

# KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENJUALAN TANAH DAN BANGUNAN SEBAGAI HARTA PAILIT

Rachel Gunawan, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,  
e-mail: [rachellgunawann@gmail.com](mailto:rachellgunawann@gmail.com)

Richard C. Adam, Fakultas Hukum Universitas Tarumanagara,  
e-mail: [richard.adam@srslayers.com](mailto:richard.adam@srslayers.com)

doi: <https://doi.org/10.24843/KS.2025.v13.i05.p09>

## ABSTRAK

Penelitian ini meneliti peran dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses penjualan tanah dan bangunan yang termasuk dalam harta pailit. Fokus utama penelitian ini adalah pada kendala yang sering dihadapi PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli terkait harta pailit. Salah satu tantangan utama yang dihadapi PPAT adalah terbatasnya akses terhadap dokumen yang dimiliki oleh kurator yang bertanggung jawab atas pengelolaan harta pailit. Munculnya konflik kepentingan antara debitur dan kurator seringkali memperburuk situasi dan menambah kesulitan dalam proses pembuatan akta. Prosedur administratif yang rumit dan tidak jelas menambah beban bagi PPAT dalam menjalankan tugasnya. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dari penelitian terdahulu yang relevan. Penelitian ini juga mengidentifikasi langkah-langkah yang perlu diambil oleh PPAT untuk memastikan bahwa proses penjualan harta pailit tetap sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku. Hasil penelitian juga menunjukkan bahwa kejelasan status tanah dan kelengkapan dokumen yang diberikan oleh kurator menjadi syarat utama agar akta dapat dibuat secara sah. PPAT juga harus menjaga posisi netral dan tidak berpihak dalam menghadapi konflik antara pihak-pihak terkait. PPAT memiliki tanggung jawab untuk menjaga legalitas transaksi dan memastikan bahwa semua langkah yang diambil sudah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

**Kata kunci:** Akta Jual Beli, Harta Pailit, Kurator, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Sengketa Tanah.

## ABSTRACT

*This study examines the role and authority of the Land Deed Official (PPAT) in the process of selling land and buildings classified as assets in bankruptcy. The main focus of this research is the obstacles frequently faced by PPAT when drafting the Sale and Purchase Deed for assets in bankruptcy. One of the primary challenges PPAT encounters is limited access to documents held by the curator responsible for managing the bankrupt assets. Conflicts of interest between the debtor and the curator often exacerbate the situation and add difficulty to the deed drafting process. The complicated and unclear administrative procedures further burden PPAT in carrying out their duties. This research uses a normative legal method based on previous relevant studies. It also identifies steps that PPAT should take to ensure that the sale of bankrupt assets complies with applicable legal regulations. The findings indicate that clarity regarding the land status and the completeness of documents provided by the curator are essential prerequisites for the deed to be legally valid. PPAT must also maintain neutrality and avoid taking sides in the conflicts between the parties involved. PPAT has the responsibility to uphold the legality of transactions and ensure that all actions taken comply with the relevant legal provisions.*

**Keywords:** Bankruptcy Assets, Deed of Sale and Purchase, Land Disputes, Land Deed Official, Trustee.

## I. PENDAHULUAN

### 1.1 Latar Belakang Masalah

Penjualan tanah dan bangunan yang menjadi bagian dari harta pailit sering menimbulkan persoalan serius dalam praktik hukum di Indonesia. Proses ini tidak hanya menyangkut aspek administratif tetapi juga menyentuh kewenangan hukum yang dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Banyak perkara kepailitan berujung pada sengketa keabsahan akta jual beli yang dibuat saat status pailit belum ditetapkan. Dalam situasi seperti itu muncul potensi gugatan *actio pauliana* yang diajukan oleh kreditor terhadap transaksi yang dianggap merugikan. Prosedur ini secara langsung menempatkan PPAT dalam posisi hukum yang rentan terhadap gugatan maupun tuntutan ganti rugi.<sup>1</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah sejatinya bertugas mencatat dan melegalisasi transaksi peralihan hak atas tanah dalam bentuk akta otentik. Namun dalam praktiknya, banyak PPAT menghadapi dilema ketika membuat akta atas objek yang ternyata kemudian termasuk dalam boedel pailit.<sup>2</sup> Masalah timbul ketika transaksi dilakukan sebelum debitor dinyatakan pailit tetapi kemudian dianggap merugikan kreditor.<sup>3</sup> Dalam kasus ini akta jual beli dapat dibatalkan oleh putusan pengadilan melalui *actio pauliana*. Pembatalan ini kemudian berdampak pada tanggung jawab hukum dari PPAT sebagai pejabat publik.

Kondisi tersebut menciptakan beban tanggung jawab ganda terhadap PPAT dalam menjalankan fungsi hukumnya. Di satu sisi PPAT harus memberikan layanan administrasi pertanahan secara cepat dan akurat kepada masyarakat. Di sisi lain PPAT harus berhati-hati agar tidak membuat akta yang dapat dianggap menimbulkan kerugian terhadap kreditor. Hal ini memperlihatkan posisi PPAT yang kompleks di tengah mekanisme hukum kepailitan yang tidak selalu sejalan dengan waktu pembuatan akta. Terlebih ketika gugatan *actio pauliana* diajukan atas transaksi yang tampak sah secara administratif.<sup>4</sup>

*Actio pauliana* merupakan mekanisme hukum yang membuka peluang pembatalan perbuatan hukum debitor sebelum pailit. Dalam praktiknya pengajuan *actio pauliana* kerap menimbulkan persoalan teknis dalam pembuktian niat dan kerugian kreditor. PPAT tidak memiliki kewenangan untuk menilai apakah suatu transaksi akan berujung pada kerugian kreditor. Posisi PPAT hanya berdasarkan dokumen yang diserahkan oleh para pihak dalam transaksi. Namun akibat dari pembatalan akta jual beli membuat PPAT terancam tuntutan jika dinilai lalai.<sup>5</sup>

Putusan pengadilan dalam perkara *actio pauliana* dapat membatalkan akta otentik yang telah dibuat dan dicatat secara resmi. Akibat hukum dari pembatalan ini adalah kembalinya objek tanah dan bangunan ke dalam boedel pailit. Kreditor

---

<sup>1</sup> Fadil, Mhd. "Actio Pauliana Dalam Kepailitan Yang Terdapat Akta Jual Beli." *SUPREMASI: Jurnal Hukum* 6, no. 2 (2024): 99-112.

<sup>2</sup> Eriyanti, Devi, and Fully Handayani Ridwan. "Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 253-269.

<sup>3</sup> Wiharjo, Vincentius Jonathan, Elis Nurhayati, and Efa Laela Fakhriah. "PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI BERDASARKAN AKTA KUASA PALSU SECARA ADMINISTRATIF DAN PERDATA." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 2 (2024): 207-221.

<sup>4</sup> Ibid.

<sup>5</sup> Ibid.

kemudian memiliki hak untuk menagih piutang dari hasil pelelangan resmi oleh kurator. Dalam posisi ini akta jual beli yang telah dibuat menjadi tidak memiliki kekuatan hukum. PPAT kemudian dituntut untuk bertanggung jawab atas keabsahan akta yang ia buat.<sup>6</sup>

Permasalahan lain muncul ketika penjualan harta pailit dilakukan oleh kurator tanpa mekanisme lelang. Beberapa kurator memilih menjual harta pailit secara di bawah tangan karena menganggap proses lelang terlalu birokratis dan memakan waktu. Keputusan ini seringkali tidak memiliki dasar hukum yang kuat dan membuka celah pelanggaran. PPAT yang membuat akta atas transaksi tersebut berada dalam posisi sulit. Mereka harus memilih antara melayani peralihan hak atau menolak dengan risiko dianggap menolak kewenangan.

PPAT memiliki tanggung jawab untuk mematuhi semua ketentuan yang mengatur profesinya dalam membuat akta tanah. Prinsip kehati-hatian menjadi sangat penting terutama dalam transaksi yang melibatkan harta pailit. Namun tidak semua PPAT memiliki akses informasi hukum atau putusan pengadilan tentang status kepailitan pihak yang bertransaksi.<sup>7</sup> Dalam banyak kasus PPAT hanya menerima dokumen dari debitor dan pembeli tanpa informasi tambahan. Situasi ini membuat PPAT berada di ambang risiko hukum yang sulit dihindari.<sup>8</sup>

PPAT dalam tugasnya berpegang pada prinsip tanggung jawab berdasarkan kesalahan atau *error liability*. Artinya PPAT wajib bertanggung jawab apabila terdapat kesalahan dalam isi akta atau proses pembuatannya. Kesalahan tersebut bisa berupa ketidaksesuaian dengan aturan hukum atau pelanggaran prosedur administrasi. Dalam kasus penjualan harta pailit tanpa lelang PPAT bisa dianggap lalai apabila tidak memeriksa legalitas penjualan tersebut. Risiko ini semakin besar ketika tidak ada regulasi yang tegas mengatur penjualan langsung oleh kurator.<sup>9</sup>

Kurangnya sinkronisasi antara lembaga pengadilan niaga dan PPAT juga memperbesar potensi konflik hukum dalam proses penjualan harta pailit. Informasi mengenai status kepailitan seringkali tidak sampai secara cepat dan resmi kepada PPAT. Hal ini menyebabkan PPAT tidak mengetahui bahwa tanah dan bangunan yang menjadi objek transaksi telah masuk dalam status pailit. Akibatnya pembuatan akta tetap dilakukan dan baru diketahui bermasalah setelah adanya putusan pengadilan. Keadaan ini memperlihatkan lemahnya sistem koordinasi antar lembaga yang semestinya saling mendukung.<sup>10</sup>

Kebutuhan terhadap pengaturan ulang peran PPAT dalam kasus penjualan tanah dan bangunan sebagai harta pailit menjadi semakin mendesak. Perlu ada penguatan sistem notifikasi kepailitan yang dapat langsung diakses oleh PPAT secara digital dan real-time. Hal ini penting agar PPAT tidak terjebak dalam pembuatan akta atas aset yang sedang dalam sengketa atau berpotensi batal. Selain itu perlu ada

---

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> Adi, Monica Sondang Odilia, Susilowati Suparto, and Betty Rubiati. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Kondotel Jimbaran View Bali Yang Telah Menerima Penyerahan Unit Kondotel Dan Telah Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pengembang Dinyatakan Pailit Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait." *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 3, no. 1 (2021): 100-113.

<sup>8</sup> Ibid.

<sup>9</sup> Al Mursyid, M. Yasser. "Akta Peralihan Harta Pailit Berupa Benda Tetap Yang Dijual Tanpa Lelang Oleh Kurator." *Officium Notarium* 1, no. 2 (2021): 230-240.

<sup>10</sup> Ibid.

kepastian hukum terkait batas kewenangan dan tanggung jawab PPAT dalam proses jual beli harta pailit. Semua ini bertujuan untuk melindungi kreditor, debitor, pembeli, serta PPAT itu sendiri dari kerugian hukum yang berkepanjangan.<sup>11</sup>

### 1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana hambatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kewenangannya untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan sebagai harta pailit?
2. Bagaimana peran ideal Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam penjualan tanah dan bangunan sebagai harta pailit?

### 1.3 Tujuan Penulisan

1. Untuk mengidentifikasi hambatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kewenangannya untuk membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan sebagai harta pailit
2. Untuk menganalisis peran ideal Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam penjualan tanah dan bangunan sebagai harta pailit

## 2. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif yang bertumpu pada pendekatan peraturan perundang-undangan sebagai sumber utama analisis. Fokus penelitian terletak pada ketentuan normatif yang mengatur kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam transaksi tanah dan bangunan yang termasuk dalam boedel pailit. Penelitian ini juga menelaah undang-undang kepailitan, peraturan agraria, dan ketentuan jabatan notaris yang mengatur ranah kewenangan PPAT dalam peralihan hak atas tanah. Seluruh data diperoleh melalui telaah kepustakaan terhadap peraturan perundang-undangan, dokumen hukum, serta literatur hukum yang relevan. Penekanan dilakukan pada hubungan norma hukum antar peraturan untuk menilai konsistensi, kekuatan mengikat, dan potensi interpretasi dalam praktiknya.

Analisis dilakukan berdasarkan pendekatan konseptual dan pendekatan peraturan perundang-undangan untuk mengurai tanggung jawab dan batas kewenangan PPAT dalam penjualan aset tanah dan bangunan debitor pailit. Pendekatan konseptual digunakan untuk melihat landasan teori serta prinsip hukum yang melandasi eksistensi dan fungsi PPAT sebagai pejabat publik. Pendekatan ini memperjelas bagaimana norma-norma hukum tersebut dijalankan oleh PPAT dalam praktik, terutama ketika berhadapan dengan dinamika hukum kepailitan. Penelitian ini mengandalkan studi kasus dan putusan pengadilan sebagai bagian dari penguatan data sekunder yang menunjukkan realitas pelaksanaan norma hukum. Data sekunder diperoleh dari jurnal hukum dan hasil penelitian terdahulu yang memiliki relevansi terhadap topik yang dikaji.

Seluruh data dianalisis secara kualitatif menggunakan teknik interpretasi hukum yang mencerminkan asas kejelasan norma dan asas kepastian hukum. Penelitian ini menghindari penggunaan data empiris karena seluruh argumentasi disusun berdasarkan norma yang berlaku dan doktrin hukum yang telah dibentuk melalui penelitian terdahulu. Penggunaan pendekatan normatif memberikan dasar untuk

---

<sup>11</sup> Ibid.

menjawab pertanyaan hukum mengenai batas tanggung jawab PPAT dan hambatan yang mungkin timbul dalam pelaksanaan kewenangannya.

### 3. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### 3.1 Hambatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Melaksanakan Kewenangannya Untuk Membuat Akta Jual Beli Atas Tanah Dan Bangunan Sebagai Harta Pailit

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran penting dalam menjamin keabsahan transaksi jual beli tanah dan bangunan. Pembuatan akta jual beli sebagai dokumen otentik tidak dapat dilakukan sembarangan tanpa memenuhi syarat hukum. Ketika objek jual beli berstatus sebagai harta pailit, situasi hukum menjadi jauh lebih kompleks.<sup>12</sup> PPAT harus memastikan legalitas dan kejelasan status hukum dari objek yang hendak dialihkan. Banyak kasus menunjukkan bahwa PPAT menghadapi kebingungan saat data administratif tanah berasal dari harta pailit yang belum diverifikasi keabsahannya secara menyeluruh.<sup>13</sup>

Kendala utama muncul dari ketidaklengkapan dokumen yang diserahkan pihak debitor maupun kurator kepada PPAT. Banyak pihak yang tidak menyadari bahwa objek tanah yang hendak dijual harus telah memperoleh persetujuan eksplisit dari pengadilan niaga. Jika akta tetap dibuat tanpa izin tersebut, maka akta bisa dibatalkan dan PPAT dapat terkena konsekuensi hukum. PPAT tidak dapat mengambil risiko hukum ketika terdapat potensi cacat formil dan materil pada akta. Persoalan seperti ini sering kali menjadi penghambat langsung dalam pelaksanaan kewenangan PPAT.<sup>14</sup>

Dalam situasi pailit, pengalihan hak atas tanah hanya bisa dilakukan dengan persetujuan kurator dan pengesahan hakim pengawas. Ketentuan ini mengakibatkan PPAT harus melakukan verifikasi berlapis yang memperpanjang proses.<sup>15</sup> PPAT tidak diperkenankan menandatangani akta jual beli sebelum dokumen pailit dilengkapi secara yuridis. Persyaratan tersebut menjadi penghambat yang sangat signifikan dalam praktik di lapangan. Akibatnya proses jual beli sering kali tertunda dalam waktu yang tidak menentu.<sup>16</sup>

Hambatan teknis lainnya datang dari tidak sinkronnya data antara sistem pendaftaran tanah di BPN dengan putusan pengadilan pailit. PPAT terkadang menemukan perbedaan antara nama pemilik dalam sertifikat dengan nama debitor dalam putusan pailit. Situasi ini menimbulkan kebingungan dalam menentukan siapa pihak sah dalam transaksi. Kesesuaian data ini penting agar PPAT tidak terlibat dalam tindakan melawan hukum. Ketidaksesuaian data juga memperbesar risiko administratif dan hukum bagi PPAT.<sup>17</sup>

Masalah lain yang tidak kalah krusial berkaitan dengan pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) yang harus diverifikasi terlebih dahulu. Dalam

---

<sup>12</sup> Saragi, Newy Eariani Elisabeth Raya. "Penentuan Harta Pailit Terkait Putusan Actio Pauliana Pengadilan Niaga Jakarta Pusat." *Jurnal Locus Penelitian dan Pengabdian* 3, no. 2 (2024): 228-240.

<sup>13</sup> Sakinah, Baeti. "Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah beserta akibat hukumnya." PhD diss., Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.

<sup>14</sup> Ibid.

<sup>15</sup> Angraini, Yuni, and Ana Silviana. "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Harta Bersama (Studi Kasus Jual Beli Tanpa Izin Suami, Isteri Dan Anak)." *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2023): 406-416.

<sup>16</sup> Ibid.

<sup>17</sup> Ibid.

beberapa kasus, nilai transaksi tidak sesuai dengan Nilai Jual Objek Pajak yang ditetapkan pemerintah. Perbedaan ini bisa menyebabkan proses validasi pajak menjadi tertunda dan membingungkan. Validasi pajak menjadi syarat wajib sebelum akta dapat ditandatangani. Waktu yang dibutuhkan untuk proses ini cukup lama dan membatasi fleksibilitas PPAT dalam bertindak.<sup>18</sup>

PPAT sering menghadapi dilema ketika transaksi dilakukan di bawah tangan tanpa menggunakan jasa resmi. Banyak masyarakat yang memilih cara tersebut untuk menghindari biaya BPHTB. Hal ini merugikan negara dan menyulitkan PPAT dalam menertibkan administrasi transaksi tanah. Ketika transaksi tidak tercatat secara resmi, PPAT tidak dapat melaksanakan tugas sebagaimana diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998. Situasi seperti ini terus terjadi dan menjadi hambatan struktural dalam menjalankan tugas.<sup>19</sup>

Tidak jarang ditemukan bahwa masyarakat datang ke PPAT dalam kondisi dokumen tidak lengkap atau bahkan bermasalah. Contoh yang paling sering terjadi adalah tidak adanya bukti lunas pembayaran pajak maupun surat persetujuan kurator. PPAT tidak dapat melanjutkan proses pembuatan akta tanpa dokumen-dokumen tersebut. Kekurangan ini menyebabkan PPAT harus menolak permohonan pembuatan akta. Penolakan ini sering dianggap menghambat, padahal merupakan bentuk ketaatan hukum.<sup>20</sup>

Masalah prosedural lainnya juga terlihat dari lambatnya proses verifikasi pembayaran BPHTB di beberapa daerah. PPAT tidak dapat membuat akta apabila verifikasi tersebut belum selesai dilakukan oleh instansi terkait. Proses verifikasi ini masih dilakukan secara manual di beberapa wilayah sehingga memperlambat kinerja PPAT.<sup>21</sup> Keterlambatan tersebut berdampak langsung pada tertundanya proses jual beli secara legal. Masyarakat seringkali tidak memahami bahwa keterlambatan ini bukanlah sepenuhnya tanggung jawab PPAT.<sup>22</sup>

PPAT juga memiliki beban moral dan hukum untuk memastikan bahwa transaksi benar-benar sah dan tidak dalam sengketa. Ketika objek tanah yang hendak dijual masih berada dalam proses pailit atau persidangan, maka PPAT harus menghentikan proses. Tindakan pencegahan ini dilakukan untuk menjaga keabsahan akta dan menghindari potensi gugatan di kemudian hari. Langkah seperti ini justru sering dipersepsikan negatif oleh masyarakat yang tidak sabar menunggu proses hukum selesai. Akibatnya terjadi ketegangan antara kehati-hatian hukum dan ekspektasi publik.<sup>23</sup>

Hambatan PPAT dalam membuat akta jual beli atas tanah dan bangunan sebagai harta pailit berasal dari persoalan yuridis dan administratif. Setiap hambatan tersebut memperlihatkan adanya kompleksitas hukum dalam status kepailitan objek tanah.

---

<sup>18</sup> Hariyono, Cipto. "Problematika Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Tegal." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024

<sup>19</sup> Ibid.

<sup>20</sup> Ibid.

<sup>21</sup> Saribanun, Ratu Ikah, and Jum Anggriani. "Status Hukum Tanah yang Telah Dibeli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang Dimasukkan Dalam Boedel Pailit Oleh Kurator (Studi Kasus Putusan No. 33 PK/PDT. SUS-PAILIT/2021)." *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 5, no. 1 (2023): 61-83.

<sup>22</sup> Audina, Fadhla. "Peran pejabat pembuat akta tanah dalam proses verifikasi pembayaran BPHTB di Kota Batang." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.

<sup>23</sup> Ibid.

PPAT tidak bisa melangkah sembarangan karena setiap kesalahan berpotensi mengarah pada sanksi hukum. Situasi ini menjadikan PPAT sebagai profesi yang berada dalam tekanan antara kepatuhan hukum dan tuntutan pelayanan cepat. Tugas mereka tidak hanya administratif tetapi juga sarat akan tanggung jawab hukum.<sup>24</sup>

### 3.2 Peran Ideal Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Penjualan Tanah Dan Bangunan Sebagai Harta Pailit

Peran ideal PPAT dalam proses jual beli tanah sebagai harta pailit sering kali terbentur pada ketidaklengkapan dokumen kepemilikan tanah. Banyak kasus menunjukkan bahwa tanah yang menjadi objek pailit tidak memiliki kejelasan administratif. Situasi ini menghambat PPAT untuk memproses akta secara sah dan akurat. PPAT tidak bisa melangkah lebih jauh jika data pertanahan tidak sinkron dengan catatan BPN. Kelemahan sistem administrasi tanah memberi ruang bagi sengketa di kemudian hari.<sup>25</sup>

Hambatan lain yang cukup serius adalah tumpang tindih peraturan dalam peralihan hak tanah. Banyak regulasi yang saling bertentangan dan membuat PPAT kesulitan dalam menentukan dasar hukum yang paling tepat. Hal ini menyebabkan PPAT harus bekerja ekstra hati-hati agar tidak melanggar prosedur. Ketiadaan acuan tunggal dalam pelaksanaan akta memperbesar potensi kesalahan administratif. Ketidakteraturan hukum menyebabkan keragu-raguan dalam proses eksekusi akta.<sup>26</sup>

Keterbatasan kewenangan PPAT dalam melakukan verifikasi keaslian dokumen menjadi hambatan signifikan dalam jual beli harta pailit. Banyak mafia tanah memanfaatkan celah ini untuk mengajukan dokumen palsu yang tampak sah.<sup>27</sup> PPAT tidak memiliki akses langsung untuk menyelidiki keabsahan riwayat tanah. Akibatnya PPAT hanya bisa mengandalkan data dari pihak ketiga yang belum tentu akurat. Kondisi ini membuat posisi PPAT menjadi rentan terhadap manipulasi data.<sup>28</sup>

Koordinasi antara PPAT dan BPN dalam praktiknya masih sering tidak berjalan mulus di lapangan. BPN kerap kali lambat dalam memberikan klarifikasi atas dokumen tanah yang diajukan oleh PPAT. Hal ini menyebabkan keterlambatan dalam penerbitan akta jual beli yang berdampak pada seluruh proses lelang pailit.<sup>29</sup> Proses administratif yang panjang membuat kreditor kehilangan momentum pasar atas aset yang dijual. Lambannya respon memperkuat persepsi negatif terhadap sistem pertanahan nasional.<sup>30</sup>

Banyak PPAT yang belum memiliki pengalaman dalam menangani aset sitaan dari debitur pailit. Mereka sering menghadapi dokumen yang tidak biasa dan kondisi hukum yang tidak standar. Ketidakbiasaan ini menimbulkan tekanan tinggi saat

---

<sup>24</sup> Ibid.

<sup>25</sup> Nur'Ainiyah, Hamidah. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Tuban." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.

<sup>26</sup> Ibid.

<sup>27</sup> Apriandini, Dian, and Amad Sudiro. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan." *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 57-64.

<sup>28</sup> Ibid.

<sup>29</sup> Jannah, Siti Khurfatul. "Pertimbangan Hakim Memutus Akta Hibah Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Tahun 2009-2017)." *Istinbath: Jurnal Hukum* 18, no. 2 (2021): 369-387.

<sup>30</sup> Ibid.

membuat akta.<sup>31</sup> Risiko kekeliruan meningkat ketika tidak ada pendampingan dari pihak yang lebih berpengalaman. Kondisi ini bisa memicu kekhawatiran para PPAT yang merasa bekerja di wilayah abu-abu. Ketidakyakinan ini mempengaruhi kualitas dan ketepatan prosedur yang mereka tempuh. Pelatihan yang khusus dirancang untuk menangani aset pailit belum banyak tersedia. Banyak kantor pertanahan tidak menganggap isu ini sebagai sesuatu yang mendesak. PPAT sering dibiarkan mencari tahu sendiri ketika menghadapi persoalan pailit. Upaya mandiri ini rentan menghasilkan interpretasi yang keliru terhadap peraturan. Akibatnya penyusunan akta bisa melenceng dari jalur hukum yang benar. Kesalahan ini sering kali tidak disadari hingga muncul sengketa.<sup>32</sup>

Ketiadaan standar baku dalam menangani aset pailit menambah beban kerja PPAT. Mereka harus bekerja ekstra untuk menyesuaikan diri dengan prosedur yang tidak familiar. Kesalahan teknis bisa berakibat panjang karena menyangkut hak atas tanah. Banyak PPAT merasa bekerja tanpa perlindungan jika terjadi masalah hukum. Rasa takut ini menyebabkan beberapa dari mereka menolak permohonan yang terkait pailit. Penolakan ini memperlambat penyelesaian aset pailit secara keseluruhan. Sistem pelatihan resmi dari instansi terkait belum menyentuh masalah pailit. Materi pelatihan sering terlalu umum dan tidak menjangkau persoalan khusus seperti ini. PPAT yang ingin memahami pailit harus mencari referensi sendiri. Langkah ini tentu tidak efisien untuk semua orang. Tidak semua PPAT memiliki waktu dan sumber daya untuk belajar secara mandiri. Ketimpangan pengetahuan antara PPAT satu dan lainnya menjadi semakin lebar.<sup>33</sup>

Penyusunan akta pada harta pailit membutuhkan ketelitian yang tinggi dari PPAT. Mereka harus memastikan semua dokumen dan ketentuan hukum sudah terpenuhi. Setiap langkah harus dilakukan secara legal agar tidak muncul gugatan di kemudian hari. PPAT sering merasa cemas jika bekerja tanpa arahan yang pasti. Ketiadaan pedoman membuat proses menjadi lambat dan tidak konsisten. Risiko administratif dan hukum bisa datang kapan saja. Beberapa kasus sengketa aset pailit berakar dari kekeliruan administratif dalam akta. Kesalahan kecil bisa berkembang menjadi persoalan besar ketika dibawa ke pengadilan. Banyak kasus seperti ini melibatkan PPAT yang bekerja tanpa pelatihan. Mereka tidak sengaja melakukan kesalahan karena tidak tahu prosedur yang tepat. Sistem tidak memberi cukup dukungan untuk menangani hal teknis seperti itu. Ketidaksiapan sistemik ini memicu kekacauan berulang dalam penyelesaian aset pailit.<sup>34</sup>

Sebagian PPAT merasa berada dalam posisi yang serba salah saat menangani harta pailit. Mereka harus memenuhi kewajiban hukum tapi juga tidak ingin terseret ke ranah pidana. Ketegangan ini membuat banyak dari mereka tidak nyaman menjalankan tugas. Apalagi jika tidak ada pembekalan khusus dari lembaga resmi. Situasi ini memperlihatkan celah serius dalam pembinaan tenaga pertanahan. Beban psikologis PPAT bertambah karena mereka bekerja dalam tekanan tinggi. Ketiadaan simulasi langsung membuat PPAT tidak terbiasa menghadapi kasus nyata. Mereka hanya tahu teori tanpa pernah mencoba menerapkannya di lapangan. Akibatnya mereka canggung

---

<sup>31</sup> Akbar, Muhammad Alif Prayuta. "Wanprestasi Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Masuk Dalam Boedel Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 687 PK/Pdt/2016)." *Indonesian Notary* 4, no. 1 (2022): 22.

<sup>32</sup> Ibid.

<sup>33</sup> Ibid.

<sup>34</sup> Ibid.

saat harus berhadapan dengan aset pailit yang nyata. Ketidakterbiasaan ini menghambat efektivitas kerja dan produktivitas mereka. Sistem pelatihan harus menyiapkan mereka dengan kondisi riil yang akan dihadapi. Tanpa itu mereka akan terus merasa ragu dan tidak percaya diri.<sup>35</sup>

Penanganan aset pailit membutuhkan kerja sama lintas sektor yang belum terbangun kuat. PPAT sering harus berkoordinasi dengan kurator, pengadilan, dan lembaga lain. Komunikasi antar lembaga masih berjalan lambat dan tidak efisien. Banyak informasi tidak sampai secara utuh kepada PPAT yang bertugas. Kekurangan ini bisa menyebabkan keterlambatan atau kesalahan dalam penyusunan dokumen. Koordinasi yang buruk memperparah kerentanan prosedural yang sudah ada. Ketiadaan sistem dukungan membuat PPAT tidak punya tempat bertanya saat mengalami kebingungan. Mereka bekerja dalam ruang kosong yang tidak memberikan kejelasan. Banyak dari mereka hanya mengandalkan pengalaman pribadi atau cerita dari rekan. Kondisi ini memperbesar potensi kesalahan berulang dari waktu ke waktu. PPAT yang baru bekerja menjadi kelompok paling rentan dalam hal ini. Kelemahan sistemik seperti ini harus dibenahi agar tidak menimbulkan kerugian hukum yang terus-menerus.<sup>36</sup>

Kondisi sosial masyarakat yang masih awam terhadap pentingnya akta otentik juga menyulitkan peran ideal PPAT. Banyak pihak yang enggan melibatkan PPAT karena menganggap prosesnya mahal dan lambat. Akibatnya transaksi dilakukan tanpa landasan hukum yang kuat. PPAT menjadi pihak terakhir yang tahu bahwa tanah telah diperjualbelikan secara ilegal. Sikap ini melemahkan kedudukan hukum PPAT dalam proses hukum lebih lanjut.<sup>37</sup>

Banyak masyarakat masih menunda proses balik nama meskipun transaksi sudah dilakukan dengan akta jual beli. Penundaan ini membuat akta yang disusun PPAT kehilangan fungsinya dalam perlindungan hukum. Sertifikat tidak segera diperbaharui dan menjadi celah bagi gugatan dari pihak ketiga. Proses jual beli yang seharusnya sederhana berubah menjadi konflik berkepanjangan. PPAT harus menanggung risiko hukum dari kelalaian pihak pembeli.<sup>38</sup>

Hambatan psikologis dari pihak-pihak dalam proses pailit juga berdampak terhadap kinerja PPAT. Penjual yang terlibat dalam pailit sering kali emosional dan menolak kerja sama dengan aparat hukum. PPAT kesulitan mendapatkan tanda tangan atau dokumen penting yang seharusnya diserahkan. Ketegangan antara debitor dan kreditor membuat posisi PPAT berada dalam tekanan. PPAT sering kali berada di tengah konflik yang tidak bisa dikendalikan secara langsung.<sup>39</sup>

Kurangnya pengetahuan hakim pengadilan niaga terhadap teknis pertanahan juga menjadi hambatan bagi PPAT. Banyak putusan tidak memperhatikan aspek administrasi tanah yang berlaku di BPN. Akibatnya PPAT sering menerima perintah yang tidak sinkron dengan aturan pendaftaran tanah. Hal ini menyulitkan PPAT dalam

---

<sup>35</sup> Ibid.

<sup>36</sup> Ibid.

<sup>37</sup> Nugroho, Reswanto Adi. "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kabupaten Demak." PhD diss., Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.

<sup>38</sup> Ibid.

<sup>39</sup> Ibid.

menjembatani antara prosedur hukum dan sistem pertanahan. PPAT sering harus melakukan klarifikasi tambahan yang memperlambat proses.<sup>40</sup>

Biaya pembuatan akta jual beli tanah masih dianggap tinggi oleh banyak masyarakat. Beban biaya ini membuat banyak pihak yang menghindari keterlibatan PPAT. Akibatnya banyak transaksi dilakukan secara bawah tangan tanpa kekuatan hukum. Ketika tanah itu masuk ke dalam boedel pailit PPAT harus berhadapan dengan dokumen tidak resmi. Ini membuat PPAT tidak bisa menjalankan peran idealnya dengan optimal.<sup>41</sup>

Sistem digitalisasi data pertanahan yang belum merata juga menjadi penghalang bagi PPAT. Banyak daerah belum terkoneksi dengan sistem informasi pertanahan nasional. Hal ini membuat pencocokan data antara PPAT dan BPN menjadi tidak efektif. PPAT tidak bisa segera memastikan status tanah yang akan dijual. Proses ini memperlambat penyusunan akta dan menimbulkan ketidakpastian hukum.<sup>42</sup>

PPAT juga mengalami hambatan ketika menghadapi tanah yang memiliki status sengketa tersembunyi. Banyak kasus tanah yang terlihat legal namun sebenarnya sedang dalam proses gugatan. Ketidakterbukaan informasi ini membuat PPAT berada dalam posisi sulit. PPAT bisa dituduh lalai padahal informasi tidak tersedia secara resmi. Transparansi informasi hukum pertanahan masih sangat lemah.<sup>43</sup>

Prosedur pengawasan terhadap kinerja PPAT juga belum dilakukan secara berkala dan menyeluruh. Tidak ada mekanisme kontrol yang konsisten terhadap proses pembuatan akta. PPAT tidak mendapatkan supervisi langsung dari otoritas pusat dalam setiap transaksi. Hal ini membuat standar kerja PPAT berbeda-beda di setiap daerah. Ketidakkonsistenan ini menciptakan celah dalam perlindungan hukum pembeli.<sup>44</sup>

Ketika aset yang dijual adalah bagian dari perumahan maka hambatan semakin rumit. PPAT harus berhadapan dengan banyak unit yang dokumennya tidak seragam. Banyak pengembang tidak menyelesaikan dokumen perumahan sesuai standar BPN. PPAT kesulitan memastikan legalitas masing-masing unit secara detail. Ini membuat proses akta jual beli menjadi panjang dan penuh risiko hukum.<sup>45</sup>

Kurangnya integrasi antara sistem PPAT dan notaris juga menjadi hambatan yang cukup sering terjadi. Kedua profesi ini sering bekerja secara terpisah padahal data yang digunakan saling terkait. Akibatnya terjadi kesalahan penginputan atau kekeliruan dokumen pendukung. PPAT membutuhkan data akurat dari notaris untuk menyusun akta yang sah. Tanpa koordinasi yang baik proses menjadi terhambat dan rawan gugatan.<sup>46</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran penting dalam setiap transaksi pertanahan di Indonesia yang menyangkut peralihan hak. Dalam proses kepailitan, tanah dan bangunan yang termasuk dalam boedel pailit hanya dapat dijual berdasarkan prosedur hukum yang ketat. PPAT harus memastikan bahwa akta jual beli dibuat dengan akurat dan tidak mengandung cacat hukum sekecil apa pun. Seluruh aspek yuridis dalam peralihan hak atas tanah wajib dipastikan keabsahannya sebelum akta

---

<sup>40</sup> Ibid.

<sup>41</sup> Ibid.

<sup>42</sup> Ibid.

<sup>43</sup> Ibid.

<sup>44</sup> Ibid.

<sup>45</sup> Ibid.

<sup>46</sup> Ibid.

ditandatangani. Setiap kesalahan kecil dapat menimbulkan dampak hukum yang besar terhadap semua pihak yang terlibat.<sup>47</sup>

Peran PPAT dalam penjualan tanah sebagai harta pailit bukan sekadar sebagai pihak administratif yang membuat akta. PPAT wajib memverifikasi keabsahan status tanah yang dijual dalam lingkup kepailitan. Keberadaan sita umum yang melekat pada aset pailit harus diperiksa dengan ketat melalui surat keputusan pengadilan. Semua proses jual beli dalam ranah pailit harus dilakukan di bawah pengawasan kurator dan seizin hakim pengawas. PPAT tidak boleh memproses transaksi yang belum memenuhi prosedur tersebut.<sup>48</sup>

PPAT juga tidak dapat bertindak sembarangan saat mencatat identitas pihak yang terlibat dalam jual beli harta pailit. Semua data dari kurator, pembeli, dan debitur pailit harus diverifikasi keasliannya melalui dokumen resmi. Risiko pemalsuan atau data fiktif sangat tinggi dalam transaksi pailit karena melibatkan aset bernilai besar. Apabila PPAT tidak cermat, maka akta yang dibuat bisa batal demi hukum. Kehati-hatian menjadi prinsip utama dalam tugas ini.<sup>49</sup>

PPAT tidak boleh menjalankan peran ganda sebagai advokat, kurator, atau profesi lain dalam proses jual beli tanah yang termasuk harta pailit. Larangan rangkap jabatan tersebut diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Rangkap jabatan menimbulkan benturan kepentingan yang dapat mencederai integritas akta. Seorang PPAT harus fokus secara profesional dan tidak memiliki kepentingan pribadi dalam transaksi. Integritas moral menjadi pondasi yang tidak bisa ditawar dalam pelaksanaan tugas.<sup>50</sup>

Jumlah PPAT yang meningkat setiap tahun membuat persaingan semakin ketat dan mendorong sebagian pihak mengambil jalan pintas. Beberapa PPAT bahkan melakukan praktik rangkap jabatan secara tersembunyi untuk mendapatkan klien lebih banyak. Hal ini sangat berisiko jika dikaitkan dengan transaksi aset pailit karena membuka celah manipulasi dokumen. PPAT harus menolak praktik tersebut dan tetap menjunjung tinggi kode etik profesi. Kepatuhan terhadap aturan lebih penting daripada keuntungan pribadi jangka pendek.<sup>51</sup>

Idealnya, PPAT harus memiliki pengetahuan terhadap hukum kepailitan agar tidak melakukan kesalahan prosedural. Penjualan aset pailit tidak sama dengan transaksi jual beli biasa yang hanya melibatkan penjual dan pembeli. Dalam kepailitan, terdapat peran pengadilan, kurator, dan kreditor yang harus diperhitungkan. Akta yang dibuat harus mencerminkan proses tersebut secara utuh dan tidak menimbulkan celah hukum. Ketelitian dan kejelian menjadi dua hal yang wajib dimiliki seorang PPAT.<sup>52</sup>

PPAT harus menolak untuk membuat akta jual beli tanah jika proses pengadilan pailit belum selesai atau belum ada penetapan dari hakim pengawas. Penjualan harta pailit harus menunggu keputusan pengadilan agar tidak menimbulkan persoalan

---

<sup>47</sup> Andriyani, Novia. "Implikasi Yuridis Terhadap Rangkap Jabatan Yang Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Negara Dalam Konsepsi Kepastian Hukum." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.

<sup>48</sup> Ibid.

<sup>49</sup> Ibid.

<sup>50</sup> Ibid.

<sup>51</sup> Ibid.

<sup>52</sup> Prasetyo, Bagus Agung Yuda. "Tinjauan yuridis kedudukan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Dalam pelaksanaan akta pembebanan hak tanggungan." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023.

hukum di kemudian hari. Ketergesa-gesaan hanya akan menimbulkan sengketa yang berkepanjangan dan merugikan semua pihak. Akta yang dibuat sebelum adanya putusan pengadilan dianggap cacat hukum dan dapat dibatalkan. PPAT tidak boleh tunduk pada tekanan eksternal dari debitur atau pembeli.<sup>53</sup>

Dalam praktiknya, tidak semua PPAT memahami secara utuh tata cara eksekusi penjualan aset pailit berdasarkan hukum positif yang berlaku. Kesalahan yang sering terjadi adalah pembuatan akta sebelum adanya berita acara lelang yang sah dari kurator. Padahal tanpa berita acara tersebut, proses jual beli belum bisa dianggap sah secara hukum. PPAT harus aktif menanyakan dan meminta dokumen pelengkap dari kurator sebelum membuat akta. Kecerobohan pada tahap ini bisa menyebabkan akta batal demi hukum.<sup>54</sup>

PPAT wajib menjaga netralitasnya dalam setiap transaksi termasuk dalam transaksi yang melibatkan aset pailit. PPAT tidak boleh memihak kepada salah satu pihak baik itu debitur, kreditor, ataupun pembeli. Peran utama PPAT adalah sebagai pencatat dan pengesah peralihan hak atas tanah secara yuridis. Jika PPAT berpihak, maka akta yang dihasilkan bisa dituduh tidak objektif. Netralitas menjamin akta yang dibuat memiliki kekuatan hukum yang kuat dan tidak dapat digugat dengan mudah.<sup>55</sup>

PPAT juga harus memperhatikan aspek perlindungan hukum bagi pembeli yang telah membayar aset pailit sesuai prosedur yang berlaku. Keabsahan akta jual beli akan melindungi hak pembeli dari gugatan pihak ketiga di kemudian hari. PPAT harus menjelaskan kepada pembeli bahwa mereka hanya bisa membeli tanah pailit jika prosesnya sudah sesuai ketentuan hukum. Penjelasan ini wajib disampaikan secara tertulis agar tidak menimbulkan salah paham. PPAT tidak boleh membiarkan pembeli terjebak dalam transaksi yang belum sah.<sup>56</sup>

Dalam kasus tertentu, camat yang merangkap sebagai PPAT Sementara kerap melanggar prosedur karena minimnya pemahaman terhadap tata cara pembuatan akta. Akta jual beli yang seharusnya dibuat di hadapan PPAT malah dilakukan oleh perangkat desa. Akta seperti ini sangat rentan dibatalkan di pengadilan karena tidak memenuhi syarat formil. PPAT yang ideal tidak akan membiarkan proses seperti ini terjadi. Seluruh tahapan transaksi harus dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang secara hukum.<sup>57</sup>

Penelitian yang dilakukan oleh Universitas Hasanuddin menunjukkan bahwa kesalahan prosedural dalam pembuatan akta oleh PPATS menimbulkan kerugian besar bagi pembeli. Pembeli yang sudah membayar lunas bisa kehilangan hak atas tanah jika akta dibatalkan. PPAT yang ideal akan menolak membuat akta jika prosedur tidak lengkap. PPAT tidak boleh menoleransi pelanggaran sekecil apa pun dalam transaksi pailit. Setiap tindakan harus berpedoman pada aturan hukum yang berlaku.<sup>58</sup>

Dalam penjualan tanah sebagai harta pailit, PPAT juga harus memperhatikan status tanah secara rinci. Sertifikat tanah harus dipastikan tidak dalam sengketa atau blokir dari lembaga terkait. Pemeriksaan ini tidak cukup hanya melalui dokumen fisik tetapi juga harus dilakukan pengecekan langsung ke kantor pertanahan. PPAT wajib

---

<sup>53</sup> Ibid.

<sup>54</sup> Ibid.

<sup>55</sup> Ibid.

<sup>56</sup> Annisa, Cindy. "Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara." PhD diss., Universitas Hasanuddin, 2022.

<sup>57</sup> Ibid.

<sup>58</sup> Ibid.

mencatat temuan tersebut dalam minuta akta. Transparansi proses menjadi kunci dalam menjaga keabsahan transaksi.<sup>59</sup>

PPAT yang profesional akan mencatat setiap proses jual beli secara detail dan menyimpan dokumen pendukung secara rapi. Dokumentasi yang lengkap memudahkan proses verifikasi jika terjadi sengketa di kemudian hari. Penjualan aset pailit seringkali menjadi objek gugatan karena banyaknya pihak yang merasa dirugikan. Catatan yang jelas menjadi bukti kuat bahwa akta dibuat berdasarkan prosedur yang sah. PPAT harus memiliki sistem administrasi yang disiplin dan terstruktur.<sup>60</sup>

Tugas PPAT tidak hanya berhenti setelah akta ditandatangani oleh para pihak yang terlibat. PPAT wajib memastikan bahwa akta tersebut didaftarkan ke kantor pertanahan dan diterbitkan sertifikat baru atas nama pembeli. Sertifikat ini menjadi bukti final bahwa proses jual beli harta pailit telah selesai secara hukum. Jika tahapan ini tidak dilakukan maka pembeli tidak mendapatkan kepastian hukum atas hak miliknya. Tanggung jawab PPAT harus menyeluruh dari awal sampai akhir.<sup>61</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tanggung jawab besar dalam menjamin keabsahan akta jual beli tanah yang menjadi bagian dari harta pailit. Tindakan PPAT dalam proses penjualan tanah harus memperhatikan unsur legalitas dan keaslian dari dokumen yang dibuat. Kesalahan kecil dalam proses administrasi dapat mengakibatkan kerugian bagi pembeli maupun kreditor. Hal ini membuat PPAT tidak hanya bertindak sebagai pencatat transaksi tetapi juga sebagai pengawal hukum atas proses jual beli tersebut. Profesionalisme PPAT menjadi penentu utama dalam validitas transaksi harta pailit di mata hukum.<sup>62</sup>

Validitas akta sangat bergantung pada keaslian tanda tangan yang dibubuhkan oleh PPAT dalam akta jual beli tanah dan bangunan. Ketelitian dalam menempatkan tanda tangan merupakan langkah penting dalam menjaga integritas dokumen hukum. Kasus di Kabupaten Batang pada tahun 2023 membuktikan bahwa perubahan bentuk tanda tangan PPAT dapat menimbulkan keraguan dari pihak-pihak yang berkepentingan. Identitas dari akta menjadi kabur bila tidak ada keseragaman dalam pembubuhan tanda tangan. Meski dibenarkan secara hukum namun hal tersebut tetap menimbulkan pertanyaan atas profesionalitas PPAT.<sup>63</sup>

Pembuatan akta tanah sebagai bagian dari harta pailit membutuhkan ketelitian tinggi karena berkaitan dengan kepentingan banyak pihak. Setiap kesalahan pencatatan atau kelalaian dapat berdampak terhadap kekuatan hukum dokumen yang dihasilkan. PPAT harus memastikan bahwa semua pihak yang terlibat memiliki kapasitas hukum untuk menandatangani perjanjian. Dokumen tersebut harus dapat berdiri sendiri sebagai alat bukti yang sah di pengadilan. Proses ini tidak hanya administratif tetapi juga mengandung nilai hukum yang sangat krusial.<sup>64</sup>

Tanda tangan yang digunakan oleh PPAT dalam pembuatan akta memiliki fungsi sebagai identitas autentik dari akta tersebut. Hakim akan mengandalkan kesaksian dari PPAT jika tanda tangan pada akta dipersoalkan keasliannya. Kekuatan

---

<sup>59</sup> Ibid.

<sup>60</sup> Ibid.

<sup>61</sup> Ibid.

<sup>62</sup> Muhammad Faiz, Muhammad Faiz. "PENGUNAAN TANDA TANGAN BERUBAH-UBAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI DALAM PEMBUATAN AKTA." PhD diss., Universitas Hasanuddin, 2023.

<sup>63</sup> Ibid.

<sup>64</sup> Ibid.

pembuktian sempurna pada akta autentik memberikan jaminan bagi para pihak yang terlibat dalam jual beli tanah sebagai harta pailit. Ketidakkonsistenan tanda tangan memang tidak otomatis membatalkan keabsahan akta namun tetap menjadi perhatian serius. Kekuatan pembuktian tetap bergantung pada pengakuan PPAT atas tanda tangannya sendiri.<sup>65</sup>

Dalam transaksi penjualan harta pailit PPAT memegang peran penting untuk menjamin bahwa proses jual beli dilakukan sesuai prosedur hukum. Tugas PPAT tidak hanya berhenti pada pembuatan akta tetapi juga mengawasi seluruh tahapan dari awal sampai akhir. Pelanggaran dalam proses ini bisa berdampak pada batalnya transaksi yang telah dilakukan. Keakuratan data dan dokumen menjadi dasar kekuatan legal dari akta yang dibuat. Hal ini membuat PPAT wajib menjalankan tugasnya dengan penuh tanggung jawab dan kehati-hatian.<sup>66</sup>

PPAT memiliki kewajiban hukum untuk memastikan bahwa akta jual beli tanah sebagai bagian dari harta pailit dibuat berdasarkan data yang sah dan benar. Legalitas formal dari dokumen hanya dapat tercapai jika seluruh syarat telah dipenuhi sesuai dengan peraturan yang berlaku. Dalam konteks harta pailit dokumen yang tidak sah dapat menggugurkan kepentingan kreditor dan merugikan pembeli. PPAT menjadi garda depan dalam menjaga agar transaksi tersebut tidak cacat hukum. Tindakan PPAT harus selaras dengan norma-norma hukum yang berlaku.<sup>67</sup>

Di Kabupaten Grobogan proses pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan oleh PPAT menunjukkan peran strategis dalam proses administrasi pertanahan. PPAT di wilayah tersebut bertanggung jawab dalam menyusun akta autentik yang menjadi dasar hukum bagi pendaftaran hak atas tanah. Akta ini bukan hanya alat administrasi tetapi juga sebagai instrumen hukum untuk perlindungan hak. Ketidaktepatan dalam proses ini dapat memicu sengketa di kemudian hari. Maka akurasi dan kehati-hatian menjadi bagian dari etika kerja PPAT.<sup>68</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan PPAT di Grobogan menunjukkan bahwa tugas mereka bukan hanya administratif tetapi juga substansial dalam menjamin kepastian hukum. Berbagai kendala seperti ketidaksesuaian dokumen atau masalah perpajakan kerap menjadi hambatan yang harus diatasi. PPAT harus mampu berkoordinasi dengan berbagai pihak termasuk kantor pertanahan untuk menyelesaikan permasalahan tersebut. Solusi yang ditawarkan PPAT menjadi bagian dari tanggung jawab profesional mereka. Semua ini bertujuan agar hak atas tanah dapat terdaftar secara sah dan benar.<sup>69</sup>

Dalam proses penjualan tanah sebagai harta pailit PPAT wajib memastikan bahwa objek jual beli tidak berada dalam sengketa atau status kepemilikannya tidak bermasalah. Proses verifikasi awal atas keabsahan kepemilikan sangat penting dilakukan sebelum menyusun akta jual beli. Jika PPAT lalai dalam tahap ini maka potensi terjadinya gugatan hukum sangat tinggi. Kewaspadaan PPAT harus mencakup

---

<sup>65</sup> Ibid.

<sup>66</sup> Ibid.

<sup>67</sup> Nuryanto, Agus. "Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kabupaten Grobogan." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.

<sup>68</sup> Ibid.

<sup>69</sup> Ibid.

semua aspek yuridis yang berkaitan dengan objek transaksi. Hal ini menjadi dasar penting bagi perlindungan hukum kepada pembeli dan kreditor.<sup>70</sup>

PPAT dalam pelaksanaan jual beli harta pailit harus mampu menjelaskan kepada para pihak terkait mengenai konsekuensi hukum dari transaksi tersebut. Komunikasi yang jelas dan dokumentasi yang transparan menjadi bagian dari tanggung jawab mereka. Ketika transaksi dilakukan tanpa pengetahuan utuh dari para pihak maka potensi sengketa menjadi lebih besar. Peran PPAT bukan sekadar membuat akta tetapi juga memberikan kejelasan atas hak dan kewajiban masing-masing pihak. Hal ini akan mencegah perselisihan hukum di kemudian hari.<sup>71</sup>

Objek tanah dan bangunan yang masuk dalam boedel pailit memiliki karakteristik hukum tersendiri yang harus dipahami oleh PPAT. Tidak semua harta debitur dapat dijual bebas karena harus melalui proses kurator. PPAT wajib memastikan bahwa transaksi dilakukan sesuai mekanisme hukum yang diatur dalam Undang-Undang Kepailitan. Apabila proses ini dilanggar maka akta jual beli yang dibuat berpotensi dibatalkan oleh pengadilan. Maka PPAT harus bekerja sama dengan kurator dan pengadilan niaga dalam proses pembuatan akta.<sup>72</sup>

Perlindungan terhadap pembeli yang beritikad baik dalam jual beli harta pailit menjadi tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana teknis pembuatan akta. Ketika pembeli telah memenuhi semua persyaratan maka tidak boleh ada keraguan atas keabsahan transaksi. PPAT harus memastikan bahwa tidak ada pelanggaran hukum dalam proses jual beli tersebut. Kepastian hukum akan memberikan rasa aman kepada pihak yang beritikad baik. Akta yang dibuat oleh PPAT akan menjadi alat bukti utama dalam menyelesaikan sengketa bila terjadi permasalahan hukum.<sup>73</sup>

PPAT wajib memastikan bahwa akta jual beli harta pailit dibuat dalam keadaan tanpa tekanan atau paksaan dari pihak manapun.<sup>74</sup> Akta yang dibuat di bawah tekanan berisiko dibatalkan oleh pengadilan niaga. Semua pihak harus menyetujui isi perjanjian secara sadar dan sukarela. Tindakan PPAT untuk memverifikasi hal ini akan memperkuat validitas hukum dari akta yang dibuat. Hal ini juga menjadi bentuk perlindungan terhadap hak para pihak yang terlibat dalam transaksi.<sup>75</sup>

Ketika PPAT melaksanakan perannya dalam transaksi jual beli tanah sebagai harta pailit maka dia berperan sebagai bagian dari sistem hukum yang menjamin perlindungan hak semua pihak. Kegagalan dalam menjalankan peran tersebut bisa berdampak luas terhadap kredibilitas lembaga pertanahan. Kepercayaan masyarakat terhadap proses jual beli tanah juga akan terpengaruh. Hal ini membuat peran ideal PPAT harus dijalankan dengan prinsip akuntabilitas yang tinggi. Profesionalitas PPAT menjadi benteng utama dalam memastikan keadilan hukum dapat terwujud.<sup>76</sup>

PPAT harus menjunjung tinggi integritas dan etika profesi ketika terlibat dalam jual beli tanah sebagai bagian dari harta pailit. Keberhasilan pelaksanaan tugas ini akan

---

<sup>70</sup> Ibid.

<sup>71</sup> Ibid.

<sup>72</sup> Aditama, Muhammad Vikri. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beritikad Baik dalam Obyek Boedel Pailit." PhD diss., Universitas Islam Indonesia, 2024.

<sup>73</sup> Ibid

<sup>74</sup> Tambuwun, Maria Bertha Ismulyani. "Status Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Sebagai Harta Pailit Pengembang Berdasarkan Perspektif Keadilan Dan Kepastian Hukum Bagi Pembeli." *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* 21, no. 1 (2023): 1-10.

<sup>75</sup> Ibid.

<sup>76</sup> Ibid.

menjadi tolok ukur kualitas pelayanan hukum kepada masyarakat. Pelanggaran atau kelalaian sekecil apapun dapat menggerus kepercayaan publik terhadap PPAT. Semua langkah dalam proses ini harus didasarkan pada aturan hukum yang berlaku secara ketat. PPAT menjadi simbol tanggung jawab negara dalam menjamin kepastian dan perlindungan hukum kepada masyarakat.<sup>77</sup>

#### 4. KESIMPULAN

Pejabat Pembuat Akta Tanah menghadapi berbagai hambatan dalam membuat Akta Jual Beli atas tanah dan bangunan yang termasuk sebagai harta pailit karena keterbatasan akses terhadap dokumen hukum yang dikeluarkan oleh kurator. PPAT sering terhambat oleh ketidaksesuaian dokumen antara pihak debitur pailit dan dokumen resmi yang dipegang kurator. Masalah juga muncul saat terjadi konflik kepentingan antara kreditor dan kurator yang berujung pada ketidakpastian dalam pelaksanaan jual beli. PPAT juga tidak memiliki kewenangan untuk memutuskan sengketa jika terjadi penolakan atau keberatan dari pihak terkait. Proses birokrasi dari lembaga terkait kerap memperlambat pembuatan akta secara tepat waktu. Kondisi ini membuat PPAT tidak leluasa dalam menjalankan tugasnya sesuai peraturan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peran penting sebagai pelaksana administratif dalam proses penjualan tanah dan bangunan yang termasuk harta pailit. PPAT harus bekerja berdasarkan kewenangan kurator agar transaksi berjalan sah secara hukum. PPAT wajib memastikan semua dokumen pendukung lengkap dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan. PPAT juga perlu bersikap objektif dan netral agar tidak terlibat konflik antara pihak debitur dan kurator. Proses verifikasi atas hak dan status tanah harus dilakukan secara menyeluruh agar tidak timbul sengketa di kemudian hari. Semua tindakan PPAT harus mengacu pada asas kepastian hukum yang menjadi dasar pembuatan akta otentik.

#### DAFTAR PUSTAKA

##### Jurnal

- Adi, Monica Sondang Odilia, Susilowati Suparto, and Betty Rubiati. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli Kondotel Jimbaran View Bali Yang Telah Menerima Penyerahan Unit Kondotel Dan Telah Menandatangani Akta Jual Beli Sebelum Pengembang Dinyatakan Pailit Ditinjau Dari Peraturan Perundang-Undangan Terkait." *Jurnal Poros Hukum Padjadjaran* 3, no. 1 (2021): 100-113.
- Akbar, Muhammad Alif Prayuta. "Wanprestasi Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Dan Bangunan Yang Masuk Dalam Boedel Pailit (Studi Putusan Mahkamah Agung Nomor 687 PK/Pdt/2016)." *Indonesian Notary* 4, no. 1 (2022): 22.
- Al Mursyid, M. Yasser. "Akta Peralihan Harta Pailit Berupa Benda Tetap Yang Dijual Tanpa Lelang Oleh Kurator." *Officium Notarium* 1, no. 2 (2021): 230-240.
- Angraini, Yuni, and Ana Silviana. "Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sebagai Harta Bersama (Studi Kasus Jual Beli Tanpa Izin Suami, Isteri Dan Anak)." *Legal Standing: Jurnal Ilmu Hukum* 7, no. 2 (2023): 406-416.
- Apriandini, Dian, and Amad Sudiro. "Kekuatan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) Lunas yang Belum Mendapatkan Pemecahan Sertipikat dari Developer yang Dipailitkan." *Binamulia Hukum* 12, no. 1 (2023): 57-64.

---

<sup>77</sup> Ibid.

- Eriyanti, Devi, and Fully Handayani Ridwan. "Peranan Notaris Dalam Kepastian Hukum Akta Kuasa Menjual Terhadap Objek Jual Beli Yang Pailitkan." *Jurnal USM Law Review* 5, no. 1 (2022): 253-269.
- Fadil, Mhd. "Actio Pauliana Dalam Kepailitan Yang Terdapat Akta Jual Beli." *SUPREMASI: Jurnal Hukum* 6, no. 2 (2024): 99-112.
- Jannah, Siti Khurfatul. "Pertimbangan Hakim Memutus Akta Hibah Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Tidak Mempunyai Kekuatan Hukum (Studi Putusan Mahkamah Agung Tahun 2009-2017)." *Istinbath: Jurnal Hukum* 18, no. 2 (2021): 369-387.
- Putri, Gracia, Jessica Fionita, and Juan Matheus. "Lelang Eksekusi Kepailitan atas Tanah dan Bangunan yang Dimiliki Bersama oleh Pihak Ketiga dan Debitur Pailit." *Jurnal Supremasi* (2024): 1-15.
- Saragi, Newy Eariani Elisabeth Raya. "Penentuan Harta Pailit Terkait Putusan Actio Pauliana Pengadilan Niaga Jakarta Pusat." *Jurnal Locus Penelitian dan Pengabdian* 3, no. 2 (2024): 228-240.
- Saribanun, Ratu Ikah, and Jum Anggriani. "Status Hukum Tanah yang Telah Dibeli Melalui Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas yang Dimasukkan Dalam Boedel Pailit Oleh Kurator (Studi Kasus Putusan No. 33 PK/PDT. SUS-PAILIT/2021)." *Jurnal Hukum Kenotariatan Otentik's* 5, no. 1 (2023): 61-83.
- Tambuwun, Maria Bertha Ismulyani. "Status Objek Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Sebagai Harta Pailit Pengembang Berdasarkan Perspektif Keadilan Dan Kepastian Hukum Bagi Pembeli." *Al Qodiri: Jurnal Pendidikan, Sosial dan Keagamaan* 21, no. 1 (2023): 1-10.
- Wiharjo, Vincentius Jonathan, Elis Nurhayati, and Efa Laela Fakhriah. "PERTANGGUNGJAWABAN HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH YANG MEMBUAT AKTA JUAL BELI BERDASARKAN AKTA KUASA PALSU SECARA ADMINISTRATIF DAN PERDATA." *ACTA DIURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan* 7, no. 2 (2024): 207-221.

### **Tesis dan Disertasi**

- Aditama, Muhammad Vikri. "Perlindungan Hukum Terhadap Pembeli yang Beriktikad Baik dalam Obyek Boedel Pailit." PhD diss., Universitas Islam Indonesia, 2024.
- Andriyani, Novia. "Implikasi Yuridis Terhadap Rangkap Jabatan Yang Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Negara Dalam Konsepsi Kepastian Hukum." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.
- Annisa, Cindy. "Tinjauan Yuridis Pembatalan Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara." PhD diss., Universitas Hasanuddin, 2022.
- Audina, Fadhla. "Peran pejabat pembuat akta tanah dalam proses verifikasi pembayaran BPHTB di Kota Batang." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.
- Hariyono, Cipto. "Problematisasi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemungutan Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan di Kota Tegal." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2024.
- Muhammad Faiz, Muhammad Faiz. "PENGUNAAN TANDA TANGAN BERUBAH-UBAH OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI DALAM PEMBUATAN AKTA." PhD diss., Universitas Hasanuddin, 2023.

- Nugroho, Reswanto Adi. "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kabupaten Demak." PhD diss., Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.
- Nur'Ainiyah, Hamidah. "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam Pencegahan Mafia Tanah di Kabupaten Tuban." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.
- Nuryanto, Agus. "Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kabupaten Grobogan." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2022.
- Prasetyo, Bagus Agung Yuda. "Tinjauan yuridis kedudukan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) Dalam pelaksanaan akta pembebanan hak tanggungan." Master's thesis, Universitas Islam Sultan Agung (Indonesia), 2023.
- Rini, Sulistiyo. "PERANAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI PERUMAHAN." PhD diss., Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.
- Sakinah, Baeti. "Tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli tanah beserta akibat hukumnya." PhD diss., Universitas Islam Sultan Agung Semarang, 2023.

#### **Peraturan Perundangan**

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan
- Undang-Undang Nomor 37 Tahun 2004 tentang Kepailitan dan Penundaan Kewajiban Pembayaran Utang
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah