



**ANALISIS YURIDIS TERHADAP PENERBITAN AKTA JUAL BELI
TANAH DI KABUPATEN JEMBRANA PADA KANTOR NOTARIS/PPAT
I KOMANG DIVO MAHAYAKTI HERIADI,S.H.,M.KN**

*Juridical Analysis of The Issuance of Deeds of Sale and Purchase of Land in
Jembrana District at The Office of The Notary/PPAT I Komang Divo
Mahayakti Heriadi, S.H., M.Kn*

I Komang Luki Nanda¹, Anak Agung Putra Arjawa², I Wayan Bandem³

^{1,2,3}**Universitas Mahendradatta**

Email: luckydarmananda@gmail.com

Abstract

Preparatory Stages for Making a Deed: Transfer of land rights as specified in article 1320 of the Civil Code. Preparation and Signing of the Deed by presenting the parties, two or more witnesses, the Approval Witness, and the PPAT reading the Sale and Purchase Deed in front of the parties. Registration of Transfer of Rights is regulated in Article 98 PMNA/Head of BPN No. 3 of 1997 concerning implementing provisions of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. Apart from the provisions of Article 98 PMNA/Head of BPN No. 3 of 1997, buying and selling regarding use rights must also follow the provisions of Article 43 of the Basic Agrarian Law (UUPA). Issuance of Land Sale and Purchase Deed: has a legal basis in Article 5 UUPA which states that the applicable agrarian law is customary law. Government Regulation no. 24 of 1997 that the Deed of Sale and Purchase is an important document, Government Regulation Article 37 paragraph (1) states that land ownership will only be recognized by the state if a Deed of Sale and Purchase is issued by PPAT. PPAT fees in Article 32 paragraph (1) PP 24/2016, do not require either party to pay, everything is according to the agreement of both parties. Issuance of a Deed of Sale and Purchase, 2 original copies must be made, one kept by the PPAT and the other at the Land Office for registration of transfer of name. The seller and buyer receive a copy of the deed from PPAT. Obstacles faced by PPAT in issuing the Deed of Sale and Purchase: Internal factors, namely the technical aspect (implementation) and the bookkeeping aspect. External factors, namely many transfers of land rights are carried out privately, the public lacks knowledge about the importance of registering transfers of land rights, and the process costs up to the end are relatively expensive. The obstacle is that many people in rural areas register the transfer of their land rights through the Village Head.

Keywords: *issuance of land sale and purchase deed, Jembrana district*

Abstrak

Tahapan Persiapan Pembuatan Akta: Peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang – undang Hukum Perdata. Pembuatan dan Penandatanganan Akta dengan menghadirkan para pihak, dua orang saksi atau lebih, Saksi Persetujuan, serta pihak PPAT membacakan Akta Jual Beli dihadapan para pihak. Pendaftaran Pindahan Hak diatur dalam Pasal 98 PMNA/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain ketentuan Pasal 98 PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, jual beli mengenai hak pakai harus mengikuti juga ketentuan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Penerbitan Akta Jual Beli Tanah: memiliki dasar Hukum Pasal

5 UUPA bahwa hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 bahwa Akta Jual Beli merupakan dokumen penting, Peraturan Pemerintah Pasal 37 ayat (1) bahwa kepemilikan tanah baru diakui negara bila memiliki Akta Jual Beli diterbitkan PPAT. Biaya PPAT dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/2016, tidak mengharuskan salah satu pihak membiayai, semua sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Penerbitan Akta Jual Beli, dibuat 2 lembar asli, satu disimpan PPAT dan lembar lainnya di Kantor Pertanahan untuk pendaftaran balik nama. Penjual dan pembeli mendapatkan salinan akta dari PPAT. Hambatan yang dihadapi oleh PPAT dalam Penerbitan Akta Jual Beli: Faktor intern, yakni Segi teknis (pelaksana) dan Segi pembukuan. Faktor ekstern, yakni banyak peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan, minimnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya proses hingga akhir relatif mahal. Hambatan dikarenakan Banyak masyarakat di pedesaan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya melalui Kepala Desa.

Kata Kunci: penerbitan akta jual beli tanah, Kabupaten Jembrana

PENDAHULUAN

Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan bukan hanya dalam kehidupannya, untuk matipun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Jumlah luas tanah yang dapat dikuasai oleh manusia terbatas sekali, sedangkan jumlah manusia yang berhajat terhadap tanah senantiasa bertambah. Oleh karena itu, bertambah lama dirasakan seolah-olah tanah menjadi sempit, sedangkan permintaan selalu bertambah. Maka tidak heran kalau nilai tanah jadi meningkat tinggi. Tidak seimbang antara persediaan tanah dengan kebutuhan akan tanah itu telah menimbulkan berbagai persoalan yang banyak seginya. Saat ini, untuk memperoleh tanah dapat diperoleh dengan beberapa cara, yaitu dengan permohonan hak, pemindahan hak. Dalam masyarakat kita, perolehan hak atas tanah lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli.

Perjanjian jual beli diatur dalam Pasal 1457-1540 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Tujuan dari perjanjian pengikatan jual beli itu sendiri adalah sebagai ikatan awal keseriusan para pihak untuk bertransaksi. Dalam ikatan awal tersebut biasanya calon pembeli telah melakukan pembayaran awal atau uang muka, sehingga apabila calon pembeli membatalkan transaksi maka akibatnya adalah dia akan kehilangan uang muka/pembayaran awal tersebut. Maka dari itu, perjanjian pengikatan jual beli mengikat para pihak untuk sama-sama serius dalam hal melakukan transaksi jual beli yang pada saatnya nanti keseriusan tersebut dilangsungkan dengan penandatanganan akta jual beli dan pelunasan.

Secara umum jual beli ada yang dilakukan secara lisan dan adapula yang dilakukan secara tertulis. Jual beli yang dilakukan secara lisan biasanya dilakukan karena para pihak yang menganggap jual belinya telah selesai atau tuntas dan tidak perlu dijadikan sebagai semacam alat bukti. Sedangkan jual beli yang dibuat secara tertulis oleh para pihak dengan tujuan untuk dijadikan sebagai alat bukti, baik ada sengketa maupun tidak jual beli dilakukan secara tertulis ada pula yang dilakukan dibawah tangan, akan tetapi ada pula yang dilakukan secara notariil,

tergantung dari seberapa jauh nilai dan kepentingan jual beli tersebut bagi para pelakunya.

Demikian juga halnya mengenai penerbitan sertipikat hak milik atas tanah yang dibuat berdasarkan akta jual beli, sebelum sertipikat hak milik itu diterbitkan, maka harus didahului pengumuman selama 30 hari untuk pendaftaran tanah secara sistematis dan 60 hari untuk pendaftaran tanah secara sporadis sebagaimana diatur dalam Pasal 26 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (PP Pendaftaran Tanah), untuk memberi kesempatan kepada pihak-pihak tertentu mengajukan keberatan, sebelum sertipikat hak milik atas itu diterbitkan, yang mengandung arti pula bahwa sertipikat hak milik atas tanah itu, tidak saja diberikan kekuatan hukum akan tetapi juga diberikan kekuatan mengikat, sebagaimana halnya sebuah akta autentik yang diberi kekuatan sempurna dan mengikat (*volledig en bindende bewijskracht*) kepada para pihak mengenai apa yang tercantum didalamnya dan kepada hakim apabila digunakan sebagai alat bukti.

Menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan pejabat pembuat akta tanah atau PPAT. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam jual beli tanah, proses jual beli tanah hanya dapat dilakukan di atas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, artinya obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PJPPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta PPAT merupakan akta autentik yang pada hakekatnya memuat kebenaran formil dan materil. PPAT berkewajiban untuk membuat akta sebagaimana ketentuan yang telah ditetapkan, serta sebelum proses pembuatan akta PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pengecekan sertifikat suatu bidang hak atas tanah di kantor pertanahan. selain itu, PPAT mempunyai kewajiban untuk membacakan akta sehingga isi akta dapat dimengerti oleh para pihak. PPAT juga harus memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak yang menandatangani akta. oleh karena itu para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Setelah diundangkannya UUPA, maka pengertian jual– beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam Pasal 1457 jo 1458 KUH Perdata, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama–lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam peraturan pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual–beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24/1997. Jual beli hak atas tanah harus dilakukan di hadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). Hal demikian sebagai bukti bahwa telah terjadi jual beli sesuatu hak atas tanah dan selanjutnya pejabat pembuat akta tanah (PPAT) membuat akta jual belinya yang kemudian diikuti dengan pendaftarannya pada

kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah.

Berdasarkan uraian diatas penulis tertarik untuk mengambil judul “Analisis Yuridis Terhadap Penerbitan Akta Jual Beli Tanah Di Kabupaten Jembrana Pada Kantor Notaris/PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H., M.KN”.

METODE

Metode yang digunakan dalam penyusunan penelitian ini adalah pendekatan yang bersifat yuridis-normatif yaitu suatu penelitian yang berfokus atau mengkaji mengenai penerapan norma-norma hukum atau kaidah-kaidah dalam hukum positif. Selain itu penelitian yuridis-normatif berfokus pada bahan pustaka dan peraturan-peraturan yang digunakan sebagai bahan dasar penyusunan. Pendekatan penelitian adalah metode atau cara mengadakan penelitian. Pendekatan Penelitian ini menggunakan pendekatan konsep dan pendekatan perundang-undangan. Pengumpulan bahan hukum dilakukan dengan inventarisasi hukum positif terkait dan melakukan penelusuran kepustakaan berupa tulisan hukum yang dipublikasikan dalam bentuk buku, hasil-hasil penelitian yang telah ada, pendapat ahli, jurnal dari kalangan sarjana hukum, karya ilmiah lainnya, dan sumber internet yang berkaitan dengan objek penelitian ini. Semua data yang dikumpulkan kemudian akan dilakukan telaah terhadap bahan hukum berupa pemaparan material, pengkajian, dan analisis sehingga menghasilkan sebuah pemecahan masalah terhadap objek kajian. Pemaparan material penelitian adalah langkah awal setiap penelitian. Analisis dilakukan dengan menggunakan interpretasi-interpretasi hukum untuk mencari sebuah kesesuaian antara peraturan perundang-undangan dengan teori-teori terkait, sehingga dimaksudkan mampu memecahkan sebuah isu hukum yang tengah diteliti. Selanjutnya, dari hasil telaah, analisis dan interpretasi tersebut, diharapkan dapat melahirkan hasil pembahasan yang memiliki sifat yang sistematis, holistik dan komprehensif.

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Penerbitan Akta Tanah

1. Pengertian Akta Tanah

Akta tanah juga disebut juga dengan Buku Tanah. Fungsinya seperti identitas pengenalan sebuah tanah. Di sana ada informasi tentang berapa ukuran tanah, di mana lokasinya sesuai dengan data alamat lengkap, dan informasi-informasi pendukung lainnya. Buku tanah tersebut menandakan bahwa tanahnya sudah dimiliki oleh seseorang. Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pada Pasal 95 ayat (1) juga disebutkan bahwa Akta Jual Beli (AJB) merupakan salah satu akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dijadikan dasar perubahan data saat pendaftaran tanah. Akta tanah dan sertifikat tanah wajib segera diurus oleh pemilik tanah karena hal ini sudah diatur di dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pengertian buku tanah tersebut ada dalam pasal 1 ayat 19 yang berbunyi: Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data fisik dan data yuridis suatu objek yang sudah ada haknya. Lalu, penjelasan tentang sertifikat tanah dapat kamu lihat di pasal 1 ayat 20 yang berbunyi: “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-

masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”.

Sedangkan sertifikat tanah menunjukkan kepemilikan tanah yang dimaksud di buku tanah. Biasanya sertifikat tanah ini yang akan digunakan dalam proses jual-beli. Kamu juga ketika membeli tanah dari seseorang atau perusahaan sebaiknya mempertanyakan kehadiran sertifikatnya. Kalau belum ada kamu bisa langsung membuatnya. Kalau ada, nama di sertifikat tanah itu bisa langsung dialihkan menjadi namamu.

Sertifikat tanah bisa dipalsukan. Untuk menghindari hal yang tidak diinginkan, kamu bisa mengecek keaslian sertifikat dengan mendatangi kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang berada di wilayahmu. Kamu dapat menanyakannya pada petugas yang bersangkutan. Biasanya akan ketahuan sertifikat itu palsu ketika petugas BPN tidak menemukan buku tanah yang sesuai dengan isi sertifikat tersebut. Itu artinya sertifikat tanahnya dibuat bukan berdasarkan persetujuan BPN.

2. Proses Penerbitan Akta Tanah

Ketika kamu membuat sertifikat tanah, otomatis Badan Pertanahan Nasional (BPN) akan membuat salinannya berupa buku tanah. Namun sebelum itu kamu harus mempersiapkan beberapa dokumen sebagai syarat wajib untuk mengajukan sertifikat tanah. Sertifikat tanah yang resmi dan diakui oleh negara hanya dikeluarkan oleh BPN. Berikut ini adalah dokumen-dokumen yang diperlukan.

1. Fotokopi identitas pemohon berupa KTP.
2. Fotokopi Kartu Keluarga.
3. Bukti perolehan tanah berupa dokumen/hak milik adat/bekas milik adat.
4. Fotokopi SPPT PBB, dibawa dengan yang aslinya karena petugas akan mencocokkannya.
5. Bukti SSP/PPh.
6. Mengisi formulir permohonan pengajuan sertifikat tanah yang bisa kamu temukan ketika berkunjung di kantor BPN.
7. Pernyataan tertulis bahwa tanah tersebut sedang tidak ada masalah sengketa.

Dokumen-dokumen di atas wajib dipersiapkan dengan benar. Kamu harus mencantumkan dokumen yang tidak termasuk ke dalam hasil rekayasa. Untuk berjaga-jaga, bawa juga dokumen aslinya. Jika dokumen-dokumen di atas sudah diverifikasi dan disetujui, petugas BPN akan berkunjung ke tanah yang dimaksud, lalu mereka akan melakukan pengukuran tanah.

Waktu yang diperlukan pihak BPN untuk menyelesaikan pembuatan sertifikat juga berbeda-beda tergantung ukuran tanahnya. Untuk ukuran tanah pertanian seluas kurang dari dua hektar dan tanah non pertanian yang luasnya kurang dari 2.000meter persegi, sertifikat bisa selesai dalam waktu 38 hari. Untuk tanah pertanian yang luasnya lebih dari dua hektar dan tanah non pertanian yang luasnya 2.000meter persegi sampai 5.000meter persegi, sertifikatnya bisa selesai dalam waktu 57 hari. Lalu, tanah non pertanian yang luasnya lebih dari 5.000meter persegi, sertifikatnya bisa selesai dalam waktu 97 hari.

B. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.

Sedangkan pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang semula

disebut *Burgelijck Wetboek* (lazimnya disingkat BW) menjelaskan, bahwa: suatu akta autentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat. Akta autentik 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 demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus, bagi masyarakat secara keseluruhan.

Notaris mempunyai kewajiban sebagai berikut:

1. Bertindak amanah, jujur, saksama, mandiri, tidak berpihak, dan menjaga kepentingan pihak yang terkait dalam perbuatan hukum;
2. Membuat Akta dalam bentuk Minuta Akta dan menyimpannya sebagai bagian dari Protokol Notaris;
3. Melekatkan surat dan dokumen serta sidik jari penghadap pada Minuta Akta;
4. Mengeluarkan Grosse Akta, Salinan Akta, atau Kutipan Akta berdasarkan Minuta Akta;
5. Memberikan pelayanan sesuai dengan ketentuan dalam Undang-Undang ini, kecuali ada alasan untuk menolaknya;
6. 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;
7. Menjilid Akta yang dibuatnya dalam 1 (satu) bulan menjadi buku yang memuat tidak lebih dari 50 (lima puluh) Akta, dan jika jumlah Akta tidak dapat dimuat dalam satu buku, Akta tersebut dapat dijilid menjadi lebih dari satu buku, dan mencatat jumlah Minuta Akta, bulan, dan tahun pembuatannya pada sampul setiap buku;
8. Membuat daftar dari Akta protes terhadap tidak dibayar atau tidak diterimanya surat berharga;
9. Membuat daftar Akta yang berkenaan dengan wasiat menurut urutan waktu pembuatan Akta setiap bulan;
10. Mengirimkan daftar Akta sebagaimana dimaksud dalam huruf i atau daftar nihil yang berkenaan dengan wasiat ke pusat daftar wasiat pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum dalam waktu 5 (lima) hari pada minggu pertama setiap bulan berikutnya;
11. Mencatat dalam repertorium tanggal pengiriman daftar wasiat pada setiap akhir bulan;
12. Mempunyai cap atau stempel yang memuat lambang negara Republik Indonesia dan pada ruang yang melingkarinya dituliskan nama, jabatan, dan tempat kedudukan yang bersangkutan;
13. Membacakan Akta di hadapan penghadap dengan dihadiri oleh paling sedikit 2 (dua) orang saksi, atau 4 (empat) orang saksi khusus untuk pembuatan Akta wasiat di bawah tangan, dan ditandatangani pada saat itu juga oleh penghadap, saksi, dan Notaris; dan
14. Menerima magang calon Notaris.

Walaupun pasal 16 ayat (7) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 memberikan kemungkinan kepada Notaris untuk tidak wajib membacakan akta tersebut tetapi dengan syarat penghadap (*client*) menghendaki agar akta tidak dibacakan karena penghadap telah membaca sendiri, mengetahui, dan memahami

isinya, dengan ketentuan bahwa hal tersebut dinyatakan dalam penutup akta serta pada setiap halaman Minuta Akta diparaf oleh penghadap, saksi, dan Notaris. Notaris dalam menjalankan jabatannya berperan secara tidak memihak dan bebas (*unpartiality and independency*). Sebagai Pejabat Umum, Notaris dalam menjalankan tugas negara diangkat dan diberhentikan oleh kekuasaan umum (pemerintah) melalui Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia, oleh karena itu akta yang dibuatnya, yaitu minuta akta (asli akta) adalah merupakan dokumen negara. Notaris diberi wewenang dan kewajiban untuk melayani masyarakat dalam hal-hal tertentu, karena itu ikut serta dalam melaksanakan kewibawaan pemerintah.

Dalam pasal 3 Undang-Undang Nomor 2 tahun 2014 mengatur syarat-syarat untuk menjadi Notaris, yaitu:

1. Warganegara Indonesia;
2. Bertakwa kepada Tuhan Yang Maha Esa;
3. Berumur paling sedikit 27 tahun;
4. Sehat jasmani dan rohani yang dinyatakan dengan surat keterangan sehat dari dokter dan psikiater;
5. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan;
6. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan Notaris dalam waktu 12 bulan berturut-turut pada kantor Notaris atas prakarsa sendiri atau atas rekomendasi Organisasi Notaris setelah lulus strata dua kenotariatan; dan
7. Tidak berstatus sebagai pegawai negeri, pejabat negara, advokat, atau tidak sedang memangku jabatan lain yang oleh Undang-Undang dilarang untuk dirangkap dengan jabatan Notaris.
8. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih

Sedangkan dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dijelaskan, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Sedangkan yang disebut Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dalam pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, diatur tentang pengangkatan PPAT, sebagai berikut:

1. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
2. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu.
3. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus, yaitu:
 - a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT Sementara;

- b. Kepala Kantor Pertanian untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas (timbang balik) sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Dengan ketentuan ini maka Camat tidak otomatis diangkat sebagai PPAT Sementara (dapat terbukti dari surat pengangkatannya dan telah disumpah sebagai PPAT). Sedangkan dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, menjelaskan syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

1. Warganegara Indonesia;
2. Berusia paling rendah 22 tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
4. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan agraria/pertanahan;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
8. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekeada sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan

Dengan demikian kemungkinan diangkat sebagai PPAT tanpa ujian ataupun yang belum pernah mendapatkan pendidikan khusus tentang PPAT tidak akan mungkin. Kalaupun ada PPAT sementara Camat atau Kepala Desa maka tentunya pemerintah perlu mengatur dengan suatu Peraturan Menteri atas dispensasi tersebut. Lebih jelas dalam pasal 7 menerangkan, bahwa PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris tetapi dilarang merangkap jabatan atau profesi:

1. Advokat, konsultan atau penasehat hukum;
2. Pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara, pegawai badan usaha milik daerah, pegawai swasta;
3. Pejabat negara atau Pegawai Pemerintah dengan Perjanjian Kerja (PPPK);
4. Pimpinan pada sekolah, perguruan tinggi negeri, atau perguruan tinggi swasta;
5. Surveyor berlisensi;
6. Penilai tanah;
7. Mediator; dan/atau
8. Jabatan lainnya yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.

Hal ini dalam praktek telah banyak terjadi atau telah lazim bahwa Notaris juga sebagai PPAT atau Notaris dapat merangkap jabatan sebagai PPAT.

C. Ruang Lingkup Pekerjaan

Dalam pasal 15 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 disebutkan tentang kewenangan Notaris adalah :

1. Notaris berwenang membuat akta autentik mengenai semua perbuatan,

perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta autentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh Undang-Undang.

2. Notaris berwenang pula:
 - a. mengesahkan tanda tangan dan menetapkan kepastian tanggal surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - b. membukukan surat-surat di bawah tangan dengan mendaftar dalam buku khusus;
 - c. membuat kopi dari asli surat-surat di bawah tangan berupa salinan yang memuat uraian sebagaimana ditulis dan digambarkan dalam surat yang bersangkutan;
 - d. melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan surat aslinya;
 - e. memberikan penyuluhan hukum sehubungan dengan pembuatan akta;
 - f. membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan; atau
 - g. membuat akta risalah lelang.
3. Selain kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), Notaris mempunyai kewenangan lain yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

Kewenangan PPAT lebih terbatas sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah, yang menjelaskan:

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 (*inbrens*); 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.

Hal ini ditegaskan pula dalam pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan bahwa:

1. Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah; a) Akta Jual Beli; b) Akta Tukar Menukar; c) Akta Hibah; d) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan; e) Akta Pembagian Hak Bersama; f) Akta Pemberian Hak Tanggungan; g) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik; h) Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
2. Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak

Tanggungjawab.

D. Proses Penerbitan Akta Jual Beli Tanah

1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai sama ketentuan pemerintahan No.37/1998. Tanggal 5 Maret 1998 terbagi dalam PPAT, PPAT sesaat, serta PPAT Khusus. PPAT sesaat yaitu pejabat pemerintah yang ditunjuk lantaran jabatannya untuk melakukan pekerjaan PPAT dengan membuat Akta PPAT didaerah yang belum cukup ada PPAT. PPAT special yaitu Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk lantaran jabatannya untuk melakukan pekerjaan PPAT dengan membuat Akta PPAT spesifik special dalam rencana proses program atau pekerjaan Pemerintah tertentu.

Dasar Hukum Jabatan Notaris, PPAT, Jual Beli, Kitab Undang – undang Hukum Perdata, UUPA, PP 24/1997, PERKABAN, Teori Hukum Perikatan. Notaris yaitu suatu profesi yang bisa dilacak balik ke era ke 2-3 pada saat romawi kuno, dimana mereka dikenal juga sebagai scribe, tabellius atau notaries. Pada saat itu, mereka yaitu kelompok orang yang mencatat pidato. Arti notaries diambil dari nama pengabdian mereka, notarius, yang lalu jadi arti/titel untuk kelompok orang penulis cepat atau stenografer. Notaris yaitu salah satu cabang dari profesi hukum yang tertua di dunia. Jabatan notaris ini tak diletakkan di instansi eksekutif, legislatif, maupun yudikatif. Notaris diinginkan mempunyai posisi netral, sehingga jika diletakkan disalah satu dari ketiga tubuh negara itu jadi notaris tidak akan bisa dikira netral. Dengan posisi netral itu, notaris diinginkan untuk memberi penyuluhan hukum untuk serta atas aksi hukum yang dikerjakan notaris atas keinginan akan kliennya. Dalam hal bertindak hukum untuk kliennya, notaris juga tidak bisa memihak kliennya, lantaran pekerjaan notaris adalah untuk menghindari terjadinya permasalahan.

Notaris/ PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H., M.Kn merupakan sebuah lembaga profesi yang bergerak dalam bidang jasa yang resmi, berdasarkan Surat Keputusan Menteri Hukum dan Perundang-Undangan Republik Indonesia tanggal 05 November 2021 Nomor : AHU-00216.AH.02.01.Tahun 2021 diangkat sebagai Notaris di Jembrana dan berkantor di Jalan Ngurah Rai No. 116 Kelurahan Dauharu, Jembrana – Bali.

Kabupaten Jembrana terbagi atas 6 desa dan 4 Kelurahan, yakni:

Tabel 3.1

Desa dan Kelurahan di Kabupaten Jembrana

DESA	KELURAHAN
Air Kuning	Dauhwaru
Batuagung	Loloan Timur
Budeng	Pendem
Dangin Tukadaya	Sangkaragung.
Perancak	
Yeh Kuning	

Dari tahun 2022 sampai saat ini Notaris I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H., M.Kn telah memiliki klien sekitar 100, dan memiliki 3 karyawan dimana masing-masing karyawan memiliki tugas tersendiri.

2. Hak dan Kewajiban Penjual dan Pembeli

Hak dan Kewajiban Penjual

1. Hak Penjual

- a. Menjual tanah yang dimilikinya dengan syarat tanah tersebut tidak dalam sengketa ataupun dalam hak tanggungan;

Ketentuan ini sebagaimana yang telah dijelaskan dalam pasal 39 PP Nomor 24 tahun 1997, “Pembuatan akta jual-beli tidak boleh dilakukan jika objek jual-beli yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan/atau data yuridis”. hal ini menyangkut tahapan pertama dalam membuat Akta Jual Beli yang harus dilakukan oleh seorang PPAT, yaitu tahapan pemeriksaan.

- b. Penjual berhak hadir dan bertanda tangan dihadapan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya

Di dalam suatu perjanjian yang sah dibutuhkan kesepakatan dan kecakapan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 1320 KUHPerdota. begitupun didalam Pasal 38 PP Nomor 24 tahun 1997 menentukan bahwa “Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan”.

- c. Penjual berhak memberikan kuasa kepada kuasanya untuk menjual;

Sesuai peraturan-perundang-undangan yang berlaku, dimana surat kuasa bagi penjual harus dengan akta notaris sedangkan surat kuasa bagi pembeli bisa dibuat dengan akta dibawah tangan. Hal tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 101 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

- d. Penjual berhak menerima sejumlah uang sebagai hasil pembayaran objek tanah yang diperjual belikan;
- e. Penjual berhak dibacakan dan dijelaskan isi, maksud dan tujuan pembuatan akta oleh camat sebagai PPAT sementara;
- f. Penjual berhak menerima salinan Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh Camat sebagai PPAT sementara dan ditandatangani oleh para pihak;
- g. Penjual berhak meminta kepada PPAT untuk melakukan pengecekan terhadap sertipikat yang dijadikan alas hak ke kantor peertanahan kabupaten/kota setempat;

2. Kewajiban Penjual

- a. Penjual berkewajiban memberikan bukti kepemilikan hak atas tanahnya;

Sebagaimana yang ditentukan dalam pasal 1482 KUHPerdota bahwa “kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya yang dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada”.

- b. Penjual haruslah orang yang sudah cukup umur (cakap menurut hukum)

- c. Surat Persetujuan Suami/Istri;

Sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 119 KUHPerdota, yang berbunyi: “Sejak saat dilangsungkannya perkawinan, maka menurut hukum terjadi harta bersama menyeluruh antarà suami isteri, sejauh tentang hal itu tidak diadakan ketentuan-ketentuan lain dalam perjanjian perkawinan. Harta bersama itu, selama perkawinan berjalan, tidak boleh ditiadakan atau diubah dengan suatu persetujuan

antara suami isteri”. Jika suami/istri penjual meninggal, maka yang harus dibawa adalah Akte Kematian. Selain itu dikenal juga persetujuan ahli waris dalam hal tanah yang bersangkutan merupakan tanah warisan

d. Penjual berkewajiban memberikan sejumlah dokumen

Dokumen yang diserahkan penjual kepada PPAT dalam pembuatan akta jual beli ini adalah:

- 1) Fotokopi kartu tanda penduduk;
 - 2) Fotokopi Kartu Keluarga;
 - 3) Surat Nikah (jika telah menikah);
 - 4) Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan;
 - 5) Sertifikat hak milik atas tanah
- e. Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan Terakhir dan lima tahun kebelakang.

Surat Pemberitahuan Pajak Terutang selanjutnya disebut SPPT diatur dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1994 tentang Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).

f. Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh)

Penjual harus membayar pajak penghasilan (PPh, sedangkan pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut: Pajak Penjual (PPh = NJOP/Harga Jual x 5 % Pajak Pembeli (BPHTB) = {NJOP/Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak} x 5 % NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT.

Hak dan Kewajiban Pembeli

1. Hak Pembeli

- a. Pembeli berhak menerima sebidang tanah yang dimaksud dalam objek akta jual beli;
- b. Pembeli berhak dibacakan dan dijelaskan isi, maksud dan tujuan pembuatan akta oleh camat sebagai PPAT sementara;
- c. Pembeli berhak hadir dan bertanda tangan dihadapan PPAT selaku pejabat umum yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanahnya;
- d. Pembeli berhak memberikan kuasa kepada kuasanya untuk membeli yang dibuktikan dengan surat kuasa yang dibuat dengan materai secukupnya; surat kuasa bagi pembeli bisa dibuat dengan akta dibawah tangan hal tersebut sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 101 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
- e. Pembeli berhak menerima salinan Akta Jual Beli yang telah dibuat oleh PPAT sementara dan ditandatangani oleh para pihak;
- f. Pembeli berhak meminta kepada PPAT untuk melakukan pengecekan terhadap sertipikat yang dijadikan alas hak ke kantor peertanahan kabupaten/kota setempat.

2. Kewajiban Pembeli

- a. Membuat Surat Pernyataan

Sebelum dijualkan akta jual beli hak atas tanah calon penerima hak (calon

pembeli) harus membuat pernyataan yang menyatakan bahwa:

- 1) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 2) Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- 3) Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan tersebut menjadi objek land reform.
- 4) Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

b. Membayar pajak

Pembeli diharuskan membayar Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB), dengan ketentuan sebagai berikut: Pajak Penjual (PPh = NJOP/Harga Jual x 5% Pajak Pembeli (BPHTB) = {NJOP/Harga Jual – Nilai Tidak Kena Pajak} x 5 % NJOP adalah singkatan dari Nilai Jual Objek Pajak, yakni harga rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar. PPh maupun BPHTB dapat dibayarkan di Bank atau Kantor Pos. sebelum PPh dan BPHTB dilunasi maka akta belum dapat dibayarkan. Biasanya untuk mengurus pembayaran PPh dan BPHTB dibantu oleh PPAT bersangkutan.

c. Dokumen yang harus diserahkan pembeli adalah:

- 1) Fotokopi kartu tanda penduduk;
- 2) Fotokopi Kartu Keluarga;
- 3) Surat Nikah (jika telah menikah);
- d. Membayarkan sejumlah harga penjualan kepada penjual mengenai sebidang tanah yang harga dan objeknya telah disepakati sebagaimana yang tertuang dalam Akta Jual Beli.

3. Proses Penerbitan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Jembrana pada Notaris/PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H, M. Kn Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli Tanah

1. Melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta jual-beli hak atas tanah, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terlebih dahulu ke kantor pertanahan setempat untuk mengetahui kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan dengan memperlihatkan sertipikat aslinya. Hal ini untuk menghindari terjadinya transaksi jual beli dengan menggunakan sertipikat palsu, sertipikat ganda ataupun sertipikat asli tapi palsu, serta guna untuk mengetahui apakah hak atas tanah yang akan dialihkan tersebut bermasalah atau tidak, bila tidak bermasalah maka Kantor Pertanahan akan memberikan cap/stempel yang menyatakan bahwa data-data yang ada pada sertipikat tersebut sesuai dengan catatan yang ada di buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan (yang dalam bahasa sehari-harinya dikatakan bahwa hasil pengecekan: bersih), kegiatan pengecekan ini adalah kegiatan yang dimaksudkan oleh Pasal 97 PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997.

Apabila sertifikat hak atas tanah yang diperiksa telah sesuai dengan

daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan Kabupaten Jembrana, maka kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk membubuhi cap atau tulisan dengan kalimat “telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di kantor pertanahan” jika ada halaman perubahan sertifikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat “PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H, M. Kn telah meminta pengecekan sertifikat”. Kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan.

Berdasarkan penelitian dan wawancara yang dilakukan penulis, tahapan dalam persiapan pembuatan akta peralihan hak atas tanah ini berkaitan dengan sahnya suatu perjanjian sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang – undang Hukum Perdata karena PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H, M.Kn., dalam hal ini harus dahulu memastikan apakah akta jual-beli dapat dibuat atau tidak.

2. Pembuatan dan Penandatanganan Akta

a. Menghadirkan para pihak

PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H, M.Kn dalam melaksanakan pembuatan dan penandatanganan akta yang harus dihadiri bersama oleh pihak penjual, pihak pembeli, 2 (dua) orang saksi (paling sedikit). Sebelum akta ditandatangani, PPAT berkewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta yang akan ditandatangani, bila ada Pihak yang belum mengerti maka PPAT wajib menjelaskannya sampai para pihak mengerti.

Terkait dengan akta Jual beli yang tengah dikaji oleh penulis, berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H, M.Kn., diketahui apabila pihak penjual tidak hadir dihadapan PPAT untuk melakukan jual beli terhadap sebidang tanah yang dimaksudkan dalam akta jual beli tersebut berarti tanda tangan dari penjual telah terbubuhi didalam akta jual beli tersebut.

b. Kehadiran dua orang saksi atau lebih

Selain itu, pada saat penandatanganan akta jual beli dihadapan PPAT, disamping ditandatangani oleh PPAT dan para pihak (penjual dan pembeli) juga harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Saksi-saksi tersebut memberikan kesaksian mengenai kehadiran para pihak ataupun kuasanya.

c. Adanya Saksi Persetujuan

Selain dua orang saksi, dalam akta jual beli tanah dikenal juga yang namanya saksi persetujuan. Dalam hal penjual telah menikah, maka harus ada persetujuan dari suami atau istri sebelum menandatangani akta jual beli. Dalam suatu perkawinan terjadi pencampuran harta bersama kekayaan antara suami dan istri. Begitupun dengan hak atas tanah karena hak atas tanah merupakan hak bersama dalam perkawinan, maka penjualannya memerlukan persetujuan dari pihak suami atau istri. Persetujuan tersebut dapat diberikan dengan cara penandatanganan surat persetujuan khusus, atau dengan cara suami atau istri turut bertanda tangan dalam akta jual beli sebagai saksi persetujuan.

d. PPAT Membacakan Akta Jual Beli Dihadapan Para Pihak

Seorang PPAT wajib membacakan Akta Jual Beli kepada para pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta serta prosedur pemindahan haknya. Akta PPAT

kemudian dibuat sebanyak dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada kepala kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk keperluan pendaftaran. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan (penjual dan pembeli) diberi salinannya.

3. Pendaftaran Pemindahan Hak

Pada prinsipnya untuk membuat akta jual beli atas tanah atau hak milik atas rumah susun tidak diperlukan ijin pemindahan hak dari instansi manapun, hal ini diatur dalam Pasal 98 PMNA/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, kecuali: a) Jual beli atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang di dalam sertipikanya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi berwenang; b) Jual beli hak pakai atas tanah negara.

PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan kepada kepala kantor pertanahan kabupaten Jembrana selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Menurut hasil wawancara dengan Notaris/PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H, M.Kn., mengatakan bahwa:

“Apabila persyaratan untuk pendaftaran jual beli tersebut sudah lengkap maka kami akan mendaftarkan ke kantor Pertanahan Kabupaten Jembrana dan Kantor Pertanahan akan menerima pendaftaran itu dan membuat tanda penerima (bukti pendaftaran). Seharusnya setelah itu kantor kami wajib memberitahukan pihak pembeli mengenai telah diteruskannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkas-berkasnya ke Kantor Pertanahan untuk proses balik nama ke nama pembeli dengan menyerahkan tanda bukti pendaftarannya, sesuai dengan amanat dari Pasal 103 ayat (5) PMNA No. 3 Tahun 1997, namun dalam praktek jarang kami lakukan. Pada umumnya pembeli tidak mau mengurus sendiri proses balik namanya melainkan percaya saja dan memberi kuasa kepada kami untuk menyelesaikan semua proses yang harus diselesaikan sampai balik namanya kepada pembeli selesai lalu pembeli menerima sertipikat atas namanya dari kantor kami.”

Adapun dokumen-dokumen yang diserahkan adalah:

- a. Surat permohonan pendaftaran pemindahan hak yang ditandatangani oleh penerima hak (pembeli) atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak (pembeli) apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran pemindahan hak bukan penerima hak (pembeli);
- c. Akta jual beli oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak (penjual);
- e. Bukti identitas pihak yang menerima hak (pembeli);
- f. Sertifikat hak atas tanah asli yang dialihkan;
- g. Izin pemindahan hak bila diperlukan;
- h. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) dalam hal bea tersebut terutang;
- i. Bukti pelunasan pembayaran pajak penghasilan (PPh) dalam hal pajak tersebut terutang.

Kantor pertanahan kabupaten Jembrana wajib memberikan tanda

penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran pemindahan hak beserta akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang dilampirkan yang diterimakan kepada PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H, M.Kn.

4. Penerbitan Akta Jual Beli Tanah

1. Dasar Hukum

Akibat hukum yang terjadi dengan ditandatanganinya akta jual beli adalah bahwa sejak saat itu hak atas tanah menjadi milik pembeli dan uang yang akan dibayarkan oleh pembeli menjadi milik penjual. Pertukaran kepemilikan antara penjual dan pembeli tersebut diatas terjadi bersamaan pada saat ditandatanganinya akta jual beli. Ketentuan Pasal 5 UUPA menegaskan bahwa hukum agraria yang berlaku di Indonesia adalah hukum adat. Dalam hukum adat sistem yang dipakai berkaitan dengan jual beli hak atas tanah umumnya dikenal dengan sistem yang tunai, riil dan terang dimana perpindahan hak atas tanah serentak terjadi begitu pembayaran harga tanah diserahkan oleh pembeli, oleh karena itu maka dengan ditandatanganinya akta jual beli berarti harga sudah dibayar oleh pembeli sehingga pada detik yang bersamaan hak atas tanah sudah beralih kepada pembeli. Jual beli dalam hukum adat merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang harus memenuhi tiga (3) sifat yaitu:

- 1) Harus bersifat tunai, artinya harga yang disetujui bersama dibayar penuh pada saat dilakukan jual beli yang bersangkutan;
- 2) Harus bersifat terang, artinya pemindahan hak tersebut dilakukan dihadapan PPAT yang berwenang atas obyek perbuatan hukum;
- 3) Bersifat riil atau nyata, artinya dengan ditandatangani akta pemindahan hak tersebut, maka akta tersebut menunjukkan secara nyata dan sebagai bukti dilakukan perbuatan hukum tersebut.

Blanko akta jual beli (yang sudah ditentukan oleh peraturan untuk ditaati dan dipergunakan oleh PPAT) mengharuskan harga jual beli, sudah dibayar lunas pada saat ditandatanganinya akta jual beli oleh karena itu setiap perjanjian jual beli hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun harus dilakukan dengan pembayaran lunas. PPAT tidak boleh membuat akta jual beli bila saat ditandatanganinya akta baru dibayarkan sebagian (belum lunas) dari harga transaksi yang tercantum dalam akta jual beli, misalnya: harga transaksi adalah Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah) maka PPAT baru boleh membuat dan menandatangani akta jual beli bila pembeli telah membayar lunas sebesar Rp.500.000.000,- (Lima Ratus Juta Rupiah). Dari uraian ini menjadi jelas bahwa peralihan hak atas tanah terjadi pada saat ditandatanganinya akta jual beli bukan pada saat sertipikat hak atas tanah sudah berganti menjadi nama pembeli.

Konsekuensinya adalah bahwa sejak ditandatanganinya akta jual beli, maka pembeli sudah boleh menikmati sepenuhnya apa yang dibelinya sebagai miliknya sendiri sehingga sudah boleh untuk mengajukan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) atas namanya sendiri, juga sudah boleh menjaminkan hak atas tanah kepada kreditur guna mendapatkan kredit/pinjaman uang. Namun menurut wawancara dengan PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H, M.Kn., dalam praktek sehari hari masih banyak aparat pemerintah yang kurang memahami hal ini sehingga masih banyak permohonan IMB yang diajukan pembeli yang ditolak dengan alasan bahwa tanah tersebut belum menjadi milik pembeli dikarenakan nama dalam sertipikat belum tertulis atas nama pembeli (walaupun sudah ditunjukkan akta jual beli nya).

Akta Jual Beli merupakan dokumen penting dalam jual beli tanah. Kekuatan hukum dari dokumen ini sangatlah kuat karena perannya sebagai legalitas transaksi jual beli. Sudah banyak Undang-Undang dan berbagai peraturan dari pemerintah yang mengatur tentang dokumen Akta Jual Beli, termasuk seperti yang telah tercantum pada Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997. Dalam Peraturan Pemerintah tersebut tepatnya di Pasal 37 ayat (1) disebutkan: “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Artinya, kepemilikan atas tanah baru diakui secara hukum oleh negara bila telah memiliki dokumen yang diterbitkan oleh PPAT yaitu dokumen Akta Jual Beli.

2. Biaya Pembuatan Akta Jual Beli

Mengenai besaran biaya yang harus dibayarkan ke pihak PPAT untuk pembuatan Akta Jual Beli telah tercantum dengan jelas di Pasal 32 ayat (1) PP 24/2016 yang berbunyi:

“Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.”

Artinya, bila harga tanah yang diperjualbelikan Rp200 juta, honor PPAT tidak boleh melebihi dari Rp2 juta. Di ayat (2) pasal yang sama juga mengharuskan PPAT untuk tidak memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.

“PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu.”

Menurut PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H, M.Kn., angka yang umum digunakan oleh PPAT nya sebagai tarif jasa mengurus Akta Jual Beli tanah adalah satu persen dari total transaksi. Namun, biaya itu hanya sebatas pembuatan Akta Jual Beli saja dan belum termasuk biaya jasa pengecekan dan proses balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan.

Dalam undang-undang tidak mengharuskan salah satu pihak untuk membiayai jasa honorarium PPAT. Artinya, pihak yang membayar itu harus disepakati pula di dalam perjanjian jual beli. Jadi bebas-bebas saja apakah biaya tersebut ingin ditanggungkan ke salah satu pihak, atau dibagi rata. Semua sesuai dengan kesepakatan kedua belah pihak.

3. Penerbitan Akta Jual Beli Tanah

Setelah segala proses dan prosedur dijalankan, maka Akta Jual Beli dapat diterbitkan. Akta Jual Beli yang diterbitkan dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama). PPAT berkewajiban memberikan salinan akta kepada penjual dan pembeli.

E. Penghambat Penerbitan Akta Jual Beli Tanah

1. Faktor Penghambat dalam Penerbitan Akta Jual beli

Berkaitan dengan pembuatan akta yang tidak dibuat sesuai dengan ketentuan dan syarat-syarat formil pembuatan akta, merupakan kekurangcermatan

PPAT dalam membuat akta, karena sesungguhnya akta PPAT secara formil telah disediakan dalam bentuk blangko oleh Badan Pertanahan Nasional dan PPAT hanya diberi tugas untuk mengisinya dengan data mengenai perbuatan hukum peralihan hak atas tanah tersebut antara lain mengenai subyek dan obyeknya serta memastikan tanggal pembuatan/penandatanganan akta, kebenaran tanda tangan para pihak termasuk isi aktanya setelah dibacakan isi akta itu kepada para pihak.

Hambatan-hambatan yang berasal dari faktor intern, mengakibatkan masyarakat merasa kecewa karena pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini berkesan lambat, tidak sesuai dengan waktu yang telah ditentukan dan membutuhkan waktu yang lebih lama dari yang sebenarnya. Sedangkan hambatan yang berasal dari faktor ekstern, masih banyak masyarakat yang dalam melakukan peralihan hak atas tanahnya tidak dibuat dihadapan PPAT sekaligus tidak dilakukannya pendaftaran peralihannya pada Kantor Pertanahan. Hambatan-hambatan yang terjadi antara lain:

1. Hambatan-hambatan yang timbul dari faktor intern, dalam hal ini pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jembrana yang ditemui di kantor Notaris/PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H., M.Kn. Hambatan yang ada pada Kantor Pertanahan, dibedakan menjadi dua yakni hambatan dalam segi teknis atau pelaksana dan hambatan dalam segi pembukuan.
 - a. Hambatan dalam segi teknis atau pelaksana, maksudnya hambatan yang dilihat dari segi pelaksana, dalam hal ini menyangkut sumber daya manusia, diantaranya:
 - 1) Kurangnya sumber daya manusia, dalam hal ini tenaga ahli di bidang pertanahan, yang menangani pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut pada Sub Seksi peralihan hak pembebanan dan PPAT. Pelaksanaan pelayanan pendaftaran peralihan hak atas tanah bukan merupakan pekerjaan yang ringan akan tetapi merupakan pekerjaan yang berat yang banyak membutuhkan tenaga ahli di bidangnya. Di Kantor Pertanahan, jumlah tenaga ahli yang menangani pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli ini masih sangat terbatas. Hal ini dilihat dari menumpuknya pekerjaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini, yang menyebabkan pelayanan menjadi sangat lambat dan tidak tepat waktu. Begitu juga pada petugas pengukuran, jika dalam hal tanah yang dialihkan tersebut belum bersertipikat, walaupun sudah ada petugas ukur keliling yang sudah terjadwal, sering juga terlambat dalam melakukan pengukuran, dikarenakan jumlah tenaga ukur sangat terbatas. Keterlambatan ini dikarenakan banyaknya pekerjaan dari petugas ukur yang lebih penting dari pada pengukuran di lapangan yang akhirnya pekerjaan pengukuran menjadi tertunda.
 - 2) Benturan kepentingan pegawai antara kepentingan pekerjaan dengan kepentingan pribadinya, yang keduanya sama-sama penting. Kurangnya tenaga ahli dalam pekerjaan ini menyebabkan terjadinya benturan kepentingan antara kepentingan pribadi pegawai dengan kepentingan pekerjaan, yang keduanya dirasakan terlihat penting. Hal ini pula yang menyebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah ini tidak lancar, dan menghambat waktu penyelesaiannya.
 - 3) Kesibukan Kepala Kantor Pertanahan. Pekerjaan Kepala Kantor Pertanahan sangat padat. Kesibukannya terkadang menunda pekerjaan ini untuk

beberapa waktu lamanya, karena dirasakan ada sesuatu kepentingan yang harus diselesaikan terlebih dahulu, yang sangat penting dari pekerjaan lain.

- b. Dari segi pembukuan, maksudnya hambatan yang dilihat dari segi pembukuannya atau pencatatannya, diantaranya:
 - 1) Pencarian buku tanah yang tidak ditemukan Ketika PPAT akan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut, terlebih dahulu harus dicari buku tanah yang sesuai dengan sertipikat yang bersangkutan, untuk mengetahui apakah data-data yang ada dalam sertipikat sesuai dengan data-data yang ada dalam buku tanah yang bersangkutan sekaligus untuk mencatat adanya peralihan dan hapusnya hak atas tanah khususnya karena jual beli.
 - 2) Pengisian akta-akta khususnya jual beli yang dibuat oleh PPAT yang kurang lengkap, kurang teliti dan cenderung tidak sempurna dalam pembuatan aktanya. Hal ini terletak pada banyaknya halaman-halaman yang berisi pasal-pasal dalam akta jual beli yang tidak terpakai, tidak dilakukan pencoretan.
 - 3) Berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli tersebut, tidak lengkap atau kurang lengkap.
 - 4) Tanah yang akan dilaksanakan pendaftaran peralihannya tersebut ternyata dalam keadaan sengketa. Dalam hal ini Kantor Pertanahan menolak untuk diadakan pendaftaran peralihan karena jual beli tersebut, selama tanah tersebut masih bersengketa dengan pihak lain.

Faktor-faktor yang mengakibatkan terhambatnya pelaksanaan pendaftaran akta jual beli di Kantor Pertanahan di Kabupaten Jembrana pada Kantor Notaris/PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H., M.Kn., antaralain:

1. Adanya kesalahan informasi dari pihak pemohon.
2. Adanya sanggahan/keberatan dari pihak lain pada saat proses pendaftaran tanah berlangsung.
3. Pemohon menggunakan jasa orang lain.. Penggunaan jasa calo juga menimbulkan konsekuensi seperti adanya biaya diluar pendaftaran.

2. Upaya yang dilakukan PPAT maupun Kantor Pertanahan untuk memperkecil hambatan-hambatan

Dengan berbagai permasalahan-permasalahan yang timbul dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik yang terjadi akibat berbagai faktor, ada beberapa upaya yang dilakukan PPAT maupun Kantor Pertanahan untuk memperkecil hambatan-hambatan tersebut yang rutin dilakukan oleh pihak Kantor Pertanahan. Upaya untuk memperkecil hambatan-hambatan itu antara lain:

1. Dari Segi Intern

- a. Membuat pengumuman-pengumuman kepada setiap kecamatan yang berada di wilayah kota/Kabupaten, tentang informasi-informasi baik mengenai pendaftaran peralihak hak milik atas tanah melalui jual beli maupun pendafrtan tanah untuk pertama kalinya.
- b. Selalu memanggil setiap Kepala Desa/Kepala Kelurahan untuk mendapat bimbingan dari pihak Badan Pertanahan tentang pendaftaran tanah. Agar setiap kepala desa selalu melakukan peralihan hak miliknya melalui pejabat yang berwenang demi menjamin kepastian hukumnya.
- c. Memberikan pemahanan-pemahaman kepada masyarakat lewat kepala desa tentang informasi pendaftaran tanah dan besar biaya pendaftaran tanah tidak akan lari dari peraturan pemerintah yang berlaku.

2. Dari Segi Eksteren

- a. Penyuluhan langsung oleh pihak Pegawai Kantor Pertanahan. Seperti yang disebutkan diatas, dimana kantor pertanahan dalam melakukan peralihan hak milik terlebih dahulu melakukan sosialisasi kepada kepala desa setempat, dan apabila perlu ada beberapa pegawai kantor pertanahan yang ikut mendampingi kepala desa untuk mensosialisasikan mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak milik. Dimana selain sudah menjadi tanggung jawab dari setiap Kepala Desa untuk kembali mensosialisasikan hal tersebut kepada warganya, namun berdasarkan data yang ada dilapangan perbandingan pendaftaran peralihan hak milik yang dilakukan masyarakat antara PPAT Camat 80% dengan PPAT sekitar 20% saja.
- b. PRONA APBN Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) mulai berlaku tanggal 15 Agustus 1981 sejak dikeluarkannya keputusan Menteri dalam Negeri Nomor 189 Tahun 1981. Dengan adanya PRONA ini diharapkan permasalahan tanah yang marak terjadi dapat diatasi dengan penuh pengertian dan kesadaran dari masyarakat.

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

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

KESIMPULAN

A. Proses Penerbitan Akta Jual Beli Tanah di Kabupaten Jembrana pada Notaris/PPAT I Komang Divo Mahayakti Heriadi, S.H, M. Kn, antarlain:

1. Tahapan Persiapan Pembuatan Akta

Peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah ditentukan dalam pasal 1320 Kitab Undang – undang Hukum Perdata. Pembuatan dan Penandatanganan Akta dengan menghadirkan para pihak, dua orang saksi atau lebih, Saksi Persetujuan, serta pihak PPAT membacakan Akta Jual Beli dihadapan para pihak. Pendaftaran Pemindahan Hak diatur dalam Pasal 98 PMNA/Kepala BPN No. 3 tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain ketentuan Pasal 98 PMNA/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, jual beli mengenai hak pakai harus mengikuti juga ketentuan Pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).

2. Penerbitan Akta Jual Beli Tanah

Memiliki dasar Hukum Pasal 5 UUPA bahwa hukum agraria yang berlaku adalah hukum adat. Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 bahwa Akta Jual Beli merupakan dokumen penting, Peraturan Pemerintah Pasal 37 ayat (1) bahwa kepemilikan tanah baru diakui

negara bila memiliki Akta Jual Beli diterbitkan PPAT. Biaya PPAT dalam Pasal 32 ayat (1) PP 24/2016, tidak mengharuskan salah satu pihak membiayai, semua sesuai kesepakatan kedua belah pihak. Penerbitan Akta Jual Beli, dibuat 2 lembar asli, satu disimpan PPAT dan lembar lainnya di Kantor Pertanahan untuk pendaftaran balik nama. Penjual dan pembeli mendapatkan salinan akta dari PPAT.

- B. Hambatan yang dihadapi oleh PPAT dalam Penerbitan Akta Jual Beli
1. Faktor intern, yakni Segi teknis (pelaksana) dan Segi pembukuan.
 2. Faktor ekstern, yakni banyak peralihan hak atas tanah yang dilakukan di bawah tangan, minimnya pengetahuan masyarakat akan pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah, biaya proses hingga akhir relatif mahal. Hambatan dikarenakan Banyak masyarakat di pedesaan melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanahnya melalui Kepala Desa.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. meneropong khazanah Notaris & PPAT Indonesia. Bandung: Citra Aditya Bakti, 2009.
- Amiruddin dan Zaenal Asikin. Pengantar Metode Penelitian Hukum. Jakarta:Raja Grafindo Persada, 2003.
- Asshiddiqie Jimliy dan Ali Safaat. teori hans kelsen tentang hukum. Jakarta: Sekretariat Jenderal dan kepaniteraan mahkamah konstitusi republic Indonesia, 2006.
- Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman. 2020. Tuntunan Pembuatan akta Tanah.
- Adrian Sutedi, 2010, Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya, Edisi 1, Cetakan keempat Jakarta: Sinar Grafika.
- Effendi Perangin, 1987, Praktek Jual Beli Tanah, Jakarta: Rajawali Pers.
- Fuadi, Munir. Perbuatan Melawan Hukum pendekatan Kontemporer. Bandung: Citra aditya bakti, 2010.
- Harahap, Yahya. Hukum Acara Perdata, Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian, dan Putusan Pengadilan. Jakarta: Sinar Grafika, 2005.
- Harsono Boedi, 2002, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djembatan, Jakarta.
- Harsono Boedi, 2003. Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya. jakarta: djembatan, dikutip dalam Urip Susanto, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah jakarta: kencana, 2011.
- HR, Ridwan. Hukum Administrasi Negara. Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Indroharto, Usaha Memahami Undang-Undang tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan :1996.
- Johnny Ibrahim, 2006, Teori dan Metodologi Penelitian Hukum, Bayumedia Publishing, Malang.
- John Salindeho, 2012, Masalah Tanah Dalam Pembangunan. Jakarta: Sinar Grafika.
- Muhammad Yamin, 1982, Proklamasi dan Konstitusi Republik Indonseia, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Mulyadi, Kartini dan gunawan widjaja, perikatan yang lahir dari



- perjanjian. Jakarta: Rajawali Pers, 2010.
- O. Notohamidjojo, 1970, Makna Negara Hukum, Jakarta: Badan Penerbit Kristen.
- Patton, George Whitecross. a text book jurisprudence. oxford: at the clarendon press, 1953. dikutip dalam Achmad Ali dan Wiwie Heryani: asas-asas hukupembuktian perdata. Jakarta: Kecana 2012.
- Padmo Wahyono, 1984, Guru Pinandita, Jakarta: Badan Penerbit Fakultas Ekonomi Universitas Indonesia.
- Philipus M. Hadjon, 1987, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat- Sebuah Studi Tentang Prinsip- prinsipnya, Penanganannya Oleh Pengadilan Dalam Lingkungan Peradilan Umum Dan Pembentukan Peradilan Administrasi Negara, Surabaya: Bina Ilmu.
- Salim HS. pengantar hukum perdata tertulis. Jakarta: Sinar Grafika, 2013.
- Susanto, Urip. Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah. jakarta: kencana, 2011.
- Soedharyo Soimin, 2004, Status Hak Dan Pembebasan Tanah, Jakarta: Sinar Grafika.
- Suharsimi Arikunto, 2002, Prosedur Penelitian: Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Perundang-undangan
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 Tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Republik Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pebdaftran tanah.
- Republik Indonesia. Undang-undang Nomor 3 Tahun 2014 tentang Adminitrasi Pemerintahan.
- Republik Indonesia. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria
- Republik Indonesia. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 Tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Pengadilan Tata Usaha Negara
- Republik Indonesia. Undang-undang Nomor 37 Tahun 2008 tentang Ombudsman republik Indonesia.
- Republik Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Republik Indonesia. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998.
- Republik Indonesia, Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional (Perkaban) No. 08 Tahun 2012 tentang pendaftaran tanah
- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris
- Jurnal
- Andy Hartanto, 2014, Hukum Pertanahan, Jurnal Ilmu Pengetahuan Sosial, Surabaya: Justisia.
- Baharudin. 2016. "Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Jual Beli Tanah". Jurnal Keadilan Progresif, Vol. 5 No.1, Fakultas



Hukum Universitas Bandar Lampung.

Syania Ubaidi, 2021, Perlindungan Hukum Perjanjian Pengikatan Jual Beli Di Bawah Tangan Terhadap Tanah Yang Terkena Pelebaran Jalan, Jurnal, Vol 8 No 6.

Nastasya Shinta Devi, 2016, Perlindungan Hukum Terhadap Para Pihak Yang Akta Jual Belinya Diakui Cacat Oleh Pihak Notaris, Jurnal Privat Law Vol.7 No.1.

Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung. 2018. Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C. Jurnal. Surabaya. Universitas Narotama Suarabaya.

Internet/Medsos

<https://www.djkn.kemenkeu.go.id/kpknl-makassar/baca-artikel/15061/Asas-Tunai-dan-Terang-Dalam-Jual-Beli-Tanah>.

<https://www.rumah.com/panduan-properti/akta-di-bawah-tangan-57234>

Erza Putri, Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah, <http://erzaputri.blogspot.com>.

