



---

## **Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah**

**Restya Amanda Putri<sup>1</sup>, Sunaryo<sup>2</sup>, Sepriyadi Adhan S<sup>3</sup>, Ahmad Zazili<sup>4</sup>, Rohaini<sup>5</sup>**

Program Studi Ilmu Hukum, Universitas Lampung

Email Korespondensi: : [Restyaamanda90@gmail.com](mailto:Restyaamanda90@gmail.com)

---

Article received: 15 September 2025, Review process: 25 September 2025

Article Accepted: 10 Oktober 2025, Article published: 27 November 2025

---

### **ABSTRACT**

*The trading of goods is usually made by agreement or known as a trading agreement, under the customary law the trading agreement is a real agreement, meaning that the delivery of the promised goods is an absolute requirement for a treaty. This research aims to find out about the arrangement of land rights trading agreements and to find out the consequences of land rights trading agreements in the event of a waiver. This study aims to find out the process of implementing land and home trading agreements, regulations and rights and obligations between sellers and buyers, and to know legal responsibility if either party makes a mistake. This method of research is normative because in this study what will be studied are legal principles, legal principles. The nature of this study is descriptive, which describes a comprehensive and systematic trade agreement. The research results show that the land purchase agreement process must meet material, formal, and legal requirements. Material requirements include buyers, sellers and land objects, then formal requirements include real land certificates, evidence that has paid the UN, BPHTB deposit papers, PPh deposit papers, and seller and buyer data data including: KTP and KK, and legal conditions under Article 1320 of the Civil Code. After meeting the requirements, both parties must make a written agreement made by PPAT which is then signed by the parties. After the signing of the treaty deed there was an agreement. After the agreement and signing of the agreement, there is a right and obligation for the parties to be carried out.*

**Keywords:** Agreement, Requirements, Ppat

### **ABSTRAK**

*Jual beli biasanya dilakukan dengan perjanjian atau yang dikenal dengan perjanjian jual beli, berdasarkan hukum adat perjanjian jual beli merupakan perjanjian yang bersifat riil, maksudnya penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat yang mutlak dipenuhi untuk adanya sebuah perjanjian. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui tentang pengaturan perjanjian jual beli hak atas tanah dan mengetahui akibat hukum perjanjian jual beli hak atas tanah apabila terjadi wanprestasi. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui proses pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan rumah, peraturan serta hak dan kewajiban antara penjual dengan pembeli, dan mengetahui tanggung jawab hukum apabila salah satu pihak melakukan kesalahan. Metode penelitian ini bersifat normatif karena dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah kaidah-kaidah hukum, asas-asas hukum dan tanggung jawab hukum terhadap pelaksanaan perjanjian jual beli tanah dan rumah di kabupaten sukoharjo. Sifat penelitian ini adalah deskriptif yang dimana menggambarkan secara menyeluruh dan*

---

*sistematis tentang perjanjian jual beli. Hasil penelitian menunjukkan proses perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil, formil, dan syarat hukum. Syarat materiil yaitu meliputi pembeli, penjual dan obyek tanah, kemudian syarat formil meliputi sertifikat tanah asli, bukti telah membayar PBB, surat setoran BPHTB, surat setoran PPh, dan data data penjual dan pembeli yang meliputi: KTP dan KK, dan syarat hukum pasal 1320 KUHPerdata. Setelah memenuhi syarat – syarat, maka kedua belah pihak harus melakukan perjanjian secara tertulis yang dibuat oleh pihak PPAT yang kemudian ditanda tangani oleh para pihak. Setelah penandatanganan akta perjanjian perjanjian tersebut kemudian timbulah kesepakatan. Setelah terjadi kesepakatan dan penandatanganan perjanjian, maka timbulah hak dan kewajiban bagi para pihak yang harus dilaksanakan .*

**Kata Kunci:** Perjanjian, Persyaratan, PPAT

## PENDAHULUAN

Akta Jual Beli (AJB) adalah dokumen otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan merupakan bukti resmi yang digunakan sebagai dasar hukum dalam proses pemindahan hak atas tanah akibat jual beli (Sulistiyo Rini dan Arpangi 2023). Sebagai capital asset, tanah memainkan peran sentral dalam fungsi ekonomi sebagai modal yang digunakan dalam transaksi ekonomi. Dengan ketersediaan tanah yang semakin sedikit dan kebutuhan yang terus meningkat, nilai tanah cenderung meningkat. Selain sebagai aset ekonomi yang berharga, tanah juga harus dimanfaatkan dengan sebaik-baiknya demi kemakmuran rakyat. (Andrian Sutedi 2014). Perjanjian jual beli adalah kesepakatan dimana penjual berkomitmen untuk menyerahkan barang tertentu kepada pembeli dan memberikan jaminan atas barang tersebut, sementara pembeli berjanji untuk membayar harga yang telah disepakati. Dari definisi ini, terdapat tiga elemen utama, yakni kewajiban penjual menyerahkan barang, memberikan jaminan, dan kewajiban pembeli membayar harga (Salim 2014).

Dalam sistem hukum, pembuatan akta otentik harus dilakukan oleh pejabat yang berwenang, seperti notaris atau pejabat pembuat akta tanah sesuai ketentuan perundang-undangan. Akta ini berfungsi sebagai bukti hukum yang paling kuat, sekaligus menjamin adanya kepastian, keteraturan, dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak yang terlibat dan masyarakat. Pembuatan akta otentik bukan hanya tuntutan hukum, tetapi juga demi memastikan hak dan kewajiban para pihak secara sah. Akta ini harus dibuat sesuai format yang ditetapkan, di hadapan pejabat yang berwenang, dan harus ditandatangani oleh pihak terkait serta saksi sehingga memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna.

Menurut Pasal 1313 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, perjanjian adalah tindakan di mana seseorang atau lebih mengikatkan diri pada satu atau lebih pihak lainnya. Dengan adanya perjanjian, timbul kewajiban dari satu pihak dan hak dari pihak lain untuk mendapatkan pemenuhan kewajiban tersebut. Minimal terdapat dua pihak dalam perjanjian, yakni pihak yang bertanggung jawab memenuhi kewajiban dan pihak yang berhak menerima pelaksanaan kewajiban. Perjanjian ini hanya sah apabila didasarkan pada persetujuan atau kehendak bersama dari para pihak yang membuatnya. Pejabat Pembuat Akta Tanah

bertanggung jawab secara hukum dalam pembuatan perjanjian hak atas tanah. Bila terjadi kesalahan atau kelalaian yang menyebabkan akta tidak sah, maka akta itu dapat dinyatakan batal oleh pengadilan. PPAT dapat diminta pertanggungjawaban dalam bentuk hukum perdata maupun pidana, termasuk kewajiban memberikan ganti rugi dan menghadapi sanksi administratif. Hal ini menuntut PPAT untuk bertindak dengan hati-hati dan profesional demi melindungi kepentingan pihak-pihak terkait dan menjaga stabilitas hukum.

Putusan Nomor 2/Pdt.G/2021/Pn.Kla membatalkan akta jual beli Nomor 742/2019 karena ditemukan cacat kehendak berupa penipuan (*bedrog*) yang menyebabkan akta tersebut tidak memenuhi syarat sah perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata, khususnya pada unsur kesepakatan. Oleh karena itu, akta itu dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan secara hukum. Dalam hal tanggung jawab Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perlu ditelaah apakah perbuatan melawan hukum dilakukan secara sengaja atau karena kelalaian. Pejabat terkait wajib menerbitkan akta pembatalan dan menyerahkannya kepada pihak yang dirugikan agar menghindari klaim atau sengketa di masa depan. Penelitian dengan judul “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah (Studi Putusan Nomor: 2/Pdt.G/2021/Pn.Kla)” bertujuan untuk mendalami aspek hukum tersebut. Dalam praktik jual beli tanah, seringkali ditemukan cacat kehendak yang menyebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi salah satu tergugat. Contoh nyata terdapat pada kasus Putusan Pengadilan Negeri Kalianda Nomor 2/Pdt.G/2021/Pn.Kla antara Sariyanti dan Rini. Pada 2019, terjadi transaksi jual beli tanah yang melibatkan kredit dengan keterlibatan PPAT sebagai pembuat akta. Namun, gugatan diajukan oleh Rini karena adanya penipuan terkait janji penerimaan putranya sebagai anggota Polri. Pengadilan menyatakan akta jual beli tersebut batal demi hukum karena memenuhi unsur penipuan sesuai doktrin hukum Sudargo Gautama. Kasus ini menegaskan pentingnya ketelitian PPAT dalam pembuatan akta agar tidak merugikan pihak terkait.

## METODE

Dalam penelitian ini, digunakan metode yuridis normatif yang mengutamakan pengkajian terhadap sumber hukum tertulis, khususnya peraturan perundang-undangan dan bahan kepustakaan sebagai data sekunder. Metode tersebut bertujuan untuk menilai dan memahami norma-norma hukum tanpa mengumpulkan data secara langsung dari lapangan, sehingga lebih menyoroti aspek teori dan aturan hukum yang telah ada. (Suteki dan Galang Taufani 2018). Pendekatan yuridis normatif adalah pendekatan yang dilakukan melalui studi mendalam terhadap kaidah dan norma hukum yang muncul dalam peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum yang relevan dengan isu penelitian. Pendekatan ini menggunakan bahan kepustakaan sebagai sumber data utama dan tidak memerlukan pengamatan langsung di lapangan (Soerjono Soekanto, 1983). Pendekatan ini melibatkan pengumpulan peraturan perundang-undangan, konsep teoretis, dan referensi pustaka yang erat kaitannya dengan perlindungan lahan. Untuk keperluan tesis ini, penulis mengandalkan sumber informasi seperti buku,

dokumen, serta regulasi hukum yang relevan. Data diperoleh melalui studi literatur yang mencakup bahan hukum dan peraturan yang berhubungan dengan peran PPAT dan mekanisme peralihan hak atas tanah.

## HASIL DAN PEMBAHASAN

Menurut M. Solly Lubis, kerangka teoritis terdiri dari serangkaian pandangan serta teori-teori yang berkaitan dengan isu penelitian. Kerangka ini menyediakan gambaran dan pembatasan teori-teori yang akan dijadikan acuan atau rujukan dalam penelitian sehingga penelitian memiliki landasan yang jelas dan terstruktur (M. Solly Lubis 1994)

### 1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian mengacu pada keadaan yang pasti dan tegas terkait ketentuan hukum yang diambil secara adil. Kejelasan tersebut berfungsi sebagai panduan bagi tindakan, sedangkan aspek keadilan memastikan bahwa aturan tersebut menciptakan tatanan yang masuk akal. Hukum hanya dapat berfungsi secara optimal jika prinsip keadilan diterapkan dengan baik (Dominikus Rato 2010) Dalam melaksanakan fungsi pembuatan akta jual beli tanah, PPAT harus menerapkan prinsip kepastian hukum sebagaimana diatur dalam berbagai regulasi pemerintah, termasuk PP No. 37 Tahun 1998 dan PP No. 24 Tahun 2016, serta aturan teknis dari Perka BPN No. 1 Tahun 2006. Teori kepastian hukum ini menjadi pedoman agar PPAT dapat menjalankan jabatannya dengan benar sehingga akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum dan menghindari ketidakpastian bagi para pihak.

### 2. Teori Perlindungan Hukum

Berdasarkan pendapat Fitzgerald, yang mengutip Satjipto Rahardjo, teori perlindungan hukum berakar dari aliran hukum alam yang dikembangkan oleh tokoh seperti Plato, Aristoteles, dan Zeno. Aliran ini menegaskan bahwa hukum bersumber dari kekuasaan Tuhan yang bersifat kekal dan universal, di mana hukum dan moral adalah satu kesatuan yang tidak boleh dipisahkan. (Satjipto Rahardjo 2000) Mereka memandang bahwa hukum sebagai cerminan moral manusia harus dilaksanakan secara konsisten agar tercipta keadilan dan perlindungan hak. Dalam praktik kedinasan PPAT, teori ini menekankan pentingnya penerapan prinsip keadilan dan kepastian hukum untuk melindungi hak serta mengurangi risiko ketidakpastian di lapangan. Relevansi Teori Perlindungan hukum dengan rumusan masalah yang kedua adalah untuk memberikan bahwa setiap orang memiliki persamaan hak dihadapan hukum dan Indonesia sebagai negara hukum berdasarkan pancasila haruslah memberikan perlindungan hukum terhadap warga masyarakatnya karena itu perlindungan hukum tersebut akan melahirkan pengakuan dan perlindungan hak asasi manusia dalam wujudnya sebagai makhluk individu dan makhluk sosial dalam wadah negara kesatuan yang menjunjung tinggi semangat kekeluargaan demi mencapai kesejahteraan bersama. Keadilan berasal dari kata adil yang berarti tidak berat sebelah, tidak memihak, berpegang pada kebenaran, dan tidak bertindak sewenang-wenang. Dua komponen menentukan teori ini yaitu perlindungan hukum yang setara dan proses hukum melalui peradilan.



### 3. Teori Tanggung Jawab Hukum

Dalam istilah hukum, terdapat dua kata yang berkaitan dengan tanggung jawab, yaitu *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah yang luas mencakup hampir semua bentuk risiko atau kewajiban yang pasti atau mungkin terjadi, termasuk hak dan kewajiban yang aktual maupun potensial, seperti kerugian, ancaman, pelanggaran hukum, biaya, atau kondisi yang mengharuskan pelaksanaan tugas berdasarkan hukum. *Responsibility* merujuk pada hal yang dapat dipertanggungjawabkan terkait suatu kewajiban, termasuk keputusan, keterampilan, serta kemampuan dalam menjalankan tanggung jawab hukum. Menurut Krannenburg dan Vegting, ada dua teori pertanggungjawaban: pertama, teori *fautes de personelles* yang menyatakan pejabat secara individu bertanggung jawab atas kerugian pihak ketiga akibat tindakannya; kedua, teori *fautes de services* yang mengatakan tanggung jawab dibebankan pada instansi tempat pejabat tersebut bekerja, bukan pada pribadi pejabat. Dalam penerapannya, besarnya tanggung jawab ditentukan oleh tingkat kesalahan, yaitu kesalahan ringan (*faute légère*) atau berat (*faute lourde*). Teori ini relevan dengan tulisannya mengenai tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah dan para pihak berkepentingan dalam jual beli tanah, bahwa masing-masing harus menanggung akibat perbuatan hukumnya.

#### ***Akibat Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah***

Hak atas tanah dapat dialihkan melalui dua mekanisme, yakni melalui peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peralihan akibat peristiwa hukum terjadi saat pemilik hak meninggal dunia sehingga haknya beralih secara otomatis kepada ahli warisnya. Sedangkan peralihan berlandaskan perbuatan hukum terjadi melalui proses yang disengaja, seperti perjanjian jual beli, tukar-menukar, pemberian hibah, kontribusi modal ke perusahaan, serta hak bersama yang dibagikan. Hak atas tanah dapat dialihkan melalui dua cara, yakni peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Peristiwa hukum itu terjadi saat seseorang meninggal, lalu hak kepemilikan beralih ke ahli warisnya secara hukum. Sementara perbuatan hukum meliputi tindakan seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan modal dalam perusahaan, serta pembagian hak yang dilakukan Bersama.

Peralihan hak atas tanah merupakan suatu tindakan hukum yang dilakukan dengan niat untuk memindahkan hak dari pemilik lama ke pemilik baru. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Pasal 26 ayat (1) diatur berbagai bentuk peralihan seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemberian melalui wasiat atau adat, serta tindakan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan hak milik. Peraturan Pemerintah mengatur pengawasan atas proses tersebut. Pada dasarnya, perpindahan hak atas tanah bisa terjadi karena peristiwa hukum maupun perbuatan hukum (Andrian Sutedi 2014)

PPAT memiliki tanggung jawab apabila dalam pembuatan akta terjadi perbuatan melawan hukum, baik secara sengaja maupun karena kelalaian, yang bisa terjadi sebelum, saat, atau setelah pembuatan akta. Akibatnya, akta jual beli tersebut dapat dibatalkan sesuai dengan Pasal 1320 ayat 4 KUHPerdara. PPAT wajib

memastikan bahwa akta yang dibuat berdasarkan keterangan yang benar dan mengikuti prosedur yang berlaku agar tidak menimbulkan kerugian hukum. Wanprestasi menyebabkan debitur harus memberikan ganti rugi sebagai bentuk pertanggungjawaban kepada pihak lain yang dirugikan. Selain itu, pihak yang dirugikan juga berhak menuntut pembatalan perjanjian apabila wanprestasi terbukti. Aturan mengenai ganti rugi telah dituangkan dalam Pasal 1243 sampai 1252 KUHPerdara, yang menyatakan bahwa ganti rugi adalah hukuman yang diberikan kepada debitur yang tidak menunaikan kewajibannya sesuai perjanjian.

Dari pendapat Abdulkadir M, perjanjian jual beli bisa berakhir karena beberapa hal, contohnya wanprestasi yang dibuktikan melalui putusan hakim, pailitnya pembeli menurut putusan pengadilan, atau kematian pembeli. Jika perjanjian tersebut berakhir atas dasar tersebut, maka hak kedua belah pihak yang terlibat harus dikembalikan. Prinsip dasar hukum perdata menyatakan bahwa setiap orang yang menimbulkan kerugian kepada orang lain wajib memberikan kompensasi atau ganti rugi atas kerugian itu. Pasal 1321 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menjelaskan bahwa ketika kesepakatan dibuat dengan adanya kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*), maka kesepakatan tersebut dapat dianggap cacat kehendak. Cacat kehendak berarti pernyataan kehendak yang dikeluarkan oleh seseorang tidak dilakukan secara bebas atau murni. Dalam Pasal 1321, terdapat tiga jenis cacat kehendak, yaitu:

Kekhilafan atau kesesatan (*dwaling*) terjadi ketika terdapat kesalahan mengenai orang atau barang yang menjadi tujuan perjanjian. Pasal 1322 ayat (1) menyatakan bahwa kekhilafan tidak membatalkan perjanjian kecuali menyangkut inti pokok barang dalam perjanjian. Ayat (2) menambahkan bahwa kekhilafan tidak membatalkan perjanjian jika hanya berkaitan dengan identitas pihak yang dibuat perjanjian, kecuali perjanjian dibuat berdasarkan identitas tersebut. Paksaan (*dwang*) adalah tindakan yang menimbulkan rasa takut akibat ancaman. R. Subekti menyebutkan bahwa ancaman itu harus berupa perbuatan yang dilarang hukum. Aturan terkait paksaan ada dalam Pasal 1323-1327. Perjanjian yang dibuat di bawah tekanan paksaan bisa diminta pembatalannya. Penipuan (*bedrog*) menurut R. Subekti terjadi saat satu pihak dengan sengaja memberikan informasi palsu untuk mempengaruhi pihak lain agar setuju. Pasal 1328 ayat (1) menyatakan penipuan sebagai alasan pembatalan perjanjian jika tipu muslihatnya terang dan nyata, sehingga pihak lain tidak akan setuju tanpa tipu muslihat tersebut.

Dalam putusan nomor 2/PDT.G/2021/PN.Kla, hakim memutuskan bahwa Tergugat I (Sariyanti) telah berjanji tanpa kemampuan nyata untuk meloloskan anak Penggugat (Rini) dalam seleksi Taruna Akademi Kepolisian dengan syarat pengajuan uang sebesar Rp1,8 miliar secara cicilan dari 2017 sampai 2019. Majelis Hakim menilai janji tersebut sebagai kebohongan demi memperoleh uang dari Rini. Terdakwa juga membujuk Rini menjual ruko 100 m<sup>2</sup> di Desa Sidorejo seharga Rp800 juta, padahal dalam akta notaris nilai transaksi hanya Rp550 juta dan Rini tidak menerima hasil penjualan. Karena adanya unsur penipuan yang menyebabkan cacat kehendak pada AJB 742/2019, yang melanggar Pasal 1320 KUHPerdara, akta tersebut dianggap tidak sah dan dapat dibatalkan. Putusan mengacu pada Pasal

---

1328 KUHPerdara yang mengatur bahwa penipuan yang jelas mempengaruhi kesepakatan menjadi alasan sah untuk pembatalan perjanjian dan harus dibuktikan secara tegas (Prof. Dr. Agus Yudha Hernoko, SH.,MH 2014)

Akta yang disusun oleh PPAT memiliki fungsi sebagai bukti sah bahwa suatu perbuatan hukum terkait hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun telah dilakukan. Akta ini menjadi dasar untuk melakukan pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Fungsi akta PPAT sebagai bukti sangat krusial dalam menguatkan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar munculnya hak atau kewajiban, sesuai dengan Pasal 1865 KUHPerdara yang mengatur bahwa siapa pun yang mengklaim memiliki suatu hak wajib membuktikan keberadaan hak tersebut. Tanpa adanya akta resmi dari PPAT, perolehan hak belum dianggap sah secara hukum, sehingga hak atas tanah dan bangunan secara hukum tetap berada pada pihak yang menyerahkan haknya.

## SIMPULAN

Dari penjabaran di atas, dapat disimpulkan Dari hasil telaah mengenai pengaturan cacat kehendak pada perjanjian jual beli tanah dan peranan serta kewajiban PPAT atas akibat cacat kehendak tersebut, dapat disimpulkan bahwa cacat kehendak terjadi jika perjanjian tidak memenuhi syarat sah sesuai Pasal 1320 KUHPerdara. Soebekti menyatakan dalam bukunya Aneka Perjanjian bahwa Pasal 1320 hanya mengharuskan adanya kesepakatan tanpa syarat formal, sehingga selama ada kata sepakat, perjanjian dianggap sah. Kesepakatan ini juga berarti penerimaan penawaran dari pihak lain. Pasal 1321 KUHPerdara mengatur bahwa kesepakatan tidak sah jika didasarkan pada kekhilafan (*dwaling*), paksaan (*dwang*), atau penipuan (*bedrog*). Oleh sebab itu, perjanjian dianggap batal secara hukum karena tidak terpenuhinya unsur materiil dan syarat subjektif. Sebagai pejabat publik, PPAT memegang peranan vital dalam menjamin kepastian, keteraturan, dan perlindungan hukum melalui akta otentik yang dibuat di hadapannya. Akta tersebut menjadi bukti yang kuat dan hanya dapat digugat kebenarannya di pengadilan jika terbukti tidak valid. Akta yang dikeluarkan oleh PPAT memberikan pembuktian sempurna berdasarkan Pasal 1870 KUH Perdata untuk pihak-pihak yang mengeluarkannya. Jika terdapat sengketa atas akta tersebut, kemungkinan akta bisa dibatalkan atau dinyatakan batal demi hukum. Oleh karenanya, prinsip kehati-hatian, ketelitian, dan kecermatan harus selalu dipegang teguh oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya.

## UCAPAN TERIMA KASIH

Penulis menyampaikan terima kasih kepada *Al-Zayn: Jurnal Ilmu Sosial & Hukum* atas kesempatan dan kepercayaannya dalam mempublikasikan artikel ini. Ucapan terima kasih juga ditujukan kepada diri sendiri atas komitmen dan dedikasi dalam menyelesaikan penelitian ini.

**DAFTAR RUJUKAN**

- Aesia, (2024) *Apa Itu Surat Tanah AJB*, Diakses pada tanggal 11 September 2025 dari <https://aesia.kemenkeu.go.id/berita-properti/properti/apa-itu-surat-tanah-ajb-berikut-ini-penjelasan-lengkap-158.html>
- Baharuddin. (2016). Kewenangan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam proses jual beli tanah. *Jurnal Keadilan Progresif*, 5(1), 151.
- Hernoko, Agus Yudha. (2014). *Hukum perjanjian: Asas proporsionalitas dalam kontrak komersial (Cet. ke-4)*. Jakarta: Prenadamedia Group.
- Larasati, A., & Raffles. (2020). Peralihan hak atas tanah dengan perjanjian jual beli menurut hukum pertanahan Indonesia. *ZAAGEN*, 1(128-129). <https://doi.org/10.22437/zaagen.v1i128-129>.
- Lubis, M. Solly. (1994). *Filsafat ilmu dan penelitian*. Bandung: Bandar Maju
- Raharjo, Satjipto. (2000). *Ilmu hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.
- Rato, Dominikus. (2010). *Filsafat hukum: Mencari, memahami, dan memahami hukum*. Yogyakarta: Laksbang Pressindo.
- Salim. (2014). *Hukum kontrak (teori dan teknik penyusunan kontrak)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Sutedi, Andrian. (2014). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya (Cet. ke-6)*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Suteki dan Galang Taufani. (2018). *Metodologi penelitian hukum (filsafat, teori dan praktik)*. Depok: Raja Grafindo Persada, cetakan ke-1
- Sartika, D. (2017). Peran notaris dalam memberikan kepastian hukum terhadap akta otentik. *Jurnal Hukum & Pembangunan*, 47(3).
- Soekanto, Soerjono. (1983). *Pengantar penelitian hukum*. Jakarta: Rineka Cipta
- Taumba, A., & Syahrin, M. A. (2024). Tinjauan hukum keabsahan jual beli tanah di bawah tangan tanpa melalui pejabat pembuat akta tanah perspektif Kuhperdata. *Jurnal Kajian Ilmu Hukum*, 3(1).
- [Prawira, I. G. B. Y. \(2016\). Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli tanah. Jurnal IUS, 1.](#)
- Permatasari, D. (2020). Urgensi pembuatan akta kuasa menjual dalam transaksi pengikatan jual beli. *Jurnal Ilmu Hukum Legal Opinion*, 8(1).
- Zerlind, S. A. (2020). Kewenangan dan tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan secara elektronik. *Acta Comitatus Jurnal Hukum K*, 5(2).