

KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PROSES JUAL BELI TANAH

BAHARUDIN

Dosen Fakultas Hukum Universitas Bandar Lampung Jl. ZA Pagar Alam No. 26 Labuhan Ratu Bandar Lampung

ABSTRACT

Land Deed Official, hereinafter referred to PPAT, is a public official who is authorized to make the authentic deeds of certain legal acts concerning land rights or Ownership Rights Unit of the Flats. The problem in this paper is how to ensure legal certainty PPAT role in the sale and purchase of land, the legal consequence of the land purchase agreement made before the Land Deed Official (PPAT) is the emergence of the obligations and rights between the parties, the seller and buyer as well as the shift of of land property which is the object of buying and selling.

Keywords; Kewenangan, Land Deed Official, Buying and selling.

I. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu kebutuhan pokok manusia, Masalah tanah erat sekali hubungannya dengan manusia sebagai pemenuhan kebutuhannya demi kelangsungan hidupnya, disaat populasi manusia yang terus meningkat sementara luas tanah yang tidak bertambah. Tanah tidak hanya merupakan tempat membangun rumah tinggal tetapi dari tanah kita juga mendapatkan bahan makanan, pakaian, serta kebutuhan lainnya yang bersifat primer, akibat keterbatasan luas tanah ini 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. Untuk memperoleh hak kepemilikan atas suatu tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara salah satunya dapat diperoleh melalui proses jual beli tanah.

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. (R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995, hlm.1).

Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan Jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan. (Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar grafika, Jakarta, 2008, hlm.86).

Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak jaman dahulu, dan biasanya diatur dalam hukum Adat, dengan prinsip Terang dan Tunai. Terang artinya di

lakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai. Jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli dimaksud.

Semenjak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) Pasal 7 maka tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci. Jual beli atas tanah diatur dalam UUPA, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, di dalam Pasal 19 menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam perundang-undangan PPAT maupun Notaris adalah merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan keduanya adalah Landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT diatur dalam UUPA, PP No. 24 Tahun 1997, PP No. 37 Tahun 1998, sedangkan Pejabat Notaris diatur dalam

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disingkat Undang-Undang No. 30 Tahun 2004). Perbedaan tersebut tergambar dengan jelas dari lembaga hukum yang bertanggung jawab untuk mengangkat dan memberhentikan, tugas dan kewenangannya dalam rangka pembuatan akta-akta otentik tertentu, serta sistem pembinaan dan pengawasan Notaris dan PPAT.

Pejabat Notaris diangkat dan diberhentikan oleh Menteri dalam hal ini Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, pembinaan dan pengawasan ada pada pejabat yang ada di bawah kementerian tersebut yakni Pengadilan Negeri. PPAT di angkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (KBPN), sedangkan pembinaan dan pengawasannya ada pada pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten atau kota hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Produk hukum yang dihasilkan adalah akta otentik, namun berbeda jenisnya, di dalam Undang-Undang No. 30 Tahun 2004, Pejabat notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang,

di samping itu berdasarkan Pasal 15 Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 dikatakan notaris berwenang pula membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan :

1. 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.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 Nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penunjukan Daerah Kerjanya. Secara khusus keberadaan PPAT diatur dalam

PP No 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT.

PPAT 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 absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik mengetahui peranan PPAT dalam hal menjamin kepastian hukum dalam jual beli tanah, karena banyak masyarakat cenderung membuat akta dibawah tangan dengan alasan lebih murah serta lebih mudah prosesnya.

II. PEMBAHASAN

Perjanjian Jual Beli Tanah

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Pada Pasal lainnya tidak menyebutkan jual beli tetapi disebutkan sebagai dialihkan, pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain tanah melalui jual beli, hibah, tukar-menukar, dan hibah wasiat. Jadi meskipun dalam Pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.(Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm, 77).

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang baru dengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil, yaitu:

a. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut antara lain:

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan.

Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya tergantung pada hak apa yang ada pada tanah tersebut, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai. Berdasarkan Pasal 21 UUPA,

yang dapat mempunyai hak milik atas suatu tanah hanya warga negara Indonesia tunggal dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.

- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan.

Yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik. Kalau pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak untuk menjual sendiri tanah itu. Akan tetapi, bila pemilik tanah adalah dua orang, maka yang berhak menjual tanah itu adalah kedua orang itu bersama-sama. Tidak boleh seorang saja yang bertindak sebagai penjual. (Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm.2)

- 3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Mengenai tanah-tanah apa saja yang dapat diperjualbelikan telah ditentukan dalam UUPA, yaitu:

- a) Hak Milik (Pasal 20)
- b) Hak Guna Usaha (Pasal 28)
- c) Hak Guna Bangunan (Pasal 35)
- d) Hak Pakai (Pasal 41)

Jika salah satu syarat materiil ini tidak dipenuhi, dalam arti penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah, atau tanah yang diperjualbelikan sedang dalam sengketa atau merupakan tanah yang tidak boleh diperjualbelikan, maka jual beli tanah tersebut adalah

tidak sah. Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak adalah batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. (Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm.3).

b.Syarat formal

Setelah semua persyaratan materiil terpenuhi, maka syarat formal yaitu pembuatan akta jual beli atas suatu tanah yang dibuat oleh PPAT dan ditandatangani para pihak dihadapan PPAT.

Berdasarkan uraian di atas dapat dipahami bahwa perjanjian jual beli tanah merupakan suatu perjanjian dimana para pihak mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum jual beli dimana tanah menjadi obyek nya, perjanjian jual beli tanah harus memenuhi syarat materiil serta syarat formil, dimana syarat materiil menentukan akan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah tersebut, setelah persyaratan materiil terpenuhi, maka jual beli tanah tersebut dilakukan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT yang juga hal tersebut merupakan syarat formil.

Subyek dan Obyek Jual Beli Tanah

Subyek hukum perjanjian terdiri dari manusia pribadi dan badan hukum yang dapat berupa badan hukum publik dan badan hukum privat, yang harus mampu dan berwenang dalam melakukan perbuatan hukum seperti

yang telah ditetapkan oleh Undang-Undang.

Subyek jual beli adalah pihak-pihak yang melakukan hubungan hukum yaitu suatu kesepakatan mengadakan perjanjian jual beli, pihak-pihak tersebut ialah pihak penjual dan pihak pembeli dan dapat juga disebut kreditur dan debitur, hal ini dikarenakan apabila yang menjadi obyek perjanjian jual beli diperjualbelikan secara berangsur atau pembeli melakukan pembayaran secara berkala kepada pihak penjual.

Berdasarkan uraian di atas dapat diketahui bahwa suatu perjanjian harus mempunyai subyek dan obyek dalam jual beli, dimana yang menjadi subyeknya adalah para pihak yang mengikatkan diri untuk melakukan perbuatan hukum yaitu jual beli tanah. Suatu perjanjian juga harus memiliki obyek tertentu, yang dapat menjadi obyek jual beli adalah barang bergerak dan barang tidak bergerak, salah satu contoh obyek jual beli barang tidak bergerak adalah tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Untuk mengetahui siapa sebenarnya yang dimaksud dengan pejabat tersebut yang seterusnya disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut maka oleh pemerintah diterbitkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang Dimaksud Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk

Akta (Selanjutnya disingkat PMA No. 11 Tahun 1961).

Perubahan istilah Penjabat Pembuat Akta Tanah menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terjadi dengan adanya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1989 tentang Instruksi Menteri Dalam Negeri No.16 Tahun 1983 tentang Ketentuan Bentuk dan Penggunaan Stempel Jabatan, stempel dinas, kop naskah dinas dan papan nama instansi di Lingkungan Organisasi Pemerintahan Daerah dan Wilayah dan surat Menteri Pertanian dan Agraria tanggal 8 Mei 1984 No. Sekra 9/2/12 tentang Instruksi Bagi Para Penjabat Pembuat Akta Tanah, untuk memasang papan jabatan di depan tempat kerjanya dan perihal bentuk jabatan penjabat. Semenjak berlakunya peraturan ini, maka istilah Penjabat Pembuat Akta Tanah berubah menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan sebagai berikut:

Yang dapat diangkat sebagai penjabat adalah:

1. Notaris
2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan lain cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan

dengan persoalan peralihan hak atas tanah.

3. Para pegawai pamongpraja yang telah melakukan tugas seorang penjabat.
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan:

1. 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.
2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau

untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

- a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara;
- b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas reciprocitas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Menurut Pasal 1 Undang - Undang No. 30 Tahun 2004 tentang jabatan notaris menyebutkan bahwa definisi Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana maksud dalam Undang-Undang ini.

Berdasarkan uraian diatas, maka dapat diketahui bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah merupakan Pejabat Umum yang berwenang dalam bidang pertanahan, dan konsekuensinya akta-akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, dimaksud dengan akta otentik bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta yang dibuat oleh PPAT tersebut, maka Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut,

ataupun tanggal ditandatanganinya serta keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak, selama tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain yang kemungkinan akta tersebut dapat dinyatakan batal ataupun harus dibatalkan.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Wewenang adalah suatu kuasa, kewenangan merupakan suatu kekuasaan yang dimiliki oleh satu atau beberapa pihak yang keberadaannya diakui oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan Notaris diatur dalam Pasal 15 Undang-Undang No.40 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris :

(1)Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-Undangan dan atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik , menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan groose, salinan, dan kutipan akta.

(2)Semuanya itu sepanjang akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

(3)Notaris berwenang pula:

- a. Mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat dibawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;

- b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftarkan dalam buku khusus;
 - c. Membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. Melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. Membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan;
 - f. Membuat akta risalah lelang.
- 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 membebankan 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 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:
 - (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.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses jual beli tanah

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Agustina Sulistiowati selaku Notaris dan PPAT di Bandar Lampung, maka dapat diketahui bahwa 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, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Dalam rangka melaksanakan tugas pembuatan akta otentik atas perbuatan-perbuatan hukum yang

merupakan bagian dari pada kegiatan pendaftaran tanah, kewajiban yang harus dilakukan PPAT pada saat pembuatan akta yang wajib harus dipenuhi oleh PPAT yaitu Sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pengecekan atau pemeriksaan keabsahan sertifikat tanah dan catatan lain pada kantor Badan Pertanahan Nasional setempat dan menjelaskan maksud dan tujuannya, kewenangan PPAT berkaitan dengan akta peralihan hak, akta pembebanan hak tanggungan dan akta surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT), dalam pembuatan akta tersebut tidak diperbolehkan memuat kata-kata " sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil. PPAT juga berwenang menolak pembuatan akta yang tidak didasari dengan data formil.

Selanjutnya menurut Ibu Agustina Sulistiowati selaku Notaris dan PPAT di Bandar Lampung, PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas perbuatan hukum sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat sebelum diukur oleh Kantor pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT), Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua

perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Agustina Sulistiowati selaku Notaris dan PPAT di Bandar Lampung, maka dapat diketahui bahwa dalam suatu perjanjian jual beli tanah peran PPAT adalah ikut serta dalam perjanjian jual beli tanah sebagai perantara sekaligus saksi akad jual beli yang dilakukan para pihak yang kemudian membuktikannya dengan membuat Akta Jual Beli (AJB), sebelum membuat AJB terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan sertipikat hak atas tanah dengan mengajukan permohonan, diterima pada loket di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), dilakukan kegiatan pemeriksaan sertifikat tanah, kemudian pemberian tanda bukti pemeriksaan dan pengambilan hasil pemeriksaan pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), selain itu kewenangan PPAT dalam proses jual beli tanah adalah melaksanakan tugas pokok yaitu seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Akta yang di buat oleh PPAT di buat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

1. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bersangkutan.

2. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Basnamara selaku Kasubid Pelayanan Hukum Umum pada Kantor Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia Provinsi Lampung, maka dapat diketahui mengenai kewenangan notaris dalam pembuatan akta yang berkaitan dengan hak atas tanah, secara yuridis formal Notaris berwenang untuk membuat akta tanah. Wewenang Notaris dalam membuat akta tanah tersebut memiliki kekuatan hukum yang kuat karena wewenang tersebut adalah berdasarkan pada Undang-Undang.

Selanjutnya menurut bapak Basnamara, Wewenang Notaris dalam pembuatan akta tanah ini memang berbenturan dengan wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai Pejabat yang ditunjuk untuk membuat akta tanah. Meskipun perolehan kewenangan dari Notaris

adalah berdasarkan Undang-Undang dan PPAT hanya diatur melalui Peraturan Pemerintah, namun dalam kenyataannya, Notaris tidak diperkenankan membuat akta pertanahan kalau belum lulus ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Oleh karena itu, kewenangan yang dimiliki Notaris sebelum diangkat menjadi PPAT adalah berwenang sebatas membuat Perjanjian Akad Kredit yang dijaminan oleh debitur yang menjaminkan akta tanah sebagai jaminan penerima fasilitas kredit dari Bank.

Menurut Ibu Agustina Sulistiowati yang diberi wewenang untuk melaksanakan jual beli tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang terdiri dari:

1. Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Yaitu Notaris yang diangkat berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan Negara (KPNB) untuk wilayah kerja tertentu.

2. PPAT sementara

Adalah Camat yang diangkat sebagai PPAT untuk daerah-daerah terpencil atau belum terdapat PPAT.

Dalam melakukan tugasnya, Notaris berada pada pengawasan :

MPP (Majelis Pengawas Pusat)

MPW (Majelis Pengawas Wilayah)

MPD (Majelis Pengawas Daerah)

Dimana majelis pengawas tersebut berada di lingkup Departemen Hukum

dan Hak Asasi Manusia (HAM), majelis pengawas melakukan kewenangannya dalam hal pengawasan serta melakukan pembinaan terhadap Notaris, majelis pengawas sendiri terdiri dari unsur pemerintahan, akademisi serta INI (Ikatan Notaris Indonesia).

Menurut Ibu Zailam Aini bagian Kasi Pendaftaran, Peralihan, Pebebanan Hak dan PPAT, Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut:

1. Membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan dan peraturan perundang-undangan.
2. Memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya.
3. Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa Akta Tanah yang dibuat oleh Notaris adalah sah dan mempunyai kekuatan hukum yang mengikat sebagai akta otentik dan Notaris sendiri berwenang untuk membuatnya. Namun dilihat dari produk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berupa akta PPAT, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan memiliki kewenangan dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli atas suatu tanah. Notaris yang tidak merangkap sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempunyai kompetensi untuk membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah. Akta tanah yang dibuat oleh Notaris juga tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), maka Notaris bukanlah partner kerja dari BPN dalam urusan pertanahan. Berbeda dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan partner kerja dari BPN dalam bidang pertanahan.

Akibat hukum dari jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Prinsip Negara hukum adalah menjamin kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum yang berintikan kebenaran dan keadilan. Kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum menuntut bahwa lalu lintas hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas kewajiban dan hak seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat, begitu juga dalam hal perjanjian jual beli tanah harus dilakukan di hadapan pejabat

yang berwenang dalam hal ini PPAT karena Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berwenang membuat suatu akta dalam bidang pertanahan yang bersifat otentik.

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik ditentukan kewajiban dan hak para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari. Walaupun sengketa mengenai peralihan hak atas tanah tersebut tidak dapat dihindari, maka dalam proses penyelesaian sengketa tersebut, akta otentik yang merupakan alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh dapat memberikan sumbangan nyata dalam penyelesaian perkara tersebut.

Akibat hukum dari adanya perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah berpindahnya penguasaan hak atas tanah yang menjadi obyek perjanjian jual beli tersebut, penguasaan hak tersebut dari penjual berpindah kepada pihak pembeli. Akibat hukum lain yang timbul dari perjanjian jual beli tanah yaitu:

1. Terciptanya syarat-syarat baru yang berupa peraturan-peraturan atas dasar kesepakatan para pihak yang melakukan perjanjian;
2. Timbulnya kewajiban untuk menaati terhadap Undang-undang yang tercipta dari adanya kesepakatan para pihak.

Berdasarkan uraian di atas, maka dapat diketahui bahwa suatu perbuatan hukum akan menimbulkan akibat hukum pula, dalam hal ini akibat hukum yang timbul dari perjanjian jual beli atas suatu tanah adalah terciptanya kewajiban dan hak antara pihak penjual dan pembeli yang melakukan perjanjian jual beli tersebut, serta menyebabkan beralihnya hak atas tanah dari penjual beralih kepada pihak pembeli setelah perjanjian jual beli tanah tersebut dilaksanakan dengan membuat akta yang dibuat dan ditandatangani oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini PPAT dan akta yang dibuat PPAT merupakan akta otentik yang merupakan salah satu alat bukti terkuat dan terpenuh dalam.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perjanjian jual beli tanah yaitu:

PPAT 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 absolute*) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan, dan untuk PPAT sementara (Camat) adalah wilayah jabatan camat saat menjabat.

II. PENUTUP

Pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta adalah PPAT. PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Jadi apabila dalam suatu daerah terdapat dua Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diakui berdasarkan peraturan perundang-undangan namun juga harus di lihat asal usul dan fungsi Pejabat tersebut berada.

Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah timbulnya suatu kewajiban dan hak antara para pihak, yaitu pihak penjual dan pembeli serta beralihnya penguasaan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuktikan dengan adanya akta jual beli (AJB), Akta jual beli (AJB) merupakan salah satu akta otentik. Saran yang diberikan peran serta pemerintah di dalam pengaturan tentang tanah yang meliputi peraturan mengenai jual beli atas tanah serta pendaftaran tanah pada kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) harus diiringi dengan birokrasi yang baik pula agar proses nya berjalan dengan baik.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.

A. P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV Mandar Maju, Bandung, 2009.

Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.

Habib Adjie, *Sanksi Perdata dan Admisistratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, PT Revika Aditama, Bandung 2008.

Munir Fuady, *Pengantar Hukum Bisnis*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2008.

Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar grafika, Jakarta, 2008.

Supriadi, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, 2009.

A. UNDANG-UNDANG DAN PERATURAN LAINNYA

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata atau *Burgerlijk Wetboek* (BW)

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta *Herzine Inlandsche Reglement* (HIR)

B. SUMBER LAIN

<http://gansam.blog.friendster.com>

<http://herman-notary.blogspot.com>

<http://digilib.undip.ac.id>

<http://adln.lib.unair.ac.id/go>