

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PEMBUATAN AKTA TANAH BERDASARKAN
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN
2016 TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN
PEMERINTAH NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG
PERATURAN JABATAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH¹
Oleh: Andreas F. Wonte²
Jemmy Sondakh³
Harly Stanly Muaja⁴**

ABSTRAK

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana peranan PPAT dalam pembuatan akta tanah dan bagaimana proses pembuatan akta tanah oleh PPAT, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Peranan dari jabatan PPAT tidak hanya dilihat sebagai fungsi pembantu BPN dalam proses pendaftaran tanah saja, tapi lebih luas dari pada itu adalah sebagai penegak keadilan, dimana PPAT bertugas membuat akta otentik terkait hak atas tanah yang tujuannya sebagai alat bukti yang sah untuk terciptanya keadilan dan kepastian hukum, serta mengurangi terjadinya sengketa dalam bidang pertanahan. 2. Pembuatan akta oleh PPAT dilaksanakan atas permintaan dan perjanjian dari para pihak yang menghadap dengan tetap mematuhi dan mengikuti persyaratan dan prosedur yang sudah ditentukan undang-undang dan aturan yang berlaku, serta dianggap benar dan sah selama tidak ada pembuktian tidak benarnya akta tersebut dihadapan pengadilan dan tidak ada putusan pengadilan yang berkekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah; Akta Tanah.

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sudah menjadi kebutuhan utama bagi masyarakat. Manfaat tanah bagi keberlangsungan kehidupan manusia sangatlah besar, sehingga kepemilikan hak atas tanah bagi masyarakat menjadi suatu keharusan. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 pasal 33 menegaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Tanah adalah suatu wilayah berpotensi ekonomi yang mampu menghidupkan kelompok manusia (bisa berupa hutan, sungai, gunung, sumber-sumber mineral maupun lahan-lahan pertanian) dan hayati sebagai perpangkalan budaya komunitas yang bersangkutan. (Maris R. Ruwastuti).⁵

Penggunaan tanah untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat dapat tercapai dengan adanya aturan yang jelas dan pasti terkait hal itu. Ketentuan mengenai tanah telah diatur dalam Undang-Undang Negara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Tanah tidak hanya merupakan tempat membangun rumah sebagai tempat tinggal tetapi tanah juga mempunyai nilai ekonomis. Akibat keterbatasan atas tanah menyebabkan kepemilikan hak atas suatu tanah sering kali berujung sengketa akibat tidak dimilikinya dasar hukum yang kuat sebagai pegangan dan bukti atas kepemilikan suatu tanah.

Realitas penyediaan tanah dari hari ke hari semakin terbatas baik dilihat dari segi kualitas maupun kuantitasnya sedangkan kegiatan pembangunan melesat begitu cepat terutama di daerah perkotaan.⁶

Mewujudkan keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan salah satu Tujuan Negara Indonesia. Untuk tercapainya keadilan sosial bagi masyarakat dibidang pertanahan diatur dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, bahwa bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Memang di dalam pasal tersebut tidak menyebutkan tentang tanah, namun tanah merupakan salah satu bagian di dalamnya.

Kebutuhan masyarakat akan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah menuntut peran yang optimal dari hukum untuk memberikan rasa aman terutama kepastian mengenai hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak di mana kepastian hukum hanya dapat diperoleh melalui pendaftaran tanah.

Bukti kepemilikan hak atas tanah menjadi suatu keharusan bagi masyarakat untuk menjamin kepentingannya atas tanah tersebut, sehingga masyarakat harus memiliki bukti sahnya kepemilikan

¹ Artikel Skripsi

² Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM 17071101586

³ Fakultas Hukum Unsrat, Doktor Ilmu Hukum

⁴ Fakultas Hukum Unsrat, Magister Ilmu Hukum

⁵ H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta 2016, Hlm. 9

⁶ Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah dalam Kegiatan Ekonomi*, cet 1, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002, hlm. 175

hak atas tanah. Bukti kepemilikan hak atas tanah dapat dilihat dari sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang untuk itu.

Setelah diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang disebut UUPA, maka diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 (UUPA), khususnya pasal 19, dalam hal pendaftaran hak atas tanah, meliputi pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah; pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; serta pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.⁷

Adapun kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah sebagaimana yang dicita-citakan UUPA mencakup tiga hal, yaitu kepastian mengenai objek hak atas tanah; kepastian mengenai subjek hak atas tanah dan kepastian mengenai status hak atas tanah.⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁹

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan pembuatan akta otentik terkait tanah merupakan hal penting dalam menjamin kepastian hukum terkait kepemilikan hak atas tanah, serta mendukung dan membantu tugas-tugas dari kantor pertanahan dalam menjalankan amanat undang-undang terkait pendaftaran tanah. Tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, dimana dalam Peraturan Pemerintah sebelumnya diatur pada pasal 12 ayat (1) daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dan kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 pasal 12 ayat (1) yang

menyatakan daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.

Dalam pasal 2 – 6 peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN) No. 1 tahun 2006 yang merupakan penjabaran dari PP No. 37 tahun 1998 dan tindak lanjut dari ketentuan yang diatur dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Menteri Agraria / KBPN No. 3 tahun 1997, dijelaskan Tugas pokok dan kewenangan PPAT yakni, melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolut) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan. Catatan untuk PPAT sementara (Camat) adalah wilayah jabatan camat saat menjabat.¹⁰

Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹¹

Penyelenggaraan pendaftaran tanah bagi masyarakat merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Dalam hal kegiatan yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar dapat ditugaskan kepada swasta, tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum harus mendapatkan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang karena akan digunakan sebagai alat bukti.¹²

Pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain

⁷ Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

⁸ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013, hlm. 170

⁹ Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

¹⁰ Bung Cahyo, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, diakses dari

<http://artikel.co/2718/pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat.html> (20/11/2021) pukul 01.30

¹¹ Pasal 1 ayat (1), Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*

¹² Rafles Ratu, *Skripsi dengan Judul "Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (BARTER) Tanah Hak Milik*, Hlm. 13, 2021.

yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar, untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹³

Tugas dan tanggung jawab dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentunya sangat penting untuk membantu proses pendaftaran tanah sesuai dengan amanat dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kenyataan yang terjadi masih banyak Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam praktek pembuatan akta tanah tidak sesuai dengan aturan yang berlaku dan tidak melaksanakan apa yang seharusnya dilaksanakan dalam pembuatan akta.

Masih ada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak teliti dan tidak cermat dalam melaksanakan segala proses dalam pembuatan akta, sehingga dikemudian hari dapat menyebabkan terjadinya konflik dalam bidang pertanahan.

Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dikatakan bahwa akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Pembacaan dan menjelaskan akta yang dibuat kepada para penghadap menjadi suatu keharusan bagi PPAT dalam melaksanakan jabatan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah dan satuan rumah susun. Pembacaan dan penjelasan keseluruhan akta yang dibuat dimaksudkan untuk memastikan dan menegaskan kembali isi dari akta yang dibuat para pihak dihadapan PPAT adalah benar dan sesuai dengan kehendak para pihak juga sesuai dengan data-data yang dimasukan oleh para penghadap.

Walaupun demikian tidak menutup kemungkinan adanya para pihak yang menjadi penghadap membawa atau memberikan keterangan palsu dihadapan PPAT, sehingga itu dapat berdampak bagi keabsahan akta yang dibuat dan juga dapat menjadi sumber pemicu masalah atau sengketa dikemudian hari.

Sebagai contoh dari penulisan skripsi ini maka penulis memasukan putusan Pengadilan Nomor 14/Pdt.G./2019/PN Ngw sebagai bahan analisa, bahwa salah seorang Penjabat Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) Kec. Paron menjadi tergugat IV dalam gugatan dan Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, serta menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III dengan akta jual beli SH No. 822/2018 dan No. 823/2018 tanggal 5 oktober 2018 yang dibuat dihadapan Prakoso Pranajaya S.H (TERGUGAT IV) Selaku penjabat PPAT Kecamatan Paron adalah cacat hukum.

Ketidakhahaman dari masyarakat terkait peran PPAT menjadi hambatan bagi pemerintah untuk mencapai tujuan kepastian hukum lewat program pendaftaran tanah sebagai wujud tertibnya administrasi dalam bidang pertanahan di Indonesia. Hal ini juga yang membuat sengketa di bidang pertanahan semakin meningkat, sehingga menimbulkan kekacauan yang dapat mengganggu jalannya pemerintahan di bidang pertanahan.

Akta otentik harus memenuhi apa yang dipersyaratkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, sifatnya kumulatif atau harus meliputi semuanya. Akta-akta yang dibuat, walaupun ditandatangani oleh para pihak, namun tidak memenuhi persyaratan Pasal 1868 KUHPerdara, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan (Pasal 1869 KUHPerdara).

Banyaknya konflik dalam bidang pertanahan yang muncul terkesan bahwa tanah yang disebut sebagai sumber kehidupan, kemakmuran, dan kesejahteraan bagi warga masyarakat seolah-olah menjadi sumber pemicu utama dari berbagai permasalahan dan keserakahan dalam masyarakat.

Salah satu jalan keluar dari berbagai permasalahan di bidang pertanahan adalah pengertian dan pemahaman masyarakat akan pentingnya peranan, tugas dan fungsi dari Pejabat Pembuat Akta tanah sebagai salah satu pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta otentik terkait hak atas tanah dan bangunan atau hak atas satuan rumah susun.

Dilihat dari segi sifatnya, tanah adalah sesuatu yang bersifat tetap dan tidak berubah, sedangkan kebutuhan dan jumlah penduduk selalu berubah dan cenderung semakin meningkat. Dengan sifat yang

¹³ Ibid

bertolak belakang tersebut, seringkali terjadi permasalahan yang timbul terkait dengan tanah.¹⁴

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana peranan PPAT dalam pembuatan akta tanah?
2. Bagaimana proses pembuatan akta tanah oleh PPAT?

E. Metode Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Metode Yuridis Normatif.

PEMBAHASAN

A. Peran PPAT Dalam Pembuatan Akta Tanah

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta tanah sangat penting dalam membantu pemerintah untuk mewujudkan amanat undang-undang dalam hal pendaftaran tanah. Tugas dari PPAT menunjang tercapainya kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia dan mengurangi terjadinya sengketa pertanahan.

Tugas merupakan sesuatu yang wajib dikerjakan atau yang ditentukan untuk dilakukan; pekerjaan yang menjadi tanggung jawab seseorang; pekerjaan yang dibebankan.¹⁵ Tugas dan kewenangan merupakan dua hal yang tidak dapat di pisah satu sama lain, dan suatu peranan hanya dapat dilihat dengan diketahuinya tugas dan kewenangan dari profesi atau jabatan yang dijalankan seseorang.

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan berasal dari kekuasaan *legislate* (diberi oleh undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif administratif. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.¹⁶

Ateng Syafrudin berpendapat ada perbedaan antara pengertian kewenangan dan wewenang. Kita harus membedakan antara kewenangan (*authority, gezag*) dengan wewenang (*competence, bevoegheid*). Kewenangan adalah apa yang diberikan oleh undang-undang, sedangkan wewenang hanya mengenai suatu "*onderdeel*" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Di dalam kewenangan terdapat

wewenang-wewenang (*rechtshe voegdheden*). Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distrubi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.¹⁷ Secara yuridis, pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.

Untuk menjalankan tugas dan tanggung jawab diperlukan kewenangan untuk melakukan hal itu. Kewenangan adalah unsur utama untuk menunjang terlaksananya tugas-tugas yang sudah menjadi kewajiban bagi seseorang yang memiliki suatu jabatan tertentu.

Demikian pula dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memiliki tugas dan tanggung jawab sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu 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, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹⁸

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada pasal 2 ayat (1) PP No. 37 tahun 1998 adalah sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar menukar; c. hibah; d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian hak bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Dan untuk melaksanakan tugas pokok tersebut seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Pasal 3 ayat (2) PP No. 37 tahun 1998, PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam

¹⁴ Dwi Heny Ratnawati, *Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes*, Jurnal Akta, 2018, Vol.5, No.1.Hlm. 248

¹⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI)

¹⁶ Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta, Ghalia Indonesia, Hlm. 78

¹⁷ Op.cit, Hlm. 78

¹⁸ Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Op.Cit.

penunjukannya. Pasal 4 (1) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya, ayat (2) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas yang penting dan strategis. Ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, bahwa berbagai perbuatan hukum mengenai tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Tanpa menunjukkan atau memberikan bukti berupa akta PPAT, para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan. Selain itu dilarang orang lain selain Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), membuat akta-akta yang dimaksudkan. Yang berarti, bahwa para PPAT memegang "monopoli" dan peranan strategis dalam pembuatan akta-akta tersebut. Larangan itu bahkan dikuatkan dengan sanksi pidana dalam pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.¹⁹

Hakekat jabatan Pembuat Akta Tanah, adalah bahwa :²⁰ 1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi tugas dan wewenang khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau pemberian Hak Tanggungan atas tanah, 2. Akta yang dibuatnya adalah akta autentik, yang hanya dialah yang berhak membuatnya, 3. PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya dibidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan dibidang Eksekutif/Tata Usaha Negara, 4. Akta PPAT bukan Surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah *relas*, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum dihadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan, 5. Yang merupakan Keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan

permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan dihadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syarat-syaratnya dipenuhi, maka wajib baginya untuk mengabulkan permohonannya. Sebaliknya dalam hal ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi, seperti tidak lengkapnya berkas-berkas yang diperlukan dan wajib dilampirkan oleh para penghadap maka ia dapat menolaknya.

Pembuat Akta oleh PPAT haruslah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga akta yang dibuat tersebut berlaku sebagai akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sah, kuat, dan dianggap benar menurut hukum.

Ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak melaksanakan pembuatan akta tanah sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku dan bahkan tidak cermat dan teliti maka hal ini dapat memicu terjadinya konflik dan permasalahan terutama pada bidang pertanahan.

Seperti contoh kasus dan putusan Pengadilan Nomor 14/Pdt.G./2019/PN Ngw sebagai bahan analisa, bahwa salah seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kec. Paron menjadi tergugat IV dalam gugatan dan Majelis Hakim mengabulkan gugatan penggugat untuk sebagian, serta menyatakan perbuatan yang dilakukan oleh Tergugat I, Tergugat II, Tergugat III, Tergugat IV dan Tergugat V adalah perbuatan melawan hukum dan menyatakan jual beli yang dilakukan antara Tergugat I dengan Tergugat II dan Tergugat III dengan akta jual beli SH No. 822/2018 dan No. 823/2018 tanggal 5 oktober 2018 yang dibuat dihadapannya Prakoso Pranajaya S.H (TERGUGAT IV) Selaku pejabat PPAT Kecamatan Paron adalah cacat hukum. Hal ini tentu mencerminkan ketidaktepatan dan tidak cermatnya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai seorang pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah atau satuan rumah susun.

Jabatan PPAT dituntut untuk independen, tidak memihak, mandiri, profesional, teliti dan cermat dalam menjalankan jabatannya. Tuntutan jabatan profesi tersebut disebabkan oleh karena tugas dan kewenangan seorang PPAT sangat besar dan penting dalam menjamin hak dan kewenangan masyarakat terhadap kepemilikan tanah dan bangunan, juga

¹⁹ Boedi Harsono, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, Nomor 6/XXV, hlm.478, 1995

²⁰ Ibid, hlm. 485.

sangat merupakan tiang fondasi bagi Badan Pertanahan Nasional dalam melayanai masyarakat dibidang pertanahan.

B. Proses Pembuatan Akta Tanah Oleh PPAT

Peralihan hak atas tanah adalah berpindahnya hak atas tanah dari pemegang hak yang lama kepada pemegang hak yang baru menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Terdapat 2 (dua) cara peralihan hak atas tanah, yaitu beralih dan dialihkan. Beralih menunjukkan berpindahnya hak atas tanah tanpa ada perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemiliknya, misalnya melalui pewarisan. Sedangkan dialihkan menunjuk pada berpindahnya hak atas tanah melalui perbuatan hukum yang dilakukan pemiliknya, misalnya melalui jual beli.²¹

Peralihan hak atas tanah didasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 10 Tahun 1961) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No. 24 Tahun 1997). Dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa, "Pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku."

Jika terjadi peralihan hak atas tanah, maka harus dibuat sebuah akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah. Namun, dalam ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP Pendaftaran Tanah juga dinyatakan bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT tetapi menurut Kepala Kantor Pertanahan kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Kategori kadar kebenaran yang dianggap cukup sebagaimana ketentuan dalam Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak dijelaskan lebih lanjut dalam Pasal Penjelasan sehingga yang

menentukan kadar kebenarannya adalah Kepala Kantor Pertanahan.²²

Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Berikut penjelasan dalam peralihan hak atas tanah :

1. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Pewarisan

Pewarisan adalah tindakan pemindahan hak milik atas benda dari seseorang yang telah meninggal dunia kepada orang lain yang ditunjuknya dan/atau ditunjuk pengadilan sebagai ahli waris. Setelah berlakunya PP No. 24 Tahun 1997, maka keterangan mengenai kewajiban mendaftarkan peralihan hak milik atas tanah karena pewarisan diatur dalam Pasal 36 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa:

- a. Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar.
 - b. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kantor Pertanahan.
- ### **2. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Hibah**

Berdasarkan Pasal 1666 KUHPdata, hibah adalah suatu perjanjian dengan mana si penghibah di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu barang guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu. Pada dasarnya setiap orang dan/atau badan hukum diperbolehkan untuk diberi/menerima hibah, kecuali penerima hibah tersebut oleh undang – undang dianggap tidak cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

Peralihan hak atas tanah karena hibah tidak serta merta terjadi pada saat tanah diserahkan oleh pemberi hibah kepada penerima hibah. Berdasarkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa peralihan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1684 KUHPdata dinyatakan bahwa penghibahan yang diberikan kepada seorang perempuan yang bersuami, barang yang dihibahkan tersebut tidak dapat diterima. Pada Pasal 1685 KUHPdata ditetapkan bahwa penghibahan kepada orang-orang yang belum dewasa yang masih berada di bawah kekuasaan orang tua, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh orang tua

²¹ <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/> diakses pada tanggal 3 Januari 2022, pukul 10.30 WITA

²²<https://hukumexpert.com/bukti-peralihan-hak-atas-tanah/?detail=ulasan> diakses pada tanggal 3 Januari, pukul 10.35

yang menguasai penerima hibah tersebut. Sama halnya dengan penghibahan kepada orang-orang di bawah perwalian dan pengampuan, barang yang dihibahkan tersebut harus diterima oleh wali atau pengampu dengan diberi kuasa oleh Pengadilan Negeri.

Menurut Pasal 1672 KUHPerdara, pemberi hibah berhak mengambil kembali barang yang telah dihibahkan apabila penerima hibah dan keturunan-keturunannya meninggal lebih dulu daripada si pemberi hibah, dengan ketentuan telah dibuatnya perjanjiannya yang disepakati oleh kedua belah pihak.

3. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Lelang

Lelang adalah setiap penjualan barang di muka umum dengan cara penawaran harga secara lisan dan/atau tertulis melalui usaha pengumpulan peminat atau calon pembeli. Berdasarkan sifatnya, lelang dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu :

- a. Lelang eksekutorial yaitu lelang dalam rangka putusan pengadilan yang berkaitan dengan hak tanggungan, sita pajak, sita yang dilakukan oleh Kejaksaan atau Penyidik dan sita yang dilakukan oleh Panitia Urusan Piutang Negara.
- b. Lelang non-eksekutorial yaitu lelang terhadap barang yang dikuasai atau dimiliki oleh instansi pemerintah pusat maupun daerah, Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD), dan lelang terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dimiliki atau dikuasai oleh perseorangan atau badan hukum.

4. Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Akta Jual Beli (AJB) merupakan bukti sah (selain risalah lelang, jika peralihan haknya melalui lelang) bahwa hak atas tanah dan bangunan sudah beralih kepada pihak lain. AJB dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau camat untuk daerah tertentu yang masih jarang terdapat PPAT. Secara hukum, peralihan hak atas tanah dan bangunan tidak bisa dilakukan di bawah tangan.

Dalam KUHPerdara Pasal 1457, 1458 dan 1459 menyatakan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dimana satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan tanah dan pihak lainnya untuk membayar harga yang telah ditentukan. Pada saat kedua belah pihak telah mencapai kata sepakat, maka jual beli dianggap telah terjadi, walaupun tanah belum diserahkan dan harga belum dibayar. Akan tetapi, walaupun jual beli tersebut dianggap

telah terjadi, namun hak atas tanah belum beralih kepada pihak pembeli. Agar hak atas tanah beralih dari pihak penjual kepada pihak pembeli, maka masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain, yaitu berupa penyerahan yuridis (balik nama). Penyerahan yuridis (balik nama) ini bertujuan untuk mengukuhkan hak-hak si pembeli sebagai pemilik tanah yang baru.²³

Sementara dalam praktik jual beli tanah sering kali pihak penjual menggunakan prosedur jual beli dengan melakukan pemindahan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Secara hukum, hak atas tanah tersebut telah beralih kepada pembeli meskipun tanah tersebut belum disertifikatkan. Menyikapi hal tersebut, berdasarkan Surat Edaran Mahkamah Agung No. 4 Tahun 2016 tentang Pemberlakuan Rumusan Hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung Tahun 2016 Sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan (SEMA 4/2016) angka 7 (SEMA 4/2016), berbunyi sebagai berikut: "Peralihan hak atas tanah berdasarkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) secara hukum terjadi jika pembeli telah membayar lunas harga tanah serta telah menguasai objek jual beli dan dilakukan dengan itikad baik."

Berdasarkan hal tersebut, walaupun hanya PPJB, selama pembeli telah membayar lunas harga tanah tersebut serta telah menguasai tanah tersebut dan dilakukan dengan itikad baik, maka secara hukum peralihan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli telah terjadi.

Pembuatan akta tanah tidak lepas dari peran penting Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam undang-undang berwenang membuat akta otentik terkait pertanahan. Dalam hal ini PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) diangkat oleh kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Kewenangannya untuk membuat akta-akta tertentu, seperti Akta Jual Beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemberian Hak Bangunan atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian Hak Bersama dan Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.

Peralihan hak atas tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menjadi dasar bagi Badan Pertanahan Nasional dalam menerbitkan sertifikat tanah. Tugas dan fungsi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah membantu Badan Pertanahan Nasional untuk mempermudah dan mempercepat proses pendaftaran tanah sesuai dengan Peraturan

²³ Ibid

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut : (1) 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, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a) Jual beli;
- b) tukar-menukar;
- c) hibah;
- d) pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
- e) pembagian harta bersama;
- f) pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g) pemberian Hak Tanggungan;
- h) pemberian kuasa membeban kan Hak Tanggungan.

Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Pasal 4 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT): (1)PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. (2)Akta tukar-menukar , akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Berdasarkan uraian dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang No 15 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, maka dapat diketahui pembuatan akta yang berkaitan dengan pertanahan menjadi wewenang notaris, hal ini khususnya diatur dalam Pasal 15 ayat (3) pada poin e

dan f. Serta menurut uraian diatas diketahui bahwa PPAT tidak berwenang membuat akta tanah diluar wilayah kerjanya, kecuali mengenai akta tukar-menukar, akta pemisahan dalam perseroan, akta pembagian hak bersama atas tanah, dan hak atas satuan rumah susun yang tidak terletak di satu wilayah kerja PPAT.

Dalam proses pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tentunya harus mengikuti prosedur pembuatan akta sesuai dengan aturan dan undang-undang yang berlaku. Prosedur dan syarat-syarat yang harus dilengkapi dalam proses pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal ini sebagai contoh akta jual beli, sebagai berikut:²⁴

1. Pemeriksaan sertifikat dan Pajak Bumi dan Bangunan

Umumnya, langkah pertama dilakukan PPAT sebelum transaksi dilakukan adalah melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Untuk pemeriksaan tersebut, PPAT akan meminta asli sertifikat hak atas tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dari Penjual. Adapun pemeriksaan sertifikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis, yaitu antara sertifikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan.

Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Selain itu, pemeriksaan STTS PBB dilakukan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

2. Persetujuan Suami/Istri

Hal lain perlu dipastikan sebelum menandatangani Akta Jual Beli adalah adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Hal ini diperlukan mengingat dalam suatu perkawinan akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami-istri, begitupun dengan hak atas tanah.

Oleh karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam perkawinan, maka penjualannya memerlukan persetujuan suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan Surat Persetujuan Khusus atau suami atau istri dari pihak penjual turut menandatangani Akta Jual Beli.

Jika suami atau istri penjual telah meninggal, maka keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan

²⁴ <http://repository.unpas.ac.id/41674/2/K.%20BAB%20III.pdf> diakses pada tanggal 4 Januari 2022, pukul 8.25

Surat Keterangan Kematian dari kantor Kelurahan. Dengan meninggalnya suami atau istri, maka anak-anak yang lahir dari perkawinan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam Akta Jual Beli sebagai ahli waris menggantikan persetujuan dari suami atau istri yang meninggal.

3. Komponen Biaya Dalam Akta Jual Beli

Selain harga jual-beli tanah, komponen biaya lainnya yang perlu dikeluarkan baik oleh penjual maupun pembeli adalah Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Pajak Penghasilan wajib dibayar oleh Penjual sebesar 5% dari harga tanah, sedangkan Pembeli wajib membayar BPHTB sebesar 5% setelah dikurangi Nilai Jual Obyek Pajak Tidak Kena Pajak (NJOPTKP). Selain pajak, biaya lainnya yang perlu dikeluarkan adalah jasa PPAT Sementara yang umumnya ditanggung bersama oleh Penjual dan Pembeli.

4. Penandatanganan Akta Jual Beli

Setelah Penjual dan Pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, maka Penjual dan Pembeli menghadap ke PPAT Sementara untuk menandatangani Akta Jual Beli. Penandatanganan tersebut wajib dilakukan di hadapan PPAT dan biasanya disaksikan oleh 2 orang saksi yang juga turut menandatangani AJB. Umumnya kedua orang saksi tersebut berasal dari kantor PPAT yang bersangkutan.

5. Balik Nama

Setelah penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan langkah berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama Penjual menjadi nama Pembeli. Proses balik nama dilakukan di Kantor Pertanahan oleh PPAT. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan.

Dokumen yang perlu disiapkan oleh penjual :

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penjual beserta suami/istri.
- b. Fotokopi Kartu Keluarga.
- c. Fotokopi Akta Nikah.
- d. Asli Sertifikat Tanah
- e. Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
- f. Surat Persetujuan Suami/Istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam Akta Jual Beli).
- g. Asli Surat Keterangan Kematian jika suami/istri telah meninggal.

- h. Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami/istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari perkawinan mereka.

Dokumen yang perlu disiapkan oleh pembeli :

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP).
 - b. Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
 - c. Fotokopi Akta Nikah jika sudah menikah.
 - d. Fotokopi NPWP
- Langkah lain yang harus diperhatikan dalam penjualan akta jual beli adalah:
1. Persiapan
 - a. Sebelum membuat Akta Jual Beli, PPAT Sementara akan melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan.
 - b. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPH), sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut: Pajak Penjual (PPH = NJOP/Harga Jual x 5 %. Pajak Pembeli (BPHTB) = {NJOP/Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak} x 5 %. NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
 - c. Calon pembeli dapat membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut maka tidak lantas menjadi pemegang Hak Atas Tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum.
 - d. Pajak Pertambahan Hasil (PPH) maupun Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan.
 - e. Mengecek apakah jangka waktu Hak Atas Tanah sudah berakhir atau belum. Sebab untuk Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB) dan Sertifikat Hak Guna Usaha (SHGU) ada jangka waktunya. Jangan sampai membeli tanah SHGB/SHGU dengan kondisi sudah jatuh tempo.
 - f. Mengecek apakah di atas tanah yang akan dibeli ada Hak yang lebih tinggi. Misalkan, tanah yang akan dibeli adalah tanah SHGB yang di atasnya ada Hak Pengelolaan (HP). Maka penjual dan pembeli harus meminta izin dahulu kepada pemegang Hak Pengelolaan tersebut.
 - g. Mengecek apakah rumah yang akan dibeli pernah menjadi jaminan kredit dan belum dilakukan penghapusan (Roya) atau tidak. Apabila pernah maka harus diminta Surat Roya dan Surat Lunas dari penjual agar nantinya bisa balik nama.
 2. Pembuatan Akta Jual Beli

- a. Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri penjual dan pembeli (suami istri bila sudah menikah) atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis.
 - b. Dihadirkan sekurang-kurangnya 2 orang saksi
 - c. PPAT akan membacakan dan menjelaskan isi Akta. Bila pihak penjual dan pembeli menyetujui isinya maka Akta akan ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi dan PPAT.
 - d. Akta dibuat 2 lembar asli, satu disimpan oleh PPAT Sementara dan satu lembar lain akan diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan Balik Nama. Salinannya akan diberikan pada pihak penjual dan pembeli.
3. Proses Ke Kantor Pertanahan

Setelah Akta Jual Beli selesai di buat, maka PPAT menyerahkan berkas Akta Jual Beli ke kantor Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan Balik Nama. Sesuai dengan Pasal 40 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa penyerahan berkas Akta Jual Beli (AJB) harus dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatangani. Adapun berkas-berkas yang diserahkan meliputi:

- a. Surat Permohonan Balik Nama yang telah ditandatangani oleh pembeli
- b. Akta Jual Beli dari PPAT
- c. Sertifikat Hak Atas Tanah
- d. Foto copy KTP penjual dan pembeli
- e. Bukti lunasnya pembayaran Pajak Pertambahan Hasil dan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) Proses di kantor pertanahan adalah sebagai berikut:
- f. Setelah berkas diserahkan di Kantor Pertanahan, maka akan ada tanda bukti penerimaan yang akan diserahkan kepada pembeli.
- g. Nama pemegang hak lama (penjual) akan dicoret dengan tinta hitam dan diberi paraf oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- h. Nama pembeli selaku pemegang hak baru atas tanah akan ditulis pada halaman dan kolom yang ada pada buku tanah dan sertifikat, dengan pembubuhan tandatangan Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk.
- i. Dalam waktu 14 hari, pembeli berhak mengambil sertifikat yang sudah balik atas nama pembeli di Kantor Pertanahan setempat.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta tanah sangat penting dan strategis dalam rangka menunjang tercapainya target dan amanat undang-undang untuk membantu Badan Pertanahan Nasional dalam pendaftaran tanah.

Keadilan, kesejahteraan dan kepastian hukum merupakan cita-cita dan tujuan besar Negara

Kesatuan Republik Indonesia dalam bingkai negara hukum, sehingga untuk mencapai tujuan dan cita-cita tersebut tidaklah mungkin jika peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dihilangkan dan ditiadakan.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dikatakan otentik apabila dilakukan dan dilaksanakan dengan cara-cara yang sesuai dengan peraturan perundang-undangan, serta memenuhi semua unsur yang ada dalam teknis pembuatan akta.

Salah satu syarat dalam pembuatan akta oleh PPAT, sebelum akta ditandatangani maka pejabat yang berwenang dalam hal ini adalah PPAT harus membacakan isi dari akta tersebut dihadapan para pihak. Pembacaan akta oleh PPAT kepada para pihak bermaksud agar supaya para pihak mengerti dan memahami serta dengan sadar mengetahui apa yang diperbuat mereka di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sehingga apa yang dibuat oleh para pihak dan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sah dan sesuai dengan kebenaran yang ada saat para pihak menghadap.

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta tanah menjadi sangat penting dan strategis dalam rangka membantu Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan pendaftaran tanah sesuai dengan amanat undang-undang. Peranan dari jabatan PPAT tidak hanya dilihat sebagai fungsi pembantu BPN dalam proses pendaftaran tanah saja, tapi lebih luas dari pada itu adalah sebagai penegak keadilan, dimana PPAT bertugas membuat akta otentik terkait hak atas tanah yang tujuannya sebagai alat bukti yang sah untuk terciptanya keadilan dan kepastian hukum, serta mengurangi terjadinya sengketa dalam bidang pertanahan.
2. Proses pembuatan akta tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilakukan dengan berbagai rangkaian prosedur dan syarat-syarat yang harus dipenuhi sesuai dengan aturan yang berlaku. Ketelitian, kejujuran, dan tidak berpihak menjadi bagian yang tidak bisa dipisahkan dari profesi jabatan PPAT. Pembuatan akta oleh PPAT dilaksanakan atas permintaan dan perjanjian dari para pihak yang menghadap dengan tetap mematuhi dan mengikuti persyaratan dan prosedur yang sudah ditentukan undang-undang dan aturan yang berlaku, serta dianggap benar dan sah selama tidak ada pembuktian tidak benarnya akta tersebut dihadapan pengadilan dan tidak ada putusan pengadilan yang

berkekuatan hukum tetap yang membatalkan akta tersebut.

B. Saran

1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus lebih diperkenalkan kepada masyarakat yang ada di perkotaan terutama masyarakat pedesaan dan di pulau-pulau terluar Indonesia. Peran PPAT yang begitu penting seharusnya bisa diketahui oleh masyarakat luas agar supaya literasi hukum masyarakat dalam bidang pertanahan dapat semakin meningkat sehingga mengurangi terjadinya sengketa dalam bidang pertanahan yang saat ini begitu menjamur dan semakin meningkat. PPAT atau Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) dapat bekerja sama dengan pemerintah di tiap-tiap daerah dalam melaksanakan penyuluhan atau pendidikan hukum bagi masyarakat dalam bidang pertanahan serta peranan PPAT.
2. Proses pembuatan Akta Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus bisa mendidik dan memberikan dampak bagi masyarakat atau para pihak yang menghadap. Literasi dan pengetahuan hukum dalam bidang pertanahan harus di sampaikan oleh PPAT pada saat para pihak menghadap. Tidak hanya sekedar membuat akta saja tapi juga memberikan pengertian dan penjelasan terhadap aspek-aspek penting dalam proses pembuatan akta di hadapan PPAT. Kerjasama dan sinergitas antara PPAT dan Pemerintah Daerah juga bisa ditingkatkan untuk merumuskan hal-hal strategis dalam bidang pertanahan terkait penyuluhan hukum kepada masyarakat terkait akta otentik yang dibuat dihadapan PPAT serta fungsi dan manfaatnya sebagai proses mencapai kepastian hukum. Mengingat pentingnya peran PPAT dalam pembuatan akta tanah maka optimalisasi kerja sama dan sinergitas antara PPAT bersama Badan Pertanahan Nasional dan Pemerintah Daerah perlu ditingkatkan.

DAFTAR PUSTAKA

BUKU-BUKU

- Arie. S. Hutagalung, *Serba Aneka Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi*, Cet 1, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2002
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2013

Boedi Harsono, *Tugas Dan Kedudukan PPAT*, Majalah Hukum Dan Pengembangan Universitas Indonesia, 1995

Dwi Heny Ratnawati, *Pelaksanaan Akta Pelepasan Hak Sebagai Alas Hak Untuk Mengajukan Permohonan Peralihan Dan Perubahan Hak Guna Bangunan Yang Jangka Waktunya Telah Berakhir Di Kabupaten Brebes*, Jurnal Akta, 2018

H.M. Arba, *Hukum Agraria Indonesia*. Sinar Grafika. Jakarta 2016

Prajudi Atmosudirjo, *Hukum Administrasi Negara*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1994

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998, *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

INTERNET / JURNAL / KAMUS

Bung Cahyo, *Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, diakses dari

<http://artikel.co/2718/pejabat-pembuat-akta-tanah-ppat.html> (20/11/2021)

<http://repository.unpas.ac.id/41674/2/K.%20BAB%20III.pdf>

Kamus Besar Bahasa Indonesia

Rafles Ratu, *Skripsi dengan Judul "Aspek Hukum Perjanjian Tukar Menukar (BARTER) Tanah Hak Milik*, 2021.

<https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>

<https://hukumexpert.com/bukti-peralihan-hak-atas-tanah/?detail=ulasan>