



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i4>

Received: 10 May 2024, Revised: 18 May 2024, Publish: 11 Juni 2024

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

Pertanggung Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Kesalahan Pencantuman Identitas Pembeli pada Akta Jual Beli di Kabupaten Tabanan

Kadek Januarsa Adi Sudharma¹, I Gusti Ayu Julia Maharani², I Nyoman Arya Sutaprawira Putra³.

¹ Fakultas Hukum, Universitas Pendidikan Nasional, Denpasar, Indonesia.

Email: Januarsa.adi@undiknas.ac.id

² Fakultas Hukum, Universitas Pendidikan Nasional, Denpasar, Indonesia.

³ Fakultas Hukum, Universitas Airlangga, Surabaya, Indonesia.

Email: arya.sutaprawira23@gmail.com

Corresponding Author: Januarsa.adi@undiknas.ac.id ¹

Abstract: *This research is made with the aim of examining the law relating to the Sale and Purchase Deed and PPAT, especially the responsibility that must be carried out by PPAT when making mistakes in writing the name of the buyer in the sale and purchase deed. Based on this, this research raises the formulation of the problem: How is the form of responsibility that can be given by PPAT when there is an error in the inclusion of the buyer's identity in the sale and purchase deed? This research was conducted using empirical research methods in which data was collected in two ways, namely 1. Document study techniques and 2. Interview techniques that took place at the Office of the Land Deed Maker Officer I Gustti Agung Dhenita Sari, S.H., M.Kn which is located at Jalan Teratai No. 30b, Dauh Peken, Tabanan District, Tabanan Regency, Bali. The data that has been collected is then analyzed using the Qualitative Description Technique. The results obtained from the research state that legal responsibility for errors in the inclusion of identity in the Deed of Sale and Purchase that can be given by PPAT I Gustti Agung Dhenita Sari, S.H., M.Kn., in Tabanan Regency there are several types, among others: 1. settlement through mediation, 2. settlement through abirtase, 3. settlement through renvoi and finally if the certificate has been written then what can be done is to correct the writing errors contained in the certificate.*

Keyword: *Sale and Purchase Certificate; Land Law; Land Deed Officer.*

Abstrak: Penelitian ini dibuat dengan tujuan untuk mengkaji tentang hukum yang berkaitan dengan Akta Jual Beli dan PPAT terkhusus terhadap tanggung jawab yang harus dilakukan oleh PPAT ketika melakukan kesalahan dalam penulisan nama pembeli dalam akta jual beli.

Berdasarkan hal tersebut maka penelitian ini mengangkat rumusan masalah: Bagaimana bentuk pertanggung jawaban yang dapat diberikan oleh PPAT apabila terjadi kesalahan pencantuman identitas pembeli pada akta jual beli ?. penelitian ini dilakukan dengan metode penelitian empiris yang mana data di kumpulkan melalui dua cara yaitu 1. Teknik studi dokumen dan 2. Teknik wawancara yang berlangsung di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah I Gustti Agung Dhenita Sari, S.H., M.Kn yang berkedudukan di Jalan Teratai No. 30b, Dauh Peken, Kecamatan Tabanan, Kabupaten Tabanan, Bali. Data yang telah terkumpul kemudian kembali di analisis menggunakan Teknik Deskripsi Kualitatif. Adapun hasil yang di dapat dari penelitian menyatakan bahwa Pertanggungjawaban hukum terhadap kesalahan pencantuman identitas pada Akta Jual Beli yang dapat diberikan oleh PPAT I Gusti Agung Dhenita Sari, S.H., M.Kn., di Kabupaten Tabanan ada beberapa jenisnya antara lain: 1. Penyelesaian melalui mediasi, 2. Penyelesaian melalui abirtase, 3. Penyelesaian melalui renvoi dan terakhir jika akta sudah ditulis maka yang dapat dilakukan adalah melakukan perbaikan kesalahan tulis yang terdapat bada akta.

Kata Kunci: Akta Jual Beli; Hukum Pertanahan; Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PENDAHULUAN

Bertambahnya penduduk Indonesia secara pesat tentu saja mempengaruhi jumlah kebutuhan tempat tinggal bagi masyarakat Indonesia. Salah satu cara untuk memperoleh tempat tinggal yaitu dengan melakukan transaksi jual beli. Dalam konteks jual beli tanah, yang ditukar adalah uang dengan sebidang tanah. Uang yang dijadikan alat tukar harus sah dan tanah yang akan ditukarkan juga harus tanah yang sah milik penjual, bebas sengketa dan bukan tanah wakaf (Rahayu, E. L. B., & Syam, 2021, h. 672).

Proses jual beli maupun peralihan aset tanah yang tidak sesuai prosedur sering kali menjadi penyebab dari maraknya kasus sengketa tanah. Berbagai faktor penyebab adanya konflik pertanahan atau sengketa tanah, yaitu, tapal batas yang sering berubah, pembagian waris yang tidak merata, tidak adanya kepastian ha katas tanah, kebutuhan tanah yang semakin meningkat. Guna menghindari terjadinya kasus sengketa tanah maka setiap transaksi jual beli tanah perlu melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang akan melakukan pengecekan status objek tanah tersebut ke Kantor Pertanahan setempat (Polontalo, E. M. R., 2023, h. 751).

Berdasarkan definisi yang dimuat dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, sederhananya PPAT adalah pejabat umum yang berwenang dalam pembuatan akta otentik terkait perbuatan hukum. Yang dimaksud perbuatan hukum mencakup pembuatan akta terhadap hak atas tanah dan hak atas kepemilikan satuan rumah susun. Notaris berwenang dalam membuat akta otentik yang berkaitan dengan perbuatan, perjanjian dan/atau ketentuan lainnya guna menjamin kepastian dari suatu perbuatan hukum. Sedangkan, PPAT berwenang dalam membuat akta otentik khusus untuk perbuatan

hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Secara singkat, PPAT berwenang mengurus akta yang berkaitan dengan tanah saja.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah perbuatan hukum yang dapat dilakukan jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Hal tersebut diatas

didasarkan dengan Pasal 2 Ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT. Adapun jenis-jenis akta tanah yang dibuat oleh PPAT berdasarkan Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yaitu : Akta Jual Beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik (Salim, H. S., 2016, h. 55).

Salah satu akta yang sering ditemui yaitu Akta Jual Beli yang diperlukan pada saat melakukan transaksi jual beli tanah. Akta jual beli atau AJB adalah dokumen otentik berupa bukti transaksi aktivitas jual beli serta peralihan hak atas tanah atau bangunan. AJB adalah salah satu syarat hukum ketika melakukan transaksi jual beli tanah atau bangunan. Pembuatan AJB oleh notaris PPAT ini menyatakan bahwa tanah adalah objek jual beli yang sudah bisa dialihkan atau alih nama dari penjual ke pembeli. Penandatanganan akta jual beli bukan dilakukan di hadapan notaris, melainkan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam proses penandatanganan AJB atau akta lain yang menjadi tugas pokok dari PPAT, wajib Upenandatanganan AJB wajib hukumnya didampingi oleh saksi-saksi yang nantinya juga akan melakukan penandatanganan pada AJB (Chayadi, L., 2020, h. 160).

Pembuatan AJB melalui beberapa proses seperti menyiapkan berkas-berkas yang diperlukan berupa fotokopi ktp dan kk baik pihak penjual dan pembeli, fotokopi surat pernikahan, fotokopi NPWP, dan Sertifikat Hak Milik. Selanjutnya, berkas tersebut akan diproses oleh pihak PPAT untuk dilakukan pengecekan terhadap objek tanah yang akan dilakukan transaksi, setelah itu akan dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat (Tan, C., & Silviani, N. Z. 2022, h. 1537).

Dalam proses pembuatan Akta Jual Beli tidak selalu berjalan dengan mulus, tentu saja ada halangan dan kesalahan yang terjadi. Kesalahan-kesalahan yang terjadi dapat berupa kesalahan penulisan identitas pembeli atau penjual dalam akta, kesalahan penulisan lokasi objek tanah, maupun kesalahan penulisan luas objek tanah pada Akta Jual Beli. Kasus kesalahan seperti ini sering ditemui pada beberapa proses pembuatan AJB, maka dari itu sebelum penandatanganan AJB dilaksanakan, para pihak diharuskan untuk melakukan pengecekan pada identitas dan isi daripada AJB yang akan ditandatangani tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan di Kantor PPAT I Gusti Agung Dhenita Sari, S.S., M.Kn. pada tanggal 31 Oktober 2023, kesalahan penulisan terjadi pada transaksi jual beli yang dilakukan oleh penjual atas nama I Made Mandra dan pembeli atas nama I Gst. Ngr. Bgs. Putra Prianatha, transaksi tersebut dilakukan di Kantor PPAT I Gusti Agung Dhenita Sari, S.H., M.Kn. pada tanggal 8 Desember 2023. Pada saat penandatanganan AJB yang dilakukan oleh pihak pembeli, pihak pembeli menemukan kesalahan pada pencantuman lokasi tempat tinggal pada halaman ketiga di bagian keterangan mengenai pihak kedua sebagai pembeli. Hal tersebut tentu mempengaruhi alur dan proses terjadinya transaksi jual beli, adanya kesalahan pada berkas jual beli akan menimbulkan kerugian dalam segi waktu dan mengganggu kelancaran proses penandatanganan AJB. Kerugian tersebut akan dirasakan baik oleh pihak pertama maupun pihak kedua, proses AJB yang biasanya memakan waktu sekurang-kurangnya sebulan akan menjadi lebih dari itu apabila terdapat kesalahan-kesalahan pada saat pembuatan AJB.

Berdasarkan latar belakang tersebut penulis ingin melakukan penelitian terhadap bagaimana bentuk pertanggung jawaban yang dapat diberikan oleh PPAT atas kesalahan dan kelalaian yang terjadi pada proses pembuatan AJB dan untuk mengetahui apa penyebab terjadinya kesalahan pencantuman identitas para pihak, kesalahan penulisan luas objek tanah, kesalahan penulisan letak objek tanah maka penulis memilih judul **“Pertanggung**

Jawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap Kesalahan Pencantuman Identitas Pembeli pada Akta Jual Beli di Kabupaten Tabanan”.

METODE

Jurnal ini ditulis menggunakan metode penelitian yuridis empiris untuk menelaah atau melihat secara langsung peristiwa-peristiwa atau gejala hukum yang secara langsung terjadi di masyarakat, dalam membuat jurnal ini menggunakan beberapa jenis pendekatan antara lain: Pendekatan Undang-Undang yaitu pendekatan dengan cara menelaah peraturan hukum yang sesuai dengan isu hukum yang ada, yang kedua menggunakan pendekatan fakta yaitu pendekatan yang dilakukan dengan mencari data secara langsung atau melakukan wawancara kepada pihak terkait dalam rangka untuk mengalisa permasalahan yang ada. Penelitian ini ditulis menggunakan dua sumber data yaitu data primer dan data sekunder yang didapat melalui beberapa Teknik pengumpulan data yaitu Teknik studi dokumen yaitu Teknik analisis terhadap bahan-bahan hukum seperti jurnal, buku dan sumber lainnya yang sesuai dengan permasalahan yang telah diangkat, Teknik pengumpulan data selanjutnya adalah Teknik wawancara dimana Teknik ini dilakukan dengan cara menanyakan secara langsung kepada para responden mengenai permasalahan yang sedang diteliti. Setelah seluruh data dikumpul kemudian data akan dianalisis menggunakan Teknik deskripsi kualitatif yang bertujuan untuk menjabarkan fakta-fakta yang telah ditemukan di lapangan.

HASIL DAN PEMBAHASAN

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Sebagai salah satu pihak yang bertanggung jawab dalam proses transaksi tanah, pejabat pembuat akta tanah memiliki kewajiban yang sangat penting dalam memastikan keabsahan dan keakuratan dokumen-dokumen yang terkait dengan kepemilikan tanah. Salah satu tugas utama mereka adalah membuat akta jual beli tanah, yang merupakan dokumen hukum yang mengatur peralihan kepemilikan properti dari penjual kepada pembeli. Dalam hal ini, pejabat pembuat akta tanah memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa semua informasi yang tercantum dalam akta tersebut benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran yang sangat penting dalam proses transaksi tanah di Indonesia. Mereka memiliki kewajiban untuk memastikan keabsahan dan keakuratan dokumen-dokumen yang terkait dengan transaksi tersebut (Sutopo, 2020, h. 127). Salah satu kewajiban utama PPAT adalah dalam pembuatan akta jual beli tanah. Dalam wawancara dengan Bapak I Gusti Agung Dhenita Sari, S.H., M.Kn (Dhenita), seorang PPAT yang berpengalaman, beliau menjelaskan bahwa proses pembuatan akta jual beli tanah melibatkan beberapa tahap yang sangat penting. Diantaranya adalah verifikasi identitas pembeli, pemeriksaan dokumen-dokumen kepemilikan tanah, serta penyusunan akta tanah dengan cermat sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dhenita menekankan pentingnya verifikasi identitas pembeli dalam proses pembuatan akta jual beli tanah. Menurutnya, ini dilakukan dengan meminta dokumen identitas resmi, seperti KTP atau paspor, dari para pembeli.

"Kami kemudian memeriksa dokumen-dokumen seperti ktp para pihak, kartu keluarga para pihak dan dokumen pendukung lainnya untuk memastikan kecocokan dengan informasi yang mereka berikan," ujarnya. "Jika ada ketidakcocokan atau ketidakjelasan, kami akan meminta klarifikasi atau pembuktian lebih lanjut sebelum melanjutkan proses pembuatan akta."

Dokumen-dokumen seperti ktp para pihak, kk para pihak, dan dokumen penting lainnya merupakan hal terpenting dalam proses peralihan jual beli. (Saranaung, 2017, h. 15).Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kantor pertanahan kabupaten/kota setempat, selambat-lambatnya tujuh

hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Hal ini menunjukkan bahwa PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa identitas para pihak yang terlibat dalam transaksi tanah benar-benar valid dan sesuai dengan informasi yang mereka berikan.

Selain verifikasi identitas pembeli, PPAT juga memiliki tanggung jawab untuk memeriksa dokumen-dokumen kepemilikan tanah. Ini melibatkan verifikasi surat-surat kepemilikan, surat-surat ukur, dan informasi lain yang relevan untuk memastikan keabsahan transaksi. I Gusti Agung Dhenita Sari, S.H., Mkn. Selaku PPAT menjelaskan bahwa proses ini sangat penting untuk mencegah terjadinya sengketa atau masalah hukum di kemudian hari.

Selain verifikasi identitas dan dokumen-dokumen kepemilikan, penyusunan akta tanah dengan cermat dan akurat juga merupakan kewajiban penting bagi seorang PPAT. Dalam proses ini, PPAT harus memastikan bahwa semua informasi yang tercantum dalam akta jual beli tanah benar dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Hal ini mencakup menjelaskan hak dan kewajiban dari masing-masing pihak yang terlibat dalam transaksi.

"Kami harus memastikan bahwa pendaftaran peralihan hak jual beli yang kami ajukan pada Kantor Pertanahan di Kabupaten Tabanan sudah lengkap berisi Surat Permohonan, Fotokopi KTP para pihak, draft AJB, bukti SSB BPHTB, Bukti SSB PPh, Fotokopi SHM, dan beberapa dokumen lainnya."

Mengacu pada Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa dokumen-dokumen diatas memang benar adanya diperlukan dalam proses pendaftaran tanah atas jual beli di Kabupaten Tabanan. Dalam konteks Kabupaten Tabanan, di mana transaksi tanah seringkali melibatkan pihak-pihak dari berbagai latar belakang dan tingkat pendidikan, penting bagi PPAT untuk menjalankan kewajiban mereka dengan teliti dan profesional. Kesalahan kecil dalam pembuatan akta jual beli tanah dapat memiliki dampak yang besar dalam jangka panjang, baik bagi pembeli maupun penjual (Pratama, 2018, h. 219). Oleh karena itu, penting bagi PPAT untuk terus memperbarui pengetahuan mereka tentang peraturan-peraturan terbaru yang berlaku dalam proses pembuatan akta tanah dan menjaga standar etika yang tinggi dalam praktek mereka.

Dalam rangka menjaga profesionalisme dan kualitas layanan, PPAT juga disarankan untuk terus melakukan pelatihan dan pengembangan diri. Mereka dapat mengikuti seminar, workshop, atau kursus yang berkaitan dengan hukum agraria, teknologi informasi, atau bidang terkait lainnya untuk meningkatkan pengetahuan dan keterampilan mereka.

Dengan menjalankan kewajiban mereka dengan baik dan menjaga standar etika yang tinggi, PPAT dapat memberikan kontribusi yang berharga dalam memastikan keberlangsungan dan keadilan dalam transaksi tanah di masyarakat. Hal ini sesuai dengan tujuan PPAT untuk menjadi garda terdepan dalam melindungi hak dan kepentingan masyarakat dalam transaksi tanah. Maka dari itu, penting bagi PPAT sebagai pejabat umum untuk memastikan bahwa akta yang dibuatnya sudah benar dan sah dimata hukum.

Dalam konteks kewajiban pejabat pembuat akta tanah (PPAT), pemikiran hukum progresif memegang peranan penting dalam memastikan perlindungan hukum dan kesejahteraan masyarakat Bali yang masih kental dengan hukum adat. Oleh karena itu dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada masyarakat hukum adat berikut juga hak-hak tradisionalnya, diperlukan praktik ber hukum yang tidak hanya berpijak pada teks undang-undang saja. Akan tetapi harus berpijak pada konteks kebutuhan mendasar masyarakat hukum adat (Wiguna, 2021, h. 116). Selain itu, hak dan kewajiban para pihak harus dimengerti dan dipahami sebagaimana yang telah menjadi kesepakatan kedua belah pihak, para pihak juga harus melaksanakan segala kewajibannya sebagai bentuk hubungan hukum atas perjanjian yang disepakati sehingga para pihak dapat menerima haknya (Sudharma, 2018, h. 231).

Dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus memastikan bahwa setiap akta tanah yang dibuatnya memenuhi asas-asas hukum, termasuk asas publisitas. Contohnya seperti Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) menjadi instrumen yang penting dalam proses pemberian hak tanggungan, dan pengaruhnya terhadap pemenuhan asas publisitas. Pemberi hak tanggungan adalah orang perseorangan atau badan hukum yang mempunyai kewenangan untuk melakukan perbuatan hukum terhadap objek hak tanggungan yang bersangkutan. Penerima atau pemegang hak tanggungan adalah orang perorangan atau badan hukum yang berkedudukan sebagai pihak yang berpiutang (Ngurah, 2022, h. 13710).

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan peran yang sangat penting dalam proses pembuatan akta tanah. Selain itu, berbagai sumber hukum juga menegaskan dan mengatur kewajiban-kewajiban yang harus dipenuhi oleh PPAT. Di antara sumber-sumber hukum yang mengatur hal ini adalah undang-undang, peraturan pemerintah, dan peraturan perundang-undangan terkait.

1. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris: Undang-undang ini memberikan landasan hukum mengenai kewajiban dan wewenang PPAT, serta mengatur prosedur pembuatan akta tanah secara umum. PPAT bertanggung jawab untuk memastikan keabsahan dokumen-dokumen yang mereka buat serta mengikuti prosedur yang telah ditetapkan dalam undang-undang ini.
2. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah: Peraturan Pemerintah ini mengatur lebih lanjut mengenai tugas, wewenang, dan tanggung jawab PPAT dalam membuat akta tanah. Hal ini termasuk persyaratan kualifikasi bagi mereka yang ingin menjadi PPAT, prosedur pembuatan akta tanah, serta tata cara pendaftaran dan pelaporan kegiatan PPAT.
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: Peraturan ini memuat ketentuan-ketentuan terkait pendaftaran tanah yang menjadi bagian penting dalam pekerjaan sehari-hari PPAT. PPAT memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa akta tanah yang mereka buat sesuai dengan ketentuan pendaftaran tanah yang berlaku.
4. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah: Peraturan ini memberikan panduan teknis yang lebih rinci terkait pelaksanaan pendaftaran tanah dan pembuatan akta tanah oleh PPAT.
5. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP): Meskipun tidak secara khusus mengatur tentang PPAT, KUHP memberikan landasan umum mengenai perjanjian, termasuk akta tanah. PPAT harus memastikan bahwa setiap akta tanah yang mereka buat memenuhi persyaratan yang diatur dalam KUHP, seperti kesepakatan para pihak, kejelasan objek dan subjek perjanjian, serta ketentuan mengenai sahnya suatu perjanjian.

Dalam wawancara dengan I Gusti Agung Dhenita Sari, S.H., M.Kn., beliau menekankan pentingnya PPAT untuk memahami dan mematuhi berbagai sumber hukum yang mengatur tugas dan tanggung jawab mereka. Menurut beliau, Dengan mematuhi berbagai sumber hukum yang mengatur kegiatan mereka, PPAT dapat memastikan bahwa proses pembuatan akta tanah dilakukan dengan benar dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Dampak Kesalahan Pencantuman Identitas Pembeli

Dalam proses pembuatan akta jual beli tanah, kesalahan dalam pencantuman identitas pembeli dapat memiliki dampak yang signifikan. Kesalahan semacam itu bisa meliputi salah eja nama, alamat yang salah, atau nomor identitas yang tidak valid. Dalam konteks hukum

properti, kesalahan semacam itu dapat berujung pada masalah hukum yang kompleks dan memakan waktu. Oleh karena itu, penting untuk memahami dampak-dampak yang mungkin terjadi akibat kesalahan pencantuman identitas pembeli dalam akta jual beli tanah.

Salah satu dampak yang mungkin timbul adalah ketidaksejahteraan hukum bagi pembeli. Kesalahan dalam identitas pembeli dapat mengakibatkan ketidakjelasan status kepemilikan tanah, yang pada gilirannya dapat menghambat proses peralihan hak milik yang sah. Hal ini bisa menyebabkan ketidakpastian hukum bagi pembeli dan dapat mengakibatkan kerugian finansial dan hukum yang signifikan.

Selain itu, kesalahan pencantuman identitas pembeli juga dapat menghambat proses administrasi tanah. Kesalahan dalam identifikasi pembeli dapat menyebabkan penundaan atau bahkan pembatalan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat. Ini tidak hanya mengakibatkan frustrasi bagi pihak yang terlibat, tetapi juga dapat menimbulkan biaya tambahan yang tidak diinginkan akibat perpanjangan proses administratif. Dampak lainnya adalah terkait dengan kepercayaan dan reputasi PPAT. Kesalahan dalam pencantuman identitas pembeli dapat merusak reputasi dan kredibilitas seorang PPAT. Hal ini dapat memengaruhi hubungan profesional dengan klien dan dapat berdampak negatif pada praktik bisnis PPAT di masa depan.

Wawancara dengan I Gusti Agung Dhenita Sari, S.H., M.Kn., seorang praktisi hukum yang memiliki pengalaman dalam kasus-kasus properti, memberikan pandangan yang lebih dalam tentang dampak kesalahan pencantuman identitas pembeli dalam akta jual beli tanah:

"Kesalahan pencantuman identitas pembeli dalam akta jual beli tanah dapat menjadi bumerang bagi semua pihak yang terlibat. Bagi pembeli, hal ini dapat menyebabkan ketidakpastian hukum yang dapat menghambat proses peralihan kepemilikan tanah secara sah. Selain itu, hal ini juga dapat berdampak pada nilai investasi dan keamanan finansial mereka. Bagi penjual, kesalahan semacam itu dapat menghambat proses penjualan dan mengakibatkan kerugian finansial yang signifikan. Dan bagi PPAT, reputasi dan kredibilitas profesional dapat terganggu, yang pada gilirannya dapat menghambat kemampuan mereka untuk menjalankan praktik bisnis dengan lancar."

Kesalahan pencantuman identitas pembeli dalam akta jual beli tanah menunjukkan pentingnya ketelitian dan kehati-hatian dalam proses transaksi property (Cahyono, 2017, h. 85). Oleh karena itu, langkah-langkah pencegahan yang cermat dan penerapan praktik terbaik dalam identifikasi dan verifikasi identitas pembeli sangatlah penting untuk meminimalkan risiko dan memastikan kejelasan hukum serta kelancaran proses transaksi properti.

Kesalahan dalam pencantuman identitas pembeli dalam akta jual beli tanah dapat memiliki dampak yang signifikan pada semua pihak yang terlibat dalam transaksi property (Wibowo, 2021, h. 49). Dalam mengakhiri diskusi ini, perlu dipertimbangkan beberapa kesimpulan penting yang dapat diambil dari pembahasan sebelumnya.

Pertama, kesalahan semacam itu dapat menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pembeli. Identitas pembeli yang salah dicantumkan dalam akta jual beli tanah dapat menghambat proses peralihan kepemilikan tanah secara sah dan sah, menyebabkan ketidakjelasan mengenai status kepemilikan tanah yang dapat mengganggu keamanan dan kepercayaan pembeli terhadap investasi properti mereka.

Kedua, kesalahan pencantuman identitas pembeli dapat menghambat proses administrasi tanah. Penundaan atau bahkan pembatalan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat dapat terjadi karena kesalahan identifikasi pembeli, menyebabkan biaya tambahan yang tidak diinginkan dan penundaan yang dapat menyebabkan frustrasi bagi pihak yang terlibat.

Ketiga, kesalahan semacam itu juga dapat merusak reputasi dan kredibilitas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Reputasi profesional yang terganggu dapat memengaruhi hubungan dengan klien dan berdampak negatif pada praktik bisnis PPAT di

masa depan. Dalam konteks ini, penting untuk menekankan pentingnya praktik yang cermat dan ketelitian dalam proses transaksi properti. Verifikasi identitas pembeli secara cermat sebelum penyusunan akta jual beli tanah merupakan langkah pencegahan yang penting untuk meminimalkan risiko kesalahan.

Selain itu, penting juga untuk meningkatkan kesadaran dan pemahaman semua pihak yang terlibat dalam transaksi properti akan pentingnya ketelitian dalam proses identifikasi dan pencantuman identitas pembeli dalam akta jual beli tanah. Asas keseimbangan sangat berperan dalam menentukan posisi dari para pihak (Sudharma, 2017, h. 205.). Pendidikan dan pelatihan yang terus-menerus bagi PPAT dan pihak-pihak terkait lainnya dapat membantu memastikan bahwa praktik terbaik diterapkan secara konsisten dalam transaksi property (Suryanto, 2020).

Dengan demikian, dapat disimpulkan bahwa kesalahan dalam pencantuman identitas pembeli dalam akta jual beli tanah adalah masalah yang kompleks dan berpotensi memiliki dampak yang serius. Namun, dengan tindakan pencegahan yang tepat dan penekanan pada praktik terbaik, risiko kesalahan semacam itu dapat diminimalkan, memastikan kejelasan hukum dan kelancaran proses transaksi properti bagi semua pihak yang terlibat.

Prosedur Penyelesaian dan Tanggung Jawab Hukum

Prosedur penyelesaian sengketa dan tanggung jawab hukum merupakan aspek penting dalam kegiatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Dalam menjalankan tugasnya, PPAT harus memahami prosedur yang harus diikuti dalam penyelesaian sengketa terkait akta tanah serta tanggung jawab hukum yang melekat pada peran mereka (Wijaya, 2019, h. 307). Selain itu, PPAT harus mampu menjamin kepastian hukum terhadap akta yang dibuatnya agar bisa memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan peralihan hak tersebut.

Dalam penyelesaian sengketa terkait akta tanah, PPAT harus mengikuti prosedur yang telah diatur oleh hukum. Salah satu prosedur yang umum digunakan adalah mediasi. Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang melibatkan pihak-pihak yang bersengketa dan mediator yang netral. Dalam mediasi, PPAT dapat memfasilitasi proses negosiasi antara pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan.

Selain mediasi, prosedur penyelesaian sengketa juga dapat melibatkan arbitrase, yaitu penyelesaian sengketa melalui pihak ketiga yang disepakati oleh para pihak untuk memberikan putusan yang mengikat (Widianto, 2018). Dalam hal ini, PPAT harus memastikan bahwa prosedur arbitrase dilakukan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan bahwa putusan arbitrase dilaksanakan dengan tepat. Dalam proses penyelesaian sengketa arbitrase di perlukan adanya arbiter. Arbiter tersebut yang akan menetapkan putusan secara adil, jujur dan berdasarkan dengan ketetapan yang berlaku.

Adapun cara lain yang sudah pasti dilakukan oleh seorang PPAT apabila terjadi kesalahan pada akta yang dibuatnya adalah dengan melakukan *renvoi* akta. Jika akta telah ditandatangani, perubahan yang dapat dilakukan adalah pembedulan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani (perubahan yang tidak substansial). Minuta Akta adalah asli Akta yang mencantumkan tanda tangan para penghadap, saksi dan Notaris/PPAT, yang disimpan sebagai bagian dari Protokol Notaris. Sedangkan untuk para pihak akan diberikan Salinan Akta (Caroline, 2023, h. 155.).

Dalam hal dilakukan *renvoi*, perubahan sah jika diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan PPAT. Sedangkan jika dilakukan pembedulan setelah akta ditandatangani, pembedulan ini dilakukan di hadapan penghadap, saksi, dan PPAT yang dituangkan dalam berita acara dan memberikan catatan tentang hal tersebut pada Minuta Akta asli dengan menyebutkan tanggal dan nomor Akta berita acara pembedulan. Salinan Akta berita acara-nya wajib disampaikan kepada para pihak.

Renvoi dapat menjadi cacat hukum karena adanya kesalahan dari PPAT karena PPAT kurang teliti dan tidak hati-hati dalam membuat akta. Jika PPAT tidak melakukan ketentuan renvoi atau pembetulan di atas, maka mengakibatkan akta hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada PPAT.

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan dengan PPAT I Gusti Agung Dhenita Sari, S. H., M. Kn. Mengenai salah satu Akta Jual Beli yang dilakukan renvoi dengan Nomor 41/2023 tanggal 8 Desember 2023. Pada AJB tersebut melibatkan Tuan I Made Mandra sebagai pihak pertama (penjual) dan Tuan I Gusti Ngurah Bagus Putra Prianatha sebagai pihak kedua (pembeli). Yang Dimana kedua belah pihak ini melakukan peralihan atas hak pada sebidang tanah dengan Sertifikat Hak Milik Nomor 832/Desa Kukuh. Pada halaman pertama AJB umumnya berisi keterangan seperti nama penjual, tempat tanggal lahir, pekerjaan, dan juga tempat tinggal penjual. Dilanjutkan dengan halaman kedua yang berisi keterangan mengenai persetujuan dari istri pihak penjual.

Selanjutnya pada halaman ketiga berisi keterangan mengenai pihak pembeli yang dimana keterangan yang dicantumkan harus sesuai dengan KTP yang bersangkutan agar memudahkan verifikasi identitas pada saat melakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat. Berdasarkan keterangan yang penulis terima pada saat mewawancarai PPAT I Gusti Agung Dhenita Sari, S.H., M. Kn., salah satu AJB dengan Nomor 41/2023 ini telah dilakukan renvoi pada halaman ketiga di bagian yang mencantumkan tempat tinggal, dituliskan bahwa pihak pembeli bertempat tinggal di Banjar/Lingkungan Bumi Shanti, Desa/Kelurahan Dauh Puri Kelod, Kecamatan Denpasar Barat, Kota Denpasar. Tempat tinggal yang dicantumkan tersebut tidak sesuai dengan tempat tinggal yang sebenarnya tertulis di KTP. Atas hal tersebut, dilakukan renvoi berupa sah coretan dengan gantian yang kemudian diganti menjadi bertempat tinggal di Banjar Tengah, Desa/Kelurahan Peken Belayu, Kecamatan Marga, Kabupaten Tabanan. Terkait renvoi yang dilakukan pada AJB dengan Nomor 41/2023 ini, PPAT I Gusti Agung Dhenita Sari, S.H., M. Kn. menyebutkan bahwa :

“Renvoi yang dilakukan pada AJB ini berupa coretan dengan gantian, yang artinya kami melakukan coretan pada bagian yang salah lalu kemudian kami tambahkan gantiannya di sisi kiri akta. Setelah itu dibagian bawah gantian tersebut diparaf oleh saya sebagai pihak PPAT yang bertanggung jawab, para penghadap, dan saksi-saksi.”

Pasal 48 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menjelaskan bahwa apabila terdapat kesalahan penulisan pada akta yang dibuat oleh seorang PPAT maka dapat dilakukan perubahan seperti: a. diganti, b. ditambah, c. dicoret, dan d. disisipkan. Yang kemudian diisi paraf oleh para penghadap, saksi, dan PPAT. Apabila yang dilakukan oleh PPAT tidak sesuai dengan prosedur sebagaimana disebutkan pada Pasal 48 maka akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan dan dapat menjadi alasan bagi pihak yang menderita kerugian untuk menuntut penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada PPAT.

Selanjutnya pada Pasal 49 ayat 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris menyebutkan :

”Setiap perubahan atas Akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) dibuat di sisi kiri Akta.”

Atas dasar tersebut, maka tindakan yang dilakukan oleh PPAT I Gusti Agung Dhenita Sari, S.H., M. Kn. sudah benar sesuai dengan prosedur yang seharusnya. Dalam artian, I Gusti Agung Dhenita Sari, S. H., M. Kn. sebagai seorang pejabat mampu menjalankan tugasnya dengan bisa mempertanggungjawabkan AJB yang dibuatnya dan paham betul akan kewajiban dan wewenang yang diemban.

Sebagai seorang profesional dalam bidang pembuatan akta tanah, PPAT memiliki tanggung jawab hukum yang besar terhadap klien, pihak terkait, dan masyarakat secara umum. Tanggung jawab ini meliputi:

1. Ketepatan dan Kewajaran Akta: PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa setiap akta tanah yang mereka buat akurat, lengkap, dan sesuai dengan hukum yang berlaku. Mereka harus melakukan verifikasi dokumen dengan teliti dan memastikan bahwa semua informasi yang tercantum dalam akta tanah benar dan jelas.
2. Perlindungan Kepentingan Klien: PPAT memiliki kewajiban untuk melindungi kepentingan klien mereka dengan memastikan bahwa akta tanah yang dibuat sesuai dengan keinginan dan kebutuhan klien. Mereka harus memberikan nasihat yang jujur dan objektif kepada klien mereka untuk membantu mereka membuat keputusan yang tepat.
3. Kepatuhan Terhadap Etika Profesi: PPAT harus menjalankan tugas mereka sesuai dengan kode etik profesi yang berlaku. Mereka harus menjaga independensi, integritas, dan kejujuran dalam semua aspek pekerjaan mereka.

Dalam wawancara dengan PPAT I Gusti Agung Dhenita Sari, S. H., M. Kn., beliau menyatakan,

"Sebagai PPAT, penting bagi kami untuk tidak hanya memahami prosedur pembuatan akta dan penyelesaian sengketa yang ada, tetapi juga untuk memastikan bahwa kita menjalankan tanggung jawab hukum kita dengan sepenuh hati. Hal ini tidak hanya melibatkan kepatuhan terhadap hukum yang berlaku, tetapi juga menjaga integritas dan profesionalisme dalam setiap langkah yang kita ambil."

Prosedur dan aturan mengenai pembuatan akta otentik adalah ketentuan hukum yang memaksa, artinya prosedur pembuatan itu harus dilaksanakan dengan baik tanpa boleh dilanggar sedikitpun (Istanti, 2017, h. 274). Penyimpangan dari prosedur pembuatan akta otentik tersebut akan berakibat hukum pada kekuatan pembuktian akta sebagaimana tersebut. Dengan memahami dan mematuhi prosedur penyelesaian sengketa serta menjalankan tanggung jawab hukum mereka dengan baik, PPAT dapat membantu masyarakat dalam proses kepemilikan tanah dengan lebih efisien dan efektif, serta memastikan perlindungan hukum yang adil bagi semua pihak yang terlibat.

Ketika terjadi kesalahan dalam pencantuman identitas pembeli dalam akta tanah, prosedur penyelesaiannya dapat melibatkan beberapa langkah yang kompleks, serta menimbulkan tanggung jawab hukum bagi semua pihak yang terlibat. Dalam konteks ini, penting untuk memahami bagaimana prosedur penyelesaian dilakukan dan siapa yang bertanggung jawab dalam menghadapi situasi semacam itu. Salah satu prosedur penyelesaian yang dapat diambil adalah melalui proses perbaikan akta tanah. Proses ini biasanya melibatkan PPAT sebagai pihak yang bertanggung jawab untuk mengajukan perbaikan identitas pembeli kepada Badan Pertanahan Nasional atau instansi yang berwenang. Proses perbaikan ini membutuhkan waktu dan biaya tambahan, serta harus dilakukan dengan cermat agar tidak menimbulkan kerumitan lebih lanjut.

Selain itu, dalam beberapa kasus, penyelesaian dapat melibatkan mediasi atau arbitrase antara pihak-pihak yang terlibat. Pendekatan ini dapat membantu menyelesaikan sengketa secara damai tanpa harus melalui proses peradilan yang panjang dan mahal. Namun, keberhasilan mediasi atau arbitrase ini sangat tergantung pada kesediaan semua pihak untuk berunding secara adil dan transparan. Satu hal yang wajib dilakukan oleh PPAT apabila terjadi kesalahan pada akta yang sudah ditandatangani adalah dengan melakukan Renvoi Akta yang Dimana hal ini dapat memberikan kepastian hukum kepada pihak-pihak yang terkait. Renvoi akta merupakan salah satu bentuk perlindungan hukum yang dapat diberikan. Perlindungan hukum adalah sesuatu yang bersifat abstrak, sehingga pemerintah membuat suatu yang lebih substansial dalam rangka menegakkan dan memberikan perlindungan hukum dengan membuat suatu peraturan perundangundangan (Sudharma & Dewi, 2023, h. 244).

Terkait dengan tanggung jawab hukum, PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan keakuratan dan keabsahan setiap transaksi properti yang dia tangani. Dalam kasus kesalahan pencantuman identitas pembeli, PPAT dapat dituntut secara hukum atas kelalaian atau kealpaannya, terutama jika kesalahan tersebut mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak atau merugikan ketertiban dan kepastian hukum (Pramono, 2021). Namun demikian, tidak hanya PPAT yang memiliki tanggung jawab hukum dalam kasus ini. Pembeli, penjual, dan pihak lain yang terlibat dalam transaksi properti juga dapat memiliki tanggung jawab, terutama jika terbukti bahwa mereka turut serta dalam kelalaian atau penipuan yang menyebabkan kesalahan tersebut.

Dalam kesimpulan, penyelesaian kasus kesalahan pencantuman identitas pembeli dalam akta tanah memerlukan langkah-langkah yang hati-hati dan berbagai pertimbangan hukum. PPAT dan pihak-pihak terlibat harus bekerja sama untuk menyelesaikan masalah ini secara efisien dan adil. Selain itu, penting bagi semua pihak untuk memahami tanggung jawab hukum mereka dan bersedia bertanggung jawab atas kesalahan yang terjadi. Hanya dengan demikian, kepastian hukum dan integritas transaksi properti dapat terjaga dengan baik.

Ketika terjadi kesalahan dalam pencantuman identitas pembeli dalam akta tanah, dampaknya dapat sangat signifikan, baik bagi pihak yang terlibat langsung maupun bagi proses hukum secara keseluruhan. Salah satu aspek penting yang dapat menguatkan pemahaman kita tentang dampak kesalahan pencantuman identitas pembeli adalah melalui rujukan kepada berbagai sumber hukum, seperti undang-undang terkait. Undang-undang tentang kepemilikan properti dan transaksi properti merupakan sumber hukum utama yang mengatur prosedur dan ketentuan terkait pencatatan identitas pembeli dalam akta tanah. Sebagai contoh, dalam konteks hukum properti di Indonesia, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPer) menyediakan landasan hukum yang penting terkait dengan akta tanah dan kepemilikan properti. Pasal-pasal dalam KUHPer dapat digunakan sebagai pijakan untuk memahami hak dan kewajiban berbagai pihak dalam sebuah transaksi properti, termasuk kewajiban PPAT dalam melakukan verifikasi identitas pembeli dengan cermat.

Selain itu, undang-undang lain yang berkaitan dengan kepemilikan properti, seperti Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria, juga memberikan pedoman tentang prosedur pendaftaran tanah dan pentingnya keakuratan data yang tercantum dalam dokumen-dokumen yang terkait dengan tanah. Dengan merujuk kepada undang-undang tersebut, kita dapat memahami bagaimana kesalahan dalam pencantuman identitas pembeli dapat melanggar ketentuan hukum yang berlaku dan mengganggu ketertiban kepemilikan tanah.

Dengan demikian, melalui pemahaman tentang berbagai sumber hukum yang relevan, kita dapat memperdalam wawasan kita tentang dampak kesalahan pencantuman identitas pembeli dalam akta tanah. Hal ini akan membantu kita untuk lebih waspada dan berhati-hati dalam melakukan transaksi properti serta mendorong peningkatan kepatuhan terhadap ketentuan hukum yang berlaku demi menjaga keadilan dan kepastian hukum dalam masyarakat.

KESIMPULAN

Pertanggungjawaban hukum terhadap kesalahan pencantuman identitas pada Akta Jual Beli yang dapat diberikan oleh PPAT I Gusti Agung Dhenita Sari, S.H., M.Kn., di Kabupaten Tabanan ada beberapa jenisnya. Salah satu prosedur yang umum digunakan adalah mediasi. Mediasi merupakan upaya penyelesaian sengketa di luar pengadilan yang melibatkan pihak-pihak yang bersengketa dan mediator yang netral. Dalam mediasi, PPAT dapat memfasilitasi proses negosiasi antara pihak-pihak yang bersengketa untuk mencapai kesepakatan yang saling menguntungkan. Selain mediasi, prosedur penyelesaian sengketa juga dapat melibatkan arbitrase, yaitu penyelesaian sengketa melalui pihak ketiga yang disepakati oleh para pihak untuk memberikan putusan yang mengikat. Adapun cara lain yang sudah pasti

dilakukan oleh seorang PPAT apabila terjadi kesalahan pada akta yang dibuatnya adalah dengan melakukan *renvoi* akta. Jika akta telah ditandatangani, perubahan yang dapat dilakukan adalah pembetulan kesalahan tulis dan/atau kesalahan ketik yang terdapat pada Minuta Akta yang telah ditandatangani (perubahan yang tidak substansial).

Namun demikian, tidak hanya PPAT yang memiliki tanggung jawab hukum dalam kasus ini. Pembeli, penjual, dan pihak lain yang terlibat dalam transaksi properti juga dapat memiliki tanggung jawab, terutama jika terbukti bahwa mereka turut serta dalam kelalaian atau penipuan yang menyebabkan kesalahan tersebut. Dalam kesimpulan, penyelesaian kasus kesalahan pencantuman identitas pembeli dalam akta tanah memerlukan langkah-langkah yang hati-hati dan berbagai pertimbangan hukum. PPAT dan pihak-pihak terlibat harus bekerja sama untuk menyelesaikan masalah ini secara efisien dan adil. Selain itu, penting bagi semua pihak untuk memahami tanggung jawab hukum mereka dan bersedia bertanggung jawab atas kesalahan yang terjadi. Hanya dengan demikian, kepastian hukum dan integritas transaksi property dapat terjaga dengan baik.

REFERENSI

- A. A.A Ngurah Sri Rahayu Gorda dan Dea Widya Karisma. 'Implementasi Proses Hak Jual Beli Hak atas Tanah dengan Pembiayaan Kredit Bank' (2022) Vol.6. No.2, *Jurnal Pendidikan Tambusai*.
- A. Sutopo. 'Pengaruh kesalahan pencantuman identitas pembeli dalam akta tanah terhadap keabsahan transaksi properti' (2020) Vol. 10. No. 2, *Jurnal Hukum Properti*.
- C. Wibowo. 'Implikasi kesalahan pencantuman identitas pembeli terhadap kewajiban pejabat pembuat akta tanah' (2021) Vol. 8. No. 1, *Jurnal Hukum Bisnis*.
- C.S. Murni. 'Peralihan Hak atas Tanah Tanpa Sertifikat' (2018) Vol.4. No.2, *Lex Librum: Jurnal Ilmu Hukum*.
- Cindy Tan & Ninne Zahara Silviani. 'Prosedur Pemulihan Berkas Penolakan Balik Nama Sertifikat Melalui Aplikasi Loker Bpn Online Di Kantor Notaris Anly Cenggana, SH' (2022) Vol. 4. No. 1, *National Conference for Community Service Project (NaCosPro)*.
- D. Mulyana. 'Tanggung Jawab Notaris/Ppat Terhadap Akta Jual Beli Tanah Yang Batal Demi Hukum' (2021), Universitas Pasundan Bandung.
- D. Wijaya (2019). 'Tanggung jawab hukum pejabat pembuat akta tanah terhadap kesalahan pencantuman identitas pembeli' (2019) Vol. 5. No. 4, *Jurnal Hukum Notaris*.
- D., Mulyana & R. K. Abdughani. 'Tanggung Jawab Notaris/PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Batal Demi Hukum' (2021) Vol. 1. No.1, *Jurnal Ilmiah Sosial dan Humaniora*.
- D.P., Rahayu& Sulaiman, Metode Penelitian Hukum (Pertama), Penerbit Thafa Media, 2020.
- E. Cahyono. 'Pencantuman identitas pembeli dalam akta tanah: Tinjauan terhadap dampak hukumnya' (2017) Vol.3. No. (2), *Jurnal Hukum Agraria*.
- E. L. B. Rahayu & N. Syam. 'Digitalisasi Aktivitas Jual Beli di Masyarakat: Perspektif Teori Perubahan Sosial' (2021) Vol. 4. No. 2, *Ganaya: Jurnal Ilmu Sosial Dan Humaniora*.
- Enry Muhamad Rizky Polontalo, Nur Mohamad Kasim, dan Mutia Ch. Thalib. 'Kedudukan Hukum Serta Akibatnya Antara Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Kwitansi Jual Beli Dengan Hibah Wasiat (Studi Sengketa di Desa Tabumela Kecamatan Tilango, Kabupaten Gorontalo)' (2023) Vol.7. No.1, *Jurnal Kewarganegaraan*.
- F. M. Saranaung 'Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997' (2017) Vol. 4. No. 1, *Jurnal Lex Crimen*.
- F. Suryanto, Hukum Properti: Perspektif Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penerbit Jaya Abadi, Jakarta, 2020.
- F.T. Haridhy . 'Perlindungan Hukum bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli' (2019), Universitas Syiah Kuala.

- F.T. Haridhy . ‘*Perlindungan Hukum bagi Pembeli Akibat Kelalaian PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli*’ (2019), Universitas Syiah Kuala.
- G. Widiyanto, *Akta Tanah: Tinjauan Kasus dan Penyelesaian Kesalahan Pencantuman Identitas Pembeli*, Penerbit Makmur Jaya, Surabaya, 2018.
- H. Pramono, *Aspek Hukum Transaksi Properti: Dampak Kesalahan Identitas Pembeli dalam Pembuatan Akta Tanah*, Penerbit Cendikia Jaya, Bandung, 2021.
- H.S., *Salim Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*/Salim HS, 2016.
- I. Caroline. (2023). ‘Upaya Pencegahan terhadap Renvoi dalam Akta Notaris yang Minutanya telah Ditandatangani oleh Para Pihak’ (2023) Vol. 2. No. 1, *Jurnal Notarius*.
- I. G. B. Y. Prawira. ‘Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli Tanah’ (2016) Vol. 4. No.1, *Jurnal IUS*.
- Istanti & A. Khisni. ‘Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan PPAT Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT’ (2017) Vol. 4. No.2, *Jurnal Akta*.
- K. J. A. Sudharma (2018). ‘Penyelesaian Wanprestasi Perjanjian Sewa Menyewa Mobil (Studi Kasus Pt. Bali Radiance)’ (2018) Vol. 1. No.2, *Jurnal Analisis Hukum*.
- K. J. A. Sudharma & N. P. S. Dewi. ‘Perlindungan Hukum Atas Pelanggaran Hak Cipta Berupa Konten Parodi Pada Kasus Warkop DKI’ (2023) Vol. 12. No.1, *Jurnal Binamulia Hukum*.
- K. J. A. Sudharma. ‘Implementasi Asas Keseimbangan pada Kontrak Kerja bagi Tenaga Kerja Penyandang Disabilitas yang Diterapkan oleh Yayasan Nirlaba di Provinsi Bali’ (2017) Vol. 2. No. 1, *Jurnal Panorama Hukum*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHP)
- L. Chayadi. ‘Implikasi Hukum Atas Kedudukan Warga Negara Asing Sebagai Ahli Waris Untuk Hak Milik Atas Tanah’ (2020) Vol.7. No. (2), *Jurnal Ilmiah Penegakan Hukum*.
- M. O. C. Wiguna. ‘Pemikiran Hukum Progresif untuk Perlindungan Hukum dan Kesejahteraan Masyarakat Hukum Adat’ (2021) Vol. 18. No.1 *Jurnal Konstitusi*.
- Muhaimin. *Metode Penelitian Hukum (pertama)*, Mataran University Press, 2020.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 7 Tahun 2019 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah .
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Pratama. (2018). ‘Analisis dampak hukum kesalahan identitas pembeli dalam transaksi property’ (2018) Vol .15. No. 3, *Jurnal Ilmu Hukum*.
- Sri Wulan, Muh Hasrul, dan Muh Ilham Arisaputra. ‘Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Hilangnya Lembar Pertama Akta’ (2022) Vol. 4. No. 1, *Jurnal Kajian dan Penelitian Hukum*.
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
- Utama, P. A. B. ‘*Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak atas Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT*’ (2021), Universitas Warmadewa.