

Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Oris Suprianja¹ Erniyanti² M Tartib³

Fakultas Hukum, Universitas Batam, Batam, Indonesia

Email: osuprianja@gmail.com¹ erniyanti@univbatam.ac.id² tartib@univbatam.ac.id³

Abstract

Land has always been a fundamental need for human existence and survival. Therefore, the need for land continues to grow along with the development of time and humans, so it is natural that humans always try to get more land, including through buying and selling property. Because the Land Sale and Purchase Deed can only be issued by a Public Official, namely a Notary and PPAT. This study uses a normative juridical method with an empirical sociological approach. Data was obtained through analysis of legal documents and through direct interviews related to Land Deed Making Officials. The analysis was carried out using Jeremy Bentham's Welfare State Theory, Talcot Person's Intermediate Theory, Wida Gdo's Applied Theory and H.D Stoud's Authority Theory as quoted by Ridwan HR From the research results, it is known that PPAT is a general official whose job is to make certain deeds, especially deeds of transfer of land rights as regulated in PP No. 37 of 1998, PPAT is responsible for the deeds it makes both administratively, civilly and criminally. There are several factors that become obstacles or obstacles in carrying out the responsibilities of Land Deed Making Officials (PPAT), namely Complexity of Regulations and Procedures, Ownership Disputes or Disputed Land, Incomplete or Invalid Documentation, Poor Communication with Parties, Time and Volume Limitations Limited Employment and Use of Technology. By identifying these potential obstacles and implementing appropriate solutions, PPAT can improve the quality of service and ensure that the process of making land sale and purchase deeds runs smoothly in accordance with applicable legal standards.

Keywords: Land, Land Deed Official, The Deed of Sale and Purchase of Land

Abstrak

Tanah selalu menjadi kebutuhan mendasar bagi keberadaan dan kelangsungan hidup manusia. Oleh karena itu, kebutuhan akan tanah terus berkembang seiring dengan perkembangan zaman dan manusia, sehingga wajar jika manusia selalu berusaha untuk mendapatkan tanah yang lebih luas, termasuk melalui jual beli properti. Karena Akta Jual Beli Tanah yang diterbitkan hanya dapat dilakukan oleh Pejabat Umum yaitu Notaris dan PPAT. Sehingga, tidak sedikit anggota PPAT yang turut andil dalam penipuan yang dilakukan dengan memalsukan akta jual beli tersebut. Penelitian ini menggunakan metode yuridis normatif dengan pendekatan sosilogis empiris. Data diperoleh melalui analisis dokumen hukum dan melalui wawancara langsung terkait dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Analisis dilakukan dengan menggunakan Teori Negara Kesejahteraan Jeremy Bentham, Teori Menengah Talcot Person, Teori Terapan Wida gdho dan Teori Kewenangan H.D Stoud seperti yang dikutip Ridwan HR. Dari hasil penelitian diketahui bahwa PPAT adalah sebagai Pejabat umum yang bertugas untuk membuat akta-akta tertentu khususnya Akta peralihan hak atas tanah sebagaimana telah diatur dalam PP No. 37 tahun 1998, PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya baik secara administrasi, perdata dan pidana. Ada beberapa faktor yang menjadi hambatan atau kendala dalam pelaksanaan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu Kompleksitas Peraturan dan Prosedur, Sengketa Kepemilikan atau Tanah Bersengketa, Dokumentasi yang Tidak Lengkap atau Tidak Sah, Komunikasi yang Buruk dengan Para Pihak, Keterbatasan Waktu dan Volume Pekerjaan dan Penggunaan Teknologi yang Terbatas. Dengan mengidentifikasi hambatan-hambatan potensial ini dan menerapkan solusi yang tepat, PPAT dapat meningkatkan kualitas pelayanan dan memastikan bahwa proses pembuatan akta jual beli tanah berjalan lancar sesuai dengan standar hukum yang berlaku.

Kata Kunci: Tanah, PPAT, Akta Jual Beli Tanah



This work is licensed under a [Creative Commons Attribution-NonCommercial 4.0 International License](https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/).

PENDAHULUAN

Dalam hukum mengenal istilah perbuatan hukum dan peristiwa hukum yang mana kedua hal tersebut memiliki makna yang berbeda, yang dimaksud perbuatan hukum adalah segala perbuatan subyek hukum (orang atau badan hukum) yang secara sengaja dilakukan sehingga menimbulkan hak-hak dan kewajiban-kewajiban, sedangkan peristiwa hukum adalah suatu peristiwa yang dapat menimbulkan akibat hukum.¹ Kedua hal tersebut menjadi suatu hal yang tidak dapat dilepaskan dari kehidupan masyarakat, sebagai salah satu contohnya PPAT. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. PPAT melakukan tugas pemerintah dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat akta-akta tanah yang dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dalam pemutakhiran data yuridis yang ada di kantor pertanahan. Untuk melakukan ini, pemerintah mewajibkan PPAT untuk menyampaikan akta tanah.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti. Dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan perundang-undangan yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Di dalam Pasal 1 ayat (4) disebutkan: "Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku".
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah: "Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut".
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 1 butir 1, yang berbunyi: "Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun"

Untuk memastikan bahwa akta pertanahan yang dibuat oleh PPAT tidak menimbulkan masalah di kemudian hari, karena PPAT adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta pertanahan, mereka harus memiliki kemampuan dan keahlian khusus dalam bidang pertanahan. Dengan cara ini, pemerintah berusaha untuk menertibkan administrasi pendaftaran tanah dengan membuat perundang-undangan dan peraturan pemerintah, tetapi upaya ini masih belum sempurna mengingat banyaknya sistem pendaftaran tanah. Akta PPAT, yang merupakan akta otentik, memiliki kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, yang dibuktikan adalah peristiwanya. Rumusan Masalah: Masalah adalah Kejadian yang menimbulkan pertanyaan, yang tidak puas hanya dengan melihat saja, Melainkan ingin mengetahui lebih dalam.² Rumusan Masalah yang akan di bahas di dalam Penelitian ini adalah: Bagaimana Pengaturan Hukum terkait dengan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah? Bagaimana Implementasi terkait dengan

¹ Erniyanti dan Roni Syaputra, Fungsi Yuridis Lembaga Kemasyarakatan di Daerah, CV. Gita Lentera, Padang, 2023, hal. 2.

² H.M. Soerya Respationo dan Erniyanti, Buku Panduan Penulisan Proposal dan Tesis, Fakultas Hukum Universitas Batam, Batam, 2024.

Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah? Faktor apa saja yang menjadi Hambatan/Kendala dan Solusi terkait dengan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah ?

METODE PENELITIAN

Metode penelitian terdiri atas dua kata, yaitu kata metode dan kata penelitian . Kata metode berasal dari bahasa Yunani yaitu *methodos* yang berarti cara atau menuju suatu jalan. Metode merupakan kegiatan ilmiah yang berkaitan dengan suatu cara kerja (sistematis) untuk memahami suatu subjek atau objek penelitian, sebagai upaya untuk menemukan jawaban yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah dan termasuk keabsahannya. Berdasarkan pengertian metode tersebut maka dalam penelitian ini penulis menggunakan metode sebagai berikut:

1. Tipe Penelitian. Penelitian ini yaitu penelitian hukum normatif yang didukung dengan penelitian empiris dan buku panduan penulisan proposal dan tesis universitas batam yang disusun oleh M.Soerya Respationo dan Erniyanti. Penelitian hukum normatif disebut juga penelitian kepustakaan. Dinamakan penelitian kepustakaan dikarenakan penelitian ini hanya ditujukan pada peraturan-peraturan tertulis sehingga penelitian ini membutuhkan data-data yang bersifat sekunder. Penelitian yuridis empiris ini terdiri dari kata “yuridis” yang berarti hukum dilihat sebagai norma atau *das solen*, karena membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum. Dan juga berasal dari kata “empiris” yang berarti hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*, karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh dari Kantor Dewan Notaris.
2. Pendekatan Masalah
 - a. Perundang-Undangan (Statute Approach). Pendekatan yang digunakan oleh Peneliti dalam melakukan Penelitian ini adalah Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Bahwa Undang-Undang yang berlaku dan Hukum Positif yang Relevan terhadap Notaris.
 - b. Konseptual (Conceptual Approach). Pendekatan yang digunakan Peneliti Pandangan-Pandangan dan Doktrin-Doktrin di dalam Ilmu Hukum. Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 1 ayat 1 Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-undang Jabatan Notaris (UUJN). Dalam ketentuan tersebut jelas bahwa wewenang PPAT adalah membuat akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1870 Burgerlijk Wetboek (BW).

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bagaimana Pengaturan Hukum terkait dengan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah?

PPAT bertanggung jawab atas kesalahan yang disengaja dan kesalahan dalam proses pembuatan akta otentik. Setiap pihak bertanggung jawab atas informasi yang mereka berikan, jadi mereka tidak dapat dipertanggungjawabkan jika pihak yang melakukan transaksi melakukan kesalahan. Setiap pihak bertanggung jawab atas keakuratan informasi yang mereka berikan, dan jika terjadi inkonsistensi, pihak yang memberikan informasi tersebut yang bertanggung jawab. Dalam hal kekuatan PPAT, Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 menetapkan bahwa PPAT memiliki beberapa kewenangan, antara lain:

- a. Memiliki wewenang untuk membuat akta yang hanya berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun di wilayah kerjanya;
- b. Memiliki wewenang untuk membuat berbagai jenis akta yang berkaitan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun di wilayah kerjanya.

Kewenangan PPAT, seperti yang diatur dalam Pasal 3 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Klaim, didasarkan pada kedudukan PPAT sebagai otoritas umum, yang memberikan kredibilitas akta yang dirancangnya sebagai akta yang sah. Dengan memperhatikan pasal ini, peran utama PPAT adalah memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik yang mencakup semua langkah hukum dan aturan yang berkaitan dengan hak milik. Selanjutnya, Pasal 4 Ayat (1) menyatakan bahwa PPAT diberi otoritas untuk membuat Akta PPAT. Akta PPAT ini didefinisikan sebagai dokumen yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti pelaksanaan tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau kepemilikan unit rumah susun, seperti yang didefinisikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Pasal 1 Ayat 4 PERKABAN Nomor 1 Tahun 2006. Mereka yang berwenang untuk membuat akta yang sah adalah notaris dan PPAT. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, terutama dalam Pasal 2 Ayat 1, mengatur tugas notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik dan fungsi lainnya sesuai dengan ketentuan undang-undang. Selain itu, Undang-Undang Nomor 30/2004 tentang Jabatan Notaris mengatur yurisdiksi notaris sebagai pejabat pembuat akta otentik. Pasal 18 Ayat 1 mengatur kantor notaris sebagai kantor yang berlokasi di kota atau kabupaten, dan wilayah kerjanya mencakup seluruh provinsi di mana kantor tersebut berlokasi. Pasal 19 Ayat 1 dan 2 juga mengatur posisi kantor notaris, yang menyatakan bahwa notaris tidak diizinkan untuk melakukan pekerjaan resmi di luar kantor.

Bagaimana Implementasi terkait dengan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah?

Dua komponen utama akta otentik yang sah adalah Istilah Formil dan Istilah Material. Mereka dijelaskan sebagai berikut:

1. Syarat Formil:

- a. Dihadiri oleh Semua Pihak: Semua pihak yang terlibat dalam perjanjian atau transaksi harus hadir ketika akta yang sah dibuat.
- b. Dibuat di hadapan Pihak Berwenang: Akta asli harus dibuat sendiri oleh pihak berwenang, seperti notaris atau pejabat pembuat akta tanah (PPAT).
- c. Disaksikan oleh Identitas kedua belah pihak harus diketahui oleh pejabat yang membuat akta atau dikenalkan kepada mereka.
- d. Penyebutan Identitas Saksi-Saksi, PPAT/Notaris, dan Wajah yang Berkaitan dengan Penyebutan Identitas: Akta yang sah harus secara tegas menyebutkan nama-nama saksi, PPAT/Notaris, dan wajah mereka.
- e. Menunjukkan Lokasi, Hari, Bulan, dan Tahun Pembuatan Akta: Akta otentik harus menunjukkan lokasi, hari, bulan, dan tahun pembuatan akta.
- f. Menegaskan bahwa Anda telah membaca, menerjemahkan, dan menandatangani Bagian Penutup Akta: Pernyataan bahwa Anda telah membaca, menerjemahkan, dan menandatangani bagian penutup akta asli diperlukan.
- g. Tanda tangan Semua Pihak: Semua pihak yang terlibat dalam perjanjian atau transaksi harus menandatangani akta asli.
- h. Akta dibacakan oleh PPAT di hadapan para penghadap: PPAT harus membaca teks asli akta di hadapan para penghadap.

2. Syarat Materil:

- a. Isi Keterangan Kesepakatan Para Pihak: Rincian perjanjian para pihak harus identik dengan informasi yang diberikan oleh para pihak, tanpa mengubah hak-hak notaris yang tidak berubah.
- b. Isi Keterangan Perbuatan Hukum: Informasi tentang kegiatan atau tindakan dua sisi yang berkaitan dengan hukum.

Dokumen autentik yang dikenal sebagai Akta Jual Beli berfungsi sebagai bukti untuk perjanjian jual beli asli dan memberikan bukti formal untuk transaksi yang melibatkan peralihan hak atas tanah, termasuk rumah. Menyusun AJB adalah wewenang notaris atau PPAT. Dengan kata lain, dokumen-dokumen ini tidak dapat dibuat secara mandiri tanpa bantuan notaris atau PPAT. Ini karena dokumen-dokumen ini harus dikeluarkan dengan bantuan dan oleh notaris atau PPAT, terutama selama proses penandatanganan. AJB adalah persyaratan hukum yang diperlukan dalam proses transaksi jual beli tanah, bangunan, atau properti lainnya. Dokumen ini hanya dapat dikeluarkan oleh notaris atau PPAT ketika terjadi transaksi yang berkaitan dengan properti tersebut. Mereka juga dapat digunakan sebagai bukti pembelian atau penjualan properti tersebut serta sebagai dasar untuk mengalihkan kepemilikan atau mengubah nama orang lain. Secara umum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menetapkan persyaratan khusus yang harus dipenuhi oleh pihak-pihak sebelum pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB). PPJB berfungsi sebagai tahap awal yang harus dilalui sebelum pelaksanaan AJB yang bersifat otentik. Oleh karena itu, PPJB hanya memiliki karakter perjanjian awal. Untuk pengalihan hak atas tanah, akta PPAT harus digunakan sesuai dengan sistem yang telah diatur oleh peraturan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah. Dua bentuk pengikatan AJB berbeda dapat dilakukan. Yang pertama adalah Akta Pengikatan Jual Beli dengan Harga Yang Belum Lunas, yang merupakan perjanjian berdasarkan janji karena pembayaran harga belum lunas. Yang kedua adalah Akta Pengikatan Jual Beli dengan Pembayaran Lunas, Namun Pembuatan AJB Belum Dilaksanakan di Hadapan PPAT. Akta ini dibuat ketika pembayaran telah dilakukan.

Faktor apa saja yang menjadi Hambatan/Kendala dan Solusi terkait dengan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah?

Ada beberapa faktor yang dapat menjadi hambatan atau kendala dalam pelaksanaan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli Tanah, beserta solusi yang bisa diterapkan untuk mengatasinya:

1. Kompleksitas Peraturan dan Prosedur. Hambatan: Peraturan dan prosedur terkait pembuatan akta jual beli tanah bisa sangat kompleks dan berubah-ubah sesuai dengan perkembangan hukum atau kebijakan pemerintah. Solusi: PPAT perlu mengikuti perkembangan hukum terkini dan memastikan diri memahami dengan baik regulasi yang berlaku. Selalu melakukan pembaharuan pengetahuan dan keterampilan melalui pelatihan atau seminar hukum yang relevan. Konsultasi dengan sesama PPAT atau advokat juga bisa membantu untuk memahami interpretasi terbaru dari peraturan yang ada.
2. Sengketa Kepemilikan atau Tanah Bersengketa. Hambatan: Ada kemungkinan bahwa tanah yang menjadi objek transaksi jual beli sedang dalam sengketa kepemilikan atau mempunyai beban hukum yang rumit. Solusi: PPAT harus melakukan penelitian grondong terhadap status tanah dan memastikan bahwa tidak ada sengketa yang berdampak signifikan terhadap transaksi jual beli. Melibatkan advokat atau ahli pertanahan jika diperlukan untuk melakukan audit hukum yang lebih mendalam.

3. Dokumentasi yang Tidak Lengkap atau Tidak Sah. Hambatan: Dokumen-dokumen yang diperlukan untuk pembuatan akta jual beli tidak lengkap atau tidak memenuhi persyaratan formil. Solusi: PPAT harus proaktif dalam mengkomunikasikan kepada pihak-pihak terlibat untuk menyediakan dokumen-dokumen yang diperlukan secara lengkap dan sah. Jika dokumen tidak lengkap, PPAT dapat memberikan panduan kepada pihak-pihak terkait untuk melengkapinya sebelum proses pembuatan akta dimulai.
4. Komunikasi yang Buruk dengan Para Pihak. Hambatan: Kurangnya komunikasi yang efektif antara PPAT dengan para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah dapat mengakibatkan kesalahpahaman atau ketidaksesuaian dalam penyusunan akta. Solusi: PPAT perlu menjalin komunikasi yang baik dengan semua pihak terkait sejak awal proses. Memiliki pertemuan yang rutin, menjawab pertanyaan dengan jelas, dan menjelaskan proses secara terbuka akan membantu mencegah kesalahpahaman. Menggunakan bahasa yang dipahami oleh semua pihak juga penting untuk memastikan bahwa semua informasi tersampaikan dengan benar.
5. Keterbatasan Waktu dan Volume Pekerjaan. Hambatan: PPAT sering memiliki jadwal yang padat dengan volume pekerjaan yang tinggi, terutama di daerah yang ramai transaksi properti. Solusi: PPAT harus menerapkan manajemen waktu yang baik dan memprioritaskan tugas-tugas yang paling penting. Membuat jadwal yang jelas untuk melayani para pihak dengan tepat waktu dapat membantu mengatasi masalah keterlambatan dalam proses pembuatan akta.
6. Penggunaan Teknologi yang Terbatas. Hambatan: Beberapa PPAT mungkin masih terbatas dalam penggunaan teknologi untuk mendukung proses administrasi atau dokumentasi. Solusi: Melakukan investasi dalam sistem informasi atau software manajemen dokumen yang dapat mempermudah pengarsipan dan manajemen dokumen. Mengikuti pelatihan teknologi untuk memahami dan menggunakan alat-alat baru juga bisa membantu meningkatkan efisiensi dalam proses kerja.

Dengan mengidentifikasi hambatan-hambatan potensial ini dan menerapkan solusi yang tepat, PPAT dapat meningkatkan kualitas pelayanan dan memastikan bahwa proses pembuatan akta jual beli tanah berjalan lancar sesuai dengan standar hukum yang berlaku.

KESIMPULAN

PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai pertanahan tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta yang dibuatnya dapat digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum pengalihan hak maupun pembatalan hak atas tanah. Demikian bentuk upaya pemerintah menertibkan administrasi tentang pendaftaran tanah baik melalui perundang-undangan maupun peraturan pemerintah sebagai pelaksanaannya namun upaya tersebutpun masih belum sempurna bila dilihat dari rangkaian-rangkaian pendaftaran tanah. Akta PPAT yang merupakan akta otentik mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya. Peraturan perundang-undangan mengatur tentang bantuan hukum di antara lain Undang-undang PPAT di Indonesia merujuk pada Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah. Secara umum, Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) mengatur persyaratan khusus yang harus

dipenuhi oleh pihak-pihak sebelum pelaksanaan Akta Jual Beli (AJB). Oleh karena itu, PPJB berfungsi sebagai tahap awal yang harus dilalui sebelum pelaksanaan AJB yang bersifat otentik. Dengan demikian, PPJB hanya memiliki karakter sebagai perjanjian awal. Sesuai dengan sistem yang telah diatur oleh peraturan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, penggunaan akta PPAT diperlukan untuk melakukan pengalihan hak atas tanah.

Ada dua format yang memungkinkan untuk Pengikatan AJB: Akta Pengikatan Jual Beli dengan Harga Yang Belum Lunas Akta ini merupakan perjanjian berdasarkan janji – janji karena pembayaran harga belum lunas dan Akta Pengikatan Jual Beli dengan Pembayaran Lunas, namun Pembuatan AJB Belum Dilaksanakan di Hadapan PPAT: Akta ini dibuat ketika pembayaran telah dilakukan secara lunas, tetapi proses pembuatan Karena tahapan yang belum selesai, AJB tidak dapat dilakukan dihadapan PPAT. Faktor substansi hukum (legal substance), bisa diketahui bahwa substansi hukum tersusun dari peraturan-peraturan dan ketentuan mengenai bagaimana institusi-institusi itu harus berperilaku, yang dalam hal ini berupa Peraturan Perundang-Undangan Substansi hukum (legal substance) telah menjadi salah satu faktor penghambat yang mempengaruhi pelaksanaan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan Akta Jual Beli Tanah. Kelemahan yang ada didalam substansi Peraturan Perundang-Undangan yang mengatur Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga dalam prakteknya kurang dapat dilaksanakan dengan baik. Serta Kelalaian Pihak yang Terlibat tidak memenuhi Dokumen yang sudah menjadi Ketentuan yang membuat Pejabat Pembuat Akta Tanah Harus melakukan pengecekan yang ketat dan Ketidak jelasan Perizinan Properti atau pun Bangunan serta Tanah yang dimana Legalitas nya Perlu di Pertanyakan.

Saran: Sebaiknya pemerintah harus memperketat Kualifikasi dan Sertifikasi Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, Memperketat Terkait Perizinan Sehingga dapan di pastikan Perizinan yang ada sudah Terverifikasi Perizinannya yang dimana tidak ada lagi Perizinan yang diterbitkan mempunyai 2 Perizinan. Sebaiknya pemerintah memberikan Peningkatan Pendidikan kepada para Pejabat Pembuat Akta Tanah, Memberikan Kewenangan yang jelas Kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Memverifikasi data Serta Dokumen-Dokumen. Dan Juga Memberikan Pedoman yang Jelas Kepada Masyarakat Terkait Sengketa serta Terkait Pengurusan Untuk Tanah. Edukasi dan Konsultasi Awal: PPAT dapat memberikan edukasi kepada pihak-pihak yang terlibat mengenai dokumen-dokumen yang diperlukan dan prosedur yang harus diikuti sebelum transaksi dimulai. Konsultasi awal dapat membantu memastikan bahwa semua dokumen yang diperlukan sudah lengkap. Pemeriksaan Awal Properti: Melakukan pemeriksaan awal terhadap status hukum properti yang akan dijual sebelum transaksi dimulai dapat membantu mengidentifikasi masalah atau potensi kendala yang mungkin muncul. Penjadwalan yang Efisien: PPAT dapat mengatur jadwal dengan cermat dan memastikan komunikasi yang baik dengan semua pihak terkait untuk menghindari penundaan yang tidak perlu dalam proses pembuatan akta. Konsultasi dengan Ahli Hukum: Untuk mengatasi perbedaan interpretasi hukum, PPAT dapat berkonsultasi dengan ahli hukum atau notaris yang kompeten untuk memastikan bahwa semua langkah yang diambil sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Penggunaan Teknologi yang Tepat: Mengadopsi teknologi yang tepat untuk manajemen dokumen dan pelaporan, serta menggunakan sistem informasi yang efisien, dapat membantu PPAT meningkatkan produktivitas dan mengurangi risiko kesalahan administratif.

DAFTAR PUSTAKA

- Alwesius, Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris Cetakan Kedua, Bekasi, 2019.
B.F Sihombing, Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia, PrenadaMedia Grup, Jakarta, 2019.

- Erniyanti dan Erdi Steven Manurung, Aspek Pidana Perjanjian Pengangkutan Barang dan Jasa, CV. Gita Lentera, Padang, 2024.
- Erniyanti, Reformasi Birokrasi, CV. Gita Lentera, Padang, 2023.
- Erniyati dan Roni Syaputra, Fungsi Yuridis Lembaga Kemasyarakatan di Daerah, CV. Gita Lentera, Padang, 2023.
- Husaini Usman, Metode Penelitian Sosial, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2004.
- Idham, Konsolidasi Tanah Perkotaan dalam Perspektif Otonomi Daerah untuk Mewujudkan Fungsi Lingkungan Hidup, Alumni, Bandung, 2010.
- Margono, Metodologi penelitian pendidikan, Rineka Cipta, Jakarta, 2010.
- Otje Salman, Ikhtisar Filsafat Hukum, penerbit Armico, Bandung, 2015.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Indonesia
- R. Sugondo Notodisorjo, Hukum Notariat di Indonesia, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2007.
- Soerjono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, Universitas Indonesia, Jakarta, 2010.
- Soerya Respationo dan Erniyanti, Buku Panduan Penulisan Proposal dan Tesis, Universitas Batam, Batam, 2024.
- Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris