

**ANALISIS HUKUM TERHADAP
OTENTISITAS AKTA PPAT**

T E S I S

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn) pada Fakultas Hukum
Universitas Hasanuddin**



**Oleh :
ATIKA M. AMARIE
P3600208567**

**PROGRAM PASCASARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2010**

HALAMAN PENGESAHAN

T E S I S

ANALISIS HUKUM TERHADAP OTENTISITAS AKTA PPAT

Disusun dan Diajukan oleh :

ATIKA M. AMARIE

P3600208567

Menyetujui :

Komisi Penasehat

Ketua

Anggota

Prof.Dr.Abdul Razak,SH.,MH.
NIP: 19571029 198303 1 002

Prof.Dr.Farida Patittingi,SH.,MHum.,
NIP: 19671231 199103 2 002

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan

Prof.Dr. Ahmadi Miru, S.H., M.S.
NIP . 19610607 198601 1 003

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim,

Assalamu'alaikum, Wr, Wb.

Syukur Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah Subhana Wata'ala, karena berkat dan rahmat serta taufik – Nya pula, sehingga penyusunan Tesis ini, yang berjudul "Analisis Hukum terhadap Otentisitas Akta PPAT", dapat selesai dalam rangka memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh Gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.

Tidaklah mudah untuk menyusun tesis yang sempurna, demikian pula yang penyusun alami, hambatan-hambatan, kesulitan dan kejenuhan mewarnai penyusunan ini. Namun dengan segala usaha dan kemauan, penyusun berusaha untuk membuat semaksimal mungkin sesuai dengan kemampuan penyusun. Tetapi sebagaimana manusia yang mempunyai kekurangan dan kelemahan, penulis pun demikian adanya. Banyak kekurangan dan ketidaksempurnaan dari tesis ini, Oleh karena itu segala kritik dan saran sangat penulis harapkan demi kesempurnaan tesis ini.

Secara jujur penulis sampaikan bahwa Tesis ini tidak mungkin terselesaikan sebagaimana adanya jika tidak ada bantuan dan dukungan dari Ayahanda H.Muhammad Amarie dan Ibunda Hj.ZulfaDjibran yang tercinta, yang telah mengasuh dan mendidik penulis sejak kecil sampai dewasa serta iringan do'a dan bantuan baik moril maupun materil,

sehingga penulis dapat menyelesaikan pendidikan selama ini khususnya tesis ini.

Dan dengan adanya dukungan dan dorongan dari berbagai pihak juga, penulis mengucapkan terima kasih yang tak terhingga kepada :

1. Bapak Prof. Dr. Abdul Razak, SH., MH. dan ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, SH., MHum. Selaku Komisi Penasehat yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan bimbingan dan arahan kepada penulis.
2. Bapak Prof.Dr. Ahmadi Miru, SH.,MS. Selaku ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
3. Bapak Prof.Dr. Aswanto, SH.,MS.,DFM selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin
4. Bapak dan Ibu PPAT/Notaris Kota Makassar serta Kepala Kantor dan Staf Kantor Pertanahan Kota Makassar yang telah memberikan bantuan kepada penulis dalam mendapatkan data dan informasi yang sangat dibutuhkan dalam penyelesaian tesis ini.
5. Seluruh staf pengajar dan staf administrasi program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin.
- 6 Para sahabat terbaik selama penulis di Program magister Kenotariatan ini, Kak ema, Kak Titin, Kak Wiwi, Astika, Indah, Vina, Kak Kirana, Ika untuk keikhlasannya berbagi ilmu dengan penulis serta memberikan bantuan dan perhatiannya.

7. Rekan-rekan di Magister Kenotariatan UNHAS angkatan 2008 dan berbagai pihak yang tidak bisa penulis sebutkan namanya satu persatu.

Tesis ini disusun dengan segala kemampuan dan keterbatasan pada penulis, saran dan kritik sangat membantu demi kesempurnaanya. Semoga kebaikan dari semua yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung mendapat rahmat dan hidayah dari Allah SWT.

Wassalamu'Alaikum Wr.Wb.

Makassar, Januari 2011
Penulis

Atika M. Amarie

ABSTRAK

ATIKA M. AMARIE, P3600208067, *Analisis Hukum Terhadap Otentisitas Akta PPAT* (dibimbing oleh **Abdul Razak** dan **Farida Patittingi**)

Penelitian ini bertujuan mengetahui (1) Implikasi hukum terhadap keotentikan formulir/blanko akta PPAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pelaksanaan PPAT sebagai Pejabat Umum. (2) apakah PPAT berwenang dalam membuat formulir/blanko akta tanah sendiri.

Penelitian ini dilakukan di kota Makassar. Sampel yang diambil sebanyak 7 orang dari PPAT dan Kepala Kantor Pertanahan Kota Makassar. Sampel diambil secara purposive sampling. Pengumpulan data dilakukan melalui observasi, wawancara, dan penelitian kepustakaan dengan mengadakan studi terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait. Data dianalisis dengan menggunakan analisis kualitatif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa. Akta PPAT tidak memenuhi atau tidak sejalan dengan kriteria akta otentik dimana keotentikan suatu akta diatur dalam Pasal 1868 KUHPdata, yaitu suatu akta otentik ialah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum, dibuat di wilayah/daerah kewenangan pejabat umum yang bersangkutan, sementara bentuk akta PPAT hanya diatur setingkat Peraturan Menteri, yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan dengan penggunaan blanko PPAT sebagai pejabat umum tidak maksimal memberikan pelayanan jasa kepada masyarakat. Secara teoritik dan normatif PPAT dapat membuat blanko sendiri dalam membuat akta tanah, akan tetapi secara administratif dalam praktek di lapangan, PPAT tidak dapat melakukan hal tersebut.

Kata Kunci : Formulir/Blanko, Akta PPAT.

ABSTRACT

Atika M. Amarie. P3600208067, *Legal Analysis On Authenticity of official Documents Made by the officials of Land Document Makers* (supervised by Abdul Razak and Farida Patittingi)

The objectives of research were to investigate: (1) legal implications of the authenticity of the form / blank paper of the official documents from the officials of land Documents Makers (OLDM) which were issued by the Board of National Land Affairs in the implementation of OLDLM as the Public Officials. 2) whether the OLDLM had the authority in making their own forms/blank paper of the land official documents.

The research was carried out in the region of Makassar City, South Sulawesi Province with 7 respondents of OLDLM, the Head of Land Affairs office, Makassar City who were selected by a purposive sampling. Data used in the research were primary and secondary data. The collection of the primary data was carried out by a field research and an interview, whereas the secondary data were obtained by a library research by carrying out the study on the related regulations and acts.

The results of the research reveals that the official documents of OLDLM do not fulfill or are not in line the criteria of authentic official documents in which the authenticity of an official document is regulated in the Article 1868 of the Book of Civil Law, i.e. an authentic official document is a document whose form is determined by the acts, is made or in the presence of a public official, is made in the authority area/region of the relevant public official. While, the form of the OLDLM official document is only regulated on the level of the Minister Decree, i.e. the Regulation of State Minister of land Affairs/the Head of Board of National land Affairs Number 3 Year 1997. The use of blank paper of OLDLM as the public official is not maximal to give service to the community. Theoretically and normatively, OLDLM can make their own blank paper in producing the land official documents, however, in terms or administration and practically in reality, OLDLM can not carry out such things.

Key Words : Form / Blank, deed The Land Deed Official Makers

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
ABSTRAK.....	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah.....	8
C. Tujuan Penelitian.....	9
D. Manfaat Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah	10
1. Pengertian Pejabat dan Pejabat Umum	10
2. Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah	14
3. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah	21
B. Teori Kewenangan.....	31
1. Pengertian Kewenangan.....	31
2. Sumber dan Cara Memperoleh Kewenangan.....	32
C. Pengertian Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan ..	35

	D. Tinjauan Umum tentang Blanko Akta Pembuat Akta Tanah.....	45
	E. Sekilas Persamaan dan Perbedaan Notaris dengan PPAT.....	54
	1. Persamaan Notaris dengan PPAT	54
	2. Perbedaan Notaris dengan PPAT	56
BAB III	METODE PENELITIAN	60
	A. Lokasi Penelitian	60
	B. Tipe Penelitian	60
	C. Teknik Pengumpulan Data	61
	D. Jenis dan Sumber Data	62
	E. Analisis Data	63
BAB IV	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	64
	A. Implikasi Hukum terhadap Keotentikan akta PPAT dengan penggunaan Blanko/Formulir yang dikeluarkan oleh BPN dalam Pembuatan Akta PPAT.....	64
	B. Kewenangan PPAT dalam Membuat Blanko/Formulir Akta Tanah Sendiri	85
BAB V	PENUTUP	116
	A. Kesimpulan	116
	B. Saran	117
	DAFTAR PUSTAKA	119

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Pasal 33 (3) Undang-Undang Dasar 1945 mengatur, “bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.” Ayat ini mengandung arti bahwa menjadi kewajiban agar bumi, air dan ruang angkasa dan kekayaan yang diletakkan dalam kekuasaan Negara untuk mewujudkan kesejahteraan seluruh rakyat Indonesia. Oleh karena itu, seluruh batang tubuh Undang-Undang Dasar 1945 merupakan suatu penjabaran dari Pancasila, maka dengan sendirinya kesejahteraan yang dimaksud adalah kesejahteraan yang lahir bathin, adil dan merata bagi seluruh rakyat Indonesia. Melihat dari materi Pasal 33 ayat (3) di atas, maka tujuan di sini merupakan tujuan dari Negara Republik Indonesia yang bersifat mendasar dan abadi, juga bersifat filosofi dan adil.

Berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria selanjutnya disingkat dengan UUPA, sebagai peraturan dasar memuat ketentuan-ketentuan hukum tanah secara garis besar, terjadi perubahan fundamental pada Hukum Agraria di Indonesia, terutama hukum di bidang Pertanahan.

Menurut Sudjito¹ :

“UUPA secara substansial telah mengatur secara holistik keseluruhan entitas yang terkait dengan sumberdaya Agraria. Asas-asas hukum yang terkandung didalamnya terbukti masih relevan untuk tetap dipertahankan.”

Ketentuan hukum yang mengatur tentang penggunaan dan peruntukkan tanah yang pemanfaatannya haruslah dapat meningkatkan kesejahteraan dan mewujudkan keadilan sosial bagi masyarakat. Ketentuan hukum itu mengatur tentang hak-hak penguasaan atas tanah dalam arti permukaan bumi, yaitu Hukum Tanah.²

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, dalam Pasal 19 memerintahkan diselenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud di atas.

Pendaftaran tanah tersebut kemudian diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 sebagaimana yang telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dalam Peraturan Pemerintah tersebut tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka

¹ Sudjito, *Penyelesaian Konflik Sumberdaya Agraria*, Makalah disampaikan pada Kuliah Perdana Program Magister Kenotariatan di Universitas Hasanuddin, Makassar, 2005, hlm. 2

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan 2005, hlm. 8.

memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif bertendensi positif.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah secara tegas menyebutkan bahwa instansi pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Pada Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain. Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ditegaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat lain yang membantu melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, adalah pejabat dari Kantor Lelang, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan Panitia Ajudikasi.

Selanjutnya, Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT mempunyai tugas pokok untuk

melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Adapun perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, inbreng, pembagian harta bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Pada awal kelahirannya PPAT tidak dikategorikan sebagai Pejabat Umum, tapi sebagai PPAT saja³. PPAT dikategorikan atau disebutkan sebagai pejabat umum awalnya berdasarkan Pasal 1 butir (4) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, bahwa pejabat pembuat akta tanah, yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa

³ Habib Adjie, *Menoropong Khazanah Notaris dan PPAT di Indonesia*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 278.

membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selanjutnya keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 1 butir (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Secara khusus keberadaan PPAT diatur Peraturan pemerintah dalam Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPPAT), dalam Pasal 1 butir (1) disebutkan bahwa 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.

Berdasarkan isi aturan hukum yang mengatur eksistensi PPAT sebagaimana diuraikan di atas, bahwa kewenangan PPAT yaitu diberi wewenang membuat akta PPAT otentik. Kata membuat diartikan dalam pengertian yang luas (*verlijden*) yaitu memproduksi akta yang ditentukan oleh undang-undang termasuk mempersiapkan, menyusun dan membuat akta yang sesuai dengan bentuk yang ditentukan.⁴ Lebih lanjut, pengertian membuat adalah menciptakan, melakukan, mengerjakan⁵.

⁴ GHS. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta, 1980, hlm 28.

⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia, hlm. 148

PPAT dalam membuat akta PPAT harus dibuat dengan bentuk yang ditetapkan dengan Peraturan Menteri. Dalam penjelasan Pasal 21 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang PPAT dikatakan, “untuk memenuhi syarat otentiknya suatu akta, maka akta PPAT wajib ditentukan bentuknya oleh menteri”.⁶

Hal ini diatur lebih lanjut pada Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 96 ayat (2) yang menegaskan bahwa pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan.

Berdasarkan Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia sesuai dengan petunjuk pengisian. Pengisian tersebut harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

⁶ Penjelasan Pasal demi Pasal PP No. 37 tahun 1998 tentang PJPPAT

Aturan ini menurut penulis menimbulkan ketergantungan pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum dengan keberadaan blanko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Penulis sependapat dengan Habib Hadjie⁷, bahwa kewenangan PPAT sebagai pejabat umum dalam membuat akta yang merupakan mutlak kewenangan PPAT, menjadi rancu atau *contradiction in terminis*, manakala menghubungkan kewenangan tersebut dengan Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 96 Ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agrarian/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa pembuatan akta sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan ayat (2) harus menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan. Menurut Pasal ini bahwa akta yang dimaksud dalam bentuk formulir/blanko yang sudah disediakan.

Sementara pada Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata) sebagai satu-satunya dasar yang mengatur tentang rumusan akta otentik merumuskan bahwa, akta otentik harus memenuhi unsur sebagai berikut :

1. Akta itu harus dibuat oleh atau di hadapan seorang pejabat umum.

⁷ Habib Adjie, *Percikan Pemikiran tentang Jabatan dan Akta PPAT*, Makalah, Surabaya, 2008, hal. 31

2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
3. Akta itu dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Hal inilah yang menarik penulis untuk mengkaji lebih mendalam dengan menganalisis implikasi hukum terhadap akta PPAT dengan kehadiran blanko/formulir yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan PPAT dalam mengimplementasikan kewenangannya selaku pejabat umum.

Berdasarkan hal tersebut di atas, maka penulis memilih judul “Analisis Hukum Terhadap Otentisitas Akta PPAT”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang permasalahan tersebut di atas, maka penulis mengidentifikasi rumusan sebagai berikut:

1. Bagaimana implikasi hukum terhadap keotentikan akta PPAT dengan penggunaan formulir/blanko yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pembuatan akta PPAT?
2. Apakah PPAT berwenang membuat formulir/blanko akta tanah sendiri?

C. Tujuan Penelitian

Sejalan dengan permasalahan yang telah dirumuskan sebelumnya, maka tujuan yang ingin dicapai dalam penulisan karya ilmiah ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui Implikasi hukum terhadap keotentikan formulir/blanko akta PPAT yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam pelaksanaan PPAT sebagai Pejabat Umum.
2. Untuk mengetahui apakah PPAT berwenang dalam membuat formulir/blanko akta tanah sendiri.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat seperti berikut ini:

- a. Secara teori, hasil penelitian ini diharapkan berguna bagi pembangunan hukum dan pengembangan Ilmu Hukum pada umumnya dan Hukum Pertanahan pada khususnya terutama Ilmu Hukum ke-PPAT-an yang berkaitan dengan Akta PPAT.
- b. secara praktis diharapkan dapat memberikan informasi yang bersifat ilmiah dan obyektif serta sebagai kontribusi bagi para praktisi, masyarakat, kepada PPAT dan instansi terkait akta PPAT.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat dan Pejabat Umum

Istilah atau pengertian dari jabatan atau pejabat berkaitan dengan wewenang⁸, sehingga dengan demikian istilah atau pengertian pejabat umum berkaitan dengan wewenang dari pejabat umum, hal ini dapat kita lihat dari aturan hukum yang mengatur jabatan dari pejabat umum tersebut. Ketika mengkaji aturan hukum yang mengatur jabatan dari pejabat umum dapat diketahui wewenangnya.

Menurut bahasa kamus, bahwa jabatan berarti pekerjaan (tugas) dalam pemerintahan atau organisasi⁹. Arti jabatan yang ini dalam arti yang umum, untuk setiap bidang pekerjaan (tugas) yang sengaja dibuat untuk keperluan yang bersangkutan baik pemerintahan maupun organisasi yang dapat diubah sesuai dengan keperluan. Jabatan dalam arti sebagai *Ambt*¹⁰ merupakan fungsi, tugas, wilayah kerja pemerintah pada umumnya atau badan perlengkapan pada khususnya. Istilah atau sebutan jabatan

⁸ E. Utrecht, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Penerbitan dan Balai Buku Ichtar, Djakarta, 1963, hlm.159.

⁹ Kamus Besar Bahasa Indonesia, Departemen Pendidikan dan Kebudayaan-Balai Pustaka, Jakarta, 1994, hlm. 392.

¹⁰ N.E Algra, H.R.W. Gokkel-dkk, *Kamus Istilah Hukum Fockema Andrea, Belanda-Indonesia*, Bina Cipta, Jakarta, 1983, hlm. 29

merupakan suatu istilah yang dipergunakan sebagai fungsi atau tugas ataupun wilayah kerja dalam pemerintahan.

Menurut E. Utrech¹¹ bahwa :

Jabatan (*ambt*) ialah suatu lingkungan pekerjaan tetap (*kring van vaste werkzaamheden*) yang diadakan dan dilakukan guna kepentingan negara (kepentingan umum).

Selanjutnya¹² dikemukakan pula bahwa yang dimaksud dengan “lingkungan pekerjaan tetap” ialah :

Suatu lingkungan pekerjaan yang sebanyak-banyaknya dapat dinyatakan dengan tepat-teliti (*zoveel mogelijk nauwkeurig omsschreven*) dan yang bersifat “*duurzam*” (tidak dapat diubah begitu saja).

Jabatan merupakan subjek hukum (*persoon*), yakni pendukung hak dan kewajiban (suatu personifikasi). Oleh hukum Tata Negara, kekuasaan tidak diberikan kepada orang penjabat (orang), tetapi diberikan kepada jabatan (lingkungan pekerjaan)¹³. Sebagai subjek hukum yaitu badan hukum, maka jabatan itu dapat menjamin kontinuitet hak dan kewajiban. Penjabat (yang menduduki jabatan) selalu berganti-ganti, sedangkan jabatan terus-menerus (*continue*)¹⁴. Misalnya jabatan presiden atau gubernur merupakan lingkungan jabatan tetap, yang akan tetap ada sepanjang dibutuhkan oleh suatu pemerintahan. Jabatan-jabatan tersebut diisi atau dijabat oleh para subjek hukum yang dipilih atau

¹¹ E. Utrech, *op.cit.*, hlm.159.

¹² *Ibid*, hlm. 160.

¹³ *Loc.cit.*

¹⁴ *Loc.cit.*

diangkat untuk waktu tertentu yang akan menjalankan jabatan yang ada.

Jabatan merupakan suatu bidang pekerjaan atau tugas yang sengaja dibuat oleh aturan hukum untuk keperluan dan fungsi tertentu dan bersifat berkesinambungan sebagai suatu lingkungan pekerjaan tetap. Jabatan merupakan suatu subjek hukum, yakni pendukung hak dan kewajiban. Agar suatu jabatan dapat berjalan maka jabatan tersebut dapat disandang oleh subjek hukum lainnya yaitu orang. Orang yang diangkat untuk melaksanakan suatu jabatan disebut pejabat. Suatu jabatan tanpa ada pejabatnya, maka jabatan tersebut tidak dapat berjalan.

Kosakata dalam bahasa Indonesia, ada istilah penjabat dan pejabat. Istilah kata penjabat dan pejabat dari segi arti kata mempunyai pengertian yang berbeda. Penjabat dapat diartikan sebagai pemegang jabatan orang lain untuk sementara¹⁵, sedangkan pejabat sebagai pegawai pemerintah yang memegang jabatan (unsur pimpinan) atau orang yang memegang suatu jabatan¹⁶.

Suatu jabatan sebagai personifikasi hak dan kewajiban dapat dijalankan oleh manusia atau subjek hukum. Menjalankan hak dan kewajiban yang didukung oleh jabatan ialah pejabat. Jabatan

¹⁵ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *op.cit.*, hlm.392. Badudu-zain, Kamus Umum Bahasa Indonesia, Pustaka Sinar Harapan, Jakarta, 1994, hlm. 543

¹⁶ Kamus Besar Bahasa Indonesia, *Loc.cit*, hlm. 392. Badudu-Zain, *Loc.cit*, hlm. 543.

bertindak dengan perantaraan pejabatnya¹⁷. Jabatan merupakan lingkungan pekerjaan tetap sebagai subjek hukum (*persoon*,) yakni pendukung hak dan kewajiban (suatu personifikasi). Sebagai subjek hukum, maka jabatan itu dapat menjamin kesinambungan hak dan kewajiban, dengan demikian hubungan jabatan dengan pejabat, bahwa jabatan bersifat tetap (lingkungan pekerjaan tetap). Jabatan dapat berjalan oleh manusia sebagai pendukung hak dan kewajiban sehingga disebut sebagai pejabat. Pejabat adalah yang menjalankan hak dan kewajiban jabatan. Pejabat (yang menduduki jabatan) selalu berganti-ganti, sedangkan jabatan terus-menerus, artinya pejabat bisa diganti, sedangkan jabatan akan tetap ada selama diperlukan dalam suatu struktur pemerintah atau organisasi.

Istilah pejabat umum¹⁸ merupakan terjemah dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris dan dan Pasal 1868 KUHPerdara¹⁹.

Menurut kamus hukum²⁰ salah satu arti *Ambtenaren* adalah pejabat. Dengan demikian *openbare*²¹ *Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan urusan publik,

¹⁷ E. Utrecht, *Op.cit*, hlm. 124-125

¹⁸ Mahkamah Konstitusi Republik Indonesia (MKRI), dengan putusan Nomor 009-014/PUU-III/2005, tanggal 13 September 2005 mengistilahkan pejabat umum sebagai *Public official*.

¹⁹ Istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam Pasal 1868 BW diterjemahkan menjadi Pejabat Umum oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1983

²⁰ N. E. Algra, H.R.W. Gokkel-dkk, *op.cit.*, hlm. 29.

²¹ Dalam kamus Hukum Fockema Andreae's *Rechtsgelerd Handwoordenboek*, oleh N. E. Algra, H.R.W. Gokkel, H.D. tjeenk Willink-Alphen aan den Rijn, 1981, hlm. 432, bahwa salah satu arti dari *openbare* adalah *de publieke zaak*, yang berarti kepentingan atau urusan publik.

sehingga tepat jika *openbare* diartikan sebagai pejabat publik. Khusus berkaitan dengan dengan *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai pejabat umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik.

Pasal 1 butir (1) Undang-Undang Jabatan Notaris (UUJN) menyebutkan:

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam undang-undang ini.

Aturan hukum sebagaimana yang di atas yang mengatur keberadaan notaris tidak memberikan batasan atau definisi mengenai pejabat umum, sekarang ini yang diberikan kualifikasi sebagai pejabat umum bukan notaris saja, PPAT juga diberi kualifikasi sebagai pejabat umum dan pejabat lainnya.

2. Pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Ketentuan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri,

- b. Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara,
- c. Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan oleh Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52 – Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746, diundangkan tanggal 5 Maret 1998. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan perundang-undangan lain yang di dalamnya mengatur tugas dan wewenang PPAT, antara lain, yaitu:

1. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun. Pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta PPAT.
2. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah. Pembebanan Hak Tanggungan atas tanah Hak Milik, Hak

Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah Negara harus Dibuktikan dengan Akta PPAT.

3. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun. Pemindehan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun Dibuktikan dengan akta PPAT.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah. Pemindehan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT.

Pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:

1. Pasal 1 butir 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996. PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pasal 1 butir 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

3. Pasal 1 butir 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

4. Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Keempat ketentuan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT sebagai pejabat umum. Istilah pejabat umum bagi PPAT baru ada pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, namun dalam Undang-undang ini maupun peraturan perundang-undangan yang lain tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud pejabat umum adalah seorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.²² Sri Winarsi juga menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya tersebut dapat dilihat dari

²² Boedi Harsono, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*, Majalah RENVOI, No. 8.44. IV, Jakarta, 3 Januari 2007, hlm. 11.

pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT.²³ PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, tugasnya adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Keempat ketentuan di atas terdapat persamaan, yaitu PPAT sebagai pejabat umum dan kewenangannya membuat akta yang berkaitan dengan tanah, sedangkan perbedaannya adalah:

1. Pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, akta yang dibuat oleh PPAT dirinci secara tegas, yaitu akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.
2. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta yang dibuat oleh PPAT tidak dirinci secara tegas, hanya dirumuskan akta-akta tanah tertentu.
3. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, akta dibuat untuk perbuatan hukum tertentu, dan obyek perbuatan hukumnya

²³ Sri Winarsi, *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum*, Majalah YURIDIKA, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 17 No. 2, Surabaya, Maret 2002, hlm. 186.

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta tanah. Menurut Boedi Harsono,²⁴ yang dimaksud dengan akta tanah adalah akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum di bidang hukum tanah, yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT 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. Yang menjadi PPAT disini adalah seseorang yang merangkap menjadi Notaris atau mantan pejabat dari Badan Pertanahan Nasional setelah lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.
2. PPAT Sementara. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT sementara ini adalah Kepala Kecamatan.
3. PPAT Khusus. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan PPAT sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapatkan limpahan kewenangan dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

²⁴ Boedi Harsono, *PPAT, Akta PPAT, dan Permasalahannya*, Makalah, Temu Ilmiah Mahasiswa Notariat se-Indonesia, Candra Wilwatikta, Pandaan, Jawa Timur, 25- 6 Agustus 1989, hlm. 2.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, untuk dapat diangkat menjadi PPAT harus memenuhi syarat sebagai berikut:

1. Berkewarganegaraan Indonesia.
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun.
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rokhani.
6. Lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Besarnya (uang jasa) honorarium PPAT ditetapkan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:

1. Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta.
2. PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.

3. Di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan melebihi 1% (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta.
4. PPAT Khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya.

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT, karena:

1. Meninggal dunia; atau
2. Telah mencapai usia 65 tahun; atau
3. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
4. Diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatannya, atau diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

3. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan 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 tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-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 37 Tahun 1998, yaitu:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke 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 membebaskan Hak Tanggungan.

Dimaksud dengan perbuatan hukum adalah suatu perbuatan yang dilakukan oleh para pihak mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang menimbulkan akibat hukum bagi para pihak tersebut. Akibat hukum dari perbuatan hukum tersebut dapat berupa pemindahan hak, pembebanan hak, dan pembagian hak²⁵.

Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Untuk menjawab kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT dapat dilihat dari macam-macam kegiatan pendaftaran tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, meliputi:

- a. pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

²⁵ Urip santoso, *Tugas PPAT dalam Pendaftaran Tanah*, Hukumonline.com, Tanggal 12 Desember 2007

1. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*).

Dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan secara massal, ada yang dilaksanakan atas inisiatif dari Pemerintah dan ada yang swadaya masyarakat (inisiatif dari pemegang hak atas tanah).

Menurut Urip Santoso :²⁶

“Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan melalui Ajudikasi, yang dalam pelaksanaannya dibentuk Panitia Ajudikasi oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk pendaftaran tanah secara sistematis atas inisiatif dari Pemerintah, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk pendaftaran tanah secara sistematis atas swadaya masyarakat (inisiatif dari pemegang hak atas tanah). Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, ada yang bersifat perseorangan (individual), dan ada yang bersifat massal.”

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

²⁶ Urip Santoso, *Loc.cit*

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Keegiatannya, meliputi:
 1. pembuatan peta dasar pendaftaran;
 2. penetapan batas bidang-bidang tanah;
 3. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 4. pembuatan daftar tanah;
 5. pembuatan surat ukur.
 - b. Pembuktian dan pembukuannya. Keegiatannya, meliputi:
 1. pembuktian hak baru;
 2. pembuktian hak lama;
 3. pembukuan hak.
 4. Penerbitan sertipikat.
 5. Penyajian data fisik dan data yuridis.
 6. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
2. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*).

Dimaksud kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Pasal 1 butir (12) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah,

dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak. Kejadiannya meliputi:
 1. Pemindahan hak;
 2. Pemindahan hak melalui lelang;
 3. Peralihan hak karena pewarisan;
 4. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
 5. Pembebanan hak;
 6. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Kejadiannya meliputi:
 1. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;
 2. Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;

3. Pembagian hak bersama;
4. Hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
5. Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
6. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
7. Perubahan nama.

Perubahan data yuridis dapat berupa:

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. Peralihan hak karena pewarisan;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perusahaan atau koperasi;
- d. Pembebanan Hak Tanggungan;
- e. Peralihan Hak Tanggungan;
- f. Hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan;
- g. Pembagian hak bersama;
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. perpanjangan jangka waktu hak atas tanah.

Perubahan data fisik dapat berupa:

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan dua atau lebih bidang tanah.

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 (PPAT) adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. 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 hak milik, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan. Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dibutuhkan bantuan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) untuk membuat akta.

A.P. Parlindungan menyatakan²⁷ :

²⁷ A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, cv. Mandar Maju: Bandung, 1999, hlm. 83.

“Bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *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 di atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas HakMilik atau Hak Pakai di atas HakMilik) ditambah membuat surat kuasa memasang Hak Tanggungan”.

Pada dasarnya tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah membantu Badan Pertanahan Nasional dalam mencapai salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu:

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
- b. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun pada saat

wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

c. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun mengenai Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa :

1. yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

2. yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

3. yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1 dan 2 tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi objek landreform;

4. yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1 dan 2 tidak benar.

d. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang

harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

- e. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan dan pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

B. Teori Wewenang

1. Pengertian Kewenangan

Kewenangan menurut bahasa Indonesia²⁸ berasal dari kata “wenang” atau “Wewenang” yang berarti hak kekuasaan untuk bertindak, kemudian merujuk kepada subjek atau pelaku kemudian menjadi kata “berwenang” yang mengandung arti sebagai kekuasaan untuk membuat keputusan, memerintah, dan melimpahkan tanggung jawab kepada orang lain.

Mengenai wewenang, dalam kosa kata bahasa Inggris dikenal dengan istilah “*authority*” atau “*responsibility*” yang mengandung makna tanggung jawab, ruang lingkup tugas atau

²⁸ Lihat kamus bahasa Indonesia

jaminan bahwa suatu pekerjaan dapat dilaksanakan oleh yang menerima tugas. P. Nikolai²⁹ menjelaskan bahwa :

“Wewenang dalam substansi asas legalitas berarti *“Her Vermogen tot het Van Bepaalde Rechtshandelingen”*, (Wewenang berarti kemampuan untuk melakukan tindakan-tindakan hukum tertentu). Tindakan-tindakan yang dimaksud dalam pengertian ini, yaitu tindakan hukum yang dilaksanakan oleh para pemangku kewenangan berupa pelaksanaan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

Berdasarkan beberapa pengertian yang penulis telah uraikan di atas, dapat dirumuskan pengertian kewenangan yang sesuai dengan pengertian kewenangan yang terdapat dalam Kamus Bahasa Indonesia yaitu³⁰ “kewenangan adalah hak dan kekuasaan yang dimiliki oleh seseorang untuk melakukan sesuatu atau bertindak sesuai dengan keinginannya”.

2. Sumber dan Cara Memperoleh Kewenangan

Seiring dengan pilar utama Negara hukum yaitu asas legalitas, maka berdasarkan prinsip ini tersirat bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan perundang-undangan, artinya sumber wewenang adalah peraturan perundang-undangan.

Secara teoritik, kewenangan bersumber dari peraturan perundang-perundangan tersebut melalui tiga cara, yaitu atribusi, delegasi, dan mandat.

²⁹ P. Nikolai dalam skripsi Akbar, *kewenangan bupati sebagai pejabat Pembina Kepegawaian Daerah*, 2007, hal. 20

³⁰ kamus Bahasa Indonesia, *op.cit.*

Menurut Ridwan H.R.³¹ mendefinisikan sebagai berikut :

1. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan.
2. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya.
3. Mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.

Berbeda dengan pendapat Van Wijk F.A.M Stronk dan J.G Steenbeek menyebutkan³²:

“Bahwa hanya ada dua cara organ pemerintahan memperoleh wewenang, yaitu atribusi dan delegasi. Mengenai atribusi dan delegasi, disebutkan bahwa atribusi berkenaan dengan penyerahan suatu wewenang baru, sedangkan delegasi menyangkut pelimpahan wewenang dari wewenang yang telah ada organ yang telah memperoleh wewenang secara atributif kepada organ lain; jadi menurut pengertian ini delegasi secara logis selalu didahului oleh atribusi”.

Mengenai sumber dan cara memperoleh kewenangan organ pemerintahan ini penting karena berkenaan dengan pertanggung jawaban yuridisnya dari penggunaan wewenang tersebut. Berdasarkan hal tersebut di atas, bahwa wewenang yang diperoleh secara atribusi bersifat asli dari peraturan perundang-undangan, dengan kata lain organ pemerintahan memperoleh kewenangan secara langsung dari redaksi Pasal tertentu dalam suatu peraturan perundang-undangan.

Dalam hal atribusi, penerima wewenang dapat menciptakan wewenang baru atau memperluas wewenang yang ada, dengan

³¹ Ridwan H.R., *Hukum Administrasi Negara*, Penerbit Rajawali Pers, 2008,.

³² *Op.cit*, Skirpsi, hlm. 23

tanggung jawab intern dan ekstern pelaksanaan wewenang yang diatribusikan sepenuhnya berada pada penerima wewenang.

Pada delegasi tidak ada penciptaan wewenang, namun yang ada hanya pelimpahan wewenang dari pejabat yang satu ke pejabat yang lainnya, jadi dengan demikian tanggung jawab yuridis tidak lagi berada pada sipemberi delegasi (*delegans*), akan tetapi beralih pada penerima delegasi (*delegataris*). Sementara pada mandat, penerima mandat (*mandataris*) hanya bertindak untuk dan atas nama pemberi mandat (*mandans*), maka konsekwensinya tanggung jawab akhir keputusan yang diambil *mandataris* tetap berada pada *mandans*. Hal ini karena pada dasarnya, penerima mandat ini bukan pihak lain dari pemberi mandat.

Dengan hal di atas, kita dapat pahami sumber kewenangan Badan Pertanahan Nasional serta PPAT, yaitu atributif dengan merujuk Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain. Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

ditegaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

C. Pengertian Akta Otentik dan Akta Di Bawah Tangan

Pengertian akta menurut Kamus Lengkap Bahasa Indonesia adalah “ijazah, surat keterangan kelahiran, surat tanda keterangan yang dibuat berdasarkan peraturan yang berlaku”.³³ Tidak ada penjelasan lebih lanjut mengenai arti akta dalam kamus tersebut, kurang memberikan informasi, sehingga pengertian akta dalam Kamus Lengkap Bahasa Indonesia tersebut kurang dapat dipahami. Dalam Kamus Umum Belanda Indonesia, pengertian akta tidak jauh berbeda dengan Kamus Lengkap Bahasa Indonesia, yang dalam bahasa Belanda disebut sebagai *acte* atau *akte*, dijelaskan sebagai berikut: “akte (notaris), ijazah, surat wewenang, surat keterangan”.³⁴ Penjelasan ini pun kurang mendalam. Tidak ada penjelasan mengenai siapa pejabat yang berwenang membuatnya, bagaimana bentuk akta yang baku atau apa saja ketentuan yang dapat dicantumkan dalam

³³ Indrawan W.S., *Kamus Lengkap Bahasa Indonesia*, Jombang, Penerbit Lintas Media, 1998, hlm. 22.

³⁴ Wojowasito, *Kamus Umum Belanda Indonesia*, Jakarta, Penerbit PT Ihtiar Baru-Van Hoeve, 1990, hlm.34.

akta, syarat-syarat sebagai pihak yang berkepentingan dan sebagainya, sehingga pengertian akta dalam Kamus Umum Belanda Indonesia tersebut kurang dapat dipahami.

Pengertian akta yang terdapat dalam Kamus Hukum adalah sebagai berikut :

“Surat tanda bukti kebenaran sesuatu yang ditandatangani oleh yang berkepentingan, itu merupakan tanda bukti yang dapat dijadikan bukti tulisan”.

Pada kamus hukum tersebut, pengertian akta sudah sedikit lebih jelas, yaitu suatu tulisan yang ditanda tangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan yang dapat dijadikan sebagai alat bukti. Akan tetapi, pengertian akta ini belum membahas mengenai siapa saja yang berwenang membuatnya dan apa saja ketentuan yang dapat dimuat dalam sebuah akta.

Berdasarkan ketentuan yang termuat dalam Pasal 1866 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, alat-alat bukti yang digunakan dalam perkara perdata terdiri dari bukti tulisan, bukti dengan saksi-saksi, persangkaan-persangkaan, pengakuan, dan sumpah. Ketentuan tersebut, bukti berupa tulisan disebutkan sebagai alat pembuktian yang pertama. Hal ini menyatakan bahwa dalam lalu lintas hukum perdata, bukti berupa tulisan memegang peranan utama dalam hal alat bukti, yaitu dalam jual beli, utang-piutang, sewa-menyewa, dan lain sebagainya. Orang-orang tersebut memang dengan sengaja

membuat alat-alat bukti berhubung dengan kemungkinan diperlukannya bukti-bukti itu dikemudian hari. Seseorang yang menerima sejumlah uang atau sebuah barang, lebih merasa aman apabila disertai dengan tanda terima, yaitu tulisan yang berisi keterangan mengenai telah diterimanya sejumlah uang atau sebuah barang yang dikemudian hari tulisan tersebut dapat dijadikan bukti bahwa benar telah menerima uang atau barang tersebut.

Berbagai bentuk bukti tulisan yang ada, yang dapat digolongkan penting sebagai alat untuk pembuktian adalah akta. Akta merupakan suatu tulisan yang berisi keterangan atas suatu peristiwa atau kejadian, yang sengaja dibuat untuk dijadikan sebagai alat bukti dikemudian hari dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan.

Hal ini sebagaimana yang ternyata dalam Pasal 1878 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, dimana disebutkan bahwa :

“Perikatan-perikatan utang sepihak di bawah tangan untuk membayar sejumlah uang tunai atau memberikan suatu barang yang dapat ditetapkan atas suatu harga tertentu, harus seluruhnya ditulis dengan tangan si penandatanganan sendiri suatu perjanjian yang memuat jumlah atau besarnya barang yang terutang”.

Berdasarkan ketentuan tersebut, dengan suatu tulisan yang sengaja dibuat dan yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang berkepentingan, maka tulisan tersebut telah memiliki suatu kekuatan pembuktian, yaitu para pihak tersebut bertanggung jawab terhadap kebenaran dari apa yang telah ditulis tersebut dan juga bertanggung

jawab mengenai isi dari tulisan tersebut apabila dikemudian hari terjadi perselisihan diantara pihak-pihak tersebut.

Pada Pasal 1867 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata disebutkan bahwa “pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”, sehingga akta sebagai alat bukti tertulis terbagi menjadi akta otentik dan akta di bawah tangan. Baik akta otentik maupun akta di bawah tangan, kedua-duanya merupakan alat bukti tertulis.

Dalam ketentuan yang terdapat pada Pasal 1869 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dicantumkan bahwa :

“Suatu akta yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai dimaksud diatas atau karena cacat dalam bentuknya, tidak dapat diperlakukan sebagai akta otentik, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan dibawah tangan jika ia ditandatangani oleh para pihak”.³⁵

Dari ketentuan tersebut, sebagaimana yang juga ternyata dalam Pasal 1868 juncto Pasal 1875 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, telah disebutkan mengenai pengertian dan perbedaan akta otentik dan akta di bawah tangan.

Pasal 1875 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyebutkan bahwa : “Suatu tulisan di bawah tangan yang diakui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak dipakai, atau yang dengan cara menurut undang-undang dianggap sebagai diakui, memberikan terhadap orang-orang yang menandatangani serta para ahli

³⁵ Kitab undang-undang Hukum Perdata, *op.cit.*, Pasal 1869

warisnya dan orang-orang yang mendapat hak daripada mereka, bukti yang sempurna seperti suatu akta otentik, dan demikian pula berlakulah ketentuan Pasal 1871 untuk tulisan itu.”³⁶

Suatu akta dapat disebut sebagai akta otentik karena telah memenuhi unsur-unsur yang diterapkan untuk itu, dan akta tersebut memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna dan mengikat. Akta otentik dikatakan memiliki bukti yang sempurna adalah sebagaimana yang ternyata dalam Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang berbunyi :

“Suatu akta otentik memberikan di antara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat di dalamnya.”

Pengertian akta otentik sebagai akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna adalah karena dengan akta tersebut tidak lagi diperlukan bukti tambahan, yaitu tidak diperlukan alat bukti lainnya untuk mendukung suatu pembuktian. Selain itu, sebagaimana ternyata dalam Pasal 1871 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahwa akta otentik memberikan bukti yang sempurna mengenai segala sesuatu yang menjadi pokok dari ketentuan dan isi akta tersebut yaitu segala sesuatu yang dengan tegas telah dinyatakan oleh pihak-pihak yang telah menandatangani akta tersebut.³⁷ Akta otentik disebut mengikat

³⁶ Subekti dan Tjiptosudibjo, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgelijke Wetboek)*, Jakarta PT. Intermasa, 1979, hlm.475 dan 477.

³⁷ Pasal 1871 berbunyi “ Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya sebagai suatu penuturan belaka selain apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta.”

dalam arti, bahwa segala sesuatu yang tertulis dalam akta tersebut harus dipercaya kebenarannya, selama kebenarannya tersebut tidak dibuktikan lain di depan Pengadilan.

Kekuatan yang dimiliki akta otentik antara lain :

- a. Membuktikan diantara para pihak yang berkepentingan, bahwa mereka sudah menerangkan segala sesuatu yang ditulis dalam akta tersebut (merupakan kekuatan pembuktian formil);
- b. Membuktikan diantara para pihak yang berkepentingan tersebut, bahwa benar telah terjadi peristiwa sebagaimana yang disebutkan dalam akta tersebut (merupakan kekuatan pembuktian material);
- c. Membuktikan kepada pihak ketiga bahwa pada tanggal yang disebutkan dalam akta, para pihak tersebut telah menghadap dimuka pegawai umum (dalam hal ini yang dimaksud adalah Notaris) dan menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut (merupakan kekuatan pembuktian keluar).³⁸

Mengenai akta di bawah tangan : akta tersebut dapat menjadi akta yang memiliki kekuatan pembuktian yang sama dengan akta otentik apabila para pihak mengakui tanda tangan yang mereka buat di dalam akta tersebut, sehingga hanya kekuatan pembuktian formil dan kekuatan pembuktian materil yang berlaku. Untuk kekuatan pembuktian keluar, yaitu pembuktian bagi pihak ketiga, tidak berlaku. Hal ini disebabkan karena bila timbul perselisihan dan persengketaan

³⁸ Subekti, *op.cit.*, hal.29-30.

dengan pihak ketiga, maka pihak ketiga tersebut yang harus dapat membuktikan kebenaran yang diakuinya.

Suatu akta di bawah tangan dapat juga berlaku terhadap pihak ketiga dalam hal apabila akta di bawah tangan tersebut dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau pegawai umum lain yang ditunjuk oleh undang-undang dan akta tersebut dibukukan menurut aturan-aturan yang diadakan oleh undang-undang. Hal tersebut yang dikenal dengan istilah legalisasi atau pengesahan. Aturan mengenai tanggal dari akta di bawah tangan tersebut telah dinyatakan dalam Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dimana penetapan mengenai tanggal dari sebuah akta di bawah tangan menjadi penting, sebab dengan tanggal tersebut dapat diketahui berbagai peristiwa sehubungan dengan tindakan lebih lanjut yang hendak dilakukan para pihak tersebut terhadap segala sesuatu yang telah tertulis dalam akta tersebut.³⁹

Pada bab VII mengenai akta Notaris pada bagian pertama dalam Pasal 38 ayat (1) sampai ayat (4) UUJN berisi mengenai bentuk dan sifat akta. Dalam ayat (1) Pasal tersebut, disebutkan

³⁹ Pasal 1880 berbunyi "Akta-akta di bawah tangan, sekedar tidak dibubuhi suatu pernyataan sebagaimana dimaksudkan dalam ayat kedua dari Pasal 1874 dan dalam Pasal 1874a, tidak mempunyai kekuatan terhadap orang-orang pihak ketiga, mengenai tanggalnya, selain sejak hari dibubuhi pernyataan oleh seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh undang-undang; atau sejak hari meninggalnya si penandatangan maupun salah seorang dari para penandatangan atau sejak hari dibuktikannya tentang adanya akta-akta dibawah tangan itu dari akta-akta yang dibuat oleh pegawai umum, atau pula sejak hari diakuinya akta-akta di bawah tangan itu secara tertulis oleh orang-orang pihak ketiga terhadap siapa akta-akta itu dipergunakan." Subekti dan Tjptosudibio, *op.cit.*, hlm.475

bahwa setiap akta notaris terdiri dari awal akta atau kepala akta, badan akta, dan akhir akta atau penutup akta.

Ketentuan dalam ayat (2) menyebutkan bahwa awal akta atau kepala akta harus memuat judul akta, nomor akta, dan tempat kedudukan Notaris. Pada ayat (3) yaitu mengenai badan akta berisi :

- a. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap dan /atau orang yang mereka wakili;
- b. Keterangan mengenai kedudukan bertindak penghadap;
- c. Isi akta yang merupakan kehendak dan keinginan dari pihak yang berkepentingan; dan
- d. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir, serta pekerjaan, jabatan, kedudukan, dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.”

Ketentuan dalam ayat (4), yaitu akhir akta atau penutup akta memuat mengenai :

- a. Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (7);
- b. Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta apabila ada;
- c. Nama lengkap, tempat dan tanggal lahir dari tiap-tiap saksi akta;
- d. Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.”

Akta Notaris dapat berfungsi sebagai akta otentik apabila memenuhi syarat-syarat yang terdapat dalam Pasal 38 tersebut, yang merupakan salah satu syarat dari banyaknya syarat yang harus dipenuhi dalam rangka pembuatan akta otentik. Akta Notaris dapat menjadi akta di bawah tangan apabila tidak memenuhi syarat-syarat yang ditentukan undang-undang. Hal ini sebagaimana yang tercantum

dalam Pasal 41 UUJN yang berbunyi sebagai berikut : “Apabila ketentuan dalam Pasal 39 dan Pasal 40 tidak dipenuhi, akta tersebut hanya mempunyai kekuatan pembuktian sebagaimana akta di bawah tangan.

Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 39 berisi persyaratan sebagai penghadap yaitu penghadap harus telah berusia minimal 18 tahun atau telah menikah dan cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Selain itu, penghadap harus dikenal oleh Notaris atau diperkenalkan kepadanya oleh 2 (dua) orang saksi pengenalan yang berusia minimal 19 tahun atau telah menikah, dan cakap dalam perbuatan hukum, serta harus dinyatakan secara tegas dalam akta yang dibuat oleh Notaris.

Ketentuan yang tercantum pada Pasal 40 memuat syarat-syarat sebagai saksi. Saksi dalam ketentuan ini harus memenuhi persyaratan, yang antara lain setiap kali notaris membacakan akta maka harus dihadiri minimal 2 (dua) orang saksi, kecuali sebagai perundang-undangan menentukan lain. Selain itu, syarat sebagai seorang saksi adalah apabila telah berusia minimal 18 tahun atau telah menikah, cakap dalam perbuatan hukum, mengerti bahasa yang digunakan dalam akta, dapat membubuhkan tanda tangan dan paraf, tidak memiliki hubungan perkawinan atau hubungan darah dalam garis lurus ke atas atau ke bawah tanpa pembatasan derajat dan garis ke samping sampai dengan derajat ketiga dengan Notaris atau

diperkenalkan kepada Notaris atau diterangkan identitas dan kewenangannya kepada Notaris oleh penghadap dan hal tersebut harus dinyatakan secara tegas dalam akta yang dibuat oleh Notaris bersangkutan.

Bentuk akta notaris ditentukan oleh Undang-Undang sebagaimana penulis telah uraikan di atas. Hal ini berbeda dengan akta PPAT yang bentuknya hanya ditentukan setingkat Peraturan Pemerintah. Ketentuan yang terdapat dalam Pasal 21 ayat (1) PP 37/1998, disebutkan bahwa “Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.” Selain itu, berdasarkan ayat (3) dari Pasal tersebut dikatakan bahwa :

“Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan; dan
- b. 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 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 yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.”

Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa : “akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.”

Berdasarkan Pasal 21 dan Pasal 22 Pemerintah Pemerintah 37 Tahun 1998, maka menjadi jelas bahwa akta PPAT dapat menjadi akta yang otentik apabila memenuhi unsur-unsur yang terdapat pada kedua Pasal tersebut, selain Pasal-Pasal lain yang terdapat dalam PP 37 Tahun 1998.

D. Tinjauan Umum Tentang Blanko Akta PPAT

Blanko akta PPAT pertama kali diatur dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor S.K. 104/Dja/1977.⁴⁰ Dimana blanko-blanko akta PPAT dicetak oleh instansi yang resmi dan kemudian diedarkan oleh Kantor Pos di seluruh Indonesia. Hal ini sebagai konsekuensi dicabutnya wewenang dari PPAT untuk mencetak sendiri/distencil/diketik formulir akta PPAT sesuai dengan SK.62/Dja/1977.

Blanko-blanko akta PPAT ini sangat sederhana sekali sehingga kemungkinan untuk diperbaiki atau ditambah lembarnya dimungkinkan saja, perbaikan itu dicatat pada formulir tersebut, asal saja pada lembar tambahan diberi juga nomor seperti yang tercantum dalam blanko yang digunakan (Surat Edaran dari Dirjen Agraria Nomor BTU 10.514.10/77 Tanggal 26 Oktober 1977).⁴¹

Kemudian dengan Surat Edaran dari Kepala BPN Nomor 640.3752 tanggal 20-9-1989 ada 4 jenis akta PPAT yang baru yaitu akta

⁴⁰ Effendi Perangin,., *Praktek Jual Beli Tanah*, cet.3, Jakarta PT Raja Grafindo Persada, 1994, hlm. 25

⁴¹ A. P. Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, cet.5, Bandung : Alumni, 1985, hlm. 27

jual beli, akta hibah, akta credit verband, dan akta pemisahan dan pembagian. Lalu dengan Peraturan Kepala BPN Nomor 6 Tahun 1989 tanggal 11 September 1989 tentang Penyempurnaan Bentuk Akta PPAT dan yang dimaksud adalah:

- a. Akta jual beli
- b. Akta hibah
- c. Akta tukar menukar
- d. Akta pemasukan modal
- e. Akta pemisahan dan pembagian
- f. Akta hipotik
- g. Akta creditverband
- h. Akta fidusia
- i. Akta pemberian hak di atas Hak Milik

Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti, fungsinya adalah untuk memastikan suatu peristiwa hukum, dengan tujuan menghindarkan sengketa.⁴² Berdasarkan Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, blanko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT Pengganti PPAT Sementara atau PPAT khusus.

⁴² Effendi Perangin, *Op.Cit*, hlm. 26.

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia sesuai dengan petunjuk pengisian. Pengisian tersebut harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Adanya blanko-blanko yang siap pakai, maka tidak memerlukan pencoretan tempat-tempat atau pada setiap akhir kata, dengan garis untuk mematikan tempat yang kosong, kecuali beberapa margin yang tersedia, jika tidak terpakai seluruhnya atau tidak dipakai, seharusnya dimatikan dengan coretan/garis "Z".⁴³

Akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.⁴⁴

Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kepastian mengenai:

- a. Identitas dan kapasitas penghadap
- b. Kehadiran para pihak atau kuasanya
- c. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek pembuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar
- d. Keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta

⁴³ John Salindeho, *Masalah tanah Dalam Pembangunan*, cet. 3, Jakarta: Sinar Grafika, 1993, hlm. 143.

⁴⁴ Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah, PP No. 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, ps.22.

e. Telah dilaksanakannya pembuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan

Unsur-unsur pokok agar suatu akta mempunyai kekuatan otentik adalah:⁴⁵

1. Nama

Dimaksudkan disini adalah baik nama (para) penghadap, juga nama-nama dari Notaris/PPAT dan saksi-saksi. Nama harus secara lengkap, tanpa kependekan; jelasnya nama depan dan nama keluarga/famili. Misalnya : Petrus Berhиту; Petrus adalah nama depan dan Berhиту adalah nama keluarga. Gelar akademik dan gelar lainnya, perlu juga dicantumkan secara lengkap.

2. Jabatan

Dapat saja dicantumkan jabatan resmi sebagai pegawai negeri, maupun pekerjaan atau kedudukan dalam masyarakat. Misalnya : Kepala Biro Hukum dari Sekretariat Kantor Gubernur, Sekertaris Yayasan Sosial dan sebagainya.

3. Tempat tinggal

Tempat tinggal yang dimaksud ini bukanlah apa yang dimaksud dengan domisili yang dipilih, melainkan tempat tinggal sebenarnya dari para penghadap yang melakukan perjanjian.

Akta terdiri dari :

1. Kepala akta

⁴⁵ Salindeho, *op. cit.*, hlm 143.

Terdiri dari judul akta, hari dan tanggal akta, nama PPAT, tempat kedudukan, tanggal dan nomor surat keputusan atau peraturan tentang pengangkatannya sebagai PPAT.

Mengenai penulisan tanggal, harus ditulis selengkapnya. Misalnya : tanggal 26-8-1986 (duapuluh enam Agustus seribu sembilan ratus delapan puluh enam).

2. Badan akta

Beri komparisi dan isi kesepakatan serta keterangan dari para pihak, apakah ia bertindak untuk diri sendiri atau mewakili/kuasa orang lain. Komparisi adalah keterangan tentang para penghadap. Para penghadap ini disebut "Komparan".

Pada umumnya syarat-syarat untuk komparisi adalah:

- a. Penghadap haruslah dikenal oleh PPAT, ataupun identitas diketahui olehnya dengan tanda bukti diri baik KTP maupun tanda bukti lainnya, ataupun diperkenalkan oleh saksi pengenal.
- b. Nama depan, nama pekerjaan ataupun kedudukan kemasyarakatan dan tempat tinggal dari mereka yang diwakili oleh penghadap, sepanjang dapat disebutkan oleh yang mewakilinya.

Contoh kedudukan kemasyarakatan, seperti isteri, ulama, pendeta, dan sebagainya. contoh pekerjaan, seperti pegawai negeri, jenderal angkatan darat.

- c. Hubungan dan dalam kedudukan apa ataupun surat kuasa bagaimana di bertindak
- d. Surat kuasa dibawah tangan, ataupun surat kuasa notaris lainnya harus diletakkan pada akta PPAT yang menjadi file dari PPAT.
- e. Dalam hal seseorang belum dewasa (belum berusia 21 tahun siapakah yang akan bertindak sebagai walinya).

Setiap blanko akta PPAT, ada satu Pasal yang disediakan untuk mengatur beberapa hal yang dapat diperjanjikan. Hal tersebut antara lain adalah : ⁴⁶

- a. Domisili yang dipilih kedua belah pihak pada Pengadilan Negeri.
- b. Mengenai tanah yang belum bersertifikat sebaiknya dicantumkan bahwa yang dijual adalah seluruh persil (jika belum diukur), sedangkan "luasnya" yang sebenarnya akan ditentukan kelak oleh instansi agraria yang berwenang setelah diukur secara teknis kadastral.
- c. Dapat juga diperjanjikan bahwa kedua belah pihak sepakat untuk tidak menuntut penambahan atau pengurangan harga tanah, jika kelak ternyata luas tanah yang dialihkan itu lebih luas atau lebih kecil dari apa yang tertera dalam akta (dengan catatan bahwa pada bagian "Komparisi" akta harus dicantumkan +(kurang lebih) di depan luas tanah atau ukuran tanah.

3. Akhir akta

Berisi tempat dimana pembuatan akta dilangsungkan, dilengkapi dengan identitas para saksi serta ditutup dengan tanda tangan para pihak, saksi-saksi dan PPAT.

Pada tempat tanda tangan PPAT, hanya 2 hal yang dapat diwujudkan, yakni:

⁴⁶ *Ibid*, hlm.147

- Diletakkannya tanda tangan PPAT
- Cap PPAT dengan memakai tinta berwarna merah

Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwin. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :

- Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan
- Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek 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.
- Dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya

Beberapa pendapat mengatakan, bahwa akta PPAT berdasarkan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah akta otentik. Menurut Pasal 1870 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Junto Pasal 165 RIA suatu akta otentik memberikan di antara para pihak suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya.

Suatu akta otentik terdapat tiga macam kekuatan yaitu : ⁴⁷

1. Membuktikan antara para pihak, bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta (kekuatan pembuktian formil).
2. Membuktikan antara para pihak yang bersangkutan, bahwa sungguh-sungguh peristiwa yang disebutkan dalam akta telah terjadi (kekuatan pembuktian material atau kekuatan pembuktian mengikat).
3. Sebagai pembuktian kepada pihak ketiga.

Unsur akta otentik menurut Pasal 1868 adalah Akta harus dibuat “oleh (door) atau “di hadapan” seorang pejabat umum, akta harus dibuat dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang, Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu.

E. Sekilas Persamaan dan Perbedaan Notaris dengan PPAT

1. Persamaan Notaris dengan PPAT

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik sejauh pembuatan akta otentik 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 Notaris, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak

⁴⁷ *Ibid*, hal.27.

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

Tak berbeda dengan notaris, PPAT juga memiliki peranan penting dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah. Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. PPAT merupakan 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.

Selain itu juga dikenal PPAT Sementara dan PPAT khusus. PPAT sementara merupakan pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Sedangkan PPAT Khusus merupakan pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Jika dicermati, peranan notaris dan PPAT sama pentingnya. Selain kesamaan urgensi, juga terdapat kesamaan kualifikasi. Pendapat ini didasari beberapa hal, yaitu :

Pertama, PPAT merupakan pejabat umum. Pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT menyebutkan : “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”. Berdasarkan Pasal tersebut, profesi PPAT merupakan pejabat umum sebagaimana halnya dengan notaris. Dengan demikian, kedudukan PPAT dapat disejajarkan dengan notaris sebagai pejabat umum karena telah memenuhi kualifikasi sebagai pejabat umum.

Kedua, PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan tersebut ...”bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat di hadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan.”

Bandingkan dengan sumpah jabatan dalam Pasal 4 ayat (2) UUJN yang mewajibkan notaris merahasiakan isi akta, ”*saya akan merahasiakan isi akta dan keterangan yang diperoleh dalam*

pelaksanaan jabatan saya". Pasal 16 ayat (1) huruf e UUJN juga mengatur kewajiban serupa, yaitu: "Dalam menjalankan jabatannya, Notaris berkewajiban: Merahasiakan segala sesuatu mengenai akta yang dibuatnya dan segala keterangan yang diperoleh guna pembuatan akta sesuai dengan sumpah/janji jabatan, kecuali undang-undang menentukan lain". Dari rumusan sumpah jabatan tersebut, terdapat pula kesamaan kewajiban bagi PPAT dan notaris untuk merahasiakan isi akta. Dengan demikian, dengan adanya kesamaan kedudukan dan kewajiban bagi seorang notaris dan PPAT.

2. Perbedaan Notaris dengan PPAT

a). Notaris

Dasar pengangkatan sebagai Notaris adalah Surat Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tertanggal 23 Nopember 1998 nomor C-537.HT.03.01-Th.1998 tentang Pengangkatan Notaris.

Pengertian Notaris Berdasarkan bunyi Pasal 1 Peraturan Jabatan Notaris (Staatsblad 1860 Nomor 3) bahwa yang dimaksud dengan Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan

dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain.

Sedangkan yang dimaksud dengan Akta Otentik sebagaimana yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah suatu akta yang sedemikian, yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu, di tempat di mana akta itu dibuat. Tugas dan Pekerjaan serta Wewenang Notaris

Tugas dan pekerjaan dari Notaris pada umumnya meliputi:

1. membuat akta-akta otentik;
2. mengesahkan surat-surat di bawah tangan (legaliseren);
3. mendaftarkan surat-surat di bawah tangan (waarmerken);
4. memberikan nasihat hukum dan penjelasan mengenai Undang-Undang kepada pihak-pihak yang bersangkutan.

Wewenang Notaris adalah bersifat umum (regel) dan meliputi empat hal, yakni:

1. sepanjang yang menyangkut akta yang dibuatnya itu;

2. sepanjang mengenai orang-orang, untuk kepentingan siapa akta itu dibuat;
3. sepanjang mengenai tempat, di mana akta itu dibuat;
4. sepanjang mengenai waktu pembuatan akta itu.

b).Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dasar pengangkatan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Surat Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Penunjukan Daerah Kerjanya.

Definisi PPAT Berdasarkan bunyi Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan

oleh perbuatan hukum itu (Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998).

Perbuatan hukum yang dimaksudkan diatas adalah sebagai berikut (Pasal 2 ayat 2 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998):

1. jual beli;
2. tukar menukar;
3. hibah;
4. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. pembagian hak bersama;
6. pemberian Hak Guna Bangunan / Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. pemberian Hak Tanggungan;
8. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Lebih lanjut yang dimaksud dengan PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

PPAT khusus yaitu pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program dan tugas pemerintahan tertentu. PPAT disumpah oleh kepala

Badan Pertanahan Nasional dan lingkup kerjanya hanya perwilayah/perkota.