

KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES JUAL BELI TANAH

ERMASYANTI

Fakultas Hukum Universitas Nasional, Jl. Sawo Manila, Pejanten, Pasar Minggu Jakarta Selatan 12510

Abstract

Process the switchover of land right have there [since away back, and usually arranged in customary law, principally Bold and Cash. Bold of its meaning in doing before public Functionary in charge and its meaning Cash is paid in cash. Become if price not yet keel, hence not yet can be conducted by a sales process, such sales have to be poured in pukka act which is made by PPAT as public functionary given by authority make the certain pukka act. Pursuant to above description it is important to know kewenangan of Functionary of Maker Act of land in course of land;ground sales. Kewenangan of Functionary of Act of land Maker PPAT in purchasing and selling agreement of land is execute some of activity and registry with the duty of act making otentik as evidence have been done by a certain law deed hit the land right or Property of For Set of Mansions taken as base for registration of change of land registry data.

Keyword : *authority, Functionary of Act of land Maker, Ground Sales*

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.

Jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang-balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedangkan pihak yang lainnya (sipembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut. (R. Subekti, 1995: 1).

Berdasarkan pasal 1457 KUH Perdata 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 , 2008: 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 dilakukan 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).

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 diangkat 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 per-anahan. Berdasarkan uraian diatas perlu diketahui kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses jual beli tanah.

II. PEMBAHASAN

Perjanjian Jual Beli Tanah

istilah jual beli dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) 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, 2007: 77). Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan bahwa telah terjadinya pemindahan hak atas suatu tanah dari penjual kepada pembeli dengan disertai pembayaran harga dan penyerahan bukti kepemilikan yang telah disepakati para pihak.

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas 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. 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 , 1994: 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 diperjual-belikan, 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 , 1994: 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 obyeknya, 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.

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 Pejabat 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk memasang papan jabatan di depan tempat kerjanya dan perihal bentuk jabatan pejabat. Semenjak berlakunya peraturan ini, maka istilah Pejabat 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 pejabat 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 pejabat.
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

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.

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 repositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

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.

Uraian diatas, 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

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 mendaftar dalam buku khusus;
 - b. Membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar 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.

Pasal 15 Undang-Undang No 15 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, khususnya Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f, maka pembuatan akta yang mengenai pertanahan juga menjadi wewenang dari notaris.

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 membebaskan 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.

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

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas 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 membebaskan 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.

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.

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 sertipikat 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.

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.

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.

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 (KPN) 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 :

1. MPP (Majelis Pengawas Pusat)
2. MPW (Majelis Pengawas Wilayah)
3. 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).

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.

III. PENUTUP

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.

Pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta adalah PPAT. Namun apabila dalam satu wilayah terdapat rangkap pejabat PPAT dan PPAT sementara secara otomatis yang berwenang dalam pembuatan akta adalah PPAT, dalam hal ini PPAT sementara tidak berwenang dalam pembuatan akta tanah. Mengingat bahwa PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas 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.

DAFTAR PUSTAKA

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.
- C.S.T Kansil, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, PN Balai Pustaka, Jakarta, 1998.
- Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- R. Subekti, *Aneka Perjanjian*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995.
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar grafika, Jakarta, 2008.

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 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta *Herzine Inlandsche Reglement* (HIR)

Sumber Lain

Kamus Besar Bahasa Indonesia

Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris