

**Kewenangan dan Tanggung Jawab PPAT
dalam Proses Pembebasan Tanah untuk Kepentingan Umum**

***Deviana Putri¹, Ana Silviana²**

^{1,2}Universitas Diponegoro, Jl. Prof. Soedarto, SH., Semarang, Jawa Tengah, Indonesia

*harokodevi03@gmail.com

ABSTRACT

The land acquisition process requires the involvement of various parties, one of which is the Land Deed Making Officer (PPAT). PPAT has an important role in ensuring the validity of land administration through the creation of authentic deeds, such as deeds of sale and purchase, deeds of gift, and deeds of release of rights. In the context of land acquisition for public interest, the authority and responsibility of PPAT are very crucial in ensuring legal certainty for all parties involved. This study aims to find out and understand the authority of PPAT in the process of land acquisition for public interest and to analyze the legal responsibility of PPAT in making words related to land acquisition. The type of research used in this thesis is normative legal research, namely research that focuses on the study of laws and regulations, legal doctrine, legal principles, and relevant literature. This study is used to analyze the authority and responsibility of PPAT as regulated in the positive legal system in Indonesia, especially in the context of land acquisition for public interest. The results show that the PPAT's authority in land acquisition for public interest is to make authentic deeds related to the transfer of land rights, such as deeds of sale and purchase, deeds of release of rights, and deeds of gift. This authority is administrative in nature and does not include the assessment of compensation or determination of land acquisition policies and the legal responsibilities of the PPAT include ensuring the validity of documents and the identities of the parties, as well as ensuring that the transferred land is not in dispute. PPAT's negligence can have legal consequences, both administrative, civil, and criminal.

Proses pembebasan tanah ini memerlukan keterlibatan berbagai pihak, salah satunya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki peran penting dalam menjamin keabsahan administrasi pertanahan melalui pembuatan akta-akta otentik, seperti akta jual beli, akta hibah, dan akta pelepasan hak. Dalam konteks pembebasan tanah untuk kepentingan umum, kewenangan dan tanggung jawab PPAT menjadi sangat krusial dalam menjamin kepastian hukum bagi semua pihak yang terlibat. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui dan memahami kewenangan PPAT dalam proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum dan menganalisis tanggung jawab hukum PPAT dalam pembuatan kata yang berkaitan dengan pembebasan tanah. Jenis penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah penelitian hukum normatif (*normative legal research*), yaitu penelitian yang difokuskan pada pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum, asas hukum, dan literatur-literatur yang relevan. Penelitian ini digunakan untuk menganalisis kewenangan dan tanggung jawab PPAT sebagaimana diatur dalam sistem hukum positif di Indonesia, terutama dalam konteks pembebasan

tanah untuk kepentingan umum. Hasil menunjukkan bahwa Kewenangan PPAT dalam pembebasan tanah untuk kepentingan umum adalah membuat akta autentik terkait peralihan hak atas tanah, seperti akta jual beli, akta pelepasan hak, dan akta hibah. Kewenangan ini bersifat administratif dan tidak mencakup penilaian ganti rugi atau penentuan kebijakan pembebasan tanah dan anggung jawab hukum PPAT meliputi menjamin keabsahan dokumen dan identitas para pihak, serta memastikan bahwa tanah yang dialihkan tidak dalam sengketa. Kelalaian PPAT dapat menimbulkan konsekuensi hukum, baik administratif, perdata, maupun pidana.

Kata Kunci: *Kewenangan PPAT, Tanggung Jawab PPAT, Pembebasan Tanah.*

A. PENDAHULUAN

Pembangunan nasional merupakan suatu upaya sistematis yang dilakukan pemerintah untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat melalui berbagai program, terutama dalam pembangunan infrastruktur publik seperti jalan tol, rel kereta api, pelabuhan, bandara, bendungan, rumah sakit, sekolah, dan fasilitas umum lainnya (Yasim et al., 2025). Proyek-proyek tersebut umumnya memerlukan pengadaan tanah dalam skala besar, yang sebagian besar dimiliki oleh masyarakat secara perorangan atau badan hukum (Marselina, 2022).

Untuk memenuhi kebutuhan lahan tersebut, pemerintah melakukan pembebasan tanah untuk kepentingan umum, yang dalam terminologi hukum dikenal sebagai pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum. Proses ini diatur secara hukum dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 beserta peraturan pelaksanaannya, yang bertujuan untuk melindungi hak-hak masyarakat sebagai pemilik tanah, sekaligus memberikan dasar hukum yang kuat bagi negara dalam menggunakan tanah tersebut untuk kepentingan bersama (Muwahid, 2018).

Dalam proses pembebasan tanah ini, terdapat keterlibatan berbagai pihak, seperti pemerintah pusat atau daerah, badan usaha milik negara (BUMN), pihak swasta, dan tentu saja masyarakat sebagai pemilik tanah. Salah satu pihak yang memiliki peran sangat penting dalam aspek legal formal adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (R. M. P. Sari & Gunarto, 2018).

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan oleh peraturan perundang-undangan untuk membuat akta otentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun (Rokhman & Mashdurohatun, 2024). Keberadaan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan juga dalam Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tersebut (Kusumadewi et al., 2020).

Dalam konteks pembebasan tanah, PPAT bertanggung jawab membuat akta-akta peralihan hak, seperti akta jual beli, akta pelepasan hak, dan akta hibah (Yohana, 2021). Akta-akta ini menjadi dokumen dasar untuk pendaftaran perubahan hak atas tanah di kantor pertanahan, yang nantinya berfungsi sebagai dasar hukum kepemilikan baru oleh instansi yang memerlukan tanah tersebut.

Namun, dalam praktik pelaksanaannya, seringkali ditemukan berbagai permasalahan yang menyangkut peran dan kewenangan PPAT. Permasalahan tersebut antara lain seperti; Terjadinya kesalahan dalam pembuatan akta karena data yuridis atau data fisik tanah yang tidak akurat, PPAT yang tidak melakukan verifikasi menyeluruh atas identitas para pihak atau status tanah, penyusunan akta yang tidak sesuai dengan prosedur atau tanpa kehadiran para pihak yang berkepentingan, dan juga penyalahgunaan kewenangan oleh PPAT, yang dapat menimbulkan sengketa hukum di kemudian hari (Haryanto & Purnawan, 2021).

Situasi tersebut mengindikasikan bahwa meskipun PPAT memiliki peran administratif, tanggung jawabnya sangat besar karena akta yang dibuatnya memiliki kekuatan pembuktian otentik di mata hukum. Oleh karena itu, perlu kajian yang mendalam mengenai kewenangan dan tanggung jawab PPAT, baik secara yuridis formal maupun berdasarkan praktik di lapangan (Sudjito, 2023).

Kajian ini penting dilakukan tidak hanya untuk kepentingan akademik, tetapi juga untuk memberikan pemahaman bagi para PPAT, aparatur pemerintah, serta masyarakat agar proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum dapat dilakukan secara adil, transparan, dan akuntabel, serta menghindari potensi sengketa di kemudian hari. Sehingga penting untuk dilakukan penelitian yang bertujuan untuk memahami secara menyeluruh mengenai kewenangan dan tanggung jawab PPAT dalam proses tersebut, sebagaimana kontribusi dalam memperkuat tata Kelola pertanahan yang adil, transparan, dan sesuai hukum.

B. METODE

Penelitian yang digunakan adalah penelitian hukum normative (*normative legal research*) dimana penelitian yang memfokuskan pada pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan, doktrin hukum asas hukum, dan literatur-literatur yang relevan. Penelitian ini digunakan untuk menganalisis kewenangan dan tanggung jawab PPAT sebagaimana diatur dalam sistem hukum positif di Indonesia, terutama dalam konteks pembebasan tanah untuk kepentingan umum. Selain itu, untuk memperkaya analisis, penelitian ini juga dilengkapi dengan pendekatan empiris secara terbatas, melalui wawancara kepada PPAT atau instansi terkait guna mengetahui bagaimana praktik hukum berjalan di lapangan.

Penelitian ini menggunakan beberapa pendekatan, ialah pendekatan perundang-undangan dimana menganalisis berbagai peraturan yang mengatur tentang kewenangan

PPAT dan pembebasan tanah, diantaranya Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997, dan Peraturan Jabatan PPAT. Pendekatan Konseptual digunakan untuk memahami konsep-konsep dasar seperti kewenangan, tanggung jawab hukum, serta akta otentik, dan Pendekatan Kasus dilakukan dengan menganalisis contoh kasus atau putusan pengadilan yang berkaitan dengan kesalahan atau penyalahgunaan wewenang oleh PPAT dalam pembebasan tanah.

Penelitian ini menggunakan tiga jenis bahan hukum, diantaranya bahan hukum primer (Peraturan perundang-undangan), Bahan Hukum Sekunder (Buku hukum, jurnal hukum, dan pendapat ahli dan karya tulis ilmiah lainnya), dan Bahan hukum tersier (Kamus hukum dan ensiklopedia hukum). Teknik Pengumpulan bahan hukum peneliti menggunakan Studi Kepustakaan (*Library Research*) dimana mengkaji peraturan perundang-undangan, buku, jurnal, serta referensi ilmiah lainnya yang relevan. Data yang diperoleh akan dianalisis secara deskriptif-kualitatif, yaitu dengan menggambarkan dan mengkaji data hukum secara sistematis untuk kemudian disimpulkan dalam bentuk argumentasi hukum yang logis dan sesuai dengan tujuan penelitian.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bentuk Kewenangan PPAT Dalam Proses Pembebasan Tanah Untuk Kepentingan Umum

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah (Kuswandi, 2020). Kewenangan PPAT bersumber dari peraturan perundang-undangan, antara lain:

- a. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok Agraria (UUPA);
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c. Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997;
- d. Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2018 tentang Perubahan dan Pengangkatan PPAT;

Dari dasar-dasar tersebut, PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai hak atas tanah dan bangunan, termasuk dalam proses pengadaan tanah untuk kepentingan umum (Kasman et al., 2025).

Pada pembebasan tanah untuk kepentingan umum, PPAT memiliki kewenangan utama untuk membuat akta autentik yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah. Akta-akta tersebut antara lain:

- a. Akta Jual Beli (AJB): Ketika tanah dijual oleh pemilik kepada instansi pemerintah;
- b. Akta Pelepasan Hak: Umumnya digunakan untuk tanah ulayat, tanah adat, atau tanah negara yang dikuasai secara adat;
- c. Akta Hibah: Jika tanah diserahkan secara Cuma-Cuma oleh pemilik kepada negara;
- d. Akta Pemberian Ganti Rugi: Jika porses ganti rugi dilakukan dalam bentuk uang atau penggantian lain oleh pemeirntah kepada pemilik tanah.

Sebelum membuat akta, PPAT memiliki kewajiban dan wewenang untuk memlakukan verifikasi terhadap identitas para pihak (KTP, KK, NPWP, akta pendirian jika berbadan hukum) dan status hukum tanah, seperti sertifikat hak milik (SHM), hak gunan bangunan (HGB), hak pakai, kebasahan data dalam buku tanah dan tidak sedang dalam sengketa atau dibebani hak tanggungan. Selain dokumen tersebut PPAT perlu meminta SPPT PBB < IMB, surat pelepasan hak dari masyarakat adat, namun PPAT dilarang membuat akta jika ada indikasi ketidaksesuaian data atau tanah dalam status sengketa (Hidayat, 2019).

PPAT berwenang untuk menyelenggarakan proses penandatanganan akta oleh para pihak secara langsung di hadapannya. Hal ini penting untuk memastikan bahwa para pihak sadar hukum dan tidak dalam tekanan, isi akta dipahami dan disetujui secara sukarela, mencegah adanya pemalsuan atau manipulasi data, sehingga PPAT tidak boleh membuat akta tanpa kehadiran para pihak atau berdasarakan kuasa yang tidak sah.

PPAT juga memiliki wewenang dan kewajiban menyampaikan Salinan akta yang telah dibuat ke Kantor Pertanahan (BPN) dalam waktu maksimal 7 hari kerja sejak penadantangan, untuk proses pendaftaran peralihan hak atas tanah dan baik nama sertipikat dari pemilik lama ke instansi pemerintah/penerima hak, penjelasan ini berkaitan bahwa PPAT termasuk fungsi adminitratif dalam mendukung program pembaruan data pertanahan nasional. PPAT juga memiliki kewenangan teknis untuk Menyusun akta dengan format baku sesuai peraturan BPN, mencantumkan data yuridis dan data fisik tanah secara lengkap dan mendaftarkan akta dalam buku akta tanah PPAT (register PPAT) sehingga setiap kesalahan redaksional atau formal dapat menyebabkan akta natal demi hukum atau tidak dapat digunakna untk balik nama (Saputri et al., 2020).

Selain penjelasan diatas PPAT juga terdapat wewenang yang tidak dapat dilakukan seperi menentukan besar ganti rugi, memutus sengketa kepemilikan tanah, memproses permohonan pembebasan tanah tanpa akta formal, dan menggantikan kewenangan BPN atau Lembaga pengadaan tanah, sehingga PPAT hanya bertindak sebagai pencatat dan pembuat dokumen otentik, bukan sebagai pemngambil keputusan dalam proses pengadaan tanah (Waluyo et al., 2021). Peran kewenangan

PPAT berfungsi untuk dimaksudkan menjamin kepastian hukum peralihan hak atas tanah, transparansi dan akuntabilitas proses pengadaan tanah dan perlindungan hukum bagi masyarakat pemilik tanah maupun pemerintah sebagai pembeli.

Peran PPAT dalam proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum bersifat sangat strategis, tetapi juga dibatasi oleh ketentuan hukum yang ketat. Hal ini mencerminkan prinsip *check and balance* dalam mekanisme pengadaan tanah, di mana setiap pihak, termasuk PPAT, memiliki kewenangan terbatas yang harus dijalankan sesuai prosedur untuk menjamin akuntabilitas. Dengan berfungsinya PPAT sebagai pencatat dan pembuat akta otentik, maka proses alih hak atas tanah menjadi terdokumentasi secara sah, transparan, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum (H. Q. F. Sari, 2024).

Dalam praktiknya, keberadaan PPAT menjadi jembatan penting antara masyarakat pemilik tanah dengan pihak instansi pemerintah yang memerlukan tanah untuk kepentingan umum. Di sinilah letak fungsi mediasi administratif PPAT, tanpa melakukan mediasi substansi seperti dalam penyelesaian sengketa, namun memberikan rambu-rambu legal agar kedua pihak memahami posisi hukumnya masing-masing. Misalnya, dalam kasus tanah adat atau ulayat, PPAT memiliki peran krusial dalam memastikan bahwa hak-hak masyarakat adat tidak diabaikan dengan mewajibkan adanya surat pelepasan hak dari pemangku adat. Ini merupakan bentuk perlindungan hukum terhadap komunitas lokal sekaligus pencegahan konflik jangka panjang.

Diskursus yang muncul adalah terkait tanggung jawab profesional PPAT apabila ditemukan cacat formil atau materiil dalam akta yang dibuat, misalnya karena adanya pemalsuan dokumen atau ketidaksesuaian data yang luput dari verifikasi. Walaupun PPAT memiliki kewenangan untuk menolak pembuatan akta dalam kondisi meragukan, praktik di lapangan sering kali dihadapkan pada tekanan waktu atau tekanan sosial-politik tertentu, terutama dalam proyek strategis nasional. Oleh sebab itu, profesionalitas, integritas, dan ketegasan PPAT sangat dibutuhkan agar tidak terjadi pelanggaran etika maupun hukum.

Aspek lain yang layak menjadi sorotan diskusi adalah keterkaitan antara fungsi PPAT dengan sistem digitalisasi pertanahan nasional. Dalam beberapa tahun terakhir, BPN telah mendorong proses elektronik untuk sertifikasi tanah, pendaftaran hak, hingga pelaporan akta. Dalam konteks ini, peran PPAT menjadi bagian dari ekosistem yang lebih luas dalam pembaruan tata kelola pertanahan berbasis teknologi. PPAT tidak hanya dituntut memahami aspek hukum formal, tetapi juga literasi digital agar proses pelaporan dan pendaftaran akta tidak mengalami hambatan administratif.

Keterbatasan wewenang PPAT juga menegaskan pentingnya pemahaman masyarakat bahwa PPAT bukan pihak yang bisa memutuskan atau menyelesaikan konflik pertanahan. Banyak masyarakat yang salah memahami fungsi PPAT sebagai

“penengah” atau “pengatur” ganti rugi, padahal hal tersebut berada di bawah kewenangan lembaga pengadaan tanah dan pemerintah daerah. Oleh karena itu, dibutuhkan edukasi publik yang lebih luas agar fungsi PPAT dimaknai sebagai penjaga legalitas, bukan penentu kebijakan dalam pembebasan tanah.

Dengan demikian, PPAT memainkan peran vital sebagai bagian dari sistem pengadaan tanah yang menjunjung tinggi prinsip legalitas, kepastian hukum, dan perlindungan hak keperdataan. Keberhasilan proses pembebasan tanah tidak hanya diukur dari tercapainya kesepakatan nilai ganti rugi, tetapi juga dari validitas formal dokumen hukum yang menyertainya dan di sinilah peran PPAT menjadi tak tergantikan (Riduan & Winanti, 2024).

2. Tanggung Jawab Hukum PPAT Dalam Menjamin Keabsahan Dokumen

PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) memiliki fungsi sebagai pejabat umum yang diberi wewenang negara untuk membuat akta otentik, khususnya terkait peralihan hak atas tanah. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT terikat pada norma hukum, etika profesi, dan prinsip kehati-hatian, karena akta yang dibuatnya menjadi bukti hukum yang kuat dan sah. Tanggung jawab hukum PPAT mencakup:

- a. Tanggung jawab administrative;
- b. Tanggung jawab perdata;
- c. Tanggung jawab pidana (dalam kondisi tertentu)

PPAT memiliki ruang lingkup tanggung jawab sebagai profesi jabatannya diantaranya menjamin keabsahan identitas para pihak dimana PPAT memastikan kepemilikan identitas yang sah dan valid (KTP, KK, NPWP, akta pendirian badan hukum, dll), berwenangan secara hukum untuk melakukan peralihan hak, dan Hadir secara langsung saat penandatanganan akta. Jika PPAT lalai memverifikasi identitas, akta bisa dibatalkan karena dibuat oleh pihak yang tidak berwenang atau fiktif.

Menjamin keabsahan status hukum tanah, dimana PPAT harus memastikan dengan cara melihat apakah tanah tersebut tidak dalam sengketa, tidak sengketa, tidak dijaminkan atau dibebani hak tanggungan, dan bukan tanah negara atau tanah yang dikuasai tanpa hak, hal ini dilakukan dengan mengecek sertifikat di Kantor Pertanahan, menggunakan surat keterangan tidak sengketa, dan melakukan pengecekan fisik jika perlu.

Selain itu pada prosesnya PPAT wajib mengirimkan akta dan dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan maksimal dalam waktu 7 hari kerja setelah akta ditandatangani, kegagalan menyampaikan dokumen tepat waktu dapat menghambat proses pendaftaran tanah, dan merugikan pihak pemerintah sebagai pembeli.

Bentuk tanggung jawab hukum sebagai profesi PPAT dimana diantaranya:

- a. Tanggung jawab administratif, dimana diketahui apabila PPAT melanggar ketentuan hukum administrative, maka dapat dikenakan perintah tertulis, pembekuan izin sementara dan pencabutan izin PPAT (Peraturan Menteri ATR/Kepala BPN RI No. 2 Tahun 2018 dan Peraturan jabatan PPAT);
- b. Tanggung jawab perdata, dimana ditemukan kesalahan atau kelalaian PPAT menyebabkan kerugian kepada salah satu pihak, maka PPAT dapat digugat secara perdata, PPAT wajib memberikan ganti rugi atas kerugian yang ditimbulkan dan Gugata bisa diajukan ke pengadilan negeri atas dasar wanprestasi atau perbuatan melwan hukum (PMH);
- c. Tanggung jawab pidana, pada kondisi berat, PPAT dapat dimintai pertanggung jawaban pidana apabila diketahui dengan sengaja membuat akta palsu, mengetahui bahwa pihak yang bertransaksi tidak sah namun tetap membuat akta, dan terlibat dalam praktik gratifikasi atau suap dalam proses pembebeasan tanah.(KUHP Pasal 263 dan 264 tentang pemalsuan dokumen dan UU Tipikor menyakut korupsi dalam proyek pengadaan tanah).

Upaya preventif PPAT agar tanggung jawab hukum tersebut dapat dijalankan dengan baik,, PPAT wajib:

- a. Melakukan verifikasi menyeluruh terhadap dokumen dan identitas para pihak;
- b. Berkoordinasi dengan instansi pertanahan dan pemerintah daerah;
- c. Menolak pembuatan akta jika ada potensi pelanggaran hukum;
- d. Menolak pembuatan akta jika ada pontensi pelanggaran hukum;
- e. Mencatat semua proses dalam buku akta tanah PPAT;
- f. Menjaga indepedensi dan objektivitas dalam setiap transaksi.

Sebagai contoh kasus yang berkaitan dengan pelepasan hak untuk kepentingan umum ini ialah dimana dalam proyek pembangunan jalan tol, ditemukan bahwa PPAT membuat akta jual beli atas tanah yang kemudian diketahui masih dalam sengketa antara dua ahli waris (Juniarta & Swardhana, 2021). Pemerintah terpaksa menunda pembebasan lahan, dan terjadi kerugian akibat keterlambatan proyek. PPAT digugat oleh ahli waris yang merasa dirugikan dan mendapat sanksi administratif dari BPN (Yuan & Handoko, 2022).

Tanggung jawab administratif, perdata, dan pidana yang melekat pada jabatan PPAT menjadi bentuk pengawasan berlapis agar setiap tindakan yang dilakukan memiliki landasan hukum yang jelas dan sah. Ketentuan ini sekaligus menjadi alat kontrol agar PPAT tidak menyalahgunakan kewenangannya. Dalam konteks proyek strategis seperti pembangunan jalan tol, bendungan, atau fasilitas umum lainnya, peran PPAT menjadi semakin signifikan karena menyangkut integrasi antara aspek hukum, teknis, dan sosial. Kegagalan PPAT dalam menjaga integritas proses dapat

menyebabkan disfungsi sistemik, termasuk hilangnya kepercayaan masyarakat terhadap proses pengadaan tanah (Harjono, 2023).

Diskursus mengenai posisi dan tanggung jawab PPAT juga relevan untuk dikaitkan dengan upaya reformasi birokrasi dan digitalisasi layanan pertanahan. Di tengah tuntutan percepatan pembangunan, PPAT dihadapkan pada kebutuhan untuk mempercepat layanan tanpa mengabaikan prinsip kehati-hatian. Situasi ini menimbulkan dilema antara efisiensi dan akurasi. Untuk itu, peningkatan kapasitas PPAT melalui pelatihan berkala, sosialisasi regulasi terbaru, dan penguatan etika profesi menjadi kebutuhan mendesak agar PPAT mampu menjalankan tanggung jawab hukumnya secara optimal (Maheswara & Djaja, 2024).

Selain itu, keberadaan PPAT sebagai pejabat publik juga memiliki fungsi sosial, yaitu melindungi hak-hak masyarakat, khususnya pemilik tanah, agar tidak menjadi korban ketidakadilan dalam proses pengadaan tanah. Dalam hal ini, sikap independen dan objektif PPAT sangat diperlukan, terutama dalam situasi di mana terdapat tekanan dari pihak-pihak tertentu, baik dari instansi pemerintah maupun pemilik modal. Penolakan pembuatan akta jika ditemukan indikasi pelanggaran hukum menjadi bentuk nyata dari integritas profesi PPAT (Widyanarti, 2020).

Di sisi lain, peran aktif PPAT dalam mencegah potensi konflik juga menunjukkan bahwa profesi ini tidak sekadar administratif, melainkan bagian dari ekosistem keadilan dan tata kelola agraria yang sehat. Oleh karena itu, pemahaman mendalam mengenai hukum pertanahan, kemampuan komunikasi yang baik dengan berbagai pemangku kepentingan, dan kecermatan dalam memverifikasi dokumen menjadi prasyarat utama dalam menjalankan tanggung jawab tersebut (V. Sari et al., 2025).

D. SIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bagian pembahasan di atas, maka dapat ditarik kesimpulan bahwa Bentuk kewenangan PPAT dalam proses pembebasan tanah untuk kepentingan umum bersifat strategis namun terbatas, karena Berbasis hukum positif, Bersifat administratif, namun berdampak hukum kuat, dan Membutuhkan kehati-hatian tinggi agar tidak menimbulkan sengketa. Dengan melaksanakan kewenangannya secara profesional, PPAT membantu menciptakan iklim pembebasan tanah yang adil, tertib, dan sesuai prinsip negara hukum. Tanggung jawab hukum PPAT dalam menjamin keabsahan dokumen pada pelaksanaan pembebasan tanah bersifat multidimensional, mencakup, Aspek administratif (kepatuhan terhadap aturan teknis), Aspek perdata (ganti rugi akibat kelalaian) dan Aspek pidana (jika terjadi niat jahat/pemalsuan). PPAT berperan penting dalam memastikan proses pengadaan tanah berjalan secara hukum, adil, dan tertib, serta memberikan kepastian hukum bagi negara dan masyarakat.

E. DAFTAR RUJUKAN

- Harjono, D. (2023). Tanggung Jawab Penilai dalam Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Hukum Indonesia*, 2(1), 14–24. <https://doi.org/10.58344/jhi.v1i2.7>
- Haryanto, T., & Purnawan, A. (2021). The Authority Differences of Notary and PPAT in Making of Land Deed Certificate. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(2), 398. <https://doi.org/10.30659/sanlar.3.2.398-408>
- Hidayat, R. (2019). Kewenangan Notaris/PPAT dalam Menerima Penitipan Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. *Acta Comitatus*, 3(3), 410. <https://doi.org/10.24843/AC.2018.v03.i03.p02>
- Juniarta, A., & Swardhana, G. M. (2021). Tanggung Jawab Notaris dan PPAT Terkait Dengan Akta Jual Beli Tanah. *Acta Comitatus*, 6(2), 340. <https://doi.org/10.24843/AC.2021.v06.i02.p10>
- Kasman, R., Khairani, & Syofiarti. (2025). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembayaran Pajak Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Atas Transaksi Jual Beli Tanah dan/atau Bangunan di Kota Padang. *Unes Journal of Swara Justisia*, 8(4), 896–912. <https://doi.org/10.31933/xg9r0171>
- Kusumadewi, A., Gunarto, G., & Maryanto, M. (2020). The Role of Notary-PPAT in the Implementation of Tax Payment Fraud Prevention. *Sultan Agung Notary Law Review*, 2(4), 309. <https://doi.org/10.30659/sanlar.2.4.309-320>
- Kuswandi, Y. (2020). Responsibility Of The Office Of The Land Act Maker (PPAT) Towards The Land Sale And Purchase Act Made In The Case Of Data False By The Parties. *Sultan Agung Notary Law Review*, 2(4), 750. <https://doi.org/10.30659/sanlar.2.4.750-764>
- Maheswara, M., & Djaja, B. (2024). Temporary PPAT: Between Authority and Responsibility in Making Land Deeds in Indonesia. *Journal of Law, Politic and Humanities*, 4(6), 2079–2085. <https://doi.org/10.38035/jlph.v4i6.806>
- Marselina, M. (2022). Ekonomi Politik Dalam Pembangunan Infrastruktur Desa. *Jurnal Inovasi Sektor Publik*, 2(1), 133–147. <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i3>
- Muwahid. (2018). Kewenangan Pemerintah Dalam Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Al-Daulah: Jurnal Hukum Dan Perundangan Islam*, 8(2), 319–343. <https://doi.org/10.26623/julr.v6i2.6850>
- Riduan, A., & Winanti, A. (2024). The Land Acquisition Compensation Process for Public Interest based on Law No. 2 of 2012. *Jurnal Daulat Hukum*, 7(4), 391. <https://doi.org/10.30659/jdh.v7i4.41595>
- Rokhman, T., & Mashdurohatun, A. (2024). Custody of Compensation in Land Acquisition for Development in the Public Interest. *Scholars International Journal of Law, Crime and Justice*, 7(6), 233–239. <https://doi.org/10.36348/sijlcj.2024.v07i06.004>
- Saputri, M., Gunarto, G., & Purnawan, A. (2020). The Responsibilities of Notaries/Land Deed Making Officials (PPAT) to Electronic Mortgages Based on the Regulation

- of the Minister of Agrarian. *Sultan Agung Notary Law Review*, 2(4), 369. <https://doi.org/10.30659/sanlar.2.4.369-389>
- Sari, H. Q. F. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Perbuatan Melawan Hukum Terhadap Akta Jual Beli Tanah yang Cacat Hukum. *Jurnal Ilmu Hukum, Humaniora Dan Politik (JIHHP)*, 4(5), 223–235. <https://doi.org/10.38035/jihhp.v4i5>
- Sari, R. M. P., & Gunarto. (2018). Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli. *Jurnal Akta*, 5(1), 241–245. <https://doi.org/10.30659/akta.v5i1>
- Sari, V., Ismansyah, & Fendri, A. (2025). Pertanggungjawaban Notaris/PPAT Terkait Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Jurnal Niara*, 17(3), 230–238. <https://doi.org/10.31849/niara.v17i3.22259>
- Sudjito, S. (2023). Maladministration In Land Acquisition Of Public Interest (Case Study: Solo-Yogyakarta Highway Project). *Jurnal Dinamika Hukum*, 23(1), 89. <https://doi.org/10.20884/1.jdh.2023.23.1.3436>
- Waluyo, R., Purnawan, A., & Maryanto, M. (2021). Legal Power and Government Authority in the Implementation of Land Acquisition for Public Interest. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(1), 56. <https://doi.org/10.30659/sanlar.3.1.56-68>
- Widyanarti, E. (2020). Position of Land Deed Making Official (PPAT) in Bevoegdheid Bestuurs Perspective in Cirebon Regency. *Sultan Agung Notary Law Review*, 2(4), 592. <https://doi.org/10.30659/sanlar.2.4.592-605>
- Yasim, S., Pratiwi, A., Nuraliah, D., & Mausili, D. (2025). Land Acquisition for Public Interest Development: Legal and Regulatory Perspectives in Indonesia. *Journal of Scientific Research, Education, and Technology (JSRET)*, 4(1), 434–445. <https://doi.org/10.58526/jsret.v4i1.711>
- Yohana, D. (2021). Responsibilities of Land Deed Making Officials (PPAT) for Preparing Unsettled Land Deeds of Sale and Purchase. *Sultan Agung Notary Law Review*, 3(1), 309. <https://doi.org/10.30659/sanlar.3.1.309-320>
- Yuan, A., & Handoko, W. (2022). Tanggung Jawab Instansi Atas Kerugian Immateril Terhadap Wiraswasta Akibat Adanya Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. *Notarius*, 15(2), 953–962. <https://doi.org/10.14710/nts.v15i2.37140>