

**Tinjauan Yuridis Tanggung Jawab Profesi
Pejabat Pembuat Akta Tanah Atas
Persertifikatan Milik Adat**

Annisa Aulia Fitriani, Sufirman Rahman,
Dachran S. Busthami
Fakultas Hukum, Universitas Muslim Indonesia

✉Surel Koresponden: annisaauliaf20@gmail.com

Abstract:

The aim of this research is to determine the inheritance distribution system based on the responsibility of PPAT for the certification of customary land and analyze what obstacles are faced by PPAT officials. In this study using empirical research methods, the types and sources of data used are primary and secondary data with data collection techniques namely library research and interviews. The results of the study show that the responsibility of PPAT is important in the implementation of customary land certification and provides legal data and complies with applicable laws. Research recommendations on the legal review of the professional responsibility of land deed officials for the certification of customary land, namely incomplete land documents that require a certificate from the village head or village head and witnesses who strengthen the boundaries of the land in determining the object of customary land are not available.

Keywords: professional responsibility, certificate, customary property

Abstrak:

Tujuan penelitian ini guna mengetahui tanggung jawab PPAT terhadap persertifikatan tanah milik adat serta menganalisis kendala apa saja yang dihadapi oleh pejabat PPAT. Dalam penelitian ini menggunakan metode penelitian empiris, jenis dan sumber data yang dipergunakan yaitu data primer dan sekunder dengan teknik pengumpulan data yaitu penelitian pustaka dan wawancara. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa tanggung jawab PPAT penting dalam pelaksanaan persertifikatan tanah milik adat dan memberikan data yuridis serta mematuhi undang-undang yang berlaku. Rekomendasi penelitian pada tinjauan yuridis tanggung jawab profesi pejabat pembuat akta tanah atas persertifikatan tanah milik adat yakni surat-surat tanah yang tidak lengkap sehingga memerlukan surat keterangan lurah atau kepala desa dan saksi yang menguatkan batas-batas tanah dalam menentukan obyek tanah milik adat tidak ada.

Kata Kunci: Tanggungjawab profesi, Sertifikat, Milik Adat

PENDAHULUAN

Pada awalnya tanah hanya digunakan sebagai tempat untuk tinggal atau pemukiman dan sebagai lahan untuk pertanian. Namun pada perkembangannya, karena semakin meningkatnya kebutuhan hidup, penambahan jumlah penduduk serta perkembangan teknologi dan pertumbuhan ekonomi, tanah akhirnya juga difungsikan sebagai tempat untuk kegiatan industri, kegiatan-kegiatan usaha lain, bangunan-bangunan komersial dan sebagainya.¹

Tanah adalah sumber kehidupan serta penghidupan manusia dan masyarakat. Tanah dengan demikian menjadi kebutuhan manusia yang sangat mendasar, dan diharapkan dapat dilindungi dan bermanfaat bagi kehidupan manusia. Hubungan manusia dengan tanah tidak dapat dipisahkan karena kehidupan, pertumbuhan, dan aktivitas manusia terjadi di atasnya. Setiap individu memiliki keterkaitan yang erat dengan tanah. Kepentingan tanah untuk kehidupan juga dapat menimbulkan persaingan di antara penduduk dalam upaya untuk menguasai tanah.²

Kedudukan hukum dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam dokumen resmi dan pernyataan hukum sangat diperlukan dalam kasus di mana dokumen tertulis yang merupakan tindakan hukum diperlukan berupa akta otentik. Dengan menggunakan Tindakan otentik yang secara jelas mendefinisikan persyaratan hukum dan hak, adalah mungkin untuk mencegah terjadinya sengketa.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memberikan wewenang kepada PPAT untuk melakukan tindakan hukum yang asli, termasuk dalam hal hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, sesuai dengan Pasal 1 angka 1 PP 37 Tahun 1998. Dokumen yang dihasilkan oleh PPAT berfungsi sebagai bukti sah atas pelaksanaan kegiatan hukum tertentu, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37/1998 Pasal 1 Butir 4, yang terkait dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.³

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat Akta Otentik, sejauh pembuatan Akta Otentik tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lain seperti Akta Jual beli yang diharuskan oleh Peraturan Undang-Undang dalam rangka

¹ Achmad Rubaie. 2007. Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum. Malang: Bayu Media. Hlm. 1

² Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8016-8026.

³ Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3), 8016-8026.

menciptakan kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus masyarakat secara keseluruhan.⁴

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan dalam Pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai pejabat umum PPAT berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta.⁵

Masyarakat adat dengan wilayah pertanahannya memiliki keterkaitan hak untuk menguasai wilayahnya dan yang terkait dengan penyelesaian sengketa dilakukan oleh kepala adat setempat. Sebagaimana disebutkan dalam konsep hubungan antara negara dan tanah, bahwa dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa: Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Negara memiliki hak untuk menguasai dikarenakan sebagai suatu negara yang memiliki kekuasaan tertinggi berhak mengatur maupun menentukan serta menyelenggarakan penggunaan atas suatu kawasan pertanahan.⁶

Sering ditemukan dalam beberapa kasus yakni perselisihan antara masyarakat adat dan pemerintah terkait atas penguasaan wilayah pertanahan, pengakuan tanah adat tersebut tentu saja tidak dapat di terima oleh masyarakat hukum adat yang dikarenakan merupakan peninggalan nenek moyang masyarakat hukum adat tersebut. Ditinjau dari Peraturan Menteri Agraria Nomor 5 Tahun 1999 tentang Eksistensi Hak Ulayat Dalam Eksistensi Hukum Nasional dan diperbaharui dengan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Peranahan Nasional Nomor 18 Tahun 2019 tentang Tata Cara Penatausahaan Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat yang merupakan peraturan pertama yang mengatur cara pengakuan keberadaan hak ulayat masyarakat hukum adat.⁷

Dalam Al-Qur'an, terdapat beberapa ayat yang membahas tentang pertanggungjawaban pejabat atau pemimpin. Ayat ini menekankan pentingnya amanah dan keadilan dalam menjalankan

⁴ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁵ Aditama, P. N. (2017). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.

⁶ Resmi, W. (2019). Hak Atas Tanah Adat Dan Permasalahannya. *Ganec Swara*, 13(1), 120-125.

⁷ RADEN, I. A. (2022). *Kajian Yuridis Tanggung Jawab Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Pensertifikatan Tanah Adat* (Doctoral dissertation, Universitas_Muhammadiyah_Mataram).

tanggung jawab, termasuk oleh pejabat atau pemimpin. Pejabat diharapkan untuk menjaga amanah dengan baik dan membuat keputusan yang adil dalam urusan pemerintahan atau kepemimpinan.

Surah An – Nisa Ayat 58 :

﴿ إِنَّ اللَّهَ يَأْمُرُكُمْ أَنْ تُؤَدُّوا الْأَمَانَاتِ إِلَىٰ أَهْلِهَا وَإِذَا حَكَمْتُمْ بَيْنَ النَّاسِ أَنْ تَحْكُمُوا بِالْعَدْلِ إِنَّ اللَّهَ نِعِمَّا يَعِظُكُمْ بِهِ إِنَّ اللَّهَ كَانَ سَمِيعًا بَصِيرًا ﴾^{٥٨}

Terjemahan :

Sesungguhnya Allah menyuruh kamu menyampaikan amanah kepada pemiliknya. Apabila kamu menetapkan hukum di antara manusia, hendaklah kamu tetapkan secara adil. Sesungguhnya Allah memberi pengajaran yang paling baik kepadamu. Sesungguhnya Allah Maha Mendengar lagi Maha Melihat.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat akta Tanah merumuskan Pejabat Pembuat akta ote⁸ntik,kata-kata membuat diartikan dalam pengertian luas yaitu memproduksi akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang yermasuk mempersiapkan, Menyusun dan membuat akta sesuai dengan bentuk yang ditentukan

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pendaftaran hak atas tanah Masyarakat hukum adat, tanggung jawab pejabat pembuat akta tanah ,PPAT Terbatas pada kewajiban untuk mendaftarkan dan menyerahkan akta tersebut, dokumen yang berhubungan dengan peralihak ha katas tanah, sedangkan untuk biaya persertifikatan bukan tugas dan tanggung jawab PPAT , melainkan terserah kepadaihak yang bersangkutan , apabila akta berikut dokumen ini telah diterika oleh Kantor Pertanahan⁹

METODE

Penelitian ini menggunakan metode empiris dengan lokasi di Kabupaten Janeponto, yaitu di Kantor Notaris & PPAT Arifandi Alwi. Teknik pengumpulan data meliputi penelitian lapangan melalui wawancara mendalam dengan pejabat tanah dan masyarakat. serta penelitian pustaka untuk menganalisis data sekunder dari literatur dan dokumen hukum yang relevan.

⁸ Damayanti, P. (2015). *Tinjauan Yuridis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Di Kantor Ppat Kabupaten Gunungkidul)* (Doctoral Dissertation, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta).

⁹ Sulistiyo, J., & Nugroho, M. A. (2022). Pandangan Yuridis Terhadap Tanggung Jawab Profesionalisme Pejabat Akta Tanah Atas Pensertifikatan Tanah Milik Adat. *Jurnal Kewarganegaraan*, 6(3), 6555-6561.

Data dianalisis secara deskriptif-kualitatif untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang bagaimana fakta yang terjadi di lapangan atau dalam masyarakat, serta Lokasi penelitian di kantor notaris & PPAT Arifandi Alwi

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT Sebagai Pejabat Umum

Menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Adapun syarat menjadi PPAT berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia¹⁰
- b. Berusia paling rendah 22 (Dua puluh dua) tahun
- c. Berkelakuan baik dan dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- e. Sehat jasmani dan Rohani
- f. Berijazah sarjana Pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di bidang agrarian / pertanahan.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agrarian / pertanahan
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus Pendidikan kenatoriatan.

Macam – macam PPAT adalah :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- b. PPAT sementara (Camat atau Kepala Desa)

¹⁰ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *panduan Mengurus Tanah Runtuh dan Perizinannya, Legality, Yogyakarta*, h. 253

c. PPAT Khusus (Kepala Badan Pertanahan)

1. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dasar Hukum pengaturan tentang PPAT ditentukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu :

- a. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa : Peralihan 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.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Macam-Macam Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat Umum ada bermacam-macam. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah disebutkan ada 3 (tiga) macam :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah

- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

Seperti yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT khusus adalah memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila seseorang yang menjabat jabatan tersebut dianggap tahu dan tentunya harus mempunyai pengetahuan yang cukup tentang pendaftaran tanah dan berkaitan dengan itu.

Selanjutnya menyangkut wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;
- b. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, konsultan atau Penasehat hukum, PPAT dilarang merangkap jabatan profesi sebagai :

- a. Pegacara atau Advokat
- b. Pegawai Negeri atau Pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah. Larangan ini dimaksudkan untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberikan kesan bahwa PPAT telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini juga dimaksudkan agar PPAT dapat tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.

2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2004 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan Sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan 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 perubahan hukum tersebut, Perbuatan hukum yang dimaksud adalah:

- a. Jual beli
- b. Tika menukar
- c. Hibah

- d. Pemasukan kedalam Perusahaan (*inbreng*)
- e. Pembagian hak Bersama
- f. Pemberiak hak guna bangunan / hak pakai atau tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, untuk melaksanakan tugas-tugas pokok sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik atas delapan macam pembuatan hukum yang dimaksud.

a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas-tugas PPAT antara lain adalah untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuat antara lain reporterium (daftar dari akta-akta yang dibuat), yang berisikan nama dari penghadap, sidat aktanya , jual beli, hibah,tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitasnya dari ranahya beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen , darurat) dan tanaman yan ada dan lain-lain. Ketentuan pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetap bahwa :

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dalam pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertenu, tidak disebutkan secara tegas kegiatas-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- 1). PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai ha katas tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.
- 2). Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :¹¹
 - a) Jual beli
 - b) Tukar menukar

¹¹ *Ibid*,h. 42

- c) Hibah
- d) Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbrens*)
- e) Pembagian hak bersma
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik
- g) Pemberian hak tanggungan
- h) Pemberian Kuasa membenankan Hak Tanggungan.

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak Bersama, pembebanan hak tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai Atas Tanah Milik dan pemberian kuasa Membebani hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuat aktanya

A.P. Perlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.¹² Jadi tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian 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 hal ini khususnya pada proses pendaftaran tanah karena jual beli.

A. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewenangan PPAT diatur dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah , yaitu :

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, 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 daerah kerjanya.

¹² *Ibid. h. 83*

- 2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu: Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam Perusahaan, dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam pasal 37 ayat (1).

2. Kewajiban dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. Kewajiban PPAT.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 40 ayat (1) dan ayat (2) menyebutkan bahwa :

- 1) Kewajiban dari PPAT mendaftarkan dokumen selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal didatangkannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan. Sedangkan Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 45 menyebutkan bahwa PPAT mempunyai kewajiban :
 - 1) Menunjang tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
 - 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT
 - 3) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta dibuatnya kepada Kepala Kantor pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.
- 4) Menyerahkan protocol PPAT dalam hal:
 - a) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
 - b) PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikan atau kepada kepala Kantor Pertanahan.
 - c) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- 5) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- 6) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- 7) Berdasarkan hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan pengangkatan PPAT.
- 8) Menyampaikan Alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stemple jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
- 9) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambialan sumpah jabatan.
- 10) Memasang papan nama dan menggunakan stemple yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan tersebut *“bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan saya dan protocol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan”*.

Dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah kewajiban PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas melakukan Pendaftaran balik nama sertifikat dari penjual menjadi nama pembeli dilakukan selaambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani oleh PPAT dan PPAT kemudian menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah kemudian dalam hal ini pembeli atau kuasanya atau PPAT, mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama dipakai sebagai dasar pembayaran permohonan balik nama, maka kantor pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah menjadi nama pemegang hak baru, dalam waktu 14 hari pembeli dapat mengambil sertifikat baru yang sudah jadi dan sudah beratasnamakan dirinya dikantor pertanahan tersebut menggunakan tand bukti pembayaran permohonan balik nama.

- a. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu dalam membuat dan menerbitkan akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah, maka sebagai pengganti dari sertifikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah.

Untuk tanah-tanah/hak atas tanah yang belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada lurah/kepala desa setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan surat Keterangan Hak Milik atau Surat Keterangan Tanah (SKT) yang diketahui oleh Camat setempat. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

- 1) PPAT wajib bersumpah
- 2) PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam "buku tanah" dan dicantumkan pada "Sertifikat Hak Atas Tanah" yang bersangkutan.
- 3) PPAT wajib menyelenggarakan suatu "Daftar Akta" yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku.
- 4) PPAT wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya.
- 5) PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan "Laporan Bulanan" yang dibuatnya selama satu bulan kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota akan melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat.

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki larangan-larangan untuk membuat dan menerbitkan akta Peralihan Hak, yaitu bagi tanah yang belum jelas status haknya. Dengan kata lain, PPAT harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak apabila :

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas tanah milik adat, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:

- a) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/lurah yang menyatakan yang bersangkutan dalam hal menguasai bidang tanah tersebut tidak sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat (2).
- b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat atau keterangan bahwa tanah yang letaknya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/lurah.
- c) Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
- d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik Kembali dan apabila pihak yang ditujukan meninggal dunia tidak bisa dialihkan kepada pihak lain yang pada hakekatnya berisikan perbuatan pemindahan hak.
- e) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan yuridisnya.
- f) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

2. Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada Masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai Upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Secara umum pengertian perlindungan hukum dapat diartikan bahwa setiap hubungan hukum tentu menimbulkan hak dan kewajiban, selain itu masing-masing anggota masyarakat tentu mempunyai hubungan kepentingan yang berbeda-beda dan saling berhadapan atau berlawanan, untuk mengurangi ketegangan dan konflik maka hukum yang mengatur dan melindungi kepentingan tersebut yang dinamakan perlindungan hukum.¹³

¹³ Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta. h.3

A. Tinjauan Umum Tentang Akta Tanah

1. Pengertian Akta Tanah

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan lain-lain.¹⁴

Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat

Sedangkan menurut Sudikno mertokusumo akta adalah yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.

Akta juga disebut sebagai akte, ialah tulisan yang sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti, akta menurut kamus hukum Fockema Andreae adalah surat yang dibuat sebagai berita acara suatu perbuatan hukum (*rechtshandeling*) untuk tujuan sebagai bukti.¹⁵

2. Jenis – Jenis Akta

a. Akta Otentik

Suatu akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat Dimana akta dibuatnya¹⁶ Pasal 165 H.I.R memuat suatu definisi apa yang dimaksud dengan akta otentik.

Didalam pasal tersebut disebutkan bahwa :

“Surat (Akta) yang sah ialah suatu surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa untuk membuatnya , menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya dan sekalian orang yang mendapat hak dari padanya tentang segala hal yang disebut di dalam surat itu sebagai pemberitahuan sahnyanya, dalam hal terakhir ini hanya jika yang diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada surat (akte) itu.”

Akta Otentik ada yang dibuat “oleh” dan ada yang dibuat “dihadapan” pegawai umum yang berkuasa membuatnya, Akta otentik yang dibuat “oleh” misalnya surat panggilan, juru sita, surat putusan hakim, sedangkan akta perkawinan dibuat dihadapan pegawai pencatat nikah dan surat perjanjian dibuat dihadapan notaris. Pegawai umum yang dimaksud disini adalah notaris, hakim, juru sita, pegawai catatan sipil.

¹⁴ Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka yustisia,2012), h.1

¹⁵ A. Hamzah, “Tanggapan Terhadap Makalah yang berjudul kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti,” *Media Notariat* No. 12-12, Tahun IV (Oktober 1989), hal. 271.

¹⁶ Retnowulan Sutantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, cet.IX, (Bandung:Mandar Maju, 2002), hal.5.

Suatu akta dapat dikatakan akta otentik apabila memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :¹⁷

- a) Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum
- b) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang
- c) Dibuat oleh pejabat umum atau dihadapan siapa akta itu dibuat mempunyai kewenangan untuk itu.

Adapun yang menjadi syarat formil suatu akta otentik adalah sebagai berikut :¹⁸

- a. pada prinsipnya bersifat partai :
- b. dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum yang berwenang untuk itu
- c. membuat tanggal, hari dan tahun pembuatan
- d. ditandatangani oleh pejabat yang membuat.

Sedangkan yang menjadi syarat materil dari suatu akta otentik adalah sebagai berikut :¹⁹

- a. isi yang tercantum di dalam akta otentik tersebut berhubungan langsung dengan apa yang sedang disengketakan di pengadilan
 - b. Isi akta otentik tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, agama dan ketertiban umum
 - c. Pembuatannya sengaja dibuat untuk dipergunakan sebagai alat bukti.
- a. Akta Dibawah Tangan

Menurut Prof. R. Subekti, akta dibawah tangan adalah tiap akta yang tidak dibuat oleh atau dengan perantaraan seorang pejabat umum. Misal surat perjanjian jual beli atau sewa menyewa yang dibuat sendiri oleh kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian itu. Sehingga akta dibawah tangan adalah akta yang tidak dibuat dihadapan pejabat umum dan banyak ditanda tangani oleh para pihak.²⁰

Bahwa agar akta dibawah tangan dapat dijadikan alat bukti, maka harus memenuhi syarat formal dan materil. Menurut M. Yahya Harahap, S.H. , syarat formil suatu akta dibawah tangan adalah :

- a. Bersifat partai
- b. Membuatnya tidak dihadapan pejabat

¹⁷ P.N.H. Simanjuntak, *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*, cet.2,(Jakarta: Djambatan, 2005), hal.70.

¹⁸ Faizal kamil, *Asas-asas Hukun Acara Perdata* (Jakarta: BadanPenerbit Iblam, 2005), hal.242.

¹⁹ Ibid., hal.243.

²⁰ R. Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, cet. XXI (Jakarta:Intermasa, 1987), hal. 178.

- c. Harus bermaterai
- d. Ditandatangani oleh kedua belah pihak.

Sedangkan syarat materilnya adalah :²¹

- a. Isi akta dibawah tangan berkaitan langsung dengan apa yang diperkirakan
- b. Isi akta dibawah tangan itu tidak bertentangan dengan hukum, kesusilaan, agama dan ketertiban umum.
- c. Sengaja dibuat untuk alat bukti

Menurut pasal 1875 KUHPerdara, kekuatan pembuktian akta dibawah tangan adalah sempurna apabila pihak mengakui tandatangan yang tercantum dalam akta itu.²² Apabila pihak yang menandatangani surat perjanjian itu mengakui atau tidak menyangkal tandatangannya, yang berarti ia mengakui atau tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis dalam surat perjanjian itu, maka akta dibawah tangan tersebut memperoleh suatu kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu akta yang resmi. Namun, jika tandatangan itu disangkal maka pihak yang mengajukan surat perjanjian tersebut diwajibkan untuk membuktikan kebenaran penandatanganan atau isi akta tersebut, Hak tersebut dikarenakan didalam akta dibawah tangan itu selain tandatangan juga tanggal.

Mengenai tanggal ini, terdapat ketentuan dalam pasal 1880 KUHPerdara yang menyatakan bahwa terhadap pihak ketiga tanggal itu baru dapat diterima sebagai benar mulai sejak :²³

- a. Tanggal akta itu diresmikan (Notaris atau pejabat lain yang ditunjuk oleh undang-undang
- b. Tanggal meninggalnya orang yang memberi tanda tangan
- c. Tanggal dibuktikan adanya akta-akta dibawah tanah itu dari akta lain
- d. Tanggal Dimana pihak ketiga mengakui adanya akta tersebut.

Sehingga Upaya untuk meningkatkan kekuatan pembuktian akta dibawah tangan adalah dilegalisi.

Legalisi adalah merupakan pengesahan tanggal dengan tanda tangan dari surat dibawah tangan yang dilakukan dengan cara isi surat tersebut dibacakan dan diterapkan oleh Notaris kepada para pihak yang bersangkutan dan kemudian pihak-pihak tersebut menandatangani surat/akta dibawah tangan yang sudah betanggal dan sudah bertandatangan dibawa ke Notaris untuk didaftar.

²¹ Ibid., hal. 9.

²² Kitab undang-undang Hukum Perdata, (*Burgerlijk Wetboek*), *op. cit.*,

²³P.N.H. Simanjuntak, *op. cit.*, hal. 71.

Kekuatan pendaftaran ini adalah untuk memberikan kepastian mengenai tanggal surat (saat pendaftaran).²⁴

Perihal kekuatan pembuktian akta dibawah tangan harus memperlihatkan peraturan yang terdapat dalam ordonansi Tahun 1867 nomor 29 yang memuat ketentuan-ketentuan tentang tulisan dibawah tangan dari orang-orang Indonesia atau yang dipersamakan dengan mereka. Tulisan dalam akta pasal 2 ordonansi tersebut mengatakan :

“Barangsiapa yang kepadanya diajukan suatu tulisan dibawah tangan , diwajibkan secara tegas mengakui atau menyangkal tandatangannya, tetapi bagi para ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak daripadanya, cukuplah jika mereka menerangkan tidak mengakui tulisan atau tandatangan itu sebagai tulisan atau tandatangan orang yang mereka wakil.

Pasal 1b Ordonansi berbunyi :

“Tulisan-tulisan dibawah tangan, berasal dari orang-orang Indonesia atau orang-orang yang dipersamakan dengan mereka , yang diakui oleh mereka terhadap siapa tulisan-tulisan itu diajukan, atau yang berdasarkan suatu ketentuan undang-undang dianggap sebagai telah diakui, memberikan terhadap para penandatangannya suatu pembuktian yang sempurna seperti akta otentik.”

Berdasarkan ketentuan tersebut , ternyata akta dibawah tangan yang diakui isi dan tandatangannya dalam kekuatan pembuktian hamper sama dengan akta otentik, nedanya terletak pada kekuatan bukti keluar yang tidak dimiliki oleh akta dibawah tangan.

3. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT

Menurut Peraturan pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan rumah susun.²⁵ Kemudian disebutkan pula bahwa PPAT membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.²⁶

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, dan semua jenis akta PPAT tersebut diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwin.²⁷

Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar yaitu²⁸ :

²⁴ P.N.H. Simanjuntak, *op. cit.*,

²⁵ Indonesia, Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *op. cit.*, pasal 1 angka 4.

²⁶ *Ibid.*, pasal 4 ayat (1).

²⁷ *Ibid.*, pasal 21 ayat (1) dan (2)

²⁸ *Ibid.*, pasal 21 ayat (3)

- 1) Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan
- 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 Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.²⁹

PPAT dilarang membuat akta, apabila sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesampingg sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.³⁰

Perbuatan hukum yang dituangkan dalam akta PPAT ada 8 (delapan) macam, yaitu :³¹

- a. Juak beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan 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 Mmembebaskan Hak Tanggungan.

Bahwa dari 8 (delapan) akta tersebut ada yang berupa akta peralihan dan ada yang berupa akta pemberian jaminan, dan dari semua perbuatan hukum itu disebut sebagai perbuatan hukum keperdataan atau termasuk dalam bidang hukum perdata.

Apabila kita berbicara tentang hukum perjanjian dan ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang hal tersebut sebagaimana diatur dalam buku ke-III KUHPperdata. Bahwa oleh karena apa yang dituangkan di dalam akta adalah perbuatan hukum yang menurut kesepakatan

²⁹ Ibid., pasal 22.

³⁰ Ibid., pasal 23 ayat (1)

³¹ Ibid., pasal 2 ayat (2)

perjanjian diantara para subyek hukum dan akta yang dibuat tersebut digunakan sebagai alat bukti bagi mereka mengenai apa-apa yang telah diperjanjikan, maka oleh karena itu pula apa yang terjadi merupakan peristiwa dalam ruang lingkup perdata, dan untuk itu sudah barang tentu yang dibrlakukan adalah hukum perjanjian dan hukum pembuktian yang diatur dalam buku ke-III dan ke-IV KUHPerdata.

b. Tinjauan Umum Tentang Tanggung Jawab

1. Pengertian Tanggung jawab

Pengertian tanggung jawab sangat luas, menurut Peter Salim tanggung jawab dapat dikelompokkan menjadi tiga dalam arti *accountability*, *responsibility*, dan *liability*. Tanggung jawab dalam arti *accountability* biasanya berkaitan dengan keuangan atau pembukuan atau yang berkaitan dengan pembayaran. Disamping itu *accountability* dapat diartikan sebagai kepercayaan. Tanggung jawab dalam arti *accountability* dapat diartikan sebagai ikut memikul beban, akibat suatu perbuatan. Tanggung jawab dalam arti *responsibility* juga dapat diartikan sebagai kewajiban memperbaiki kesalahan yang pernah terjadi.³²

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggung jawab merupakan kewajiban untuk menanggung segala resiko jika terjadi masalah sehingga boleh dituntut, dipersalahkan, dan dipenjarakan. Dalam kamus hukum, tanggung jawab adalah melaksanakan apa yang telah diwajibkan kepadanya yang menjadi keharusan bagi seseorang.³³ Sedangkan tanggung jawab menurut hukum merupakan suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seseorang tentang perbuatannya yang berhubungan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.³⁴ Titik Triwulan menegaskan pertanggung jawaban hukum atas mempunyai dasar, untuk menuntut oranglain berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum untuk m³⁵emberi pertanggung jawaban merupakan hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seseorang tersebut. Ditegaskan dalam pasal 1367 KUHPerdata bahwa seseorang tidak hanya bertanggung jawab atas kerugian yang disebabkan oleh perbuatannya sendiri, melainkan juga atas kerugian yang disebabkan perbuatan orang-orang yang menjadi tanggungannya atau disebabkan barang-barang yang berada di bawah pengawasannya.

Tanggng jawab adalah keadaan wajib menanggung segala sesuatu , sehingga bertanggung jawab merupakan berkewajiban menanggung, memikul tanggung jawab, atau menanggung

³² K. Martono, *Hukum Angkatan Udara Berdasarkan UU RI No. 1 Tahun 2009*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, 2011, Hal. 217

³³ Andi Hamzah, *Kamus Hukum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005), h. 26.

³⁴ Soekidjo Notoatmojo, *Etika dan Hukum Kesehatan* (Jakarta: Rineka Cipta, 2010), h. 153

³⁵ Titik Triwulan, Shinta Febrian, *Perlindungan Hukum bagi Pasien* (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2010), h. 48.

segala sesuatunya sebagai kesadaran dan kewajiban akan tingkah laku atau perbuatannya yang disengaja maupun yang tidak disengaja karena adanya kesadaran atas segala perbuatan dan akibatnya atas kepentingan pihak lain. Tanggung jawab timbul karena manusia hidup bermasyarakat dan hidup dalam lingkungan alam yang mengharuskan untuk tidak berbuat semaunya agar terciptanya suatu keselarasan, keseimbangan, keserasian antara manusia dengan Tuhan, manusia dengan manusia, manusia dengan alam.

Tanggung jawab bersifat kodrati, sifat yang telah menjadi bagian atau telah mendasar dalam diri atau kehidupan manusia. Setiap individu memiliki sifat ini. Ia akan selalu ada dalam diri manusia karena pada dasarnya setiap insan tidak bisa melepaskan diri dari kehidupan sekitar yang menuntut kepedulian dan tanggung jawab.³⁶

2. Prinsip Tanggung Jawab

Tanggung jawab merupakan tanggung jawab seseorang terhadap perbuatan yang melawan hukum. Perbuatan melawan hukum memiliki ruang lingkup yang lebih luas dibandingkan dengan perbuatan pidana. Perbuatan melawan hukum tidak hanya mencakup perbuatan yang bertentangan dengan undang-undang pidana saja, akan tetapi jika perbuatan tersebut bertentangan dengan undang-undang lainnya dan bahkan dengan ketentuan-ketentuan hukum yang tidak tertulis. Ketentuan perundang-undangan dari perbuatan melawan hukum bertujuan untuk melindungi dan memberikan ganti rugi kepada pihak yang dirugikan.³⁷ Perbuatan melawan hukum tidak hanya bertentangan dengan undang-undang, tetapi juga berbuat atau tidak berbuat yang melanggar hak orang lain bertentangan dengan kesusilaan maupun sifat berhati-hati, kepantasan dan kepatutan dalam lalu lintas masyarakat. Perbuatan melawan hukum juga dapat diartikan sebagai suatu kumpulan dari prinsip-prinsip hukum yang bertujuan untuk mengontrol atau mengatur perilaku berbahaya, untuk memberikan tanggung jawab atas suatu kerugian yang terbit dari interaksi sosial, dan untuk menyediakan ganti rugi terhadap korban dengan suatu gugatan yang tepat. Perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) diatur dalam Pasal 1365 s/d Pasal 1380 KUH Perdata. Secara umum, prinsip-prinsip tanggung jawab dalam hukum dapat dibedakan sebagai berikut:³⁸

a. Prinsip Tanggung Jawab Berdasarkan unsur kesalahan (*liability based on fault*)

Prinsip tanggung jawab berdasarkan unsur kesalahan adalah prinsip yang cukup unsur berlaku dalam hukum pidana dan perdata. Dalam KUHPer, khususnya pasal 1365, 1366, dan 1357,

³⁶ <https://www.scribd.com/doc/230389314/Pengertian-Tanggung-Jawab>, diakses pada tanggal 8 Februari 2018, jam 02.00 wit.

³⁷ Komariah, *Edisi Revisi Hukum Perdata*, Universitas Muhammadiyah Malang, 2001, hlm 12

³⁸ Shidarta, *Hukum Perlindungan Konsumen Indonesia*, PT Grasindo, Jakarta, 2000 hlm 59

prinsip ini dipegang secara tengah. Prinsip ini menyatakan, seseorang baru dapat dimintakan pertanggung jawabannya secara hukum jika ada unsur kesalahan yang dilukukannya dalam pasal 1365 KUHPer yang lazim dikenal sebagai pasal tentang perbuatan melawan hukum, mengharuskan terpenuhinya empat unsur pokok, yaitu: Adanya perbuatan, Adanya unsur kesalahan, Adanya kerugian yang diterima, Adanya hubungan kausalitas antara kesalahan dan kerugian.

b. Prinsip Praduga untuk selalu bertanggung jawab (*presumption of liability*) prinsip ini menyatakan, tergugat selalu dianggap bertanggung jawab sampai ia membuktikan ia tidak bersalah. Jadi beban pembuktian ada di tergugat. Dalam prinsip tampak beban pembuktian terbalik, dimana dasar pemikiran dari teori ini, pembalikan beban pembuktian adalah seseorang dianggap bersalah, sampai yang bersangkutan dapat membuktikan bahwa ia tidak bersalah berdasarkan asas ini, beban pembuktian ada pada tergugat tersebut.

c. Prinsip Praduga untuk tidak selalu bertanggung jawab (*presumption of nonliability*)

Prinsip ini adalah kebalikan dari prinsip kedua, prinsip ini untuk tidak selalu bertanggung jawab hanya dikenal dalam lingkup transaksi yang sangat terbatas, dan pembatasan demikian biasanya secara *common sense* dapat dibenarkan. Contohnya seperti :³⁹

- a. Konsumen tidak dalam posisi menguntungkan untuk membuktikan adanya kesalahan dalam suatu proses produksi dan distribusi yang kompleks
- b. Diasumsikan produsen lebih dapat mengantisipasi jika sewaktu-waktu ada gugatan atas kesalahannya, misal dengan asuransi atau menambah komponen biaya tertentu pada harga produknya.⁴⁰

B. Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan (*limitation of liability principle*)

Prinsip tanggung jawab dengan pembatasan sangat disenangi oleh pelaku usaha untuk mencantumkan sebagai klausula eksonerasi dalam perjanjian standar yang dibuatnya. Dalam perjanjian cuci cetak film, misalnya ditentukan bila film yang ingin dicuci/dicetak itu hilang atau rusak, maka si konsumen hanya dibatasi ganti kerugiannya sebesar sepuluh kali harga satu rol film baru. Di dalam hukum perdata, pada dasarnya bentuk sanksi hukumnya berupa kewajiban untuk memenuhi prestasi. Pertanggungjawaban di hukum perdata merupakan pertanggungjawaban hukum yang didasari oleh adanya hubungan keperdataan para pihak.

C. Prinsip Tanggung Jawab Mutlak (*strict liability*)

³⁹ Ibid, hal.61.

⁴⁰ <https://kuliade.wordpress.com/.../perlindungan-konsumen-prinsip-tanggung-jawab/> diakses pada tanggal 9 februari 2018, jam 03.00 wit

Prinsip tanggung jawab mutlak sering diidentikan dengan prinsip tanggung jawab absolut (*absolute liability*). Kendati demikian ada pula para ahli yang membedakan kedua terminologi diatas. *Strict liability* adalah prinsip tanggung jawab yang menetapkan kesalahan tidak sebagai faktor yang menentukan. Namun, ada pengecualian-pengecualian yang memungkinkan untuk dibebaskan dari tanggung jawab, misalnya keadaan *force majeure*. Sebaliknya, *absolute liability* adalah prinsip tanggung jawab tanpa kesalahan dan tidak ada pengecualian.

a. Tinjauan Umum Tentang Tanah Adat

1. Pengertian Tanah Adat

Tanah adalah tempat untuk mencari nafkah, mendirikan umah atau tempat kediaman, dan juga menjadi tempat dikuburnya orang pada waktu meninggal. Artinya tanah adalah hal yang sangat diperlukan manusia. Dalam kamus hukum disebutkan pengertian mwnngwnai tanahm yaitu permukaan bumi yang di atas sekali. Pengertian tanah diatur dalam Pasal 4 UUPA dinyatakan sebagai berikut :

“ Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang lain serta badan-badan hukum, Dengan demikian yang dimaksud permukaan bumi.⁴¹

Tanah ialah sumber kehidupan untuk manusia, dengan tanah manusia bisa berpijak dalam melaksanakan seluruh aktifitasnya tiap hari, serta semacam kita tahu kalau pada realitasnya tanah merupakan barang mati hendak namun memiliki sumber nilai serta khasiat yang sangat signifikan untuk segala umat manusia yang terdapat di muka bumi ini. Tanah pula ialah aspek terutama bukan saja di dikala manusia masih hidup namun dikala manusia wafat dunia, memerlukan tanah selaku tempat peristirahatan yang terakhir. Berartinya makna tanah untuk kehidupan manusia merupakan kalau kehidupan manusia sama sekali tidak dapat dipisahkan dari tanah. Mereka hidup di atas tanah serta mendapatkan bahan pangan dengan metode mendayagunakan tanah⁴² Tanah adat ialah tanah yang dipahami oleh warga adat tertentu di wilayah yang ada di semua indonesia. PMNA Nomor. 5 di tahun 1999 memberitahukan kalau tanah merupakan tanah yang hak ulayat yang berawal hukum adat tertentu. akan tetapi, tanah adat dengan Julukan ditampung dalam undang- undang. Keberadaan tanah adat sering kali menghasilkan permasalahan antara orang, warga dengan kelompok, apalagi kelompok orang

⁴¹ Sudargo Gautama, *Tafsiran UUPA dan peraturan-peraturan pelaksanaannya*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1996 hal 94

⁴² Novyta Uktolseja *Tinjauan Juridis Perkembangan Tanah-Tanah Adat (Dahulu, Kini dan Akan Datang)* S A S I Vo I . 2 5 N o . 1 thn 2019

dengan kelompok warga yang lain. keberadaan aktivitas masyarakat dengan tanah adalah sesuatu ikatan antara tanah & penguasanya, dalam perihal ini merupakan warga hukum adat, dalam kehidupan tiap hari menjalankan kegiatan mereka berasal dari ketentuan serta norma yang berbeda- beda selaras dengan adat kebiasaan yang dianut oleh tiap- tiap masyarakat hukum adat yang terpencah pencah di seluruh belahan jiwa bangsa Indonesia.⁴³ Pengertian Tanah Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (1994) tanah adalah :

- a) Permukaan bumi atau lapisan bumi yang diatas sekali
- b) Keadaan bumi disuatu tempat
- c) Permukaan bumi yang diberi batas
- d) Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu (pasir,cadas,napal dan sebagainya).

Tanah juga bisa dikatakan lapisan lapisan permukaan bumi yang paling atas yang dimanfaatkan untuk menanam tumbuhan disebut tanah garapan, tanah pekarangan, tanah pertanian , tanah Perkebunan , sedangkan yang digunakan untuk mendirikan bangunan disebut dengan tanah bangunan. Di dalam tanah garapa itu dari atas kebawah berturut-turut dapat sisiran garapan sedalam irisan bajak,lapisan pembentukan humus dan lapisan dalam.⁴⁴ pengertian tanah dalam Pasal 4 ayat (1) Undang- Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria bahwa:

Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang lain serta badan- badan hukum.

Dengan demikian jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, yang meliputi permukaan bumi yang ada di daratan dan permukaan bumi yang berada di bawah air. Dalam Hukum Adat, tanah merupakan masalah yang sangat penting. Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, seperti yang telah dijelaskan di atas, bahwa tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah sebagai tempat mereka berdiam, tanah yang memberi makan mereka. Tanah adat merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dahulu. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi.⁴⁵ Tanah Adat itu sendiri adalah hak pemilikan dan penguasaan

⁴³ Nurul Latifah *Status Tanah Gogol Gilir Sebagai Dasar Perolehan Hak Atas Tanah*.thn 2014 hal1

⁴⁴ Sunindhia Y. W dan Nanik Widiyant., 1998, *Pembaruan Agraria Beberapa Pemikiran*, Jakarta, Bina aksara, hlm 35.

⁴⁵ Sudiyat, Imam. **Hukum Adat**, Yogyakarta: Liberty, 2000, hal 38

sebidang tanah yang hidup dalam dalam masyarakat adat pada masa lampau dan masa kini, ada yang tidak mempunyai bukti-bukti kepemilikan secara autentik atau tertulis, yaitu hanya didasarkan atas pengakuan serta ada pula yang mempunyai bukti autentik atau tertulis⁴⁶

2. Macam-macam Hak Atas Tanah Milik Adat

a. Hak milik Hak- hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) ialah :

Hak milik atas tanah disebutkan dalam pasal 20 ayat (1) UUPA, yaitu: “Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan pasal 6⁴⁷

b. Hak Guna Usaha

Hak Guna Usaha (HGU) merupakan hak atas tanah yang bersifat premier yang memiliki spesifikasi. Hak Guna Usaha ini sebagai hak guna memenuhi kebutuhan masyarakat modern dan hanya diberikan terhadap tanah- tanah yang dikuasai langsung oleh Negara. Jadi, tidak dapat terjadi atas suatu perjanjian antara pemilik suatu hak milik dengan orang lain⁴⁸ Hak Guna Usaha disebutkan dalam Pasal 28 ayat (1) UUPA, yaitu hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasi langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut da⁴⁹lam Pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan

KESIMPULAN DAN SARAN

Berdasarkan penelitian ini, Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki peran penting dalam proses persertifikatan tanah milik adat guna menciptakan kepastian dan perlindungan hukum terhadap hak atas tanah. Tanggung jawab PPAT meliputi pembuatan akta otentik atas perbuatan hukum tertentu, pengumpulan dan penyampaian dokumen pendukung ke Kantor Pertanahan, serta memastikan keabsahan dan kelengkapan dokumen tersebut. Namun, dalam praktiknya PPAT sering menghadapi kendala seperti tidak lengkapnya dokumen tanah adat, kurangnya kejelasan batas tanah, serta minimnya pengakuan

⁴⁶ Titahelu, Ronald Z, *Penetapan Asas-asas Hukum Umum dalam Penggunaan Tanah untuk Sebesar-besar Kemakmuran Rakyat (Suatu Kajian Filsafati dan Teoretik tentang Pengaturan dan Penggunaan Tanah di Indonesia)* Ed. Revisi, Cet. 1, Yogyakarta: Deepublish, 2015, hal 173.

⁴⁷ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenamia Grup,2015),h. 37

⁴⁸ Supriadi , *Hukum Agraria* , h.110

⁴⁹ Urip Santoso,*Perolehan Hak Atas Tanah*,h.47

formal atas tanah adat. Oleh karena itu, PPAT dituntut untuk berhati-hati, mengikuti peraturan perundang-undangan, dan menggandeng aparat desa serta saksi dalam proses pembuktian kepemilikan. Perlindungan hukum terhadap PPAT juga penting agar pelaksanaan tugasnya dapat berjalan optimal dalam kerangka hukum yang berlaku. Oleh karena itu, disarankan agar PPAT sebagaimana perannya dalam persertipikan tanah hak milik dengan melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai peraturan, serta tugas dan kewenangannya sesuai peraturan

UNGKAPAN TERIMAKASIH

Ucapan terima kasih penulis sampaikan kepada orang-orang tersayang penulis yang telah mendukung dan membantu penulis dalam penyusunan jurnal ini. Terima kasih atas bimbingan serta saran yang diberikan untuk menyempurnakan jurnal ini. Penulis berharap, semoga dengan adanya jurnal ini dapat memberikan manfaat dan bantuan bagi pengembangan ilmu hukum.

REFERENSI

- 1). A. Hamzah, "Tanggapan Terhadap Makalah yang berjudul kekuatan Hukum Akta Notaris Sebagai Alat Bukti," *Media Notariat* No. 12-12, Tahun IV (Oktober 1989), hlm. 271.
- 2). Achmad Rubaie. 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*. Malang: Bayu Media. hlm. 1
- 3). Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3). hlm. 8016-8026.
- 4). Adistia, M. (2024). Pertanggungjawaban Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Keabsahan Akta Jual Beli. *UNES Law Review*, 6(3). hlm. 8016-8026.
- 5). Aditama, P. N. (2017). Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Memberikan Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Pada Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli.
- 6). Andi Hamzah, *Kamus Hukum* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2005). hlm.26.
- 7). Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, (Yogyakarta: Pustaka yustisia,2012).hlm.1

- 8). Damayanti, P. (2015). *Tinjauan Yuridis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Di Kantor Ppat Kabupaten Gunungkidul)* (Doctoral Dissertation, UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta).
- 9). Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta. hlm. 90
- 10). Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *panduan Mengurus Tanah Runtuh dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta. hlm.253
- 11). Faizal kamil, *Asas-asas Hukum Acara Perdata* (Jakarta: BadanPenerbit Iblam, 2005), hlm.242.