

Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli**Ratih Mega Puspa Sari* , Sidik Purnama** , Gunarto*****

* Mahasiswa Program Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang email : ratihmegapuspa@gmail.com

** Mahasiswa Program Magister (S2) Ilmu Hukum, Fakultas Hukum UNISSULA, Semarang, e-mail: purnamasidik98@gmail.com

*** Guru Besar Fakultas Hukum UNISSULA

ABSTRACT

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini yang dimaksud dengan 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. Dan sejak berlakunya Pemerintah Peraturan Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak (pembeli) sudah menjadi pemegang haknya yang baru .

Kata kunci : Pejabat pembuat akta tanah, Akta Jual Beli Tanah

ABSTRACT

In Article 1 of the Government Regulation of the Republic of Indonesia Number 24 of 2016 on Amendment to Government Regulation No. 37 of 1998 on the Regulation of the Official of the Author of the Land Deed as meant by the Land Deed Authority Officer, hereinafter referred to as PPAT, is a public official authorized to make the deed- authentic deeds concerning certain legal acts concerning the right to land or the Property Right of the Flats Unit. And since the enactment of Government Regulation Number 10 Year 1961 as has been updated with Government Regulation No. 24 of 1997 on Land Registration, the sale and purchase of land carried out by the parties in the presence of PPAT in charge of making the act. The sale and purchase deed signed by the parties proves that there has been a transfer of rights from the seller to the purchaser, accompanied by the payment of the price, has met the cash requirements and shows the real or real deed of the sale and purchase law concerned has been executed. The deed proves that the right to have done the legal act of transfer of rights for ever and the payment of the price. Because the legal act is done is a legal act of transfer of rights, then the deed proves that the recipient of the right (buyer) has become the new rights holder.

Keyword : Land Deed Official ,The Deed Of Sale And Purchase Of Land

PENDAHULUAN

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 dihadapan pejabat umum yang berwenang dan Tunai artinya dibayarkan secara tunai, jadi apabila harga belum lunas, maka belum dapat dilakukan proses jual beli yang

dimaksud.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.

Semenjak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar pokok – pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA)

¹ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, hlm.86

diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah No. 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 No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997).

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus,berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah ini akan menghasilkan peta-peta pendaftaran, surat-surat ukur (untuk menjamin kepastian letak, batas dan luas tanah), keterangan dari subyek yang bersangkutan (untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan), status daripada haknya serta beban-beban apa yang berada di atas tanah hak tersebut dan yang terakhir menghasilkan sertifikat (sebagai alat pembuktian yang kuat). Jadi, sertifikat merupakan tanda bukti hak yang kuat dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai yang benar. Karena itulah pensertipikatan merupakan suatu hal penting bagi kepastian hukum tentang siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan, status daripada haknya serta beban-beban apa yang berada di atas tanah hak tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta tertentu tidak dikhususkan bagi pejabat umum lainnya. Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatangani. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Seiring dengan perkembangan jaman yang semakin cepat, banyak tanah yang tersangkut dengan kegiatan ekonomi misalnya jual beli, maka oleh UUPA dianggap perlu adanya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam agraria. Oleh karena itu, Pasal 19 ayat (2) UUPA menegaskan agar pemerintah mengadakan pendaftaran tanah seluruh wilayah Indonesia, adapun kewajibannya sebagai berikut:

- (1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- (2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut; dan
- (3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pensertipikatan tanah bisa dilakukan secara individual, kolektif, dan massal. Pensertipikatan massal bisa berbentuk Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) dan sertifikat Massal Swadaya (SMS) sangat menarik untuk dikaji, karena Pensertipikatan tanah ini merupakan upaya pemerintah untuk memberikan peluang kepada masyarakat agar berpartisipasi mendaftarkan hak-haknya atas tanahnya, serta untuk menumbuhkan kesadaran hukum terhadap masyarakat menyangkut hak atas tanah. Jadi, pendaftaran hak atas tanah secara sporadik diharapkan dapat menumbuhkan kesadaran masyarakat akan hak-hak dan kewajiban atas tanahnya, serta mempertinggi kesadaran hukum mereka berkaitan dengan hak atas tanah.

Apapun bentuk pensertipikatan tanah, baik individual, kolektif maupun massal tentu tidak akan

lepas dari bantuan PPAT, karena hukum telah mengaturnya demikian. Uraian sekilas tentang tugas PPAT sebagaimana disampaikan di atas mencerminkan bahwa sebagian tugas PPAT antara lain adalah menangani proses pensertifikatan tanah sesuai dengan kewenangannya. Karena itulah, dalam melaksanakan tugasnya, PPAT tidak bisa lepas dari norma hukum. Norma hukum baik yang berupa peraturan, keputusan, ataupun doktrin tentang pertanahan dan pensertifikatan tanah merupakan komponen substansial dari suatu sistem hukum sejauh digunakan dalam proses yang relevan. Kemudian, bagaimana sistem hukum tersebut memperoleh tempatnya yang logis dalam kerangka budaya milik masyarakat umum, tergantung bagaimana PPAT melaksanakannya.

Berbagai permasalahan yang pada umumnya terjadi disebabkan masyarakat tidak mengerti dan memahami tentang bagaimanakah proses pensertifikatan tanah akibat jual beli. Hal ini merupakan salah satu tantangan PPAT untuk menjelaskannya sehingga masyarakat menjadi mengerti dan memahami bagaimana Pensertifikatan Tanah akibat Jual Beli.

Bila dilihat dari tugas PPAT tersebut, nampak bahwa tugas PPAT adalah pembuatan akta dalam kaitannya dengan kepastian dan Perlindungan Hukum Terhadap Pensertifikatan atas Tanah Hak Milik. Misalnya dalam kasus jual beli tanah, Perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah atau memberikan sesuatu hak baru atas tanah, harus dilakukan dihadapan PPAT. Berdasarkan uraian Di Atas Maka Dirumuskan Permasalahan Sebagai Berikut : Bagaimana Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli Dan Akibat hukum dari jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dalam hal penelitian normatif adalah penelitian dengan pendekatan atau meneliti bahan hukum pustaka atau biasa disebut dengan penelitian kepustakaan (*Library Reaserch*). Untuk mengkaji permasalahan hukum dalam penelitian hukum ini akan dipergunakan beberapa pendekatan masalah sebagai berikut : Pendekatan peraturan perundang-undangan (*statute approach*) yaitu "Tipe penelitian yang digunakan adalah yuridis normatif, maka pendekatan yang dilakukan adalah pendekatan perundang-undangan (*statute approach*), pendekatan konseptual (*conceptual approach*)

Proses Analisis bahan hukum dimulai dengan menelaah seluruh bahan yang tersedia yang didapat dari penelitian kepustakaan. Semua bahan yang diperoleh terlebih dahulu diolah agar memberikan gambaran yang sesuai kebutuhan, kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif, dimana bahan yang diperlukan guna menjawab permasalahan, baik bahan primer maupun bahan sekunder, dikumpulkan untuk kemudian diseleksi, dipilah berdasarkan kualitas dan relevansinya untuk kemudian ditentukan antara bahan yang penting dan bahan yang tidak penting untuk menjawab permasalahan. Kemudian bahan yang didapat tersebut dipilih dan disistematisasi berdasarkan kualitas kebenaran sesuai dengan materi penelitian, untuk kemudian dikaji dengan pemikiran yang logis induktif, sehingga akan menghasilkan uraian yang bersifat deskriptif, yaitu uraian yang menggambarkan permasalahan serta pemecahannya secara jelas dan lengkap berdasarkan bahan-bahan yang diperoleh dari penelitian. sehingga diharapkan penulis dapat menjawab permasalahan yang diajukan.²

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bagaimana Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini yang dimaksud dengan 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.

Di samping PPAT umum sebagaimana disebutkan di atas, ada pula PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pasal 1 PP Nomor 24 tahun 2016 menyebutkan 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. Sedangkan PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka

² Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2010, hlm 32

pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.³

Dilihat dari pengertian dan tugas pokok, maupun kewenangan PPAT tersebut, maka dalam melaksanakan Pensertipikatan Tanah. PPAT telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan perannya. 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.

Sebagaimana diketahui bahwa tugas pokok dan kewenangan PPAT yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa:

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya 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: jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan tertentu; pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.⁴

Jadi, menurut pernyataan yang disebutkan dalam pasal tersebut di atas, tugas pokok PPAT adalah 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 tentang perubahan data pendaftaran tanah yang meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan

ke dalam perusahaan tertentu, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pensertipikatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik akan merupakan alat bukti tertulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.⁵

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

³ Seminar Kenotariatan, tanggal 3 Nopember 2017, di Fakultas Hukum Unissula Semarang

⁴ Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 . Opcit, hlm 4-5

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm, 77

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.

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

Berdasarkan pasal 1457 KUHPerdara yang menyebutkan Jual beli adalah suatu persetujuan, yang mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah diperjanjikan.⁶

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. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat perjanjian pemindahan hak atas tanah dengan pendaftarannya tanah di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN).

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

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

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

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

PENUTUP

Kesimpulan

Pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta adalah PPAT. 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.

Akibat hukum dari perjanjian jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah timbulnya suatu kewajiban dan hak antara para pihak, yaitu pihak penjual dan pembeli serta beralihnya penguasaan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibuktikan dengan adanya akta jual beli (AJB), Akta jual beli (AJB) merupakan salah satu akta otentik.

Akta otentik merupakan salah satu alat bukti terkuat dan terpenuh yang mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam

⁶ Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar grafiKa, Jakarta, 2008, hlm.86

kehidupan masyarakat. Melalui akta otentik ditentukan kewajiban dan hak para pihak, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat menghindari terjadinya sengketa dikemudian hari.

Saran

Karena peranan PPAT sangat berperan dalam pelaksanaan Pensertipikatan Tanah dalam Jual Beli, diharapkan dapat mempertahankan peran tersebut dengan melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007.
- Seminar Kenotariatan, tanggal 3 Nopember 2017, di Fakultas Hukum Unissula Semarang
- Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar grafika, Jakarta, 2008.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, 2010.