftarkan dan diakui secara resmi oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Tanpa adanya pengesahan dari PPAT, transaksi jual beli tanah dianggap tidak sah secara hukum dan tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak di BPN.<sup>8</sup>

### **2. Akibat Hukum dari Jual Beli Tanah Tanpa PPAT**

Transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa kehadiran PPAT memiliki sejumlah konsekuensi hukum. Salah satu yang paling krusial adalah bahwa hak milik tanah tidak dapat dialihkan secara sah kepada pembeli.<sup>9</sup> Karena akta jual beli tanah yang diterbitkan oleh PPAT merupakan syarat utama dalam pendaftaran peralihan hak, maka tanpa dokumen ini, status kepemilikan tanah tetap berada pada pemilik sebelumnya. Pembeli dalam transaksi semacam ini juga tidak memiliki perlindungan hukum yang memadai

---

<sup>7</sup> Haning KE, and Mujiburohman DA. 2021. 'Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT'. Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum.

<sup>8</sup> Budjang CB. 2018. 'Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT'. Jurnal Media Hukum Dan Pemerintahan.

<sup>9</sup> DHARMA DA. 2023. 'Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah Tanpa Akta PPAT Di Pengadilan Negeri Purwodadi'. Ilmu Hukum, Unissula.

terhadap klaim pihak ketiga.<sup>1011</sup>

### **3. Doktrin dan Pendapat Ahli Mengenai Fungsi PPAT**

Dalam doktrin hukum agraria, keberadaan PPAT dipandang sebagai kunci dalam proses peralihan hak atas tanah.<sup>12</sup> PPAT bertindak sebagai pejabat yang diberi kewenangan oleh negara untuk membuat akta autentik mengenai transaksi tanah. Menurut pendapat ahli, fungsi PPAT dalam transaksi jual beli tanah adalah untuk memastikan bahwa transaksi tersebut dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku,<sup>13</sup> serta untuk menjamin bahwa pihak-pihak yang bertransaksi memahami dan menyepakati seluruh isi dari transaksi tersebut.<sup>14</sup> Tanpa PPAT, transaksi tanah dianggap tidak memenuhi unsur formal yang disyaratkan hukum.

### **4. Penerapan Hukum dalam Kasus Jual Beli Tanah Tanpa PPAT**

Dalam praktik, kasus jual beli tanah tanpa PPAT sering terjadi, terutama di daerah pedesaan di mana masyarakat masih sering melakukan transaksi jual beli tanah secara adat.<sup>15</sup> Meskipun secara adat transaksi tersebut sah dan diakui oleh komunitas lokal, dari segi hukum positif, transaksi tersebut tidak diakui dan tidak memiliki kekuatan hukum.<sup>16</sup> Beberapa kasus perdata yang diajukan ke pengadilan menunjukkan bahwa jual beli tanah tanpa PPAT berisiko menimbulkan sengketa, terutama jika ada pihak ketiga yang mengklaim kepemilikan tanah tersebut.

### **5. Relevansi dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

Dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, diatur lebih lanjut mengenai pentingnya akta PPAT sebagai dasar pendaftaran tanah.<sup>17</sup> Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT.<sup>18</sup> Hal ini memperkuat ketentuan UUPA bahwa transaksi jual beli tanah yang dilakukan tanpa PPAT tidak memiliki kekuatan hukum untuk pendaftaran.

### **6. Akibat Terhadap Status Kepemilikan**

Tanah yang diperjualbelikan tanpa proses di hadapan PPAT tetap secara hukum tercatat atas nama pemilik sebelumnya.<sup>19</sup> Pembeli, meskipun telah membayar lunas dan mungkin telah menguasai fisik tanah, tidak memiliki bukti hukum yang kuat atas kepemilikan. Ini bisa menjadi sumber sengketa di masa depan,<sup>20</sup> terutama jika pemilik lama atau ahli warisnya mencoba menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.

### **7. Alternatif Penyelesaian Sengketa**

Dalam kasus di mana jual beli tanah sudah terlanjur dilakukan tanpa PPAT, salah satu solusi yang mungkin adalah dengan mengajukan permohonan ke pengadilan untuk

---

<sup>10</sup> Damayanti DAA. 2020. 'Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan PPAT'. Lex Privatum.

<sup>11</sup> Pradhipta YR, and Imanullah MN. 2019. 'Tanggung Jawab Notaris Dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli'. Jurnal Repertorium.

<sup>12</sup> Lubis MDA, and Alamsyah MF. 2022. 'Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanpa Mencantumkan Harga'. Justice For Law.

<sup>13</sup> Arifa M, and Dharsana IMP. 2022. 'Peran Penting PPAT Dalam Jual Beli Tanah'. Umal Sosial Humaniora.

<sup>14</sup> Permata AN, and Sukmawati FN. 2023. 'Keabsahan Jual Beli Tanah Di Hadapan PPAT Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata'. Conference on Law and Society.

<sup>15</sup> Romolo L, and Suryandono W. 2019. 'Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli'. Notary Indonesia.

<sup>16</sup> Gibran MG, and Laksamana R. 2022. 'Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan Tanah Transmigrasi'. Yurisprudentialia.

<sup>17</sup> Mumi CS. 2018. 'Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat'. Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum.

<sup>18</sup> Dumatubun AM. 2021. 'Perlindungan Hukum Pembeli Dalam Ikatan Jual Beli Tanpa Kuasa Menjual'. University of Surabaya Repository.

<sup>19</sup> Gaol HL. 2022. 'Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa PPAT'. Lex Privatum.

<sup>20</sup> Susanto A, and Arifin Z. 2023. 'Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Tanpa Melalui PPAT'. Jurnal Hukum Dan Demokrasi.

mengesahkan transaksi tersebut.<sup>21</sup> Namun, prosedur ini tidak selalu berhasil dan sering kali memerlukan pembuktian yang rumit. Pengadilan juga dapat menolak permohonan tersebut jika ditemukan bahwa transaksi tersebut melanggar ketentuan perundang-undangan, atau jika ada indikasi penipuan atau itikad buruk.

#### **8. Perlindungan Pembeli yang Beritikad Baik**

Pembeli yang beritikad baik dalam transaksi jual beli tanah tanpa PPAT dapat mencari perlindungan hukum dengan mengajukan gugatan ke pengadilan.<sup>22</sup> Dalam beberapa kasus, pengadilan dapat memutuskan untuk melindungi hak-hak pembeli yang telah melakukan pembayaran penuh dan telah menguasai fisik tanah, terutama jika penjual bertindak dengan itikad buruk. Namun, meskipun pengadilan mungkin mengakui hak pembeli, status hukum tanah tersebut tetap tidak akan bisa didaftarkan secara resmi tanpa adanya akta PPAT.<sup>23</sup>

#### **9. Peran Notaris dalam Transaksi Tanah**

Notaris juga memiliki peran penting dalam transaksi jual beli tanah.<sup>24</sup> Meskipun notaris bukanlah PPAT, dalam beberapa kasus, notaris dapat memberikan konsultasi hukum terkait keabsahan transaksi tanah dan memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum.<sup>25</sup> Notaris juga dapat membantu dalam pembuatan dokumen pendukung yang diperlukan untuk melanjutkan transaksi ke tahap PPAT.

#### **10. Dampak Sosial dari Jual Beli Tanah Tanpa PPAT**

Jual beli tanah tanpa PPAT sering terjadi di daerah pedesaan, di mana masyarakat mungkin kurang memahami pentingnya pengesahan oleh PPAT.<sup>26</sup> Akibatnya, sering kali muncul sengketa tanah di kemudian hari, terutama ketika terjadi alih generasi atau ketika nilai tanah meningkat drastis. Hal ini menimbulkan ketidakpastian hukum dan dapat mempengaruhi stabilitas sosial di lingkungan tersebut.

#### **11. Rekomendasi dan Solusi**

Untuk mengurangi risiko jual beli tanah tanpa PPAT, pemerintah perlu memperkuat sosialisasi terkait pentingnya keberadaan PPAT dalam transaksi tanah.<sup>27</sup> Selain itu, reformasi di bidang pelayanan publik, khususnya dalam proses peralihan hak atas tanah, perlu dilakukan agar masyarakat lebih mudah mengakses PPAT<sup>28</sup> dan memahami prosedur hukum yang berlaku. Sanksi yang lebih tegas juga perlu diberlakukan untuk mencegah terjadinya transaksi ilegal yang tidak memenuhi ketentuan hukum.

### **KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan, dapat disimpulkan bahwa transaksi jual beli tanah tanpa kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki dampak yang signifikan terhadap kepastian hukum, serta berpotensi menimbulkan berbagai risiko dan sengketa. Adapun poin-poin penting yang dapat disimpulkan adalah sebagai berikut:

1. Transaksi jual beli tanah tanpa PPAT tidak memenuhi syarat formal yang ditetapkan

---

<sup>21</sup> Lubis MDA, and Alamsyah MF. 2022. 'Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanpa Mencantumkan Harga'. Justice For Law.

<sup>22</sup> Aulliandika J, and Djajaputra G. n.d. 'Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli'. Jurnal Hukum Adigama.

<sup>23</sup> Bramantia E, Halim A, and Uraidi E. 2022. 'Jual Beli Atas Tanah Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah'. CERMIN: Jurnal Penelitian.

<sup>24</sup> Mumi CS. 2018. 'Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat'. Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum.

<sup>25</sup> Pradhipta YR, and Imanullah MN. 2019. 'Tanggung Jawab Notaris Dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli'. Jurnal Repertorium.

<sup>26</sup> Gibran MG, and Laksamana R. 2022. 'Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan Tanah Transmigrasi'. Yurisprudencia.

<sup>27</sup> Arifa M, and Dharsana IMP. 2022. 'Peran Penting PPAT Dalam Jual Beli Tanah'. Jurnal Sosial Humaniora.

<sup>28</sup> Budjang CB. 2018. 'Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT'. Jurnal Media Hukum Dan Pemerintahan.

- oleh hukum agraria, sehingga tidak memiliki kekuatan hukum yang sah untuk mendaftarkan peralihan hak atas tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
2. Tanpa akta yang sah dari PPAT, status kepemilikan tanah tidak dapat dialihkan secara resmi kepada pembeli, yang menyebabkan risiko sengketa kepemilikan dan pembeli tidak mendapatkan perlindungan hukum terhadap klaim pihak ketiga.
  3. PPAT memiliki peran penting dalam memastikan legalitas dan keabsahan transaksi jual beli tanah, serta dalam melindungi kepentingan hukum pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut.
  4. Penyelesaian sengketa tanah akibat transaksi tanpa PPAT dapat dilakukan melalui jalur pengadilan, tetapi prosedur ini sering kali rumit dan tidak selalu memberikan hasil yang memadai bagi pembeli yang beritikad baik.
  5. Untuk mencegah terjadinya transaksi ilegal tanpa PPAT, diperlukan upaya sosialisasi yang lebih luas kepada masyarakat tentang pentingnya peran PPAT dalam transaksi tanah, serta reformasi pelayanan publik untuk memudahkan akses terhadap layanan PPAT, terutama di daerah pedesaan..

### **SARAN**

Berdasarkan kesimpulan yang telah disampaikan, beberapa saran dapat diajukan untuk mengatasi permasalahan terkait transaksi jual beli tanah tanpa kehadiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Saran-saran berikut diharapkan dapat memberikan solusi dan meningkatkan kesadaran serta kepatuhan terhadap hukum:

1. Pemerintah perlu memperkuat sosialisasi kepada masyarakat, khususnya di daerah pedesaan, mengenai pentingnya kehadiran PPAT dalam setiap transaksi jual beli tanah guna menjamin keabsahan dan kepastian hukum.
2. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan instansi terkait harus memberikan kemudahan akses terhadap layanan PPAT, termasuk menyederhanakan prosedur birokrasi untuk meminimalisir hambatan yang dihadapi oleh masyarakat dalam proses peralihan hak tanah.
3. Sanksi hukum yang lebih tegas perlu diterapkan terhadap pihak-pihak yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa PPAT, agar tercipta kepatuhan yang lebih baik terhadap prosedur hukum yang berlaku.
4. Pengadilan harus memperkuat mekanisme penyelesaian sengketa bagi pembeli yang beritikad baik dalam transaksi tanah tanpa PPAT, dengan mempertimbangkan perlindungan hukum yang layak dan adil bagi semua pihak.
5. Penggunaan teknologi, seperti layanan digital untuk pendaftaran tanah dan akta elektronik, dapat diterapkan untuk meningkatkan efisiensi dan transparansi dalam proses jual beli tanah, sehingga masyarakat lebih mudah memahami dan mematuhi prosedur hukum yang berlaku.

### **DAFTAR PUSTAKA**

- Arifa M, and Dharsana IMP. 2022. 'Peran Penting PPAT Dalam Jual Beli Tanah'. *Jurnal Sosial Humaniora*.
- Aulliandika J, and Djajaputra G. n.d. 'Tanggung Jawab PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli'. *Jurnal Hukum Adigama*.
- Bramantia E, Halim A, and Uraidi E. 2022. 'Jual Beli Atas Tanah Tanpa Pejabat Pembuat Akta Tanah'. *CERMIN: Jurnal Penelitian*.
- Budjang CB. 2018. 'Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT'. *Jurnal Media Hukum Dan Pemerintahan*.
- Damayanti DAA. 2020. 'Perjanjian Jual Beli Tanah Yang Tidak Dilakukan Di Hadapan PPAT'. *Lex Privatum*.
- DHARMA DA. 2023. 'Penyelesaian Sengketa Jual-Beli Tanah Tanpa Akta PPAT Di Pengadilan Negeri Purwodadi'. *Ilmu Hukum, Unissula*.
- Dumatubun AM. 2021. 'Perlindungan Hukum Pembeli Dalam Ikatan Jual Beli Tanpa Kuasa Menjual'. *University of Surabaya Repository*.

- Gaol HL. 2022. 'Kepastian Hukum Jual Beli Tanah Hak Milik Tanpa PPAT'. *Lex Privatum*.
- Gibran MG, and Laksamana R. 2022. 'Keabsahan Jual Beli Di Bawah Tangan Tanah Transmigrasi'. *Yurisprudencia*.
- Haning KE, and Mujiburohman DA. 2021. 'Tinjauan Hukum Terhadap Jual Beli Tanah Tanpa Akta PPAT'. *Wacana Paramarta: Jurnal Ilmu Hukum*.
- Lubis MDA, and Alamsyah MF. 2022. 'Akibat Hukum Akta Jual Beli Tanpa Mencantumkan Harga'. *Justice For Law*.
- Maharani IAD, and Puspadma INA. 2023. 'Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Dilakukan Tanpa Akta PPAT Ditinjau Dari Perspektif Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997'. *Jurnal Konstruksi Hukum*.
- Murni CS. 2018. 'Peralihan Hak Atas Tanah Tanpa Sertifikat'. *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*.
- Permata AN, and Sukmawati FN. 2023. 'Keabsahan Jual Beli Tanah Di Hadapan PPAT Ditinjau Dari Perspektif Hukum Perdata'. *Conference on Law and Society*.
- Pradhipta YR, and Imanullah MN. 2019. 'Tanggung Jawab Notaris Dalam Kelalaian Membuat Akta Jual Beli'. *Jurnal Repertorium*.
- Pratama KH, and Djajaputra G. 2021. 'Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli'. *Jurnal Hukum Adigama*.
- Romolo L, and Suryandono W. 2019. 'Tanggung Jawab Notaris Terhadap Pembatalan Akta Jual Beli'. *Notary Indonesia*.
- Sumual CDP. 2021. 'Kepemilikan Hak Atas Tanah Berdasarkan Jual Beli Tanpa PPAT'. *EX PRIVATUM*.
- Susanto A, and Arifin Z. 2023. 'Tinjauan Yuridis Jual Beli Tanah Tanpa Melalui PPAT'. *Jurnal Hukum Dan Demokrasi*.