

PERANAN PPAT (PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH) DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI PERUMAHAN

¹Sulistiyono Rini*, ²Arpangi

^{1,2}Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung

*Corresponding Author:
arpangi@unissula.ac.id

Abstrak

Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Tujuan dilakukan penelitian ini untuk mengetahui peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pembuatan akta jual beli perumahan, Untuk mengetahui peran dan pelaksanaan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) dalam pembuatan akta jual beli perumahan, Metode Penelitian yang digunakan dengan menggunakan metode pendekatan yuridis sosiologis, Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis. PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Prosedur pelaksanaan Akta Jual Beli oleh PPAT : Adanya penjual dan pembeli, Adanya Objek yang akan diperjual belikan, Klien datang menghadap ke Notaris/PPAT dan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan (KTP, KK, PBB, NPWP, Sertifikat Objek, jika sudah lunas melampirkan kwitansi pelunasan), Pemeriksaan berkas-berkas dari klien, Melakukan penandatanganan, proses penandatanganan AJB ini dilakukan di kantor PPAT yang dilakukan oleh penjual dan pembeli serta dua orang saksi. PPAT dalam melakukan pembuatan Akta Jual Beli atas suatu rumah terdapat beberapa hambatan yakni: Masyarakat yang bersangkutan mengalami kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran, Kurangnya informasi dan pembeli mengenai prosedur pembuatan Akta Jual Beli, Hambatan dalam segi teknis atau pelaksana, fasilitas yang kurang memadai.

Kata Kunci : PPAT, Jual Beli, Akta

Abstract

The sale and purchase deed is an authentic deed drawn up by the Land Deed Making Officer (PPAT) and a legal act of transferring land rights due to a sale and purchase. The purpose of this study was to determine the role of PPAT (Land Deed Making Official) in making housing sale and purchase deed, To find out the role and implementation of PPAT (Land Deed Making Official) in making housing sale and purchase deed, The research method used is a sociological juridical approach. , The research specification used in this research is descriptive analytic. PPAT plays a very important role in providing certainty and providing legal protection for interested parties. Because, the law in the life of society requires evidence that clearly determines the rights and obligations of a person as a legal subject in society. The procedure for carrying out the Sale and Purchase Deed by the PPAT: There are sellers and buyers, There are objects to be traded, the Client comes to the Notary/PPAT and submits the necessary documents (KTP, KK, PBB, NPWP, Object Certificates, if it is paid, attach payment receipts), Examination of files from clients, Signing, the AJB signing process is carried out at the PPAT office carried out by the seller and buyer as well as two witnesses. PPAT in making a Sale and Purchase Deed of a house there are several obstacles, namely: The community concerned has difficulty meeting the registration requirements, Lack of information and buyers regarding the procedure for making a Sale and Purchase Deed, Barriers in technical or implementing terms, inadequate facilities.

Keywords: *PPAT, Sale and Purchase, Deed*

1. PENDAHULUAN

Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesungguhnya menjadi bagian penting dari tata kelola Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menganut prinsip negara hukum dan telah tertuang dalam Undang-undang Dasar Tahun 1945 Pasal 1 (satu) ayat 3 (tiga).¹ Dengan prinsip ini negara menjamin adanya kepastian hukum, ketertiban, dan perlindungan hukum. Salah satu jaminan atas kepastian hukum yang memberikan perlindungan hukum bagi subjek hokum yaitu akta autentik.

Peran PPAT sangat penting dalam pembuatan akta jual beli tanah. Sesuai dengan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 yang telah mengalami perubahan menjadi Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris, Notaris adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik dan kewenangan lainnya, yang ditentukan oleh Undang-Undang. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang telah mengalami perubahan menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Pejabat Pembuatan Akta Tanah, 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. Perumusan masalah dalam skripsi ini yaitu bagaimana peran PPAT di Indonesia dalam transaksi yang berkaitan dengan bangunan rumah, bagaimana PPAT dalam pembuatan akta jual beli, serta bagaimana tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli bangunan rumah.²

Diantara akta autentik, Notaris juga mempunyai wewenang yang di atur dalam Pasal 15 ayat (2) Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris sebagai mana telah diubah dengan Undang-undang nomor 2 tahun 2014, selanjutnya di sebut Undang-

¹ UNDANG-UNDANG 1945 Beserta Amademen I, II, III, & IV

² I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 2016, hlm 1-15

undang Jabatan Notaris, yang salah satunya mengatur tentang legalisasi atau pengesahan. Legalisasi akta di bawah tangan bertujuan menetapkan kepastian tanggal, sebagai tanggal ditandatanganinya perjanjian di bawah tangan antara para pihak. Notaris kemudian menuliskan redaksi Legalisasi pada surat tersebut.³ Sehingga berakibat hukum akta di bawah tangan itu mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana kekuatan pembuktian akta autentik, sehingga sulit diingkari oleh pihak lainnya, karena tandatangan atau cap jempol dalam akta kontrak itu dibubuhkan di hadapan pejabat umum yang berwenang menurut Undang-undang untuk melegalisasi atau mengesahkannya.⁴

Untuk menjamin kepastian hukum jual beli tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut maka umumnya dilakukan jual beli ke dalam sebuah akta. Hal ini agar masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan. Akta jual beli tanah tersebut belum dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, karena syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dipergunakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵

Kebutuhan penyediaan tanah dan perumahan merupakan tanggung jawab Pemerintah. Pemerintah memiliki keterbatasan dalam hal pengelolaan sehingga, Pemerintah memberikan peluang bagi perusahaan swasta untuk membangun dan menyediakan perumahan bagi masyarakat yang membutuhkan. Dengan perkembangan penduduk yang meningkat seperti saat sekarang ini, terbatasnya ketersediaan lahan atau tanah yang ada, membuat kebutuhan akan lahan atau tanah juga menjadi semakin tinggi. Salah satu cara yang digunakan untuk mendapatkan tanah adalah melalui jual beli. Jual beli adalah suatu perjanjian timbal balik dengan mana pihak yang satu (si penjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas barang, sedang pihak yang lainnya (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.⁶

Apabila dalam praktek, masyarakat awam biasanya jual beli hak atas tanah hanya dilakukan dengan bukti selebar kwitansi. Hal ini tidak dilarang, akan tetapi hal ini akan menimbulkan kesulitan bagi si pembeli ketika ia akan mendaftarkan hak atas tanahnya atau melakukan balik nama hak atas tanahnya yang dia beli dikantor pertanahan sehingga pasti akan menolak untuk melakukan pendaftaran dikarenakan tidak terpenuhinya syarat-syarat pendaftaran tanah. Sedangkan pendaftaran tanah diperlukan untuk membuktikan adanya hak atas tanah tersebut.

Mengenai pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan sampai saat ini masih menjadi tugas dari PPAT, hal ini sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor : 37 Tahun 1998, tentang PPAT terutama dalam Pasal 2 ayat (1), bahwa PPAT bertugas membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data

³ Sugiharti, Imelda, *Peran Notaris dalam Legalisasi Perjanjian Kredit Perbankan berdasarkan Undang-undang Nomor 30 tahun 2004 sebagaimana diubah dengan Undang-undang Nomor 2 tahun 2014*. Tesis. Tidak diterbitkan. Palembang : Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Sriwijaya, 2016.

⁴ M. Syaifuddin, *Hukum Kontrak*. Bandung: Mandar Maju, 2016, hlm. 203.

⁵ Rifky Anggatiastara Cipta , *Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, Notarius*, Volume 13 Nomor 2 (2020), hlm 890-906

⁶ Djoko Prakoso, *Bambang Riyadi Lany, Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, (Jakarta : Bina Aksara, 1987), hlm 1

pendaftaran tanah. Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengharuskan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya bisa didaftar apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk, untuk jual beli tanah yaitu akta PPAT.⁷

2. METODE PENELITIAN

Dalam rangka penyusunan penelitian ini, penulis menggunakan metode pendekatan yuridis Sosiologis. Yuridis Sosiologis, yaitu suatu penelitian yang selain menggunakan ketentuan-ketentuan hukum positif yang telah berlaku di Indonesia juga menggunakan pendapat para ahli sarjana hukum yang telah berpengalaman terutama yang terkait dengan penelitian, sehingga akan diperoleh hasil yang konkret dalam penelitian dan dapat dipertanggungjawabkan.⁸ Spesifikasi penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai masalah yang terjadi kemudian dianalisa dan diambil kesimpulan untuk mendapatkan kejelasan permasalahan yang diangkat.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peran PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan

PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum yang oleh Undang-Undang ditunjuk dan diberi wewenang dalam pembuatan akta mempunyai tanggung jawab sebagai berikut :

1. PPAT Dalam memberikan pelayanannya harus profesional, Profesional itu bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena hobi belaka.⁹

Bertanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggungjawab juga berarti berani menanggung segala risiko yang timbul akibat pelayanannya itu.¹⁰

⁷ Ana Silviana, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, *Law, Development & Justice Review*, Vol 3 No. 2, November 2020, hlm 191-195

⁸ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990, hlm. 9.

⁹ Wawancara terhadap Notaris/PPAT Sari Nitiyudo, SH tanggal 05 Januari 2023

¹⁰ Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cet.1 (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti) 2006, hlm. 60.

Suatu profesi apapun terkait dengan etika atau moral yang melandasi perbuatan atau tingkah laku sehari-hari dalam menjalankan tugas profesinya. Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa seorang PPAT merupakan seseorang yang menjalankan tugas jabatannya dalam bidang tertentu yang memiliki keahlian khusus dalam hal pembuatan akta yang kewenangannya diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan yang tugasnya adalah mengutamakan melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya dari pada kepentingan dirinya sendiri.

2. Pada dasarnya tanggungjawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT dalam melayani klien yang meminta jasa pelayanannya untuk pembuatan akta terkait dengan kewajiban PPAT yang bersangkutan dalam hal menerima pembuatan akta yaitu kewajibannya sebelum dan sesudah membuat akta. Mengenai kewajiban PPAT ini dapat dilihat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PMNA/Ka-BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, PMNA Ka-BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Ketentuan selanjutnya berkaitan dengan etika/tingkah laku PPAT baik didalam ataupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi itu sendiri yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana terdapat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan PMNA/Ka-BPN No. 4 Tahun 1999.

B. Pelaksanaan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wilayah kerja untuk daerah tingkat dua. Jika Pejabat Pembuat Akta Tanah berkantor di Jakarta Timur, ia hanya bisa membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk wilayah Jakarta Timur saja. Demikian juga jika berkantor di Kota Bekasi, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut hanya bisa membuat akta untuk objek yang ada di kota Bekasi saja. Sebelum dilakukan jual beli Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menerangkan langkah-langkah dan persyaratan yang diperlukan untuk melaksanakan jual beli. Kepentingan lainnya adalah untuk menyerahkan asli sertifikat terlebih dahulu untuk dilakukan pengecekan terhadap kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat dan buku tanah yang ada di kantor pertanahan.

Berkaitan dengan pemeriksaan Sertifikat dan Pajak Bumi dan Bangunan, langkah pertama yang dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum transaksi dilakukan adalah melakukan pemeriksaan sertifikat hak atas tanah dan Pajak Bumi dan Bangunan. Untuk pemeriksaan tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah akan meminta asli sertifikat hak atas

tanah dan Surat Tanda Terima Setoran (STTS) PBB dari Penjual. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan Buku Tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah juga dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum, tidak sedang dijaminkan, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Pemeriksaan Surat Tanda Terima Setoran PBB dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak menunggak pembayaran PBB.

Berkaitan dengan Persetujuan Suami atau Istri, hal lain yang perlu dipastikan sebelum menandatangani Akta Jual Beli adalah adanya persetujuan dari suami atau istri penjual dalam hal penjual telah menikah. Dalam suatu pernikahan, akan terjadi percampuran harta bersama kekayaan masing-masing suami dan istri. Begitu pula dengan hak atas tanah. Oleh karena hak atas tanah merupakan harta bersama dalam pernikahan, penjualannya memerlukan persetujuan dari suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan surat persetujuan khusus. Dalam hal ini, suami atau istri dari pihak penjual turut menandatangani Akta Jual Beli.

Dalam hal suami atau istri penjual telah meninggal, keadaan tersebut perlu dibuktikan dengan Surat Keterangan Kematian dari kantor Kelurahan. Dengan meninggalnya suami atau istri, anak-anak yang lahir dari pernikahan mereka akan hadir sebagai ahli waris dari tanah yang akan dijual. Anak-anak tersebut juga wajib memberikan persetujuannya dalam AJB sebagai ahli waris menggantikan persetujuan dari suami atau istri yang meninggal.

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

Berkaitan dengan penandatanganan Akta Jual Beli, setelah penjual dan pembeli menyerahkan sertifikat tanah, bukti setor pajak dan dokumen identitas para pihak serta membayar komponen biaya transaksi, penjual dan pembeli menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menandatangani Akta Jual Beli. Penandatanganan tersebut wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan biasanya disaksikan oleh dua orang saksi yang juga turut menandatangani Akta Jual Beli. Umumnya kedua orang saksi tersebut berasal dari kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan.¹¹

Berkaitan dengan proses Balik Nama sebagai proses pendaftaran tanah, setelah penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan langkah berikutnya adalah melakukan balik nama sertifikat dari nama penjual menjadi nama pembeli. Proses balik nama dilakukan di kantor pertanahan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Proses balik nama ini bisa berlangsung kurang lebih satu sampai tiga bulan.

¹¹ <https://www.cermati.com/artikel/syarat-serta-prosedur-jual-beli-tanah-dan-bangunan> , Diakses pada tanggal 02 Januari 2023

Penyerahan akta harus dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani. Adapun, berkas-berkas yang harus diserahkan, antara lain surat permohonan balik nama yang telah ditandatangani pembeli, Akta Jual Beli dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, sertifikat hak atas tanah, Kartu Tanda Penduduk kedua belah pihak, bukti lunas pembayaran PPh, serta bukti lunas pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Adapun dokumen yang perlu disiapkan oleh Penjual, yaitu :¹²

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk Penjual beserta suami atau istri;
2. Fotokopi Kartu Keluarga;
3. Fotokopi Akta Nikah;
4. Asli Sertifikat Tanah;
5. Asli Surat Tanda Terima Setoran (STTS) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
6. Surat Persetujuan Suami/Istri (atau bisa juga persetujuan tersebut diberikan dalam Akta Jual Beli);
7. Asli Surat Keterangan Kematian jika suami atau istri telah meninggal;
8. Asli Surat Keterangan Ahli Waris jika suami atau istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka.

C. Hambatan Dan Solusi Yang Dialami PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan.

Dalam melaksanakan pelaksanaannya, PPAT dalam melakukan pembuatan Akta Jual Beli atas suatu rumah terdapat beberapa hambatan yakni:

1. Masyarakat yang bersangkutan mengalami kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran, seperti dalam hal melengkapi kekurangan data.
2. Kurangnya informasi dan pembeli mengenai prosedur pembuatan Akta Jual Beli, klien cenderung ingin semua selesai dengan cepat padahal harus ada persyaratan dan tahapan yang harus dilakukan.
3. Banyak ditemukan juga bangunan yang hendak dibangun di atas tanah objek tersebut memakan waktu yang cukup lama.
4. Hambatan dalam segi teknis atau pelaksana, maksudnya hambatan yang dilihat dari segi pelaksana, dalam hal ini menyangkut sumber daya manusia.
5. Fasilitas yang kurang memadai. Fasilitas alat pengukuran yang kurang memadai mengakibatkan pengukuran memakan waktu yang relatif lama. Dengan lamanya waktu pengukuran, maka biaya yang dikeluarkan juga akan semakin bertambah besar.

Dengan berbagai permasalahan-permasalahan yang timbul dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik yang terjadi akibat berbagai faktor, ada beberapa upaya yang dilakukan PPAT maupun Kantor Pertanahan untuk memperkecil hambatan-

¹² <http://www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/>, Diakses pada tanggal 02 Januari 2023

hambatan tersebut yang rutin dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan. Upaya untuk memperkecil hambatan-hambatan itu antara lain:¹³

1. Membuat pengumuman-pengumuman kepada setiap kecamatan yang berada di wilayah kota/Kabupaten, tentang informasi-informasi baik mengenai pendaftaran peralihak hak milik atas tanah melalui jual beli maupun pendafrtan tanah untuk pertama kalinya.
2. Selalu memanggil setiap Kepala Desa/Kepala Kelurahan untuk mendapat bimbingan dari pihak Badan Pertanahan tentang pendaftaran dan pengalihan hak atas tanah. Agar setiap kepala desa selalu melakukan peralihan hak miliknya melalui pejabat yang berwenang demi menjamin kepastian hukumnya.
3. Penyuluhan langsung kepada masyarakat mengenai biaya dan persyaratan yang harus dipersiapkan dalam melakukan peralihan hak milik atas tanah dan bangunan yang melekat di atasnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya agar orang dalam melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dengan tanah mendapat jaminan kepastian hukum dan jaminan kepastian hak atas tanah.¹⁴

Pendaftaran disini bukan merupakan syarat terjadinya pemindahan hak karena pemindahan hak telah terjadi setelah dilakukan jual belinya dihadapan PPAT. Dengan demikian jual beli tanah telah sah dan selesai dengan pembuatan akta PPAT dan akta PPAT tersebut merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli, yakni bahwa pembeli telah menjadi pemiliknya dan pendaftaran peralihan hak di Kantor Agraria bukanlah merupakan syarat bagi sahnya transaksi jual beli tanah dan pendaftaran di sini hanya berfungsi untuk membuat pembuktiannya terhadap pihak ketiga atau umum.

4. KESIMPULAN

- a) PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah.
- b) Prosedur pelaksanaan Akta Jual Beli oleh PPAT : Adanya penjual dan pembeli, Adanya Objek yang akan diperjual belikan, Klien datang menghadap ke Notaris/PPAT dan menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan (KTP, KK, PBB, NPWP, Sertifikat Objek, jika sudah lunas melampirkan kwitansi pelunasan), Pemeriksaan berkas-berkas dari klien, Melakukan penandatanganan, proses

¹³ Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September 2017, hlm 475-485

¹⁴ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta. 2002, hlm 15

penandatanganan AJB ini dilakukan di kantor PPAT yang dilakukan oleh penjual dan pembeli serta dua orang saksi.

- c) PPAT dalam melakukan pembuatan Akta Jual Beli atas suatu rumah terdapat beberapa hambatan yakni: Masyarakat yang bersangkutan mengalami kesulitan untuk memenuhi persyaratan pendaftaran, Kurangnya informasi dan pembeli mengenai prosedur pembuatan Akta Jual Beli, Hambatan dalam segi teknis atau pelaksana, fasilitas yang kurang memadai. Adapun Solusi dari hambatan tersebut yakni : Membuat pengumuman-pengumuman kepada setiap kecamatan, memberikan bimbingan kepada masyarakat mengenai pendaftaran dan pengalihan hak atas tanah, Penyuluhan langsung kepada masyarakat mengenai biaya dan persyaratan.

DAFTAR PUSTAKA

Abdulkadir Muhammad, 2006, *Etika Profesi Hukum*, Cet.1 (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti)

Ana Silviana, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, *Law, Development & Justice Review*, Vol 3 No. 2, November 2020,

Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.

Djoko Prakoso, 1987, *Bambang Riyadi Lany, Dasar Hukum Persetujuan Tertentu di Indonesia*, Jakarta : Bina Aksara,

<http://www.legalakses.com/pembuatan-akta-jual-beli-ajb-tanah/>,

<https://www.cermati.com/artikel/syarat-serta-prosedur-jual-beli-tanah-dan-bangunan> ,
Diakses pada tanggal

I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal IUS Kajian Hukum dan Keadilan*, 2016,

Kusmaryanto, Gunarto, Pendaftaran Akta Jual Beli Yang Melebihi Jangka Waktu Pendaftaran Tanah Di Kantor Agraria Dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 3 September 2017,

M. Syaifuddin, 2016, *Hukum Kontrak*. Bandung: Mandar Maju,

Rifky Anggatiastara Cipta , Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Notarius*, Volume 13 Nomor 2 (2020),

Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta,

Sugiharti, Imelda, *Peran Notaris dalam Legalisasi Perjanjian Kredit Perbankan berdasarkan Undangundang Nomor 30 tahun 2004 sebagaimana diubah dengan*

Undang-undang Nomor 2 tahun 2014. Tesis. Tidak diterbitkan. Palembang :
Program Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Sriwijaya,

Undang-Undang 1945

Wawancara terhadap Notaris/PPAT Sari Nitiyudo, SH