



Efektivitas Hukum Terhadap Tanggung Jawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Barru

Panca Ipunk Rahadjie^{1,2}, Ma'ruf Hafidz¹ & Andika Prawira Buana¹

¹Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.

²Koresponden Penulis, E-mail: pancaipunk.rajhadjie@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis Tanggungjawab PPAT dalam meneliti persyaratan perjanjian jual beli tanah di wilayah Kabupaten Barru dan untuk mengetahui. Penelitian ini adalah tipe yang digunakan adalah penelitian hukum empiris. Hasil penelitian menunjukkan bahwa Tanggung jawab PPAT dalam meneliti persyaratan perjanjian jual beli tanah di wilayah Kabupaten Barru yaitu ada 3 yakni Tanggung Jawab Secara Administratif, Tanggung Jawab Secara Keperdataan dan Tanggung Jawab Secara Pidana. Dan tanggung jawab PPAT secara profesi ada 2 yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Faktor-faktor yang menjadi kendala bagi PPAT dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah pembuatan akta jual beli tanah yaitu Syarat formal tidak terpenuhi, adanya kekeliruan pada tanggal dan penomoran di surat perjanjian, tidak lengkapnya data-data akta syarat dari para pihak dan itikad buruk dari para pihak (pemohon) Pembuat akta tanah.

Kata Kunci: Jual Beli; Tanah; PPAT

ABSTRACT

The research objective is to analyze PPAT's responsibility in examining the terms of the land sale and purchase agreement in the Barru Regency area and to find out. This research is the type used is empirical legal research. The results showed that the PPAT's responsibilities in examining the terms of the land sale and purchase agreement in the Barru Regency area were 3 namely Administrative Responsibilities, Civil Liability and Criminal Liability. And there are two professional PPAT responsibilities, namely ethical responsibilities and legal responsibilities. The factors that become obstacles for PPAT in realizing legal certainty of land rights for making a deed of sale and purchase of land are the formal requirements are not fulfilled, there is an error in the date and numbering in the agreement letter, incomplete data on the deed of conditions from the parties and bad faith from the parties. the parties (applicant) Land deed maker.

Keywords: Buy and sell; Soil; PPAT

PENDAHULUAN

Setelah berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960, berakhirilah masa dualisme hukum tanah yang berlaku di Indonesia yaitu hukum Adat dan hukum Barat (Pamungkas, 2021). Dengan berlakunya UUPA, hak-hak atas tanah yang berlaku pada waktu itu baik yang dahulu diatur dalam Hukum Adat maupun Hukum Barat, dikonversi menjadi salah satu hak baru menurut UUPA. Oleh karena itu, bukan saja terjadi unifikasi Hukum Agraria melainkan unifikasi (kesatuan) hak-hak atas tanah (Usman, 2020). Dengan terciptanya unifikasi di bidang pertanahan di negara kita memberikan arti yang baru bagi Hukum Agraria karena berdasarkan atas satu sistem hukum, yakni Hukum Agraria Nasional (Wibowo & Mariyam, 2021).

Berdasarkan ketentuan UUPA, jual beli tanah tidak lagi dibuat di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa secara bawah tangan, melainkan dihadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila suatu daerah Kecamatan belum diangkat seorang PPAT. Dan mereka diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, berdasarkan syarat-syarat tertentu (Cahyowati & Djumardin, 2017).

Sesuai Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 perubahan atas Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya (Wibawa, 2019).

Sejak berlakunya Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah, maka jual beli juga harus dilakukan para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat akta. Dengan dilakukannya jual beli dihadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum yang gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi) (Larasati & Raffles, 2020). Untuk dibuatkan akta jual beli tanah tersebut, pihak yang memindahkan hak, harus memenuhi syarat yaitu berwenang memindahkan hak tersebut, sedangkan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subyek dari tanah yang akan dibelinya itu. Serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi (Santoso, 2012).

Setelah pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, tidak begitu saja persoalan di antara kedua belah pihak selesai melainkan kemungkinan pihak pihak lain pun terkait di dalamnya, disebabkan semula adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut (Ardani, 2019). Misalnya pemalsuan tanda tangan istri dari pihak penjual seakan-akan pihak istri memberikan persetujuan, kemudian tuntutan akan datang dari istri yang sebenarnya untuk meminta pembatalan atas jual beli tanah yang telah dibalik nama ke atas nama pembeli. Selain itu, dalam hal terjadinya pemalsuan identitas dan keterangan yang tidak benar yang telah diberikan oleh penghadap sehubungan dengan pembuatan akta.

Sehingga tidak sedikit kasus mengenai data-data yang dipalsukan yang berakhir pada sengketa sering mengemuka, baik di media cetak maupun elektronik dan bahkan yang tidak terpublikasikan pun banyak. Mungkin dalam jangka pendek, pembeli tidak

mengalami gugatan dari pihak lain, tetapi dalam jangka panjang pembeli akan mengalami gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki hak atas tanahnya.

Adanya cacat hukum pada suatu akta dapat menyebabkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dilakukan kemudian. Berkaitan dengan hal tersebut, PPAT yang bersangkutan dapat melakukan pembelaan meskipun didalam ketentuan hukum tentang PPAT belum diatur mengenai hal tersebut; dengan adanya jaminan kebenaran yang diberikan oleh penghadap yang dimuat didalam akta tersebut sebagai akta partij (akta para pihak) yang sesuai dengan kehendak/keterangan yang telah diberikan dimana PPAT bukanlah pihak yang berwenang untuk melakukan penyidikan atas kebenaran dan keaslian dari identitas penghadap. melainkan bertindak berdasarkan bukti materiil yang telah lengkap yang diberikan kepadanya. Apabila PPAT dituntut oleh pihak ketiga yang merasa dirugikan ataupun diminta sebagai saksi di Pengadilan maka hal tersebut hanya sebatas dimintakan keterangan sehubungan akta yang dibuatnya, disamping itu PPAT pun dapat meminta perlindungan hukum/upaya pembelaan kepada IPPAT sebagai suatu organisasi profesi dimana ia bernaung (Asrofinn & Ma'ruf, 2017).

Pasal 28 Ayat (2) Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan dikarenakan salah satunya melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Pasal 28 Ayat (4) Perka BPN Tahun 2006 menyebutkan pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada Ayat (4) tersebut salah satunya ialah memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan. Pasal 6 Kode Etik IPPAT menyebutkan sanksi yang dapat dikenakan terhadap anggota IPPAT apabila terbukti melakukan pelanggaran Kode Etik dapat berupa teguran, peringatan, *schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT, serta pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT (Veronika, 2020).

Terdapat suatu masalah di Kabupaten Barru, Provinsi Sulawesi Selatan sehubungan dengan tugas PPAT dan Akta Jual Beli yang dibuat atas kehendak para pihak. Pembuatan Akta Jual Beli yang tidak transparan dan akuntabel di Kabupaten Barru yaitu harga transaksi dituangkan dalam Akta Jual Beli yang dibuat oleh atau dihadapan PPAT bukan merupakan harga transaksi sebenarnya.

PPAT sebagai pejabat umum mempunyai kewenangan membuat akta sebagai alat bukti yang dapat dijadikan dasar yang kuat untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan tetapi justru pada kenyataannya Akta Jual Beli dibuat tidak transparan dan akuntabel yaitu harga transaksi yang diuangkan dalam Akta Jual Beli bukan merupakan harga transaksi yang sebenarnya terjadi. Pasal 28 Ayat (4) Perka BPN Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tersebut salah satunya ialah memberikan keterangan tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, penulis menggunakan jenis tipe penelitian hukum empiris yakni penelitian yang dilakukan dengan pendekatan pada realitas hukum dalam masyarakat. Alasan menggunakan Metode penelitian Empiris ini karena penelitian ini

didasarkan pada adanya gejala berupa kesenjangan antara harapan dengan kenyataan atau biasa disebut dengan *das sollen* dan *das sein*. Penelitian ini dilakukan salah satu kantor PPAT Daerah Kerja Kabupaten Barru yaitu Kantor PPAT Satriyani, S.H, M.Kn., dengan dasar pertimbangan untuk mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah Kabupaten Barru sehubungan dengan efektivitas hukum terhadap tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah.

PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab PPAT dalam meneliti persyaratan perjanjian jual beli tanah di wilayah Kabupaten Barru

Akta tanah sendiri masih menjadi hal yang wajib dalam transaksi Jual beli tanah. Karena proses peralihan balik nama sertifikat pada objek tanah, salah satu syarat wajibnya adalah memiliki Akta Jual Beli Tanah atau biasa disebut (AJB). Berdasarkan angket yang peneliti edarkan kepada pemohon pembuat akta tanah yang tujukan sebagai objek responden, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pendapat responden tentang pemahaman mengenai Akta tanah.

Tabel 1. Apakah Anda mengerti tentang akta tanah?

No.	Pendapat Responden	Frekuensi	Persentase
1.	Mengerti	31	86,1%
2.	Tidak Mengerti	5	13,9%
	Jumlah	36	100%

Sumber: Data Diolah dari Angket 2022

Berdasarkan tabel diatas Responden yang menjawab mengerti sebanyak 31 orang atau sekitar 86,1%, sedangkan yang menjawab tidak mengerti sebanyak 5 orang atau sekitar 13,9% dari total 36 responden. Dalam hal ini, masyarakat sudah banyak memahami tentang akta tanah dan ada juga beberapa yang belum memahami tentang akta tanah.

Seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangan jabatannya tersebut, khususnya berkaitan dengan prosedur pembuatan akta PPAT adakalanya melakukan kesalahan, dan kesalahan tersebut bisa saja menyangkut persyaratan formil maupun materil, misalnya : kesalahan mengenai ketidakwenangan PPAT dalam membuat akta otentik, yang berakibat hilangnya otensitas akta yang dibuatnya, atau kekuatan pembuktian akta tersebut tidak lagi sebagai alat bukti yang lengkap/semurna, di antara dan bagi pihak-pihak yang berkepentingan, melainkan menjadi akta/surat di bawah tangan, dimana kesalahan tersebut bisa saja dilakukan dengan sengaja maupun tidak disengaja.

Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yaitu membuat akta, akan tetapi pertanggungjawabannya dalam arti yang luas, yaitu tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum. Tanggung jawab hukum ini dapat dibedakan pula menjadi 3 (tiga) macam, yaitu tanggung jawab berdasarkan hukum administrasi, hukum perdata dan hukum pidana.

Sanksi yang dikenakan bagi seorang PPAT adalah suatu bentuk penyadaran dan tolak ukur kualitas, bahwa PPAT dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan sebagaimana telah diatur dalam peraturan perundang-undangan, dan untuk mengembalikan tindakan PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya untuk tertib sesuai ketentuan yang berlaku.

Disamping itu pemberian sanksi terhadap PPAT juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan PPAT yang merugikan. Sanksi juga untuk menjaga martabat lembaga PPAT sebagai lembaga kepercayaan karena apabila PPAT melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap PPAT. Sanksi terhadap PPAT secara individu adalah suatu pertaruhan dalam menjalankan tugasnya, apakah masyarakat masih mau mempercayakan pembuatan akta terhadap PPAT yang bersangkutan atau tidak.

Akta PPAT adalah akta otentik yang di jadikan alat untuk membuktikan dan menunjukkan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum di hadapan PPAT, sehingga apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, maka akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut. Apabila perbuatan hukum yang telah dibuat dibatalkan sendiri oleh para pihak yang bersangkutan sedangkan akta PPAT itu sudah didaftar di Kantor BPN, maka pendaftaran tanah tidak dapat dibatalkan. Tetapi apabila terdapat perubahan data pendaftaran tanah menurut pembatalan perbuatan hukum itu harus didasarkan atas alat bukti lain, misalnya dengan membuat putusan Pengadilan atau akta PPAT mengenai perbuatan hukum yang baru. Dalam peraturan perundang-undangan yang terkait dengan ke-PPAT-an diatur bahwa ketika seorang PPAT dalam menjalankan tugas dan jabatannya terbukti melakukan pelanggaran, PPAT dapat dikenai atau dijatuhi sanksi berupa sanksi administratif, tetapi tidak mengatur adanya sanksi perdata dan pidana terhadap PPAT, maka apabila terjadi pelanggaran yang memenuhi delik perdata dan pidana terhadap PPAT tersebut dapat dikenakan sanksi perdata yang termuat dalam KUHPerdata dan sanksi pidana yang terdapat dalam KUHPidana.

PPAT bertugas sebagai pejabat yang diberi kewenangan, untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah. Namun selain PPAT, pejabat lain yaitu Camat yang disebut sebagai PPAT Sementara juga berhak membuat akta otentik tersebut. Dalam hal ini yaitu akta tanah. Terkhusus di Kabupaten Barru ataupun mungkin daerah lainnya yang memiliki banyak daerah pedalaman, Camat sebagai PPAT Sementara juga berpengaruh besar dalam pembuatan akta tanah karena masih banyak masyarakat yang belum dapat menjangkau PPAT yang berada jauh di lokasi tempat tinggalnya yang membuat para pemohon pembuat akta tanah lebih memilih ke Camat atau PPAT sementara yang notabene lebih dekat.

Berdasarkan angket yang peneliti edarkan kepada pemohon pembuat akta tanah yang tujuan sebagai objek responden, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pendapat responden mengenai tempat pembuatan akta tanah.

Tabel 2. Dimana anda membuat akta tanah?

No.	Pendapat Responden	Frekuensi	Persentase
1.	Melalui PPAT	26	72,2%
2.	Melalui PPAT Sementara (Camat)	10	27,8%

Jumlah	36	100%
--------	----	------

Sumber: Data Diolah dari Angket 2022

Berdasarkan tabel diatas Responden yang menjawab melalui PPAT sebanyak 26 orang atau sekitar 72,2%, sedangkan yang menjawab melalui PPAT Sementara (Camat) sebanyak 10 orang atau sekitar 27,8% dari total 36 responden. Artinya, masyarakat pemohon akta tanah di Kabupaten Barru masih banyak yang membuat akta tanah melalui PPAT dibanding PPAT Sementara (Camat).

Tanggung jawab PPAT terdiri dari:

1. Tanggung Jawab Secara Administratif

Berdasar pada tanggungjawab yang dimiliki oleh PPAT dalam hal pembuatan akta otentik, PPAT diharuskan harus mengambil sikap teliti atau berhati-hati dalam menghadapi setiap kasus, karena seorang PPAT telah mempunyai profesionalitas secara teoritis maupun praktis. Dengan begitu apabila seorang PPAT melakukan kesalahan dalam pembuatan akta, dan mengakibatkan akta tersebut cacat hukum maka dapat dikatakan telah terjadi penyalahgunaan wewenang, karena PPAT bersangkutan menyadari bahwa sebagai pejabat umum yang tugasnya telah diatur oleh undang-undang, maka setiap PPAT dituntut untuk menangani suatu kasus yang berkaitan dengan wewenangnya, dan tidak dapat dilepaskan dari tuduhan adanya penyalahgunaan wewenang. Keadaan penyalahgunaan wewenang ini akan semakin jelas apabila terdapat unsur merugikan yang diderita oleh salah satu atau para pihak yang tampak pada saat dibatalkannya akta PPAT yang dibuatnya sebagai konsekuensi final dari akta yang mengalami cacat hukum.

Lain lagi halnya pendapat dari responden yang memiliki pandangan sendiri tentang pembuatan akta tanah. Berdasarkan angket yang peneliti edarkan kepada pemohon pembuat akta tanah yang tujuan sebagai objek responden, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pendapat responden mengenai proses pembuatan akta tanah.

Tabel 3. Menurut anda, proses pembuatan Akta tanah itu termasuk gampang atau susah?

No.	Pendapat Responden	Frekuensi	Persentase
1.	Gampang dan Mudah	19	52,8%
2.	Sulit dan Rumit	17	47,2%
	Jumlah	36	100%

Sumber: Data Diolah dari Angket 2022

Berdasarkan tabel diatas Responden yang menjawab gampang dan mudah sebanyak 19 orang atau sekitar 52,8%, sedangkan yang menjawab sulit dan rumit sebanyak 17 orang atau sekitar 47,2% dari total 36 responden. Dalam hal ini jawaban dari responden hampir berimbang meskipun lebih banyak yang berpendapat bahwa pembuatan akta tanah termasuk gampang dan mudah.

Pertanggungjawaban PPAT terkait kesengajaan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif. Berdasarkan Perka BPN 1/2006, penyimpangan terhadap syarat formil dan materil tersebut adalah termasuk pelanggaran berat oleh PPAT yang dapat dikenakan sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia.

Pertanggungjawaban secara administratif juga ditentukan pada Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997, yaitu

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Seorang PPAT dapat diberhentikan dari jabatannya apabila melanggar ketentuan yang berlaku dalam menjalankan tugas jabatannya salah satu sanksi tersebut adalah Sanksi administratif. Pemberhentian PPAT dapat terjadi dikarenakan dalam menjalankan tugas jabatannya melakukan pelanggaran ringan maupun berat. Sanksi atas pelanggaran tersebut yang dilakukan oleh PPAT, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatannya sebagai PPAT (Pasal 10 PJPPAT), hal tersebut juga ditetapkan dalam Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, yaitu bagi anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik dapat dikenai sanksi berupa:

- i. Teguran;
- ii. Peringatan;
- iii. Schorsing (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- iv. Onzetting (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- v. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.

Penerapan dalam penjatuhan sanksi-sanksi tersebut disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan (Pasal 6 ayat (2) Kode Etik IPPAT). Kepala Badan Pertanahan Nasional (Pasal 65 Jo. Pasal 1 angka 10 Perka BPN 1/2006) melakukan Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan tugas PPAT. Tanggung jawab PPAT secara administratif ini, termasuk didalamnya adalah tanggung jawab perpajakan yang merupakan kewenangan tambahan PPAT yang diberikan oleh undang-undang perpajakan. Berkaitan dengan hal itu PPAT dapat dikenai sanksi administratif berupa denda terhadap pelanggaran Pasal 91 ayat (1) UU No. 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah Dan Retribusi Daerah, yang secara tegas menyatakan: “Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris hanya dapat menandatangani akta pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan setelah Wajib Pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak”. Sebagai akibat dari perbuatan tersebut, maka PPAT dapat dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur dalam Pasal 93, yaitu:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dan kepala kantor yang membidangi pelayanan lelang negara, yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (1) dan ayat (2) dikenakan sanksi administratif berupa denda sebesar Rp.7.500.000,00 (tujuh juta lima ratus ribu rupiah) untuk setiap pelanggaran.”

Jadi, sanksi yang dapat mengancam PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan syarat formil dan syarat materil dari prosedur pembuatan akta PPAT adalah sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya dan pengenaan denda administratif.

2. Tanggung Jawab Secara Keperdataan

Setelah pertanggung jawaban secara administratif adapun pertanggung jawaban secara keperdataan yang dalam hal ini PPAT terkait kelalaian, kealpaan dan/atau kesengajaannya dalam membuat akta jual beli yang tidak sesuai dari syarat formil dan syarat materil prosedur pembuatan akta PPAT, akibatnya tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang merasa dirugikan.

Berkaitan dengan kesalahan dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yaitu apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum. Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum.

Dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifisir sebagai melanggar hukum, diperlukan 4 syarat:

- i. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
- ii. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain
- iii. Bertentangan dengan kesusilaan
- iv. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian.

Untuk adanya suatu perbuatan melanggar hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria itu secara kumulatif, namun terpenuhinya salah satu kriteria secara alternatif, sudah cukup terpenuhi pula syarat untuk suatu perbuatan melanggar hukum. Sanksi perdata dijatuhkan kepada PPAT atas perbuatan melanggar hukum, yaitu perbuatan yang menimbulkan kerugian, dan secara normatif perbuatan tersebut tunduk pada ketentuan Pasal 1365 KUHPperdata, yang berbunyi "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut".

Berkaitan dengan pembuatan akta PPAT yang mengalami cacat hukum, yang banyak ditemukan adalah PPAT yang bersangkutan kurang begitu memperhatikan dan menerapkan secara konsisten aturan-aturan yang ada dan sebaliknya sangat jarang ditemukan adanya unsur kesengajaan untuk merugikan para pihak atau pihak ketiga.

Merujuk pada uraian sub-bab sebelumnya, peneliti mengemukakan bahwa terdapat praktek-praktek yang secara umum sering dilakukan oleh PPAT dikarenakan berbagai macam faktor, misalnya karena faktor waktu dan kesibukan dengan alasan efisiensi waktu, kedekatan relasi dan rasa saling percaya yang sangat tinggi antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, maupun karena adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT tersebut.

Kesemua faktor tersebut terkadang tidak disadari dan tidak disengaja bahkan bilamanapun ada yang disadari dan disengaja oleh PPAT sendiri maupun para pihak, unsur kesengajaan untuk memberikan suatu akibat yang merugikan salah satu penghadap maupun para penghadap sangatlah kecil atau jarang ditemukan. Disisi lain, bilamanapun tidak ditemukan unsur kesengajaan hal ini berarti terdapat kurang-hati-hatian karena ketidakcermatan atau ketidaktelitian atau kealpaan dari PPAT bersangkutan, dan sangat jarang pula ditemukan unsur merugikan dari kealpaan tersebut. Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT

berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak dipenuhi, sehingga menjadi akta dibawah tangan atau bahkan dinyatakan batal, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Di samping bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, juga disebabkan karena melanggar hak subyektif orang lain. menurut Meyers, sebagaimana dikutip oleh Rachman Setiawan, mengemukakan bahwa "Hak Subyektif menunjuk kepada suatu hak yang diberikan oleh hukum kepada seseorang secara khusus untuk melindungi kepentingannya. PPAT harus bertanggung jawab untuk mengganti kerugian yang diderita oleh para pihak tersebut dalam bentuk penggantian biaya dan ganti rugi. Akibat dari adanya kesalahan karena kesengajaan maupun kelalaian berupa kurang hati-hati, ketidakcermatan dan ketidaktelitian dalam pelaksanaan kewajiban hukum bagi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, sehingga menyebabkan pelaksanaan hak subyektif seseorang menjadi terganggu, apabila menimbulkan suatu kerugian bagi para pihak.

Penentuan bahwa akta tersebut terdegradasi menjadi akta dibawah tangan maupun dinyatakan batal dan/atau batal demi hukum, dan menjadi suatu delik perbuatan melanggar hukum yang menimbulkan kerugian, harus didasari dengan adanya suatu putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap, sehingga apabila ada pihak-pihak yang menuduh atau menilai, bahwa akta PPAT tersebut palsu atau tidak benar karena telah terjadi penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT (aspek formal), maka pihak tersebut harus membuktikan tuduhan atau penilaian sendiri melalui proses hukum gugatan perdata bukan dengan cara mengadakan PPAT kepada pihak kepolisian.

3. Tanggung Jawab Secara Pidana

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

Menurut Habib Adjie sebagaimana Penulis sadar dengan metode penalaran analogi, mengemukakan bahwa aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk dapat memidanakan PPAT.

Peneliti berpendapat bahwa penyimpangan terhadap syarat materil dan formil dari prosedur pembuatan akta PPAT harus dilihat berdasarkan batasan-batasan dari aspek formal tersebut yang mana telah ditentukan oleh peraturan perundangundangan yang terkait dengan ke-PPAT-an. Artinya apabila seorang PPAT melakukan pelanggaran dari aspek-aspek formal, maka sanksi yang dapat dijatuhi adalah sanksi perdata dan sanksi administratif tergantung pada jenis pelanggarannya atau sanksi kode etik IPPAT, sehingga pengkualifikasian pelanggaran aspek formal tersebut

sebagai suatu tindak pidana merupakan suatu tindakan tanpa dasar hukum yang tidak dapat dipertanggungjawabkan.

Aspek-aspek formal dari suatu akta PPAT dapat dijadikan dasar atau batasan untuk memidanakan PPAT, jika:

- i. Aspek-aspek formal tersebut terbukti secara sengaja (dengan penuh kesadaran dan keinsyafan serta direncanakan oleh PPAT yang bersangkutan) bahwa akta yang dibuatnya dijadikan suatu alat melakukan suatu tindak pidana;
- ii. PPAT secara sadar dan sengaja untuk secara bersama-sama dengan para pihak yang bersangkutan melakukan suatu tindakan hukum yang diketahuinya sebagai tindakan yang melanggar hukum.

Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara menentukan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik, maupun dengan tulisantulisan di bawah tangan. Jadi akta sebagai bukti (bentuk) terdiri dari akta otentik dan akta di bawah tangan. Adapun mengenai berapa biaya yang dikeluarkan dalam pembuatan Akta tanah berdasarkan angket yang peneliti edarkan kepada pemohon pembuat akta tanah yang tujuan sebagai objek responden, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pendapat responden mengenai taksiran biaya pembuatan akta tanah tersebut.

Tabel 4. Berapa biaya yang anda keluarkan dalam pembuatan Akta tanah tersebut?

No.	Pendapat Responden	Frekuensi	Persentase
1.	Rp. 500.000 s.d Rp. 2.000.000	25	69,4%
2.	Lebih dari Rp. 2.000.000	11	30,6%
	Jumlah	36	100%

Sumber: Data Diolah dari Angket 2022

Berdasarkan tabel diatas Responden yang menjawab Rp. 500.000 s.d Rp. 2.000.000 sebanyak 25 orang atau sekitar 69,4%, sedangkan yang menjawab lebih dari Rp. 2.000.000 sebanyak 11 orang atau sekitar 30,6% dari total 36 responden. Berdasarkan dari hasil jawaban responden, tarif dalam pembuatan akta tanah berbeda di tiap-tiap PPAT ataupun PPAT Sementara.

Peneliti menyimpulkan bahwa fungsi akta PPAT (jual beli) adalah:

- a. Merupakan suatu syarat yang harus dipenuhi atau mutlak, tanpa itu berarti tidak ada bagi perbuatan jual beli tersebut;
- b. Sebagai bukti bahwa jual beli telah dilangsungkan atau telah terjadi dan dilakukan dihadapan PPAT;
- c. Sebagai bukti bahwa hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut telah berpindah dari penjual kepada pembeli dan karenanya membuktikan bahwa pembeli telah menjadi pemilik baru atas tanah yang bersangkutan;
- d. Sebagai sarana untuk pendaftaran jual beli di Kantor Pertanahan.

Kebatalan atau ketidakabsahan dari suatu akta dalam kedudukan-nya sebagai akta otentik meliputi lima bagian yaitu:

- i. Dapat dibatalkan.
- ii. Batal demi hukum;
- iii. Mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta dibawah tangan
- iv. Dibatalkan oleh para pihak sendiri; dan

- v. Dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap karena penerapan asas Praduga Sah.

Sebagai akta otentik, akta PPAT adalah sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna juga dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi seperti akta dibawah tangan, atau bahkan dinyatakan batal demi hukum. Sebagai akta otentik, akta PPAT adalah sebagai alat bukti yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna juga dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi seperti akta dibawah tangan, atau bahkan dinyatakan batal demi hukum.

Prosedur yang harus di penuhi sebelum di laksanakan proses pembuatan dan penandatanganan akta jual beli adalah sebagai berikut:

1. Terlebih dahulu memeriksa
Pihak PPAT sebelum melaksanakan pembuatan akta jual beli, terlebih dahulu melakukan pemeriksaan keabsahan dari sertifikat tanah untuk memastikan keaslian dari sertifikat tersebut, pemeriksaan tersebut juga untuk memastikan apakah properti yang dibeli tidak dalam urusan sengketa atau dijaminakan. Keabsahan sertifikat akta jual beli tanah dengan melakukan pengecekan fisik atas sertipikat hak atas tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional.
2. Sebelum ditandatanganinya akta jual beli
Semua pajak yang timbul atas peralihan hak tersebut diselesaikan masing-masing pihak antara lain sebagai berikut:
 - a) Pihak pertama atau penjual
Dengan kewajiban PPh (Pajak Penghasilan). Rincian besar Pajak Penghasilan untuk penjual sebesar 2,5% dari harga transaksi. Hal ini berdasarkan ketentuan PP No. 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan Beserta Perubahannya.
 - b) Pihak kedua atau pembeli dengan kewajiban BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan) sebesar 5% dengan pengurangan jumlah batas NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) dengan besaran Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah) untuk wilayah Kabupaten Barru.
3. Melakukan validasi atas telah terbayarnya masing-masing pajak tersebut baik pajak penghasilan (PPh) maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) pada masig-masing instansi yang berwenang.

Setelah terpenuhinya prosedur tersebut barulah proses penanda-tanganan akta jual beli dapat dilakukan. PPAT sangat selektif untuk menghindari adanya sanksi yang di berlakukan jika prosedur tersebut diatas tidak di penuhi.

A. Faktor yang Menjadi Kendala PPAT dalam Mewujudkan Kepastian Hak Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

Untuk membuat Akta PPAT masyarakat yang harus dipenuhi adalah syarat formal diantaranya adalah identitas para pihak, objek jual beli berdasarkan dokumen, tentang bukti-bukti keadaan tanah yaitu pembayaran pajak, tentang apakah tanah tersebut mempunyai hak tanggungan atau tidak, tanah tersebut tidak dalam sengketa. Untuk jual beli tanah (seluruhnya) tidak mengalami banyak kendala hanya dari para pihaklah yang mempunyai kendala-kendala dengan data-data akta syarat yang diajukan ke PPAT tidak lengkap, sedangkan untuk PPAT tidak memiliki kendala

apabila sudah terpenuhi syarat formal maka sudah bisa dibuat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Adapun kendala bagi PPAT dalam mewujudkan pembuatan Akta Jual beli:

1. Syarat formal tidak terpenuhi

Pada saat PPAT membuat Akta Jual Beli perlu diperhatikan adanya syarat formal dan syarat materiil, diantaranya salah ketentuan formal yang menyatakan bahwa suatu bidang tanah yang akan dialihkan/dijual terlebih dahulu harus mendapat ijin dari instansi terkait misalnya Kantor Pertanahan setempat atau Kanwil BPN setempat. Tentu bukan semua bidang tanah, hanya bidang-bidang tanah tertentu. Berkaitan dengan hal tersebut ada Putusan MA No. 318 K/Pdt/1988, Jual Beli Tanah yang tidak memperoleh ijin dari instansi yang berwenang adalah batal. Kesimpulannya adalah bahwa ijin pemindahan hak tersebut diurus, dulu baru setelah ijin pemindahan hak nya sudah didapatkan maka bisa dibuatkan akta jual beli.

2. Adanya kekeliruan pada tanggal dan penomoran di surat perjanjian

Pada prakteknya, pembuatan sekaligus penandatanganan Akta Jual Beli baru bisa dilakukan setelah seluruh pajak-pajak yang timbul karena jual beli, sudah dibayarkan oleh para pihak sesuai dengan kewajibannya masing-masing. Sebab satu dan lain hal yang mengakibatkan kealfaan, tak jarang Akta Jual Beli menjadi bermasalah hanya karena salah ketik angka Nomor Objek Pajak (NOP) bahkan nominal harga jual properti.

Bila kondisinya terjadi sebelum penandatanganan, perubahan bisa segera dilakukan dan dianggap sah jika diparaf atau diberi tanda pengesahan lain oleh penghadap, saksi, dan PPAT. Dalam hal ini koreksi. Peristiwa koreksi punya dasar kuat seperti diatur dalam Pasal 48 - Pasal 50 UU 2/2014. Ketentuannya, isi akta dilarang untuk diubah dengan:

- a) Diganti;
- b) Ditambah;
- c) Dicoret;
- d) Disisipkan;
- e) Dihapus; dan/atau
- f) Ditulis tindh.

Istilah koreksi tersebut dimaksud dengan Renvoi. Artinya, renvoi tidak bisa dilakukan apabila proses penandatanganan telah selesai.

3. Tidak lengkapnya data-data akta syarat dari para pihak

PPAT mendapat kendala dalam mewujudkan pembuatan akta jual beli apabila para pihak tidak memiliki data-data yang akurat ataupun syarat-syaratnya, maka disyaratkan kepada para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT. Terkait masalah tidak lengkapnya data-data akta syarat para pihak, terkadang mengambil tindakan yang melanggar aturan dalam membuat akta, pemohon rela membuat berkas palsu agar dapat membuat akta jual beli ataupun akta-akta otentik lainnya.

Berdasarkan angket yang peneliti edarkan kepada pemohon pembuat akta tanah yang tujuan sebagai objek responden, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pendapat

responden terhadap menyediakan berkas yang valid sesuai aturan yang telah ditetapkan.

Tabel 5. Apabila anda ingin membuat Akta tanah namun ada salah satu berkas yang menjadi syarat wajib yang anda tidak miliki, apakah anda akan membuat palsu atau tidak valid?

No.	Pendapat Responden	Frekuensi	Persentase
1.	Ya	1	2,8%
2.	Tidak	35	97,2%
	Jumlah	36	100%

Sumber: Data Diolah dari Angket 2022

Berdasarkan tabel diatas Responden yang menjawab ya sebanyak 1 orang atau sekitar 2,8%, sedangkan yang menjawab tidak sebanyak 35 orang atau sekitar 97,2% dari total 36 responden. Dapat dilihat dari data yang diolah hamper semua masyarakat pemohon pembuat akta tanah tidakingin membuat berkas palsu, namun masih ada salah satu oknum yang rela ingin membuat berkas palsu demi mewujudkan membuat akta. Pada kasus seperti ini, peran PPAT sangat diperlukan untuk teliti dalam memeriksa berkas yang akan dijadikan syarat dalam pembuatan akta tanah. Pada saat wawancara dilakukan di Kantor PPAT Satriyani, S.H, M.Kn., dijelaskan oleh staf PPAT bahwa pada saat menerima berkas dari klien yang akan membuat akta tanah, terlebih dahulu dilakukan verifikasi berkas dengan sangat teliti untuk menghindari adanya berkas palsu tersebut.

4. Itikad buruk dari para pihak (pemohon) Pembuat akta tanah

Akta jual beli tanah yang dibuat PPAT berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu, PPAT harus melakukan perbuatan hukum jual beli dengan lengkap dan jelas, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Namun dalam praktiknya sering kali dalam transaksi jual beli tanah sebelum dibuatkan akta, yakni pada waktu pemeriksaan status tanah, diketahui bahwa terdapat data-data yang dipalsukan, sebab data-data yang diajukan oleh penghadap tidak sama dengan data-data dalam buku tanah.

Transaksi jual beli tanah yang telah dibuatkan akta oleh PPAT kemungkinan bisa timbul permasalahan juga, yaitu dengan adanya keterkaitan pihak-pihak lain di dalamnya untuk meminta pembatalan atas pemindahan hak atas tanah tersebut, disebabkan semula adanya itikad tidak baik dari salah satu pihak dalam transaksi jual beli tanah tersebut. Menurut penulis, untuk menghindari itikad tidak baik dari salah satu pihak, yakni penjual, seharusnya sebelum dilakukan transaksi jual beli tanah yang akan dibuatkan akta oleh PPAT, atau selain dilakukan pemeriksaan status tanah oleh PPAT, pembeli harus memeriksa lebih dahulu kepemilikan sertifikat tanah tersebut, kemudian melihat langsung ke lokasi tanah yang akan dibelinya, pembeli sebaiknya meminta informasi kepada pejabat setempat (kelurahan) baik mengenai riwayat dari kepemilikan tanah tersebut, maupun siapa milik terakhirnya, dan pembeli harus mengenal si penjual. Dengan melakukan hal-hal tersebut, kemungkinan data yang sengaja dipalsukan oleh pihak penjual terungkap sebelum dibuatkan akta oleh PPAT.

Pajak BPHTB (Bea Perolehan Hak atas Tanah atau Bangunan) dalam proses pembuatan Akta tanah juga menjadi salah satu syarat wajib. Namun demi menghindari NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) yang dimana batas NJOP atas bumi dan bangunan yang tidak kena pajak. Sesuai peraturan yang berlaku di Kabupaten Barru yang dimana transaksi jual beli maksimal Rp. 60.000.000,- tidak dikenakan pajak BPHTB atau Nihil. Berdasarkan angket yang peneliti edarkan kepada pemohon pembuat akta tanah yang tujukan sebagai objek responden, untuk lebih jelasnya dapat dilihat pendapat responden mengenai adanya kwitansi ganda atau pembuatan kwitansi baru yang transaksinya lebih rendah untuk menghindari pajak BPHTB.

Tabel 6. Apabila transaski jual beli tanah anda diatas Rp. 60.000.000, namun demi menghindari pajak BPHTB (Bea Perolehan Ha katas Tanah dan Bangunan) sesuai peraturan yang ditetapkan di Kab. Barru, Apakah anda akan membuat kwitansi baru yang transaksi maksimalnya Rp. 60.000.000?

No.	Pendapat Responden	Frekuensi	Persentase
1.	Ya	10	27,8%
2.	Tidak	26	72,2%
	Jumlah	36	100%

Sumber: Data Diolah dari Angket 2022

Berdasarkan tabel diatas Responden yang menjawab ya sebanyak 10 orang atau sekitar 27,8%, sedangkan yang menjawab tidak sebanyak 26 orang atau sekitar 72,2% dari total 36 responden. Dapat dilihat dari hasil olah data masih banyak yang memiliki itikad buruk untuk membuat kwitansi ganda atau kwitansi baru untuk menghindari pajak BPHTB. Namun, pada kasus ini terkadang ada transaksi yang rendah namun tidak sesuai dengan NJOP yang memiliki bumi dan bangunan yang luasnya tidak sesuai dengan transaksinya. Dijelaskan oleh staf PPAT bahwa ada beberapa macam kasus terkait masalah transaksi ini. Ada yang dengan sengaja membuat kwitansi baru antara penjual dan pembeli karena faktor kenal dan ada juga yang memang harga traksaksinya rendah karena penjual dan pembeli memiliki hubungan kekeluargaan. Namun dari pemerintah daerah sendiri atau dalam hal ini Badan Pendapatan Daerah (BAPENDA) yang bertanggung jawab dalam pajak BPHTB memiliki perhitungan sendiri terkait masalah pajak BPHTB. Jadi, terkadang nilai transaksi yang rendah tadi tidak akan di verifikasi apabila NJOP objek tersebut tidak sesuai. Menurut staf PPAT dalam hasil wawancaranya, maka terkait dengan kendala tersebut sebaiknya melakukan transaksi yang sah atau tanpa membuat kwitansi ganda atau membuat kwitansi baru.

Untuk mengatasi kendala tersebut maka dalam jual beli tanah, maka dibuat perjanjian jual beli sesuai dengan tanggal akad dan nomer pada surat perjanjian tersebut. Hal ini untuk mengatasi bila dalam waktu 5 bulan (pada saat mengurus surat-surat tanah/akta jual beli tanahnya) pihak penjual meninggal dunia atau mengalami sesuatu dan tidak bisa melakukan peralihan hak atas tanah maka perjanjian tersebut dapat digunakan dasar sebagai bukti yang kuat. Munculnya kendala-kendala dalam pembuatan akta jual beli tanah bila memang kendala dimunculkan oleh para pihak bila para pihak tidak mempermasalahkan tentang prosedur yang ada sesuai undang-undang maka kendala tersebut tidak akan muncul.

Sebagai tuntutan dari sistem pendaftaran hak sesuai dengan Undang-Undang Pokok Agraria bahwa buku tanah untuk pencatatan pendaftaran hak yang dialihkan atau

dibebankan berdasarkan pada akta PPAT, maka Akta PPAT haruslah dipastikan kebenaran formalnya sehingga Badan Pertanahan Nasional menerbitkan blangko akta yang dapat dikontrol kebenarannya dengan kode dan nomer tertentu untuk menjamin kebenaran formal pada akta. Substansi akta PPAT adalah merupakan alat bukti yang menjamin kebenaran suatu transaksi jual beli atas tanah yaitu kebenaran tanggal dan subjek hukumnya.

Berkaitan dengan pembuatan akta yang tidak dibuat sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat formil pembuatan akta ini, merupakan kekurangcermatan PPAT dalam membuat akta, karena sesungguhnya akta PPAT secara formil telah disediakan dalam bentuk blangko oleh Badan Pertanahan Nasional dan PPAT hanya diberi tugas untuk mengisinya dengan data mengenai perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut antara lain mengenai subjek dan objeknya serta memastikan tanggal pembuatan/ penandatanganan akta, kebenaran tanda tangan para pihak termasuk isi aktanya itu kepada para pihak.

KESIMPULAN

1. Tanggung jawab PPAT dalam meneliti persyaratan perjanjian jual beli tanah di wilayah Kabupaten Barru yaitu ada 3 yakni Tanggung Jawab Secara Administratif, Tanggung Jawab Secara Keperdataan dan Tanggung Jawab Secara Pidana. Pertanggungjawaban yang diminta kepada PPAT bukan hanya dalam pengertian sempit yaitu membuat akta, akan tetapi pertanggung jawabannya dalam arti yang luas, yaitu tanggung jawab pada saat fase akta dan tanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta. Tanggung jawab profesi PPAT dapat dikategorikan menjadi 2 (dua) hal, yaitu tanggung jawab etik dan tanggung jawab hukum.
2. Faktor-faktor yang menjadi kendala bagi PPAT dalam mewujudkan kepastian hukum hak atas tanah pembuatan akta jual beli tanah yaitu Syarat formal tidak terpenuhi, adanya kekeliruan pada tanggal dan penomoran di surat perjanjian, tidak lengkapnya data-data akta syarat dari para pihak dan itikad buruk dari para pihak (pemohon) Pembuat akta tanah.

SARAN

1. Untuk PPAT, Sebagai PPAT hendaknya dalam pembuatan akta jual beli selalu berdasarkan pada ketentuan-ketentuan yang ada oleh karena yang akan dibuat adalah akta otentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. PPAT juga perlu lebih memahami ketentuan-ketentuan yang ada untuk menghindarkan PPAT dari sanksi pemberhentian baik dengan hormat maupun dengan tidak hormat maupun tuntutan ganti rugi dari para pihak.
2. Untuk Para Pihak, Bagi para pihak sebaiknya mematuhi prosedur pembuatan akta yang benar sehingga terhindar dari kemungkinan terancamnya kepastian hak atas tanah yang diperoleh. Para pihak harus dapat bekerjasama dengan PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli sehingga akta yang dihasilkan dapat menjamin kepastian hak atas tanah yang diperjual belikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Ardani, M. N. (2019). Peran Kantor Pertanahan dalam Kegiatan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap. *Gema Keadilan*, 6(1), 45-62.
- Asrofin, E., & Ma'ruf, U. (2017). Implikasi Adanya Pemalsuan Tanda Tangan Dalam Akta Jual Beli Tanah Yang Dilakukan Oleh Ppat. *Jurnal Akta*, 4(2), 162-166.
- Cahyowati, R. R., & Djumardin, D. (2017). Kewenangan Camat Dan Kepala Desa Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Setelah Berlakunya Uujn. *NOTARIIL Jurnal Kenotariatan*, 2(2), 84-100.
- Larasati, A., & Raffles, R. (2020). Peralihan Hak Atas Tanah Dengan Perjanjian Jual Beli Menurut Hukum Pertanahan Indonesia. *Zaaken: Journal of Civil and Business Law*, 1(1), 127-144.
- Pamungkas, S. C. (2021). Transformasi UU Agraria Tahun 1870 Ke UUPA 1960 Pada Masa Dekolonisasi Kepemilikan Tanah Pasca Kemerdekaan di Indonesia. *Al-Isnad: Journal of Islamic Civilization History and Humanities*, 2(2), 43-59.
- Santoso, U. (2012). Jual-Beli Tanah Hak Milik Yang Bertanda Bukti Petuk Pajak Bumi (Kutipan Letter C). *Perspektif*, 17(2), 62-69.
- Usman, A. H. (2020). Perlindungan Hukum Hak Milik atas Tanah Adat Setelah Berlakunya Undang-undang Pokok Agraria. *Jurnal Kepastian Hukum dan Keadilan*, 1(2), 60-76.
- Veronika, N. (2020). Bentuk Perlindungan Hukum Terhadap PPAT Pasca 66 Undang-Undang Republik Indonesia No. 2 Tahun 2014 Tentang Jabatan Notaris (Studi Putusan MPD No. 57/UM/MPD/Kab. Bogor/V/2018). *Indonesian Notary*, 1(004).
- Wibawa, K. C. S. (2019). Menakar Kewenangan dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perspektif Bestuurs Bevoegdheid. *Jurnal Crepido*, 1(1), 44-58.
- Wibowo, A., & Mariyam, S. (2021). Kontekstualisasi Hukum Agraria Dibidang Pertanahan Setelah Otonomi Daerah Di Indonesia. *Jurnal Pembangunan Hukum Indonesia*, 3(3), 396-406.
- .
- .
- .