

**PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN AKTA NOTARIS
KUASA MENJUAL HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT DI
KABUPATEN REMBANG**

TESIS



Oleh:

ILHAM WAHYU WICAKSANA

NIM :21302000039

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG**

2022

**PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN AKTA NOTARIS
KUASA MENJUAL HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT DI
KABUPATEN REMBANG**

TESIS

Program Studi Magister Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2022

**PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN AKTA NOTARIS
KUASA MENJUAL HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT DI
KABUPATEN REMBANG**

TESIS

Oleh:

ILHAM WAHYU WICAKSANA

NIM :21302000039

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N.
NIDK : 8897823420

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S.2) Kenotariatan




Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

**PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN AKTA NOTARIS
KUASA MENJUAL HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT DI
KABUPATEN REMBANG**

TESIS


Oleh:

ILHAM WAHYU WICAKSANA


NIM : 21302000039
Program Studi : Magister Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 31 Agustus 2022
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701
Anggota,



Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N.
NIDK: 8897823420
Anggota,

Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H., M.Kn.
NIDK: 8905100020

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S.2) Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ILHAM WAHYU WICAKSANA

NIM : 21302000039

Fakultas : Hukum

Dengan ini saya menyatakan bahwa, karya tulis yang berjudul:

**PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN AKTA NOTARIS
KUASA MENJUAL HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT DI
KABUPATEN REMBANG**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Semarang, Juni 2022

Yang menyatakan



ILHAM WAHYU WICAKSANA
NIM:21302000039

SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : ILHAM WAHYU WICAKSANA

NIM : 21302000039

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Alamat Asal : Perum Sumbermukti Indah No.54, Rt.003 Rw.007, Kec.
Rembang, Kabupaten Rembang.

No. HP : 08112991197

Dengan ini menyerahkan Karya Ilmiah berupa Tesis yang berjudul:

**PERAN DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DAN AKTA NOTARIS
KUASA MENJUAL HAK ATAS TANAH YANG BERSERTIPIKAT DI
KABUPATEN REMBANG**

Menyetujui menjadi Hak Milik Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebaga pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari ada pelanggaran Hak Cipta / Plagiarisme dalam Karya Ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, Juni 2022

Yang menyatakan



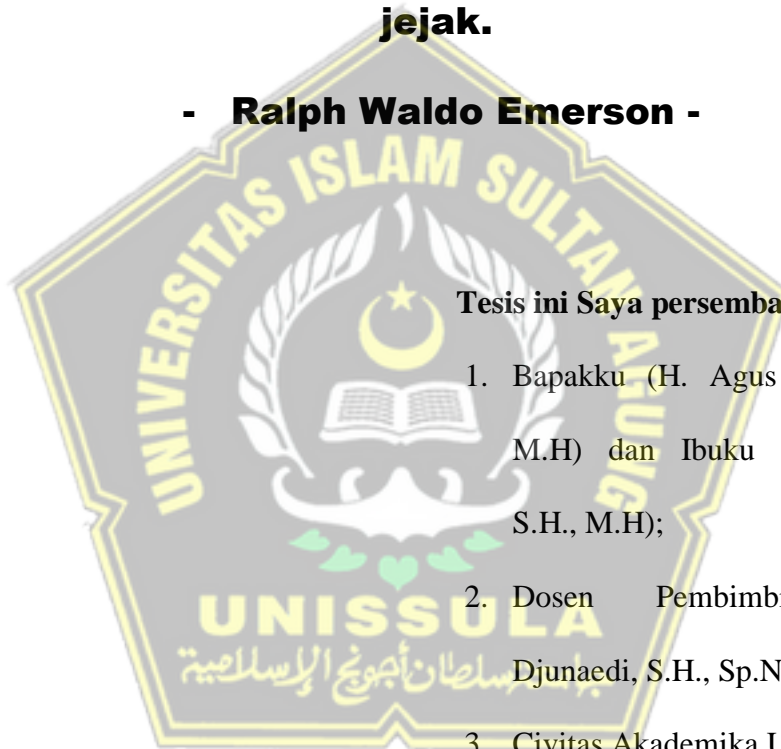
ILHAM WAHYU WICAKSANA
NIM:21302000039

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO:

Jangan pergi mengikuti kemana jalan akan berujung. Buat jalanmu sendiri dan tinggalkanlah jejak.

- Ralph Waldo Emerson -



Tesis ini Saya persembahkan untuk:

1. Bapakku (H. Agus Salim, S.H., M.H) dan Ibuku (Hj. Suwarti, S.H., M.H);
2. Dosen Pembimbingku (Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N);
3. Civitas Akademika UNISSULA.

KATA PENGANTAR

Alhamdulillah rabbil'alamini, segala puji syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat, taufiq, dan hidayah-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul **Peran Dan Peran Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Notaris Kuasa Menjual Hak Atas Tanah Yang Bersertipikat Di Kabupaten Rembang**. Adapun tujuan penyusunan tesis ini yaitu memenuhi salah satu syarat memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn) di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

Penulisan tesis ini tidak akan terselesaikan tanpa adanya bimbingan dan bantuan dari para pihak, mengingat keterbatasan kemampuan dan pengetahuan yang dimiliki penulis. Oleh karena itu, dengan penuh kerendahan hati penulis mengucapkan terima kasih kepada:

1. Orang Tuaku, Bapak H. Agus Salim, S.H., M.H dan Ibu Hj. Suwarti, S.H., M.H yang selalu memberikan kasih sayang, semangat, motivasi, dan doa yang tiada henti untuk kesuksesanku.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum.selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universtas Islam Sultan Agung Semarang.

5. Bapak Dr. Djunaedi, S.H., Sp.N selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, dan pikiran untuk memberikan bimbingan dan pengarahan cara penulisan tesis yang baik dan benar dengan sabar, sehingga penulis mampu menyelesaikan tesis dengan baik.
6. Seluruh staff tenaga administrasi Magister Kenotariatan (M.Kn) Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan pelayanan administrasi yang sangat baik.
7. Teman-teman staf/karyawan Notaris – PPAT H. Muchammad Al Hilal yang selalu memberikan *support* kepada penulis untuk menyelesaikan studi Magister Kenotariatan.
8. Teman-teman seperjuangan Mahasiswa Fakultas Hukum program studi Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA) Semarang.
9. Dan semua pihak yang telah membantu dan menyemangati saya agar menyelesaikan tesis ini yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu. Semoga ALLAH SWT memberikan berkah dan Karunia-Nya serta membalas kebaikan mereka (Aamiin).

Semarang, Juni 2022

Penulis

DAFTAR ISI

JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
SURAT PERNYATAAN PUBLIKASI.....	iv
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vi
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah.....	7
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Kerangka Konseptual.....	8
E. Kerangka Teoritis	11
F. Metode Penelitian	16
G. Sistematika Isi Tesis	21
H. Jadwal Penelitian	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	23
A. Tinjauan Umum Tentang Kewenangan	23
1. Pengertian Kewenangan	23
2. Sumber Kewenangan	25
3. Sifat Kewenangan	27
4. Batasan Kewenangan	28
B. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris	29
1. Pengertian Akta Notaris.....	29
2. Jenis Akta Menurut KUHPerdota	30
3. Kedudukan Akta	33
C. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	34
1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah....	34

2.	Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	40
3.	Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	44
D.	Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah	46
1.	Pengertian Jual Beli Secara Umum	46
2.	Jual Beli Tanah atau Bangunan	47
3.	Syarat-Syarat Jual Beli.....	49
E.	Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Dalam Perspektif Islam	52
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN		56
A.	Peran dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Di Kabupaten Rembang	56
B.	Kendala Dan Solusi Yang Dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Di Kabupaten Rembang	89
BAB IV PENUTUP		105
A.	Simpulan	105
B.	Saran	106
DAFTAR PUSTAKA		107



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Kesatuan Republik Indonesia merupakan Negara hukum yang berdasarkan atas Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), dimana sebuah hukum memiliki arti yang sangat penting bagi Negara Republik Indonesia, karena merupakan sebuah pedoman dalam tingkah laku manusia dalam konteks sosial dan memiliki tujuan memberikan perubahan dalam kehidupan bermasyarakat.¹

Di Indonesia tanah adalah hal yang penting untuk berlangsungnya kehidupan. Karena bagi rakyat Indonesia selain air, tanah pun merupakan sumber kehidupan untuk bercocok tanam sehingga dewasa ini peralihan hak atas tanah tidak pernah berhenti dan dari beberapa tahun terakhir ini penjualan tanah tidak pernah sepi karena selain dimanfaatkan untuk keperluan pribadi tanah juga digunakan sebagai investasi yang menguntungkan, itu karena setiap tahun selalu terjadi kenaikan terkait harga tanah dan jika terjadi jual beli hak atas tanah kita harus menghadap ke Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (untuk selanjutnya disebut PPAT). Dalam Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (UUJN) dijelaskan Notaris/PPAT merupakan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta autentik dan

¹ Putu Arya Bagus Utama, dkk, "Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT", *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2 No. 1, Februari 2021, hlm. 177

memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini atau berdasarkan undang-undang lainnya.²

Jabatan seorang notaris/PPAT merupakan jabatan mulia karena notaris/PPAT merupakan perpanjangan tangan dari pemerintah, notaris/PPAT disebut pejabat umum yang memberikan pelayanan hukum atau edukasi secara gratis kepada masyarakat, itulah mengapa disini peran notaris tidak boleh diremehkan atau dipandang sebelah mata. Orang yang datang dihadapan notaris/PPAT sudah pasti memiliki tujuan tertentu dan yang pasti berbeda-beda tetapi masalah yang akan diangkat dalam pembahasan tesis ini yaitu terkait Akta Jual Beli/AJB dan surat kuasa menjual.

Semenjak diterbitkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (selanjutnya disingkat PP No. 37 Tahun 1998), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disingkat PP No. 24 Tahun 1997) Pasal 7 maka tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci. Jual beli atas tanah diatur dalam UUPA, yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 Tentang Peraturan Pelaksanaan UUPA, di dalam Pasal 19 menentukan bahwa

² Aulia Gumilang Rosadi, “Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya”, *Jurnal Cendekia Hukum*, Vol. 5 No. 2, Maret 2020, hlm. 244

jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).³

Menurut hukum perdata, jual beli tanah dianggap telah terjadi dengan dicapainya kata sepakat antara penjual dan pembeli meskipun haknya yaitu berupa sertifikat tanah belum diserahkan dan harga yang telah disepakati belum dibayar lunas. Jual beli mempunyai sifat konsensual sebagaimana ketentuan dalam Pasal 1458 KUHPperdata. Hak atas tanah yang dijual itu baru berpindah kepada pembeli dengan dilakukannya perbuatan hukum lain yang disebut “penyerahan juridis” seperti yang terdapat dalam Pasal 1459 KUHPperdata.⁴

Memperhatikan arti pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya karena jual beli maka harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan hukum yang berlaku. Pengikatan jual beli harus jelas agar proses peralihan hak atas tanah dapat dilakukan di Kantor Pertanahan dibutuhkan Akta Jual beli sebagai bukti telah terjadinya perbuatan jual beli tanah. Namun pada kenyataannya ada jual beli tanah yang tidak dapat segera dibuatkan akta jual beli tanah oleh PPAT. Hal ini disebabkan karena proses jual beli memerlukan perbuatan hokum lain sebelum dilakukan pendaftaran peralihan ha katas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum jual beli tanah yang masih memerlukan perbuatan hukum lain tersebut maka umumnya dilakukan pengikatan jual beli ke dalam sebuah akta. Hal ini agar masing-masing pihak mendapat perlindungan hukum atas jual beli tanah yang dilakukan. Akta

³ Baharudin, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT dalam Proses Jual Beli Tanah”, *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 No. 1, Maret 2014, hlm. 89

⁴Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hlm. 52.

pengikatan jual beli tanah tersebut belum dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah karena pada dasarnya masih bersifat sementara sebelum tanah yang bersangkutan selesai proses jual belinya, karena syarat untuk dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah dipergunakan Akta Jual Beli yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁵

Berdasarkan peraturan perundangundangan maka pelaksanaan jual beli hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT. Hal tersebut perlu dilakukan kedua belah pihak sebagai bukti bahwa telah terjadi transaksi jual beli sesuatu hak atas tanah dimana PPAT membuat akta jual beli dan yang mendaftarkannya pada kantor pertanahan setempat sesuai dengan lokasi tanah. Dalam praktik jual beli dengan objek hak atas tanah didahului dengan suatu perjanjian yang disebut dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah atau yang dalam istilah praktik disebut PPJB-HAT.⁶

Pengikatan Jual Beli (PJB) tanah antara para pihak dapat dilakukan melalui akta di bawah tangan atau dapat pula dilakukan melalui suatu akta yang dibuat dihadapan notaris. Pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik merupakan perbuatan hukum awal yang mendahului perbuatan hukum jual beli tanah. Notaris memiliki wewenang membuat akta pengikatan jual beli tanah dengan status Sertipikat Hak Milik (SHM) tapi tidak berwenang membuat akta otentik jual beli tanah bersertipikat hak milik

⁵ Rifky Anggatiastara, "Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Jurnal Notarius*, Vol. 13 No. 2, 2020, hlm. 891

⁶ Pingkan Martina Manueke, "Jual Beli Tanah Yang Mempunyai Sertifikat Hak Atas Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997", *Jurnal Lex Privatum*, Vol. VI No. 5, Juli 2018, hlm. 150

(AJB), karena kewenangan membuat akta Jual Beli Tanah (AJB) bersertipikat Hak Milik ada pada PPAT.⁷

Berdasarkan peristiwa tersebut, PPAT berhak dan wajib menyusun akta perubahan kepemilikan (balik nama) berupa Akta Jual Beli (AJB) yang bersifat autentik, dimana bentuk dan isinya telah ditetapkan oleh peraturan perundangundangan yang berlaku sehingga PPAT hanya mengisi blanko akta yang telah tersedia. Adapun terdapat prasyarat yang harus dipenuhi sebelum PPAT dapat mengesahkan proses jual beli tanah dengan ditandai keluarnya AJB oleh pejabat yang bersangkutan. Prasyarat tersebut diantaranya adalah hak atas tanah yang diperjual belikan merupakan hak atas tanah yang sah dimiliki oleh penjual yang dibuktikan dengan sertipikat tanah atau tanda bukti sah lainnya berkaitan dengan status kepemilikan atau penguasaan atas tanah. Selain itu, tanah yang diperjual belikan tidak berada dalam sengketa dengan pihak lain. Prasyarat berkaitan dengan subjek jual beli adalah adanya pembeli yang mensyaratkan bahwa hak atas tanah yang dibeli memiliki sertipikat sebagai bukti kepemilikan yang sah atas tanah sehingga tanah tanpa sertipikat ataupun tanda bukti sah kepemilikan lainnya belum bisa dibayar lunas oleh pembeli.⁸

Permasalahan terhadap peralihan Hak atas tanah selalu menjadi permasalahan utama dan klasik yang sering terjadi dimasyarakat, dengan berbagai macam cara proses peralihan yang terjadi menimbulkan masalah baik secara legal maupun ilegal dalam proses penerapannya. Salah satunya

⁷ Patahna, 2009, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta, hlm. 21

⁸ Dwi Hartiningsih, "Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil", *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 5 No. 3, Juli 2020, hlm. 697

ialah melalui surat kuasa menjual hak atas tanah, dalam peroses peralihannya salah satu pihak membuat surat kuasa untuk menjual hak atas tanah dan satu pihaknya selaku sebagai penerima kuasa untuk melakukan penjual hak atas tanah tersebut.

Penggunaan surat kuasa atau pelimpahan kuasa dari satu orang ke orang yang lain telah menjadi hal yang biasa, pemaknaannya tidak lagi hanya dipergunakan oleh advokat/pengacara kepada kliennya, melainkan pada kehidupan sehari-hari penggunaan surat kuasa sering terjadi dengan proses yang sederhana dengan tujuan untuk mempermudah urusan maupun tugas. Kuasa merupakan kewenangan mewakili untuk melakukan tindakan hukum demi kepentingan dan atas nama pemberi kuasa dalam bentuk tindakan hukum sepihak. Dalam arti bahwa kewajiban untuk melaksanakan prestasi hanya terdapat pada satu pihak saja, yaitu penerima kuasa.⁹

Tujuan sebenarnya dari kuasa menjual yaitu Notaris/PPAT dapat langsung membuat Akta Jual Belinya untuk kemudian memproses balik nama sertifikatnya tanpa harus di hadiri oleh penjual, karena penjual telah memberikan kuasa menjual sebelumnya terhadap Notaris.

Berdasarkan uraian latar belakang menjelaskan tentang jual beli ha katas tanah, maka penulis tertarik untuk mengkaji dan meneliti lebih jauh tentang peran dan kewenangan PPAT dalam peralihan ha katas tanah melalui jual belidengan mengambil judul **“Peran Dan Kewenangan Pejabat Pembuat**

⁹Herlien Budiono, “Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa”, *Majalah Renvoi*, Nomor 6.42.IV, 3 November 2016, hlm. 68

Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dan Akta Notaris Kuasa Menjual Hak Atas Tanah Di Kabupaten Rembang”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian dari latar belakang yang telah dipaparkan, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana peran dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli dan akta kuasa menjual hak atas tanah yang bersertifikat di Kabupaten Rembang?
2. Apa saja kendala dan solusi yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli dan akta kuasa menjual hak atas tanah yang bersertifikat di Kabupaten Rembang?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan uraian perumusan masalah yang telah dikemukakan, maka tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli dan akta kuasa menjual hak atas tanah yang bersertifikat di Kabupaten Rembang.
2. Untuk mengetahui, menganalisis, dan mengevaluasi kendala dan solusi yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli dan akta kuasa menjual hak atas tanah yang bersertifikat di Kabupaten Rembang.

D. Kerangka Konseptual

1. Peran

Peran adalah pola perilaku normatif yang diharapkan pada kedudukan (status) tertentu.¹⁰ Sebuah kedudukan (status) memiliki peran tertentu yang harus dijalankan sesuai dengan aturan (norma) yang berlaku. Tak ada peran tanpa kedudukan atau kedudukan tanpa peranan. Posisi seseorang dalam masyarakat merupakan unsur statis yang menunjukkan tempat individu pada organisasi masyarakat. Peran lebih banyak menunjuk pada fungsi, penyesuaian diri, dan sebagai suatu proses. Jadi, seseorang menduduki suatu posisi dalam masyarakat serta menjalankan suatu peran.¹¹

2. Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan berasal dari kekuasaan legislative (diberi oleh undangundang) atau dari kekuasaan eksekutif administrative. Kewenangan yang biasanya terdiri dari beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan.¹²

¹⁰ Amin Nurdin dan Ahmad Abrori, 2006, *Mengerti Sosiologi: Pengantar untuk Memahami Konsep-Konsep Dasar*, UIN Jakarta Press, Jakarta, hlm. 47

¹¹ Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013, hlm. 213.

¹²<https://kbbi.web.id/>, diakses pada tanggal 25 November 2021, Pukul 20:21 WIB

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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. PPAT adalah wewenang hukum yang juga dapat dijabat oleh camat. Dengan demikian, camat tersebut statusnya adalah PPAT sementara.¹³

4. Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin “acta” yang berarti “geschrift” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “acta” merupakan bentuk jamak dari kata “actum” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Sedangkan menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan pembuktian.¹⁴

5. Perjanjian Pengikatan Jual Beli

Pengertian PPJB menurut Herlien Budiono, yaitu perjanjian bantuan yang berfungsi sebagai perjanjian pendahuluan yang bentuknya bebas, sehingga PPJB ini dapat dikategorikan ke dalam perjanjian

¹³<https://www.rumah.com/panduan-properti/ketahui-perbedaan-notaris-dan-ppat-9191>, diakses pada tanggal 25 November 2021, Pukul 20:23 WIB

¹⁴Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka Yustisia, 2012, hlm. 1

pendahuluan yang dibuat sebelum dilaksanakannya perjanjian utama/pokok.¹⁵

6. Kuasa Menjual

Kuasa untuk menjual, masuk kedalam kategori kuasa yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Maka dari itu, untuk kuasa menjual ini, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (Pasal 1796 KUHPerdara).

7. Hak Atas Tanah

Menurut Soedikno Mertokusumo, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.¹⁶

Pada dasarnya konsepsi hak atas tanah menurut Pasal 1 ayat (2) UUPA, seluruh tanah yang berada dalam wilayah Republik Indonesia merupakan milik seluruh Bangsa Indonesia dan kekuasaan tanah tertinggi yaitu Negara Indonesia. Atas dasar hak menguasai dari negara, maka telah ditentukan macam-macam hak atas tanah yang dapat diberikan kepada masyarakat baik secara pribadi maupun bersama-sama orang lain, serta badan hukum. Dalam hak bangsa ada hak milik perorangan atas tanah. Tugas kewenangan untuk mengatur penguasaan dan memimpin

¹⁵Dewi Kurnia Putri dan Amin Purnawan, 2017, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017, hal. 632

¹⁶Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Unniversitas Terbuka, Jakarta, hlm. 99.

penggunaan tanah bersama tersebut pelaksanaannya dilimpahkan kepada negara.¹⁷

E. Kerangka Teoritis

1. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.¹⁸

Kepastian hukum merupakan jaminan mengenai hukum yang berisi keadilan. Norma-norma yang memajukan keadilan harus sungguh-sungguh berfungsi sebagai peraturan yang ditaati. Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.¹⁹

¹⁷Umar Ma'ruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah dan Asas – Asas Hukum Pertanahan*, Semarang, Unissula Press, hal. 21.

¹⁸ Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010, hlm.59

¹⁹Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002, hlm. 82-83

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

- a. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-

kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.²⁰

2. Teori Peran

Linton seorang antropolog, telah mengembangkan teori peran. Teori Peran menggambarkan interaksi sosial dalam terminologi aktor-aktor yang bermain sesuai dengan apa yang ditetapkan oleh budaya. Sesuai dengan teori ini, harapan-harapan peran merupakan pemahaman bersama yang menuntun individu untuk berperilaku dalam kehidupan sehari-hari. Menurut teori ini, seseorang yang mempunyai peran tertentu misalnya sebagai dokter, mahasiswa, orang tua, wanita, dan lain sebagainya, diharapkan agar seseorang tadi berperilaku sesuai dengan peran tersebut. Mengapa seseorang mengobati orang lain, karena dia adalah seorang dokter. Jadi karena statusnya adalah dokter maka dia harus mengobati pasien yang datang kepadanya dan perilaku tersebut ditentukan oleh perannya.²¹

Kepastian hukum sebagaimana keadilan dan kemanfaatan hukum adalah sesungguhnya sebuah doktrin. Doktrin kepastian hukum mengajarkan kepada setiap pelaksana dan penegak hukum untuk (demi terkendalikannya kepatuhan warga agar ikut menjaga ketertiban dalam kehidupan) mendayagunakan hukum yang sama untuk kasus yang sama. Doktrin ini mengajarkan agar setiap ahli hukum, khususnya yang tengah

²⁰<https://ngobrolnhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalam-hukum>, diakses pada tanggal 27 November 2021, Pukul 21.20 WIB

²¹ Gartiria Hutami dan Anis Chariri, "Pengaruh Konflik Peran Dan Ambiguitas Peran Terhadap Komitmen Independensi Auditor Internal Pemerintah Daerah", *Artikel Ilmiah*, hlm. 5

bertugas sebagai hakim, tidak menggunakan rujukan-rujukan normatif lain selain yang terbilang norma hukum guna menghukumi sesuatu perkara. Demi kepatuhan, hanya norma hukum yang telah diundangkan sajalah yang secara murni dan konsekuen boleh dipakai untuk menghukumi sesuatu perkara. Tidaklah norma hukum ini boleh dicampuri pertimbangan-pertimbangan yang merujuk ke sumber-sumber normatif yang lain; seperti misalnya norma moral, rasa keadilan, ideologi politik, keyakinan pribadi, atau apapun lainnya. Diyakini orang, bahwa dengan dipatuhinya doktrin seperti itu hukum (sebagai suatu institusi) akan amat berdaya untuk mengefektifkan berlakunya kaidah-kaidahnya guna menata kehidupan dan menegakkan tertib didalamnya.

3. Teori Tanggung Jawab

Menurut hukum tanggung jawab adalah suatu akibat atas konsekuensi kebebasan seorang tentang perbuatannya yang berkaitan dengan etika atau moral dalam melakukan suatu perbuatan.²²

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi

²²*Ibid.*

dalam hal perbuatan yang bertentangan.²³ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa:

“Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*); dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari:²⁴

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga

²³ Hans Kelsen, 2007, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hlm. 81

²⁴ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140

teori tanggungjawab dimaknai dalam arti *liabilty*, sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum.²⁵

Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum, “*geenbevegdedheid zondermasuliyat*”(tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).²⁶

F. Metode Penelitian

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai poses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian. Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menempatkan dan menguji kebenaran suatu pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode secara ilmiah.²⁷

Penelitian hukum merupakan suatu proses yang berupa suatu rangkaian langkah-langkah yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk

²⁵ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 337.

²⁶ Hans Kelsen, *Loc. Cit.*

²⁷ Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986, hal 43-36

memperoleh pemecahan permasalahan atau mendapat jawaban atas pernyataan tertentu. Langkah-langkah yang dilakukan harus sesuai dan saling mendukung satu sama lain, agar penelitian yang dilakukan mempunyai nilai ilmiah yang memadai dan memberikan kesimpulan yang pasti.

1. Metode Pendekatan

Pendekatan penelitian ini menggunakan Yuridis Sosiologis, yaitu penelitian melalui pendekatan undang-undang dan menelaah hukum yang ada permasalahan didalam prakteknya. Fokus kajian penyusun adalah terkait dengan isu-isu hukum yang berkembang dalam masyarakat, mengkaji penerapan-penerapan hukum dalam masyarakat, mengkaji pendapat para ahli-ahli hukum yang berkaitan dan analisis kasus dalam dokumen-dokumen untuk memperjelas hasil penelitian, kemudian ditinjau aspek praktis dan aspek akademis keilmuan hukumnya dalam penelitian hukum.

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian yang digunakan adalah deskriptif analisis, yaitu penelitian yang bertujuan memberikan gambaran mengenai permasalahan yang terjadi sehubungan dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan teori yang relevan kemudian dikumpulkan melalui data-data yang dikumpulkan, diolah, serta disusun

secara teori yang ada untuk mendapatkan pemecahan masalah sesuai ketentuan yang berlaku.²⁸

3. Jenis dan Sumber Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini meliputi data primer dan data sekunder yang dijelaskan sebagai berikut:

a. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh langsung dari objeknya melalui wawancara dengan responden yang dimaksud wawancara dalam hal ini adalah mengadakan wawancara secara langsung dengan objek yang diteliti sehingga dapat memperoleh data yang penulis butuhkan. Perolehan data melalui wawancara dalam penelitian dilakukan di Kantor PPAT dan BPN Kabupaten Rembang.

b. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan yang dilakukan terhadap buku – buku, referensi, atau sumber bacaan lain yang berhubungan dengan penelitian, data sekunder terdiri dari:

1) Bahan Hukum Primer

Yaitu bahan hukum yang mengikat pada peraturan perundang-undangan atau putusan pengadilan yang berkaitan dengan penelitian, seperti:

²⁸ Sri Sumawarni, 2012, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang, h.6

- a) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris
- b) Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

2) Bahan Hukum Sekunder

Yaitu bahan hukum yang menunjang dari bahan hukum primer, seperti hasil penelitian ilmiah, jurnal, artikel dan buku – buku hukum.

3) Bahan Hukum Tersier

Yaitu bahan hukum yang menjelaskan mengenai bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti Kamus Besar Bahasa Indonesia, kamus hukum dan ensiklopedia yang berkaitan dengan penelitian.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu:

a. Penelitian Lapangan (*Field Research*)

Untuk mempermudah penelitian ini, maka dilakukan penelitian lapangan dengan menggunakan metode wawancara terhadap responden di lapangan agar memperoleh data yang lebih konkrit. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya

jawab kepada pihak – pihak terkait dengan penelitian. Dalam hal ini bekerja sama dengan pihak Kantor Notaris.

b. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Untuk mengumpulkan data sekunder, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literatur yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisis terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan.

c. Studi Dokumen

Studi dokumen merupakan suatu cara pengumpulan data yang dilakukan melalui dokumen tertulis dengan cara menganalisis data yang didapatkan di lapangan yang diberikan oleh pihak terkait yang berhubungan dengan masalah penelitian ini.

5. Analisis Data

Data yang diperoleh baik studi kepustakaan maupun dari penelitian lapangan dianalisis secara kualitatif. Analisis kualitatif yaitu metode analisis data yang mengelompokkan dan menyelesaikan data yang diperoleh dari teor-teori, asas-asas dan kaidah-kaidah hukum yang diperoleh dari studi pustaka dan dihubungkan oleh data yang diperoleh dari lapangan sehingga diperoleh jawaban dari permasalahan yang dirumuskan tersebut.

G. Sistematika Isi Tesis

Untuk memperjelas penulisan Tesis ini, maka penulis membuat sistematika penulisan Tesis tersebut diatas menjadi 4 bab sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Dalam bab ini penulis menguraikan tentang latar belakang, perumusan masalah, tujuan penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, serta sistematika penulisan Tesis.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Dalam bab ini dijelaskan mengenai segala sesuatu mengenai tinjauan umum tentang Kewenangan, tinjauan umum tentang Akta Notaris, tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tinjauan umum tentang Jual Beli Hak Atas Tanah, tinjauan umum tentang Jual Beli dalam Perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini membahas tentang pokok permasalahan yang berdasarkan rumusan masalah penelitian ini, yaitu: peran dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan akta jual beli dan akta kuasa menjual hak atas tanah di Kabupaten Rembang, kendala dan solusi yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah

(PPAT) dalam pembuatan akta jual beli dan akta kuasa menjual hak atas tanah di Kabupaten Rembang.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan bab terakhir dalam penelitian ini. Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.

H. Jadwal Penelitian

No	Kegiatan	Bulan			
		Des	Jan	Feb	Mar
1	Pembuatan Proposal				
2	Pembuatan Tesis dan BAB II – Tinjauan Pustaka				
3	Mengurus perizinan riset				
4	Riset di kantor Notaris/PPAT Kabupaten Rembang				
5	Penulisan Hasil Riset				
6	Penyelesaian Pembuatan Tesis				

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Kewenangan

1. Pengertian Kewenangan

Kata kewenangan berasal dari kata dasar wewenang yang diartikan sebagai hal berwenang, hak dan kekuasaan yang dipunyai untuk melakukan sesuatu. Kewenangan adalah kekuasaan formal, kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang atau dari kekuasaan eksekutif administrasi. Menurut Ateng Syafrudin²⁹ ada perbedaan antara pengertian kewenangan dengan wewenang, kewenangan (*authority gezag*) adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh Undang-Undang, sedangkan wewenang (*competence bevoegheid*) hanya mengenai suatu "onderdeel" (bagian) tertentu saja dari kewenangan. Didalam kewenangan terdapat wewenang-wewenang (*rechtsbevoegdheden*).³⁰ Wewenang merupakan lingkup tindakan hukum publik, lingkup wewenang pemerintahan, tidak hanya meliputi wewenang membuat keputusan pemerintah (*bestuur*), tetapi meliputi wewenang dalam rangka pelaksanaan tugas, dan memberikan wewenang serta distribusi wewenang utamanya ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan.

²⁹Ateng Syafrudin, "Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab", *Jurnal Pro Justisia*, Edisi IV, Universitas Parahyangan, Bandung, 2000, hlm.22.

³⁰*Ibid.*

Secara yuridis pengertian wewenang adalah kemampuan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan untuk menimbulkan akibat-akibat hukum.³¹ Sedangkan pengertian wewenang menurut H.D.Stoud adalah “bevoegheid wet kan worden omscreven als het geheel van bestuurechtelijke bevoegheden door publiekrechtelijke rechtssubjecten in het bestuurechtelijke rechtsverkeer” bahwa wewenang dapat dijelaskan sebagai keseluruhan aturan-aturan yang berkenaan dengan perolehan dan penggunaan wewenang pemerintah oleh subjek hukum publik dalam hukum publik.³²

Berdasarkan pengertian tersebut di atas, dapat terjadi kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum. Kekuasaan yang tidak berkaitan dengan hukum oleh Henc van Maarseven disebut sebagai “*blote macht*”³³, sedangkan kekuasaan yang berkaitan dengan hukum oleh Max Weber disebut sebagai wewenang rasional atau legal, yakni wewenang yang berdasarkan suatu sistem hukum ini dipahami sebagai suatu kaidah-kaidah yang telah diakui serta dipatuhi oleh masyarakat dan bahkan yang diperkuat oleh Negara.

Dalam hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan. Kekuasaan memiliki makna yang sama dengan wewenang karena

³¹Indrohato, *Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik, dalam Paulus Efendie Lotulung, Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1994, hlm. 65.

³²Stout HD, *De Betekenissen Van De Wet, dalam Irfan Fachruddin, Pengawasan Peradilan Administrasi terhadap Tindakan Pemerintah*, Alumni, Bandung, 2004, hlm.4.

³³ Suwoto Mulyosudarmo, 1990, *Kekuasaan dan Tanggung Jawab Presiden Republik Indonesia, Suatu Penelitian Segi-Segi Teoritik dan Yuridis Pertanggungjawaban Kekuasaan*, Universitas Airlangga, Jakarta, hlm. 30.

kekuasaan yang dimiliki oleh Eksekutif, Legislatif dan Yudikatif adalah kekuasaan formal. Kekuasaan merupakan unsur esensial dari suatu negara dalam proses penyelenggaraan pemerintahan di samping unsur-unsur lainnya, yaitu:

- a. hukum;
- b. kewenangan (wewenang);
- c. keadilan;
- d. kejujuran;
- e. kebijaksanaan; dan
- f. kebajikan.

Dari berbagai pengertian kewenangan sebagaimana tersebut di atas, penulis berkesimpulan bahwa kewenangan (authority) memiliki pengertian yang berbeda dengan wewenang (competence). Kewenangan merupakan kekuasaan formal yang berasal dari undang-undang, sedangkan wewenang adalah suatu spesifikasi dari kewenangan, artinya barang siapa (subyek hukum) yang diberikan kewenangan oleh undang-undang, maka ia berwenang untuk melakukan sesuatu yang tersebut dalam kewenangan itu.

2. Sumber Kewenangan

Didalam hukum dikenal asas legalitas yang menjadi pilar utamanya dan merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan di setiap negara

hukum terutama bagi negara-negara hukum dan kontinental.³⁴ Menurut Indroharto bahwa wewenang diperoleh secara atribusi, delegasi, dan mandat, kewenangan atribusi lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar, kewenangan delegasi dan mandat adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan.

Pada kewenangan delegasi, harus ditegaskan suatu pelimpahan wewenang kepada organ pemerintahan yang lain. Pada mandat tidak terjadi pelimpahan apapun dalam arti pemberian wewenang, akan tetapi, yang diberi mandat bertindak atas nama pemberi mandat. Dalam pemberian mandat, pejabat yang diberi mandat menunjuk pejabat lain untuk bertindak atas nama mandator (pemberi mandat).

J.G. Brouwer berpendapat bahwa atribusi merupakan kewenangan yang diberikan kepada suatu organ (institusi) pemerintahan atau lembaga negara oleh suatu badan legislatif yang independen. Kewenangan ini adalah asli, yang tidak diambil dari kewenangan yang ada sebelumnya. Badan legislatif menciptakan kewenangan mandiri dan bukan perluasan kewenangan sebelumnya dan memberikan kepada organ yang berkompeten.

Delegasi adalah kewenangan yang dialihkan dari kewenangan atribusi dari suatu organ (institusi) pemerintahan kepada organ lainnya sehingga delegator (organ yang telah memberi kewenangan) dapat menguji kewenangan tersebut atas namanya, sedangkan pada Mandat,

³⁴Miriam Budiardjo, 1998, *Dasar-Dasar Ilmu Politik*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hlm. 35

tidak terdapat suatu pemindahan kewenangan tetapi pemberi mandat (mandator) memberikan kewenangan kepada organ lain (mandataris) untuk membuat keputusan atau mengambil suatu tindakan atas namanya.

Ada perbedaan mendasar antara kewenangan atribusi dan delegasi. Pada atribusi, kewenangan yang ada siap dilimpahkan, tetapi tidak demikian pada delegasi. Berkaitan dengan asas legalitas, kewenangan tidak dapat didelegasikan secara besar-besaran, tetapi hanya mungkin dibawah kondisi bahwa peraturan hukum menentukan mengenai kemungkinan delegasi tersebut. Delegasi harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. delegasi harus definitif, artinya delegasi tidak dapat lagi menggunakan sendiri wewenang yang telah dilimpahkan itu;
- b. delegasi harus berdasarkan ketentuan perundang-undangan, artinya delegasi hanya dimungkinkan jika ada ketentuan yang memungkinkan untuk itu dalam peraturan perundang-undangan;
- c. delegasi tidak kepada bawahan, artinya dalam hierarki kepegawaian tidak diperkenankan adanya delegasi.

3. Sifat Kewenangan

Sifat kewenangan secara umum dibagi atas 3 (tiga) macam, yaitu yang bersifat terikat, yang bersifat fakultatif (pilihan) dan yang bersifat bebas. Hal tersebut sangat berkaitan dengan kewenangan pembuatan dan penerbitan keputusan-keputusan (*besluiten*) dan ketetapan-ketetapan (*beschikingen*) oleh organ pemerintahan sehingga dikenal adanya

keputusan yang bersifat terikat dan bebas. Menurut Indroharto, kewenangan yang bersifat terikat terjadi apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan yang bagaimana kewenangan tersebut dapat digunakan atau peraturan dasarnya sedikit banyak menentukan tentang isi dan keputusan yang harus diambil.³⁵

Pada kewenangan fakultatif apabila dalam hal badan atau pejabat tata usaha negara yang bersangkutan tidak wajib menerapkan kewenangannya atau sedikit banyak masih ada pilihan, sekalipun pilihan itu hanya dapat dilakukan dalam hal-hal tertentu atau keadaan tertentu sebagaimana ditentukan oleh peraturan dasarnya. Dan yang ketiga yaitu kewenangan bebas yakni terjadi apabila peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada badan atau pejabat tata usaha negara untuk menentukan sendiri isi dari keputusan yang akan dikeluarkannya. Philipus M Hadjon membagi kewenangan bebas dalam dua kategori yaitu kebebasan kebijakan dan kebebasan penilaian yang selanjutnya disimpulkan bahwa ada dua jenis kekuasaan bebas yaitu kewenangan untuk memutuskan mandiri dan kewenangan interpretasi terhadap norma-norma tersamar (*verge norm*).

4. Batasan Kewenangan

Di dalam negara hukum dikenal asas legalitas yang menjadi pilar utama dan merupakan salah satu prinsip utama yang dijadikan dasar dalam setiap penyelenggaraan pemerintahan dan kenegaraan di setiap

³⁵ Indroharto, *Op. Cit.*, hlm. 67

negara hukum terutama bagi negara-negara hukum dan sistem kontinental. Philipus M Hadjon mengemukakan bahwa kewenangan diperoleh melalui tiga sumber yaitu atribus, delegasi, mandate. Kewenangan atribus lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar, kewenangan delegasi dan mandate adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan. Setiap kewenangan dibatasi oleh isi atau materi wilayah dan waktu. Cacat dalam aspek-aspek tersebut dapat menimbulkan cacat kewenangan.³⁶

B. Tinjauan Umum Tentang Akta Notaris

1. Pengertian Akta Notaris

Menurut Kamus Hukum pengertian acta atau biasa disebut akta adalah perbuatan-perbuatan. Sedangkan pengertian Authentik atau autentik adalah dalam bentuk menurut undang-undang dan dibuat oleh pejabat yang berwenang.³⁷ Notaris memiliki kewajiban untuk memasukkan bahwa apa yang termuat dalam akta Notaris sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kahendak para pihak, yaitu dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta notaris, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penanda tangan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan

³⁶ Tubagus Ronny Rahman Nitibaskara, *Op. Cit*, hlm.65.

³⁷ R.Subekti dan R.Tjirosudibio, 1992, *Kamus Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hlm. 5.

bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta notaris yang akan ditanda tangannya.³⁸

Istilah atau perkataan akta dalam bahasa Belanda disebut “*acte*” atau “akta” dan dalam bahasa Inggris disebut “*act*” atau “*deed*”. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.³⁹

2. Jenis Akta Menurut KUHPerdato

Menurut ketentuan yang terdapat dalam Pasal 1867 KUHPerdato, jenis-jenis akta dapat digolongkan menjadi dua jenis, yaitu:⁴⁰

a. Akta Otentik

Pengertian Akta otentik diartikan sebagai akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu, ditempat dimana akta dibuatnya. Wewenang utama yang dimiliki oleh notaris adalah membuat suatu akta otentik sehingga keotentikannya suatu akta notaris bersumber dari Pasal 15 Undang- Undang Jabatan Notaris jo Pasal 1868 KUH Perdata. Akta otentik telah memenuhi otentisitas suatu akta, ketika telah memenuhi unsur-unsur, yaitu:

- 1) Akta tersebut dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang;

³⁸*Ibid*, hlm. 11

³⁹ Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, (Yogyakarta: Liberty, 2006), hlm.149

⁴⁰Herlien Soerojo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Surabaya: Arkola, 2003),hlm. 148.

- 2) Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum;
- 3) Pejabat Umum itu mempunyai kewenangan untuk membuat akta.

Mengenai akta autentik juga diatur dalam Pasal 165 HIR, yang bunyinya sama dengan Pasal 285 Rbg, yang berbunyi : “Akta autentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dari para ahli warisnya dari mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan langsung dengan perihal pada akta itu”.

Akta otentik yang dibuat dihadapan Notaris dibagi menjadi dua jenis, yaitu:

- 1) Akta yang dibuat oleh Notaris (*Relaas*)

Akta-akta yang dibuat oleh Notaris dapat merupakan suatu akta yang menguraikan secara otentik suatu tindakan yang dilakukan ataupun suatu keadaan yang dilihat atau disaksikan oleh Notaris itu sendiri dalam menjalankan jabatannya sebagai Notaris. Akta yang dibuat memuat uraian dari apa yang dilihat dan disaksikan serta dialaminya. Contohnya antara lain: Berita

Acara Rapat Umum Pemegang Saham dalam Perseroan Terbatas, Akta Pencatatan Budel, dan akta-akta lainnya.

2) Akta yang dibuat dihadapan Notaris(*Partij*)

Akta *Partij* merupakan uraian yang diterangkan oleh pihak lain kepada Notaris dalam menjalankan jabatannya dan untuk keperluan mana pihak lain itu sengaja datang di hadapan Notaris dan memberikan keterangan tersebut atau melakukan perbuatan tersebut dihadapan notaris, agar keterangan tersebut dikonstatir oleh Notaris dalam suatu akta otentik. Contohnya yaitu : kemauan terakhir dari penghadap pembuat wasiat, kuasa dan lain sebagainya.

b. Akta di bawah tangan

Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdara akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat tidak di hadapan pejabat yang berwenang atau Notaris. Akta ini yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak yang membuatnya. Apabila suatu akta di bawah tangan tidak disangkal oleh Para Pihak, maka berarti

mereka mengakui dan tidak menyangkal kebenaran apa yang tertulis pada akta di bawah tangan tersebut, sehingga sesuai Pasal 1857 KUHPerdata akta di bawah tangan tersebut memperoleh kekuatan pembuktian yang sama dengan suatu Akta Otentik.

Perjanjian di bawah tangan terdiri dari Akta *Waarmerken*, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat dan ditandatangani oleh para pihak untuk kemudian didaftarkan pada Notaris, karena hanya didaftarkan, maka Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi maupun tanda tangan para pihak dalam dokumen yang dibuat oleh para pihak dan Akta Legalisasi, adalah suatu akta di bawah tangan yang dibuat oleh para pihak namun penandatanganannya disaksikan oleh atau di hadapan Notaris, namun Notaris tidak bertanggungjawab terhadap materi/isi dokumen melainkan Notaris hanya bertanggungjawab terhadap tanda tangan para pihak yang bersangkutan dan tanggal ditandatanganinya dokumen tersebut.

3. Kedudukan Akta

Pengertian Kedudukan Akta tidak terlepas dari pengertian kedudukan hukum. Pengertian Kedudukan diartikan sebagai tempat kediaman/letak atau tempat suatu benda/tingkatan atau martabat/keadaan yang sebenarnya/status.⁴¹ Kedudukan atau status merupakan posisi sesuatu secara umum dalam suatu kondisi/tempat dalam hubungannya

⁴¹*Ibid.*

dengan dengan hal tertentu. Posisi menyangkut ruang lingkup, prestige, hak-hak dan kewajibannya. Secara abstrak, kedudukan berarti tempat sesuatu dalam pola tertentu.⁴²

Kedudukan Hukum adalah keadaan di mana sesuatu ditentukan memenuhi syarat dan oleh karena itu mempunyai status atau tempat dalam suatu posisi yang diatur dalam hukum.⁴³ Kedudukan hukum (Legal Standing) mencakup syarat formal sebagai Mana yang ditentukan di dlm Undang-Undang, dan syarat materil yaitu kerugian hak dan/atau kewenangan.⁴⁴ Dari pengertian kedudukan hukum sebagaimana diuraikan di atas, maka dapat dipahami bahwa kedudukan akta adalah suatu akta yang memiliki posisi atau status yang berhubungan dan diatur oleh hukum, sehingga Akta tersebut memiliki akibat hukum terhadap keberadaanya serta implementasinya.

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

1. Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pengelolaan bidang pertanahan di Indonesia, terutama dalam kegiatan pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan pejabat umum yang menjadi mitra instansi Badan Pertanahan Nasional (BPN) guna membantu menguatkan atau mengukuhkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subjek hak yang

⁴²<https://www.apaarti.com/kedudukan.html>. Diakses pada tanggal 11 Januari 2021, Pukul 21.58 WIB.

⁴³<http://www.pengertianilmu.com/2015/05/pengertian-kedudukan-status.html>, Diakses pada tanggal 11 Januari 2021, Pukul 21.58 WIB.

⁴⁴<http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt581fe58c6c3ea/pengertian-legal-standing-terkait-permohonan-ke-mahkamah-konstitusi>, Diakses pada tanggal 11 Januari 2021, Pukul 21.58 WIB.

bersangkutan yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Secara normatif, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya, hal tersebut sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *juncto* Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) juga dijelaskan pada Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, yang menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pemberian hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Penyebutan PPAT pertama kali disinggung dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1961 No. 28) (selanjutnya disebut PP No. 10 Tahun 1961) disebutkan dengan istilah “Penjabat”. Pada Pasal 19 Peraturan ini ditentukan “Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akte yang dibuat oleh dan

dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut : pejabat). Akte tersebut ditetapkan oleh Menteri Agraria”.

Adapun ketentuan tersebut diatur lebih lanjut dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang Bentuk Akta (selanjutnya disebut PMA No. 11 Tahun 1961) pada Pasal 1 yang dijabarkan bahwa : “Akta-akta yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 harus dibuat oleh pejabat pembuat akta tanah dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar-isian) yang contoh-contohnya terlampir pada Peraturan ini”. Dari ketentuan tersebut dapat ditemukan istilah lengkap Pejabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Selain dalam Peraturan tersebut di atas, pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan yang juga menjadi dasar hukum jabatan PPAT, antara lain:

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.
- b. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang

Hak

Guna

Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.

- c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai Perubahan atas PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, menetapkan “Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”.
- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menetapkan “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”.
- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menetapkan “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”.

Apabila dikaji dari kelima definisi tentang PPAT di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta mengenai hak atas tanah. Awal mula PPAT dikategorikan sebagai pejabat umum didasarkan pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (selanjutnya disebut UUHT), namun baik di dalam UUHT maupun peraturan perundang-undangan lainnya sebagaimana disebutkan di atas tidak memberikan penjabaran mengenai konsepsi atau pengertian tentang pejabat umum.

Istilah pejabat umum merupakan terjemahan dari istilah *Openbare Ambtenaren* yang terdapat dalam PJN dan dalam Pasal 1868 KUHPerdata terjemahan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio.⁴⁵ Menurut kamus hukum salah satu arti dari *Ambtenaren* adalah Pejabat. Dengan demikian *Openbare Ambtenaren* adalah pejabat yang mempunyai tugas yang bertalian dengan kepentingan publik, sehingga *Openbare Ambtenaren* diartikan sebagai pejabat publik.⁴⁶ Khusus berkaitan dengan *Openbare Ambtenaren* yang diterjemahkan sebagai Pejabat Umum diartikan sebagai pejabat yang disertai tugas untuk membuat akta otentik yang melayani kepentingan publik.⁴⁷ Dalam PJN maupun Pasal 1868 KUHPerdata tersebut di atas mengatur keberadaan Notaris tetapi

⁴⁵Habib Adjie, 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan)*, Cetakan Kesatu, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm. 15

⁴⁶*Ibid*, hlm. 16

⁴⁷*Ibid*.

tidak memberikan definisi mengenai pejabat umum, demikian pula sekarang ini yang diberi kualifikasi sebagai pejabat umum bukan hanya Notaris saja, PPAT dan Pejabat Lelang juga dikualifikasikan sebagai pejabat umum.⁴⁸

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.⁴⁹

Adapun unsur-unsur pejabat umum dari definisi ini meliputi :

- a. seseorang yang diangkat oleh pemerintah; dan
- b. adanya tugas dan kewenangannya.

Tugas dan kewenangan pejabat umum yaitu memberikan pelayanan kepada umum. Konsep umum pada definisi ini bukan pada semua bidang, tetapi hanya pada bidang-bidang tertentu dan khusus, seperti pembuatan akta.⁵⁰ Oleh karena itu PPAT berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁵¹

Selaras dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam hukum publik. Sifat publiknya dapat dilihat dari pengangkatan,

⁴⁸ *Ibid.*

⁴⁹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah edisi 1 cetakan 1*, Kencana, Jakarta, hlm. 326

⁵⁰ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Rajawali Press, Jakarta, hlm. 88

⁵¹ Samun Ismaya, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan edisi 1*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 177

pemberhentian, dan kewenangan PPAT.⁵² PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 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.⁵³ Dengan demikian menurut penulis pejabat umum merupakan suatu jabatan yang diberikan oleh pemerintah kepada mereka yang diberi wewenang oleh aturan hukum dalam pembuatan hal-hal khusus dalam bidang tertentu, seperti pembuatan akta otentik mengenai hak atas tanah.

2. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar sebagai pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan Hukum mengenai hak atas tanah yang dapat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut antara lain :

- a. Jual Beli;
- b. Tukar menukar;
- c. Hibah;

⁵² Urip Santoso, *Loc. Cit.*

⁵³ *Ibid.*

- d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
- 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya diharuskan untuk :

- a. Berkantor di satu kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam Surat Keputusan pengangkatan, dan diharuskan memasang papan nama jabatan PPAT Sementara, dengan rincian sebagai berikut :
 - 1) Ukuran 100 x 40 cm atau 150 x 60 cm atau 200 x 50 cm
 - 2) Warna dasar dicat putih tulisan hitam
 - 3) Bentuk huruf Kapital
- b. Mempergunakan kop surat dan sampul dinas PPAT dengan letak penulisan dan warna tertentu.
- c. Mempergunakan stempel jabatan PPAT.

Pengaturan tugas pokok PPAT dalam pendaftaran tanah ditentukan lebih lanjut dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998. Di dalam ketentuan tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT, 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 hakbersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah HakMilik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;dan
 - h. Pemberian Kuasa Membebankan HakTanggungan.

Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 menentukan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud, didasarkan atas Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan- ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Lebih lanjut mengenai kegiatan pendaftaran tanah dijabarkan dalam PP No. 24 Tahun 1997, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*) dan kegiatanpemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding atau Maintenance*). Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah tersebut yang menjadi tugas pokok PPAT adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kewenangan dalam bahasa inggris disebut sebagai *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag*

merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta.⁵⁴ Kewenangan itu, berkaitan dengan :

- a. pemindahan hak atas tanah;
- b. pemindahan hak milik atas satuan rumah susun;
- c. pembebanan hak atas tanah (APHT); dan
- d. surat kuasa membebankan hak tanggungan (SKMHT).

Dalam PP No. 37 Tahun 1998 pada Pasal 3 diatur mengenai kewenangan PPAT, yaitu:

- (1). Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2). PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Kewenangan PPAT Khusus hanya membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Akta yang dibuatnya adalah :⁵⁵

- a. Pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat, seperti pensertifikatan yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama pihak yang menguasainya.
- b. Pembuatan akta tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.

⁵⁴Salim HS I, *Op.Cit.* hlm. 94

⁵⁵Urip Santoso I, *Op.Cit.* hlm. 350

3. Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kewajiban PPAT ditentukan dalam Pasal 45 PKBPN No. 1 Tahun

2006 meliputi:

- a. menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
 - b. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
 - c. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada
 - 1) Kepala Kantor Pertanahan;
 - 2) Kepala Kantor Wilayah; dan
 - 3) Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
 - d. menyerahkan protokol PPAT;
 - e. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
 - f. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
 - g. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
 - h. menyampaikan:
 - 1) alamat kantornya;
 - 2) contoh tandatangan;
 - 3) contoh paraf; dan
 - 4) teraan cap/stempel jabatannya kepada:
 - a) Kepala Kantor Wilayah;
 - b) Bupati/Walikota;
 - c) Ketua Pengadilan Negeri; dan
 - d) Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.
- Penyampaian keempat hal di atas, dilakukan bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
 - j. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
 - k. dan lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT ditentukan dalam Pasal 19 PP No. 37 Tahun 1998 yaitu dalam waktu 1 (satu) bulan

setelah pengambilansumpah jabatan yaitu : a. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan; b. melaksanakan jabatannya secara nyata. Lebih lanjut dalam Pasal 26 PP tersebut ditegaskan bahwa :

- (1) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
- (2) Buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
- (3) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Dalam Kode Etik PPAT pada Pasal 3 ditentukan kewajiban-kewajiban PPAT, antara lain:

Baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (bagi para PPAT serta PPAT Pengganti) ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk :

- a. Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT.
- b. Senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar
- c. Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.
- d. Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum.
- e. Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.
- f. Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat

yang memerlukan jasanya.

- g. Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajiban sebagai warga negara dan anggotamasyarakat.
- h. Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma.
- i. Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekansejawat.
- j. Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.
- k. Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya.
- l. Menetapkan suatu kantor dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari.
- m. Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam:
 - 1) Peraturan perundang-undangan yang mengatur Jabatan PPAT.
 - 2) Isi Sumpah Jabatan.
 - 3) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh perkumpulan IPPAT, misalnya:
 - Membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia.
 - Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota Perkumpulan.

D. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Hak Atas Tanah

1. Pengertian Jual Beli Secara Umum

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUH Perdata tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar

harga yang telah dijanjikan.

Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak adaperjanjian.

Jual beli merupakan suatu perjanjian yang timbul disebabkan oleh adanya hubungan hukum mengenai harta kekayaan antara dua pihak atau lebih. Pendukung perjanjian sekurang-kurangnya harus ada dua orang tertentu, masing-masing orang menduduki tempat yang berbeda. Satu orang menjadi pihak kreditur dan yang lain menjadi pihak debitur. Kreditur dan debitur itulah yang menjadi subjek perjanjian. Kreditur mempunyai hak atas prestasi dan debitur wajib memenuhi pelaksanaan prestasi terhadap kreditur.⁵⁶

2. Jual Beli Tanah atau Bangunan

⁵⁶R. Setiawan, 1987, *Pokok-Pokok Hukum Perikatan*, Binacipta, Bandung, hlm. 5

Berdasarkan KUHPerdato pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat obligatoir, artinya bahwa perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁵⁷

Dalam Pasal 1458 hal jual beli benda tidak bergerak jual beli telah dianggap terjadi walaupun tanah belum diserahkan atau harganya belum dibayar. Untuk pemindahan hak itu masih diperlukan suatu perbuatan hukum lain berupa penyerahan yang caranya ditetapkan dengan suatu peraturan lain lagi.

Dari uraian tersebut, jual beli tanah menurut Hukum Perdata terdiri dari atas 2 (dua) bagian yaitu perjanjian jual belinya dan penyerahan haknya, keduanya terpisah satu dengan lainnya. Sehingga, walaupun hal yang pertama sudah selesai biasanya dengan akta notaris, tapi kalau hal yang kedua belum dilakukan, maka status tanah tersebut masih tetap hak milik penjual.

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut

⁵⁷Soedharyo Soimin, 2004,*Status Hak Dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika,Jakarta, hlm.86

huku adat.⁵⁸ Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas

tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁵⁹

3. Syarat-Syarat Jual Beli

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:

a. Syarat Materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut:⁶⁰

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

⁵⁸Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.149

⁵⁹*Ibid*, hlm. 72

⁶⁰Effendi Perangin, 1987, *Praktek Jual Beli Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hlm. 4.

- a) Harus jelas calon penjual, ia harus berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
- b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami isteri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau isteri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau isteri menyetujui menjual tanah.
- c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli.

Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.

- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA yang

dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjual belikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.
- 2) Akta 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 disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

E. Tinjauan Umum Tentang Jual Beli Dalam Perspektif Islam

Jual beli terdiri dari dua suku kata yaitu “jual” dan “beli”, yang mempunyai arti bertolak belakang. Kata jual beli menunjukkan adanya perbuatan menjual, sedangkan kata beli menunjukkan adanya perbuatan membeli. Perbuatan jual beli menunjukkan adanya perbuatan dalam satu peristiwa yaitu satu pihak menjual dan pihak lain membeli, maka dalam hal ini terjadilah hukum jual beli.⁶¹ Jual beli dalam istilah ahli fiqih disebut juga dengan *al-bai'* yang berarti menjual, mengganti, dan menukar (sesuatu dengan sesuatu yang lain). Lafal *al-bai'* dalam bahasa arab terkadang

⁶¹ Suhrawardi K. Lubis, 2000, *Hukum Ekonomi Islam*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 128.

digunakan untuk pengertian lawannya, yaitu kata *asy-syira'* (beli). Dengan demikian, kata *al-bai'* berarti jual, tetapi sekaligus juga berarti beli.⁶²

Pengertian jual beli menurut bahasa adalah menukarkan sesuatu dengan sesuatu. Menurut Imam Taqiyuddin, jual beli adalah tukar menukar harta, salingmenerima, dapat dikelola (*tasharruf*) dengan ijab kabul, dengan cara yangsesuai dengan syara'.⁶³

Menurut Rachmat Syafei, secara etimologi jual beli dapat diartikan sebagai pertukaran sesuatu dengan sesuatu (yang lain). Sedangkan secara terminology, para ulama berbeda pendapat dalam mendefinisikan jual beli tersebut diantaranya:

1. Menurut ulama Hanafiyah, jual beli adalah pertukaran harta (benda) dengan harta berdasarkan cara khusus (yang diberikan);
2. Menurut Imam Nawawi, dalam *al-majmu* yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta untuk kepemilikan'
3. Menurut Ibnu Qudama, dalam kitab *al-mugni* yang dimaksud dengan jual beli adalah pertukaran harta dengan harta, untuk saling menjadikan milik.⁶⁴

Hukum disyariatkannya jual beli dapat dijumpai dalam Q.S. Al-Baqarah ayat 275 sebagai berikut:

⁶² Nasrun Haroen, 2000, *Fiqh Muamalah*, Gaya Media Pratama, Jakarta, hlm. 111

⁶³ Idris Ahmad, 1969, *Fiqh Menurut Mazhab Syafi'i*, Widjaya, Jakarta, hlm. 5.

⁶⁴ Rachmat Syafei, 2004, *Penimbunan dan Monopoli Dagang dalam Kajian Fiqih Islam*, Departemen Agama-Mimbar Hukum, Jakarta, hlm.73

الَّذِينَ يَأْكُلُونَ الرِّبَا لَا يَقُومُونَ إِلَّا كَمَا يَقُومُ الَّذِي يَتَخَبَّطُهُ الشَّيْطَانُ مِنَ الْمَسِّ ذَٰلِكَ بِأَنَّهُمْ
 قَالُوا إِنَّمَا الْبَيْعُ مِثْلُ الرِّبَا وَأَحَلَّ اللَّهُ الْبَيْعَ وَحَرَّمَ الرِّبَا فَمَنْ جَاءَهُ مَوْعِظَةٌ مِنْ رَبِّهِ
 فَانْتَهَى فَلَهُ مَا سَلَفَ وَأَمْرُهُ إِلَى اللَّهِ وَمَنْ عَادَ فَأُولَٰئِكَ أَصْحَابُ النَّارِ هُمْ فِيهَا خَالِدُونَ

Artinya: Orang-orang yang makan (mengambil) riba tidak dapat berdiri melainkan seperti berdirinya orang yang kemasukan syaitan lantaran (tekanan) penyakit gila. Keadaan mereka yang demikian itu, adalah disebabkan mereka berkata (berpendapat), sesungguhnya jual beli itu sama dengan riba, padahal Allah telah menghalalkan jual beli dan mengharamkan riba. Orang-orang yang telah sampai kepadanya larangan dari Tuhannya, lalu terus berhenti (dari mengambil riba), maka baginya apa yang telah diambilnya dahulu (sebelum datang larangan); dan urusannya (terserah) kepada Allah. Orang yang kembali (mengambil riba), maka orang itu adalah penghuni-penghuni neraka; mereka kekal di dalamnya.

Ayat ini merupakan dalil naqli diperbolehkannya jual beli. Atas dasar

ayat inilah manusia dihalalkan oleh Allah melakukan jual beli dan diharamkan melakukan perbuatan riba perbuatan riba.

Q.S. Al-Baqarah ayat 282:

.....وَأَشْهَدُوا إِذَا تَبَايَعْتُمْ

Artinya: Dan persaksikanlah apabila kamu berjual beli.

Ayat ini menjelaskan secara teknis bagaimana melakukan jual beli yang benar. Sebagaimana diketahui jual beli merupakan transaksi yang dilakukan oleh dua belah pihak untuk saling menukarkan barang. Ada baiknya dalam melakukan perjanjian jual beli hendaknya perlu menunjuk saksi atau alat bukti lain, dengan tujuan untuk memberikan saksi atau pembuktian bahwa kedua belah pihak tersebut betul-betul telah melakukan jual beli. Hal ini sangat penting dalam perbuatan muamalah lainnya.

Jual beli walaupun merupakan akad, tetapi dalam pelaksanaannya, para pihak yang menyelenggarakannya. Dikenakan hukum-hukum agama karena

kegiatannya. Dan ketentuan hukum yang dapat dikenakan kepada para pihak yang melakukan jual beli, yaitu:⁶⁵

1. Mubah (boleh), mubah merupakan hukum asal dari jual beli. Artinya dapat dilakukan setiap orang yang memenuhi syarat;
2. Wajib, kalau seorang wali menjual harta anak yatim dalam keadaan terpaksa. Hal ini wajib juga bagi seorang qadhi yang menjual harta muhlis (orang yang banyak hutang dan melebihi harta miliknya);
3. Haram bagi jual beli barang yang dilarang oleh agama, melakukan jual beli yang dapat membahayakan manusia. Misalnya menjual minuman keras, narkoba dan lain-lain.
4. Sunnah kalau jual beli itu dilakukan kepada teman/ kenalan atau anak keluarga yang dikasihi dan juga kepada orang yang sangat memerlukan barang itu.

Hukum dasar dalam muamalah ini, bahwa Allah mengharamkan dalam kitab-Nya memakan harta sesama secara batil. Aturan ini berlaku secara umum untuk seluruh harta yang dimakan secara batil dalam segala bentuk transaksi seperti sumbangan atau harta yang diambil tanpa kerelaan hati.

⁶⁵ Abdul Djamali, 1997, *Hukum-hukum Islam*, Mandar Maju, Bandung, hlm. 158.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Di Kabupaten Rembang

Secara teori tanah mempunyai nilai ekonomis, sehingga dapat dilihat pentingnya arti tanah bagi kehidupan masyarakat. Tanah sangat erat sekali hubungannya dengan kehidupan manusia, karena manusia membutuhkan tanah selain untuk tempat tinggal juga untuk perkebunan, pertanian, peternakan, jalan serta kebutuhan lainnya. Dalam pengertian hukum, tanah tidak hanya sekedar dimaksudkan sebagai permukaan bumi atau lapisan bumi yang paling atas, tetapi meliputi ruang di atas dan di bawah permukaan bumi dan setiap benda yang tumbuh di atas dan /atau yang melekat secara permanen di atas permukaan bumi, termasuk pula yang berkaitan dengan kepemilikan tanahnya.⁶⁶

Berkaitan dengan pentingnya tanah, maka untuk mengatur kehidupan manusia terutama dalam hal tanah diperlukan suatu pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah merupakan persoalan yang penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, sehingga di Indonesia tentang pendaftaran tanah diatur dalam UUPA. Pendaftaran tanah merupakan awal dari proses lahirnya sebuah bukti pemilikan atas tanah, hal ini dimaksudkan untuk menjamin

⁶⁶ Yudhi Setiawan, *Instrumen 2009, Hukum Campuran (gemeenschapelijkrecht) Dalam Konsolidasi Tanah*, RajaGrafindo Persada, Jakarta, hlm. 161.

kepastian hukum bagi pemiliknya, sebagaimana diamanatkan oleh undang-undang.

Sebagaimana di sebutkan dalam Pasal 19 UUPA tentang perlunya pendaftaran tanah untuk kepastian hukum, maka untuk peraturan pelaksanaan dibentuklah PP No.24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. Pada proses pendaftaran tanah ini kemudian diperlukan suatu alat bukti yang memberikan kejelasan tentang hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum. Akta autentik sebagai alat bukti yang terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting, karena melalui akta autentik ini ditentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan juga diharapkan untuk menghindari adanya sengketa. Pada Pasal 9 PP No. 24 tahun 1997, disebutkan tentang obyek pendaftaran tanah yang meliputi Tanah hak pengelolaan, Hak tanggungan, Tanah wakaf, Hak milik atas satuan rumah susun, Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai, Tanah Negara.

Terkait dengan obyek pendaftaran tanah maka diperlukan suatu akta dalam memperoleh hak atas tanah tersebut yaitu akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan. Dalam kamus bahasas Indonesia makna dari kata “berkaitan” adalah saling mengait; bersangkutan (yang satu dengan yang lain); segala yang berkaitan (dengan). Jika mengacu pada Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Notaris (selanjutnya disebut UUJN) terutama pada Pasal 15 ayat (2) huruf f, maka notaris di sini berhak untuk membuat

akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan terhadap hak atas tanah seperti jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama dan seterusnya yang berkaitan dengan pertanahan. Namun dalam kenyataannya notaris tidak diperkenankan membuat akta pertanahan kalau belum lulus ujian yang dilakukan Departemen Kehakiman mengenai ujian untuk diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).⁶⁷

Menurut Irawan Soerodjo, kalau bertitik tolak dari pengertian Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik, maka akta-akta tanah yang juga merupakan akta autentik jika ditinjau dari pengertian akta autentik Pasal 1816 KUHPerdara, maka kewenangan pembuatan akta-akta tersebut sebenarnya dapat dilaksanakan dihadapan Notaris, dalam hal ini Notaris juga dapat merupakan pejabat umum yang yang dapat ditunjuk khusus oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sebagai pejabat umum yang berwenang mengkonstatir suatu perjanjian dengan obyek tanah ke dalam suatu akta notariil, dengan tujuan untuk menghindari adanya spesialisasi dalam fungsi dan tugas notaris sebagai pejabat umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 UUJN.⁶⁸ Akan tetapi, Mengenai pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan sampai saat ini masih menjadi tugas dari PPAT, hal ini sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT terutama dalam Pasal 2 ayat (1), bahwa PPAT bertugas membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak

⁶⁷ Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.171

⁶⁸ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arloka, Surabaya, hlm. 161-162.

milik atas satuan rumah susun sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah

Fungsi pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum dimana PPAT mempunyai peranan penting. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pada Pasal 2 dinyatakan beberapa sebagai berikut :

1. PPAT mempunyai tugas 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 (*in-breng*);
 - 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.

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁶⁹ Pada penelitian ini, penulis akan membahas mengenai jual beli tanah.

Pada proses transaksi jual beli tanah, kita seringkali mendengar dua istilah ini, PPJB dan AJB. Kedua istilah itu merupakan sama-sama perjanjian, tapi memiliki akibat hukum yang berbeda. PPJB adalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli, sedangkan AJB adalah Akta Jual Beli. Perbedaan utama keduanya adalah pada sifat otentikasinya. PPJB merupakan ikatan awal antara penjual dan pembeli tanah yang bersifat di bawah tangan atau akta nonotentik. Akta non otentik berarti akta yang dibuat hanya oleh para pihak atau calon penjual dan pembeli, tetapi tidak melibatkan notarsi/PPAT. Karena sifatnya non otentik, hal itu menyebabkan PPJB tidak mengikat tanah sebagai obyek perjanjiannya, dan tentu, tidak menyebabkan beralihnya kepemilikan tanah dari penjual ke pembeli. Umumnya, PPJB mengatur bagaimana penjual akan menjual tanahnya kepada pembeli. Namun demikian, hal tersebut belum dapat dilakukan karena ada sebab-sebab tertentu. Misalnya, tanahnya masih dalam jaminan bank atau masih diperlukan syarat lain untuk dilakukannya

⁶⁹ Jimly Asshiddiqie, "Independensi Dan Akuntabilitas Pejabat Pembuat Akta Tanah", *Majalah Renvoi*, Edisi 3 Juni 2003, hlm. 31.

penyerahan. Maka, dalam sebuah transaksi jual beli tanah, calon penjual dan pembeli tidak diwajibkan membuat PPJB.

Berbeda halnya dengan PPJB, AJB merupakan akta otentik yang dibuat oleh Notaris/PPAT dan merupakan syarat dalam jual beli tanah. Dengan dibuatnya AJB oleh Notaris/PPAT, maka tanah sebagai obyek jual beli telah dapat dialihkan atau balik nama dari penjual kepada pembeli. Dalam PPJB biasanya diatur tentang syarat-syarat tertentu yang harus dipenuhi oleh para pihak agar dapat dilakukannya AJB. Dengan demikian, PPJB merupakan ikatan awal yang bersifat di bawah tangan untuk dapat dilakukannya AJB yang bersifat otentik.

Apabila salah satu pihak yang akan bertansaksi jual beli tanah tidak mampu melakukan transaksi jual beli tanah sendiri, maka pihak tersebut dapat menggunakan kuasa menjual dalam transaksi jual beli tanah. Pemberian kuasa sebagaimana yang dirumuskan dalam pasal 1792 KUHPerdara adalah suatu persetujuan seseorang sebagai pemberi kuasa dengan orang lain sebagai penerima kuasa, guna melakukan suatu perbuatan atau tindakan untuk atas nama si pemberi kuasa. Dari pengertian tersebut dalam pasal 1792 KUHPerdara diatas, sifat pemberian kuasa tiada lain daripada “mewakillan” kepada si penerima kuasa untuk mengurus dan melaksanakan kepentingan si pemberi kuasa. Penerima kuasa bertindak atau berbuat sebagai wakil atau mewakili si pemberi kuasa untuk dan atas nama si pemberi kuasa.

Kuasa menjual adalah sah apabila kuasa tersebut diperjanjikan dengan tegas serta kuasa tersebut diberikan untuk kepentingan penerima kuasa dan

merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari suatu perjanjian. Kuasa yang tidak dapat ditarik kembali tersebut penting mengingat pada kematian dari pemberi kuasa atau penerima kuasa, maka kekuasaan tersebut tidak akan berakhir. Dalam praktiknya, seringkali terjadi pembeli tidak segera membuat AJB meskipun semua persyaratan terpenuhi. Akan tetapi mengalihkan lagi kepada pihak lain dengan membuat PPJB dan kuasa menjual yang kedua atau biasa disebut dengan PPJB dan kuasa menjual bertingkat. Karena tidak ada ketentuan yang melarang tentang PPJB dan kuasa menjual secara bertingkat.

Sedangkan apabila mengacu pasal 37 ayat (1) PP No.24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, setelah terpenuhinya syarat-syarat dimaksud dalam PPJB dan kuasa menjual harus ditindaklanjuti dengan membuat AJB dan kemudian segera mendaftarkan balik nama di Kantor Pertanahan. Sehingga secara yuridis hak atas tanahnya sudah beralih kepada pembeli. Tetapi, apabila pembeli membuat PPJB dan kuasa menjual lagi kepada pihak lain maka pihak lain atau pembeli terakhir belum tentu dapat memproses peralihan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

PPAT dalam menjalankan tugas pokoknya yaitu membuat akta, PPAT juga mempunyai tugas untuk menyampaikan akta yang dibuat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang guna keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan PPAT melaksanakan tugas dan kewenangannya secara baik, maka PPAT telah melaksanakan fungsinya dengan baik pula yaitu

memberikan pelayanan kepada masyarakat. Didalam menjalankan tugas dan kewenangannya, PPAT mempunyai beberapa tahapan kerja yang meliputi:⁷⁰

1. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli

Pembuatan akta PPAT, para pihak yang melakukan perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus hadir dihadapan PPAT untuk menyampaikan maksud dan tujuan kepada PPAT. Setelah menyampaikan maksud dan tujuan kepada PPAT, maka para pihak diminta untuk melengkapi dokumen-dokumen sebagai syarat administratif untuk dapat dibuatkan akta jual beli. Syarat-syarat tersebut sering menjadi salah satu kendala dalam pembuatan akta jual beli.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak didalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah hak milik guna pembuatan akta jual beli, sebagai berikut:

- a. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual suami/istri Apabila suami/istri mempunyai tempat tinggal berbeda maka harus dilampirkan surat nikah dan apabila salah satu dari suami/istri telah meninggal harus dilampirkan surat atau akta kematian.
- b. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pembeli suami/istri
- c. Sertipikat asli Hak Atas Tanah
- d. Bukti pembayaran PBB 5 (lima) tahun terakhir
- e. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)

⁷⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Muchammad Al Hilal selaku Notaris-PPAT di Kabupaten Rembang, pada tanggal 16 Maret 2022

- f. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- g. Bukti pelunasan pembayaran PPh.

Pembuatan akta jual beli tergantung dari kelengkapan syarat-syarat yang harus dipenuhi, jika syarat-syarat tersebut sudah lengkap dan tidak ada hambatan maka pembuatan akta tersebut dapat diselesaikan. Untuk selanjutnya PPAT diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan mengenai kelengkapan dokumen guna memastikan kesesuaian data-data yang ada pada sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. Sebelum PPAT membantu untuk mendaftarkan perubahan data peralihan hak milik atas tanah ke Kantor Pertanahan, akta PPAT harus ditandatangani oleh masing-masing pihak (penjual-pembeli) dan juga 2 (dua) orang saksi, disamping itu PPAT akan membacakan isi dari akta jual beli yang telah dibuatnya dihadapan para pihak serta saksi.

2. Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli

Setelah syarat-syarat administrasi telah dipenuhi oleh para pihak serta terhadap sertipikat asli hak atas tanah telah diperiksa kesesuaiannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang dan tidak ditemukan adanya masalah, barulah PPAT dapat membuat akta jual beli sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah hak milik.

Prosedur dalam pembuatan akta jual beli tanah melalui kuasa menjual antara lain:

- a. Melengkapi berkas-berkas yang diperlukan proses balik nama.
- b. Proses pengajuan pajak BPHTB (pembeli)
- c. Proses pengajuan pajak PPH (penjual)
- d. Sertipikat asli masuk Cekplot dan Validasi di BPN
- e. Pengecekan sertipikat (dilakukan apabila proses pajak sudah terbayar)
- f. Proses ZNT (Zona Nilai Tanah) di BPN

Proses jual beli Hak Atas Tanah berdasarkan Surat Kuasa Menjual Notariil tidak ada bedanya dengan jual beli biasa. Hanya saja ditambahkan di dalamnya berkas Surat Kuasa Menjual Notariil tersebut dalam administrasinya. Karena sama-sama menggunakan “bertindak dan atas nama”. Apabila dalam administrasinya terdapat kecacatan, maka dapat dibatalkan.⁷¹ Dalam prakteknya masih ada Notaris dan PPAT yang masih membuat surat kuasa mutlak. Dalam proses peralihan hak atas tanah dengan kuasa mutlak sudah pasti mendapat penolakan oleh Kantor Pertanahan, karena surat kuasa mutlak merupakan kuasa yang sifatnya tidak bisa dibatalkan/bertentangnya dengan peraturan. Sedangkan pada dasarnya surat kuasa itu harus bisa diputuskan.

Menurut pasal 1792 KUH Perdata pemberian kuasa adalah suatu perjanjian dengan mana seorang memberikan kekuasaan atau wewenang

⁷¹ Hasil wawancara dengan Bapak Muchammad Al Hilal selaku Notaris-PPAT di Kabupaten Rembang, pada tanggal 16 Maret 2022

kepada seorang lain, yang menerimanya, untuk atas namanya menyelenggarakan suatu urusan. Suatu urusan yang dimaksud hanya untuk perbuatan hukum. Kuasa untuk menjual, masuk ke dalam kategori kuasa khusus yang digunakan untuk memindahtangankan benda yang sejatinya hanya dapat dilakukan oleh pemiliknya saja. Oleh karena itu, untuk kuasa menjual, diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas di dalam aktanya (pasal 1796 KUHPerdara).

Akta PPJB dan kuasa menjual tersebut juga merupakan pasangan yang tidak terpisahkan. Dua akta itu tidak saling bertentangan, bahkan melengkapi.⁷² Ini juga berarti bahwa PPJB dan kuasa menjual tersebut merupakan satu kesatuan. Kuasa menjual dalam PPJB tujuannya untuk memberikan jaminan atau perlindungan kepada penerima kuasa (pembeli), setelah syarat-syarat yang diharuskan dalam jual beli tanah dipenuhi, untuk dapat melaksanakan sendiri hak-hak yang timbul dalam pengikatan jual beli atau menandatangani sendiri AJB tanpa perlu kehadiran pemberi kuasa (penjual) di hadapan PPAT.

Kuasa menjual lunas tidak akan berakhir karena sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813 KUH Perdata yaitu dengan meninggalnya si pemberi kuasa maupun si kuasa. Hal ini dikarenakan kuasa menjual bersifat *accessoir* yang mengikuti perjanjian pokoknya dan tidak berdiri sendiri, yang berarti bahwa pemberian klausula kuasa mutlak merupakan hak yang tidak terpisahkan dengan perjanjian pokoknya sehingga bukan termasuk dalam

⁷² A. Kohar, 1984, *Notaris Berkomunikasi*, Alumni, Bandung, hlm.110.

larangan dan tidak dapat dicabut kembali. Kuasa menjual ini dibuat untuk menjamin pelaksanaan hak-hak pembeli yang telah membayar lunas harga jual belinya kepada penjual atau untuk kepentingan penerima kuasa dan tidak ada lagi kepentingan penjual dalam kuasa menjual tersebut.

Adanya kuasa menjual, dalam penandatanganan AJB pembeli tidak memerlukan lagi kehadiran penjual. Pembeli secara sah mewakili penjual dan mewakili dirinya sendiri. Kecuali jika kuasa menjual yang dibuat secara murni dengan tujuan untuk menjual suatu aset tanpa terkait dengan akta PPJB tersebut. Kuasa menjual murni tersebut dapat dicabut dengan menggunakan akta pencabutan kuasa, dalam hal jual beli dan balik nama belum dilakukan. Dan kuasa seperti ini batal dengan sendirinya apabila pemberi kuasa meninggal dunia.

Selain mempunyai sifat pembuktian yang kuat dan sempurna, dengan dibuatnya PPJB dan kuasa menjual dalam pembuatan AJB juga dapat memberi perlindungan hukum bagi pembeli sebagai berikut:

1. Terkait dengan pajak, pembeli tidak menanggung pajak penjualan, apabila penjual telah meninggal dunia karena saat penandatanganan PPJB, PPh sudah terbayar lunas sebelum PPJB ditanda tangani hal ini didasarkan pasal 1 ayat (3) huruf a Peraturan Pemerintah No.34 tahun 2016 tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan, Dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Beserta Perubahannya. Karena sebelum berlakunya PP ini dalam praktik, pada saat membuat PPJB dan

kuasa menjual tanpa dibayarkan PPh terlebih dahulu sehingga apabila penjual sudah meninggal dunia yang menanggung PPh adalah pihak pembeli, dan biasanya PPh baru dibayarkan pada saat pembuatan AJB.

2. Kepemilikannya secara sah dapat dibuktikan dengan PPJB dan kuasa menjual yang dibuat di hadapan Notaris sangat kuat, apabila penjual meninggal dunia maka ahli waris tidak dapat mengganggu gugat atas kepemilikan tanah tersebut meskipun tanah tersebut belum dibuatkan AJB. Karena ahli waris harus tunduk pada ketentuan yang terdapat dalam klausula PPJB dan kuasa menjual.

PPJB lunas, saat membuat PPJB harus diikuti dengan kuasa menjual dari penjual kepada pembeli. Jadi ketika semua persyaratan sudah terpenuhi, tanpa perlu kehadiran penjual karena sudah terwakili dengan adanya kuasa menjual yang sudah memberikan kuasa untuk menandatangani sendiri AJB yang dibuat sebagai penjual dan sebagai pembeli secara langsung. Kuasa menjual di dalam PPJB merupakan pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali.⁷³

Berdasarkan uraian di atas, PPAT dalam hal membuat AJB memiliki peran yang jelas. Linton seorang antropolog, telah mengembangkanteori peran. Teori Peran menggambarkan interaksi sosial dalam terminologi aktor-aktor yangbermain sesuai dengan apa yang ditetapkan oleh budaya. Sesuai dengan teori ini, harapan-harapan peran merupakan pemahaman bersama yang menuntun individu untuk berperilakudalam kehidupan sehari-hari.

⁷³ Hasil wawancara dengan Bapak Muchammad Al Hilal selaku Notaris-PPAT di Kabupaten Rembang, pada tanggal 16 Maret 2022

Dalam hal ini, PPAT yang menjalankan perannya untuk membuat AJB disertai dengan syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam pembuatan AJB. Selain itu, dalam menjalankan perannya PPAT juga memiliki kode etik yang harus diperhatikan dan dipatuhi agar tidak terjadi hal-hal yang dapat merugikan dirinya dan orang lain.

Selain itu, peran PPAT dalam menjalankan tugasnya membuat AJB dengan kuasa menjual juga telah memiliki kepastian hukum. Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu :

1. Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. PPAT dalam menjalankan peran sebagai pembuat akta sudah ada peraturan perundang-undangannya yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. PPAT menjalankan peran membuat akta dibuktikan sebagai kebutuhan masyarakat untuk memastikan kepemilikan tanahnya melalui akta otentik yang dibuat oleh PPAT.
3. Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
4. Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Berikut ini penulis lampirkan contoh Akta Kuasa Menjual, dan AJB yang dibuat oleh Notaris dan PPAT.

Contoh Surat Kuasa Menjual

TURUNAN / SALINAN / GROSSE

AKTA

TANGGAL : 06-04-2020
NOMOR : -07-



ILHAM WAHYU
WICAKSANA, S.H, M.Kn

NOTARIS

DI

KABUPATEN
REMBANG

AKTA KUASA MENJUAL

SK Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia

Republik Indonesia

Nomor : AHU0474.AH.07.06.Tahun2017

Tanggal : 20 September 2019

Jalan Jend. Ahmad Yani Nomor
125, Telp (024) 226777,
Rembang.



AKTA KUASA MENJUAL

Nomor : 07

Pada hari ini, Senin, tanggal 6-4-2020 (enam April duaribu duapuluh), Pukul 09.00 (sembilan tepat) WIB (Waktu Indonesia Barat).-----

Menghadap kepada Saya, **ILHAM WAHYU WICAKSANA**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang berdasarkan SK Menteri Hukum dan Hak Asasi Manusia Republik Indonesia, tanggal 20 September 2017, nomor AHU-0474.AH.07.06.Tahun2017, diangkat menjadi Notaris dengan daerah kerja Kota Semarang, wilayah jabatan Provinsi Jawa Tengah.-----

- Nyonya **ANGELA**, lahir di Semarang pada tanggal 22-3-1980 (duapuluh dua Maret seribu sembilanratus delapanpuluh), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Perumahan Graha Wahid cluster Alexandrite E/12A Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor : 337987611190008-----

- untuk selanjutnya disebut sebagai "**PEMBERI KUASA**"-
- Penghadap bersama ini menerangkan dengan ini memberikan kuasa kepada :-----

- Tuan **SARTONO WIJAYA** lahir di Semarang, tanggal 11-8-1955 (sebelas Agustus seribu sembilan ratus limapuluh lima), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang Jalan Raden Patah nomor 111 Rukun Tetangga 004, Rukun Warga 003, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 33134256780007.-----

- untuk selanjutnya disebut sebagai "**PENERIMA KUASA**"--

- Para penghadap telah dikenal oleh saya, Notaris.--

----- KHUSUS -----

- Untuk dan atas nama serta mewakili Pemberi Kuasa menjual, mengalihkan atas:-----

- Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik **(HM) 100/Ngemplak Simongan Kota Semarang** seluas ± 250 M² yang terletak di Kota Semarang Kecamatan Semarang Barat Jalan Ngemplak Simongan Nomor 100, yang diuraikan lebih lanjut dalam surat ukur tertanggal 01-6-1999 (satu Juni seribu sembilan ratus sembilan puluh sembilan) Nomor 2561/01.09/1999. Sertipikat tanah dikeluarkan tertanggal 7-6-1999 (tujuh Juni seribu

sembilanratus sembilanpuluh sembilan), dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang tertulis atas nama Nyonya **ANGELA** yang terletak di Jalan Ngemplak Simongan Nomor 100 berdasarkan Sertipikat tanah Hak Milik (HM) Nomor 100/Ngemplak Simongan Kota Semarang tersebut diatas yang untuk keperluan ini asli sertipikat bidang tanah tersebut diperlihatkan kepada Saya, Notaris.-----

- Satu dan lainnya menurut keterangan penghadap / pemberi kuasa bahwa objek tanah tersebut diatas tidak dijamin secara bagaimanapun juga kepada pihak lain, bebas dari sita dan beban-beban serta tidak dalam sengketa dan lainnya.-----
- Membayar segala biaya yang diperlukan dan menerima kwitansinya.-----
- Menyerahkan segala sesuatu yang dijual/dialihkan tersebut kepada yang berhak menerimanya.-----
- Dan singkatnya melakukan dan mengerjakan segala tindakan apapun juga yang diperlukan berhubungan dengan maksud tersebut diatas, tidak ada yang dikecualikan dan jika untuk sesuatu tindakan diperlukan kuasa yang lebih khusus dan terperinci, maka kuasa itu dianggap telah tercantum dalam

kuasa ini dan kuasa ini tidak dapat dicabut kembali tanpa persetujuan yang diberi kuasa.-----

- Para pihak menyatakan dengan ini menjamin akan kebenaran identitas para pihak sesuai tanda pengenal yang disampaikan kepada saya, Notaris, dan bertanggung jawab sepenuhnya atas hal tersebut, selanjutnya para pihak juga menyatakan telah mengerti dan memahami isi akta ini.-----

----- DEMIKIAN AKTA INI -----

Dibuat sebagai minuta dan diresmikan di Semarang, pada hari dan tanggal seperti pada bagian awal akta ini dengan dihadiri oleh para penghadap dan saksi-saksi yang saya notaris kenal.-----

1. Tuan **CALVIN**, lahir di Jakarta pada tanggal-----
9-11-1988 (sembilanNovember seribu sembilan ratus delapan puluh delapan), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Damar Putri Dalam I Nomor 299, Rukun Tetangga 018, Rukun Warga 007, Kecamatan Tembalang, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 33199823700006.-----

2. Nona **AISYAH**, lahir di Bogor pada tanggal 9-3-1989 (sembilanMaret seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang, Jalan Singosari Raya Nomor 79, Rukun Tetangga 008, Rukun Warga 004, Kecamatan Semarang Tengah Kelurahan Pleburan, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 3378080700002.
- Kedua-duanya merupakan pegawai kantor Notaris dan bertempat Tinggal di Kota Semarang sebagai saksi-saksi.-----
 - Segera setelah akta ini saya, Notaris bacakan kepada para Penghadap dan para saksi, maka seketika itu pula ditanda-tangani Oleh para penghadap, para saksi, dan saya Notaris.-----
 -
 - Dibuat tanpa coretan, tambahan, maupun coretan dengan penggantian.-----

PEMBERI KUASA

PENERIMA KUASA

(Ny. **ANGELA**)



(Tn. **SARTONO WIJAYA**)

SAKSI 1

SAKSI 2

(Tn. CALVIN, S.H)

(Nn. AISYAH, S.H)

NOTARIS KOTA SEMARANG

ILHAM WAHYU WICAKSANA, S.H., M.K



Contoh Akta Jual Beli

PEJABAT PEMBUATAKTA TANAH

(P P A T)

ILHAM WAHYU WICAKSANA, S.H.,M.Kn.

DAERAHKERJA:KABUPATEN REMBANG

SK. Menteri Agraria Dan Tata Ruang /Kepala Badan Pertanahan
Nasional

Nomor565/KEP-404.20.2/XI/2017Tanggal 20November 2017

Jalan Jendral Ahmad Yani nomor 125, Candisari, Rembang

Telepon/Fax : (024) 226777 081234116777



AKTA JUAL BELI

Nomor 08/ 2020

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

ILHAM WAHYU WICAKSANA, S.H., M.Kn.

DAERAH KERJA KABUPATEN REMBANG

SK. Menteri Agraria Dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 565/KEP-404.20.2/XI/2017 Tanggal 20 November 2017

Jalan Jendral Ahmad Yani nomor 125, Candisari, Rembang

Telepon/Fax : (024) 226777 081234116777

AKTA JUAL BELI

Nomor : 08/2020

Lembar Pertama

Pada hari ini, Kamis, tanggal 9-4-2020 (sembilan April duaribu duapuluh)

Menghadap kepada Saya, **ILHAM WAHYU WICAKSANA**, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional, tanggal 20 November 2017, nomor 565/KEP-404.20.2/XI/2017, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, Yang dimaksud dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kota Semarang, dan berkantor di Jalan Gajahmungkur nomor 125 Candisari, Semarang, dengan dihadiri para

saksi-saksi yang saya, PPAT kenal dan nama-namanya akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

- Tuan **SARTONO WIJAYA** lahir di Semarang tanggal 11-8-1955 (sebelas Agustus seribu sembilan ratus limapuluh lima), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Kota Semarang Jalan Raden Patah nomor 111 Rukun Tetangga 004, pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor 33134256780007.-----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak:-----

- a. Berdasarkan Akta Kuasa tertanggal 6 April 2020, nomor 07, dibuat dihadapan saya, selaku Notaris di Semarang, sebagai kuasa dari dan demikian untuk dan atas :-----

Nama : Nyonya **ANGELA**, lahir di Semarang pada tanggal 22-3-1980 (duapuluh dua Maret seribu sembilan ratus delapan puluh), Karyawan Swasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal di Perumahan Graha Wahid cluster Alexandrite E/12A Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor : 337987611190008-----

- Untuk selanjutnya disebut "**PENJUAL**"-----

----- **PIHAK PERTAMA** -----

- Tuan **ROBUSTA**, lahir di Semarang pada tanggal 26-9-1969 (duapuluh enamSeptember seribu sembilanratus enampuluh tujuh), Wiraswasta, Warga Negara Indonesia, bertempat tinggal dijalan Ketileng gang II Nomor 15, Rukun Tetangga 04, Rukun Warga 03, Kelurahan Klipang, Kota Semarang, pemegang Kartu Tanda Penduduk dengan Nomor : 337124988700003-----

- Untuk selanjutnya disebut "**PEMBELI**"-----

PIHAK KEDUA

- Para Penghadap dikenal oleh saya, PPAT-----
- Para Penghadap menerangkan bahwa:-----
- Pihak Pertama pemilik atas tanah dan bangunan dengan Sertifikat sebagai berikut :-----

1. Sebidang tanah Sertifikat Hak Milik **(HM) 100/Ngemplak Simongan Kota Semarang** seluas ± 250 M2yang terletak di Kota Semarang Kecamatan Semarang Barat Jalan Ngemplak Simongan Nomor 100, yang diuraikan lebih lanjut dalam surat ukur tertanggal 01-6-1999 (satu Juni

seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan) Nomor 2561/01.09/1999. Sertipikat tanah dikeluarkan tertanggal 7-6-1999 (tujuh Juni seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan), dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kota Semarang tertulis atas nama Nyonya **ANGELA** yang terletak di Jalan Ngemplak Simongan Nomor 100 berdasarkan Sertipikat tanah Hak Milik (HM) Nomor 100/Ngemplak Simongan Kota Semarang dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) : 11012505.01709 dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPTPBB) Nomor Objek Pajak (NOP) : 33.77.010.007.008.0150.0, tersebut diatas yang untuk keperluan ini asli sertipikat bidang tanah tersebut diperlihatkan kepada Saya, PPAT-----
-

2. Demikian berikut batas-batas tanah adalah sebagai berikut :-----

- 1) Sebelah Barat : berbatasan dengan sawah-----
- 2) Sebelah Timur : berbatasan dengan Siska-----
- 3) Sebelah Utara : berbatasan dengan Ridha-----
- 4) Sebelah Selatan : berbatasan dengan taman-----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut

“Obyek Jual Beli”.-----

-

- Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa:-----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga : Rp 450.000.000,00
atau jumlah uang terbilang Empat Ratus Lima Puluh Juta
Rupiah.-----

b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang
tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan
uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda
penerimaan yang sah (kwitansi). -----

c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai
berikut:

Pasal 1

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah
menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan
yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli
tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua.-----

Pasal 2

-

Pihak Pertama menjamin sepenuhnya bahwa Tanah yang dijualnya adalah milik sah atau hak pihak pertama sendiri dan tidak ada orang atau pihak lain yang turut mempunyai hak, bebas dari sitaan, tidak tersangkut dalam suatu perkara atau sengketa, hak kepemilikannya tidak sedang dipindahkan atau sedang dijaminakan kepada orang atau pihak lain dengan cara bagaimanapun juga, dan tidak sedang atau telah dijual kepada orang atau pihak lain.-----



-----**Pasal 3**-----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal 1 April 2020.-----

-----**Pasal 4**-----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan

tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----**Pasal 5**-----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Panitera Pengadilan Negeri Semarang di Semarang.-----

-----**Pasal 6**-----

-
Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

-----**DEMIKIAN AKTA INI**-----

Dibuat dan diselesaikan di Semarang, pada hari dan tanggal seperti pada bagian awal akta ini di hadapan para pihak dan :-----

1. Tuan **ADHIKA**, lahir di Semarang pada tanggal 21-7-1987 (duapuluh satu Juli seribu sembilan ratus Delapanpuluh Tujuh) bertempat tinggal di jalan Prahyangan nomor 121 rukun tangga 002 rukun warga 008 Kota Semarang, yang memegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 33724623800008.-----

2. Nona **CECILIA**, lahir di Jakarta pada tanggal 10-9-1989 (sepuluh September seribu sembilan ratus delapan puluh sembilan), bertempat tinggal di jalan Mulawarman II no 90 rukun tangga 003 rukun warga 004 Semarang. Yang memegang Kartu Tanda Penduduk nomor : 33156068770007-----

Kedua-duanya Warga Negara Indonesia, Pegawai Kantor Notaris/PPAT, sebagai saksi-saksi dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi, dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua



(SARTONO WIJAYA)

(ROBUSTA)

a/n ANGELA

Saksi

Saksi

(Tn. ADHIKA, S.H)

(Nn. CECILIA, S.H)

Pejabat Pembuat Akta Tanah

(ILHAM WAHYU WICAKSANA, S.H.M.Kn)



LAMPIRAN
AKTA JUAL BELI TANAH

Hari, tanggal : Kamis, 9 April 2020

Nomor : 08/2020



B. Kendala Dan Solusi Yang Dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Dan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah Yang Bersertifikat Di Kabupaten Rembang

Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengartikan jual beli sebagai sebuah perjanjian, di mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Berdasarkan Pasal 5 UUPA yang menyatakan bahwasanya hukum tanah yang berlaku di Indonesia ialah hukum adat, maka yang digunakan ialah konsep, asas-asas, lembaga hukum, serta sistematika hukum adat. Arti jual beli tanah dilihat dari hukum adat ialah perindahan hak yang memiliki sifat tunai, terang, dan riil. Tunai memiliki arti bahwasanya penyerahan hak dan pembayarannya dilaksanakan secara bersamaan. Terang memiliki arti perbuatan hukum jual beli tersebut dilaksanakan di hadapan PPAT yang berwenang untuk membuat AJB. AJB yang telah ditandatangani oleh kedua pihak tersebut menegaskan sudah berlangsung pemindahan hak dari penjual ke pembeli, yang mana hal ini memperlihatkan bahwasanya secara nyata atau riil telah dilaksanakannya perbuatan hukum jual beli.

Namun, terkadang pembuatan AJB belum dapat dilaksanakan dikarenakan ada persyaratan-persyaratan yang belum dapat dipenuhi oleh para pihak, misalnya harga objek yang diperjualbelikan yang telah diperjanjikan belum dibayar lunas, atau karena sertifikat masih dalam proses di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Oleh karena itu, para pihak biasanya

terlebih dahulu membuat sebuah perjanjian pendahuluan yang disebut Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). PPJB dibuat atas dasar konsensus para pihak, yang mana di dalam PPJB tersebut berisi hak dan kewajiban serta kehendak para pihak untuk melangsungkan jual beli.

PPJB dapat dikategorikan menjadi dua macam, yakni PPJB lunas dan tidak lunas. PPJB lunas ialah PPJB yang dibuat jikalau harga juallbeli telah dibayar lunas oleh pembeli, tapi masih belum dapat dilaksanakan pembuatan AJB, di antaranya disebabkan pajak-pajak juallbeli belum dibayar, sertipikat tengah dalam pengurusan, serta hal lainnya. Sedangkan PPJB tidak lunas ialah PPJB yang dibuat jikalau pembayaran harga objek yang diperjualbelikan belum dibayar lunas oleh pembeli.⁷⁴

Pada umumnya PPJB berisi judul dan nomor akta, tanggal dibuatnya akta PPJB, komparisi para pihak yang mana biasanya pihak penjual disebut sebagai pihak pertama dan pihak pembeli disebut sebagai pihak kedua, uraian mengenai objek yang akan diperjualbelikan, harga yang harus dibayarkan oleh pihak pembeli, hak dan kewajiban para pihak, pemberian kuasa oleh pihak penjual kepada pembeli, serta syarat-syarat lain seperti pembatalan perjanjian, pengakhiran perjanjian, dan penyelesaian sengketa. Secara khusus, untuk PPJB tidak lunas, setidaknya memuat jumlah uang panjar yang dibayar pada waktu akta PPJB ditandatangani, cara atau tahapan pembayaran, kapan waktu pelunasan serta sanksi-sanksi yang disepakati bila salah satu pihak wanprestasi.

⁷⁴ Dewi Kurnia Putri, "Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas", *Jurnal Akta*, Vol. 4, No. 4 Tahun 2017, hlm. 625.

Jual beli yang dilakukan dengan pembayaran yang belum lunas, pembuatan PPJB menjadi sebuah hal yang signifikan untuk dilakukan mengingat dari PPJB tersebut kita dapat mengetahui apa saja hak dan kewajiban dari masing-masing pihak. Selain itu, PPJB dianggap penting karena menjamin kepentingan kedua belah pihak. Kepentingan tersebut, oleh Bapak Muchammad Al Hilal dicontohkan seperti berikut: kepentingan pembeli misalnya mengenai ketetapan harga, yaitu bahwa harga jual beli yang telah diperjanjikan dan dituliskan dalam PPJB tersebut tidak akan berubah. Sedangkan bagi penjual, adanya PPJB menjamin kepastian bahwa objek yang diperjualbelikan tersebut benar-benar akan dibeli oleh pihak pembeli.⁷⁵

PPJB yang dibuat di hadapan Notaris, pemberian kuasa yang biasanya dilakukan ialah pemberian kuasa untuk menjual. Ada Notaris yang mencantumkan kuasa untuk menjual di dalam PPJB itu sendiri, ada yang juga dibuatkan dalam bentuk akta tersendiri yang disebut Akta Kuasa Untuk Menjual. Kuasa untuk menjual merupakan kuasa khusus yang diberi oleh penjual ke pembeli.

Lain daripada dua jenis kuasa yang telah disebutkan di atas, yaitu kuasa umum dan kuasa khusus, ada satu jenis kuasa lain yang dilarang penggunaannya oleh peraturan perundang-undangan, yaitu kuasa mutlak. Menurut Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak sebagai Pemindahan Hak atas Tanah,

⁷⁵ Hasil wawancara dengan Bapak Muchammad Al Hilal selaku Notaris-PPAT di Kabupaten Rembang, pada tanggal 16 Maret 2022

kuasa rnutlak merupakan suatu kuasa yang memuat kalimat bahwa “kuasa yang telah diberikan tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa”. Surat kuasa ini merupakan penyimpangan dari pasal 1813 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang memungkinkan berakhirnya pemberian kuasa apabila ditarik kembali oleh pemberi kuasa.

Kuasa untuk menjual diberikan oleh karena pihak penjual (pemilik tanah) tidak dapat hadir sendiri pada saat pembuatan akta jual beli karena alasan-alasan tertentu, misalnya:

1. Pelaksanaan penjualan terjadi di luar kota atau pemilik tanah tidak dapat meninggalkan pekerjaannya.
2. Pihak pembeli telah membayar lunas seluruh harga jual beli akan tetapi jual beli tersebut belum mungkin untuk dilaksanakan.
3. Tanah yang bersangkutan akan dijual kembali kepada pihak lain. Hal ini biasanya dibuat oleh mereka yang bergerak dalam bidang jual beli tanah atau oleh para makelar tanah untuk menghindari pembayaran pajak.

Pemberian kuasa untuk menjual merupakan hal yang standar dalam PPJB, yang artinya klausul mengenai kuasa untuk menjual ini pasti ada. Pencantuman klausul kuasa untuk menjual di dalam PPJB diperbolehkan selama kuasa untuk menjual tersebut bukan tergolong dalam kuasa rnutlak yang dilarang penggunaannya oleh peraturan perundang-undangan. Pemberian kuasa untuk menjual dalam PPJB lunas tidak tergolong dalam pengertian kuasan rnutlak yang dilarang karena kuasaitersebut dibuat dalam

ihwal bukan untuk kepentingan pemberi kuasa melainkan untuk kepentingan penerima kuasa, yang merupakan pelaksanaan kewajiban hukum oleh pemberi kuasa selaku penjual kepada penerima kuasa selaku pembeli disebabkan harga telah dibayar lunas. Sedangkan di dalam PPJB yang transaksi jual belinya belum lunas, menurut Bapak Muchammad Al Hilal, boleh dicantumkan kuasa untuk menjual, tetapi dengan syarat perlu dituliskan secara tegas bahwa kuasa tersebut baru dapat dilaksanakan setelah pembayaran lunas. Jika pembayaran harga jual beli yang telah disepakati tersebut belum lunas, kuasa itu belum dapat dilaksanakan.⁷⁶

Hal-hal yang harus diperhatikan Notaris/PPAT dalam pembuatan akta dengan menggunakan Kuasa Untuk Menjual, yaitu:

1. Bentuk Surat Kuasa Untuk Menjual

Pasal 1796 KUHPerdara menentukan “Pemberian kuasa yang dirumuskan dalam kata-kata umum, hanya meliputi perbuatan-perbuatan pengurus. Untuk memindahtangankan benda-benda hanya dapat dilakukan oleh seorang pemilik diperlukan suatu pemberian kuasa dengan kata-kata yang tegas.”

Berdasarkan ketentuan pasal 1796 KUHPerdara tersebut, Kuasa untuk menjual haruslah diberikan dalam bentuk kuasa khusus dan menggunakan kata-kata yang bersifat tegas. Kuasa untuk menjual tidak boleh menggunakan kuasa umum. Disamping itu kuasa untuk menjual haruslah sekurang-kurangnya diberikan dalam bentuk akta kuasa yang

⁷⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Muchammad Al Hilal selaku Notaris-PPAT di Kabupaten Rembang, pada tanggal 16 Maret 2022

dilegalisasi dihadapan notaris. Memang tidak ada ketentuan yang mengaturnya secara tegas, tapi dalam praktek kuasa untuk menjual dalam bentuk surat kuasa yang dibuat dibawah tangan sulit untuk diterima (bahkan tidak dapat dipergunakan karena menanggung risiko atas kebenarannya).

2. Masih Berlakunya Kuasa yang Bersangkutan Pada Saat Pembuatan Akta

Berakhirnya pemberian kuasa diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan pasal 1816 KUHPerdata. Pasal 1813 KUHPerdata menentukan “Pemberian kuasa bewrakhir: dengan ditariknya kembali kuasanya si kuasa; dengan pemberitahuan penghentian kuasanya oleh si kuasa; dengan meninggalnya, pengampunnya atau pailitnya si pemberi kuasa maupun si kuasa; ...”

Pasal 1814 KUHPerdata menentukan Si pemberi kuasa dapat menarik kembali kuasanya manakala itu dikehendaknya, dan jika ada alasan untuk itu memaksa si kuasa untuk mengembalikan kuasa yang dipegangnya.

Pasal 1816 KUHPerdata menentukan pengangkatan kuasa baru, untuk menjalankan suatu urusan yang sama, menyebabkan ditariknya kembali kuasa yang pertama, terhitung mulai diberitahukannya kepada orang yang belakangan ini tentang pengangkatan tersebut.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka suatu pemberian kuasa dapat berakhir karena ditariknya kuasa tersebut oleh si pemberi kuasa

atau berakhir dengan pembuatan suatu kuasa baru yang diikuti dengan pemberitahuan mengenai hal tersebut kepada penerima kuasa. Pemberian kuasa juga berakhir dengan meninggalnya si pemberi kuasa.

Pengecualian terhadap ketentuan mengenai berakhirnya kuasa biasanya dilakukan dengan menyingkahkan ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdara tersebut.

Kuasa yang berisikan klausul yang menyatakan kuasa tersebut tidak dapat dicabut kembali dan tidak berakhir oleh karena sebab-sebab apapun juga termasuk sebab-sebab yang diatur dalam pasal 1813, 1814 dan 1816 KUHPerdara disebut dengan “kuasa mutlak”.

Sesuai ketentuan yang tercantum dalam Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997, sebelumnya diatur dalam Instruksi Mendagri No. 14 tahun 1982, kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak. Sehubungan dengan hal tersebut oleh karena kuasa untuk menjual tidak boleh diberikan dalam bentuk kuasa mutlak maka untuk kuasa yang tidak berkaitan dengan adanya perjanjian pokok yang menjadi dasar pemberiannya, berlaku baginya ketentuan mengenai berakhirnya kuasa yang diatur dalam Pasal 1813, 1814 dan Pasal 1816 KUHPerdara. jadi kuasa untuk menjual tersebut akan berakhir apabila:

- a. Pemberi kuasa meninggal dunia;
- b. Dicabut oleh Pemberi Kuasa;
- c. Adanya kuasa yang baru, yang mengatur mengenai hal yang sama.

3. Larangan Menggunakan Kuasa Mutlak dalam Pembuatan Akta Jual Beli

Pasal 39 ayat (1) huruf d PP No. 24 tahun 1997 menentukan bahwa PPAT menolak pembuatan akta, jika salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

Larangan penggunaan surat kuasa mutlak sebelumnya diatur di dalam Instruksi Mendagri no. 14 tahun 1982. Instruksi Mendagri tersebut menyatakan "Kuasa Mutlak yang dimaksud dalam Diktum Pertama adalah kuasa yang didalamnya mengandung unsur tidak dapat ditarik kembali oleh pemberi kuasa. Kuasa Mutlak yang pada hakekatnya merupakan pemindahan hak atas tanah adalah Kuasa Mutlak yang memberikan kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang menurut hukum dapat dilakukan oleh pemegang haknya."

Selanjutnya Penjelasan Pasal 39 ayat 1 PP No. 24 tahun 1997 menyatakan bahwa surat kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa, sehingga pada hakekatnya merupakan perbuatan hukum pemindahan hak. Jadi pada hakekatnya kuasa mutlak adalah pemberian kuasa yang tidak dapat ditarik kembali oleh pihak yang memberi kuasa. Juga termasuk dalam pengertian kuasa mutlak adalah kuasa yang memberikan

kewenangan kepada penerima kuasa untuk menguasai dan menggunakan tanahnya serta melakukan segala perbuatan hukum yang pada prinsipnya hanya dapat dilakukan oleh seorang pemegang hak atas tanah.

Walaupun pada prinsipnya penggunaan kuasa mutlak dilarang untuk digunakan dalam pembuatan akta-akta pemindahan hak (akta jual beli dll), namun ada juga kuasa mutlak yang diperbolehkan dalam arti tidak termasuk dalam larangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 PP No. 24 tahun 1997 maupun Instruksi Mendagri no. 14 tahun 1982. Yang tidak termasuk dalam larangan tersebut adalah kuasa-kuasa yang merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan atau merupakan satu kesatuan dari suatu perjanjian (*integrerend deel*) yang mempunyai alas hukum yang sah atau kuasa yang diberikan untuk kepentingan penerima kuasa agar penerima kuasa tanpa bantuan pemberi kuasa dapat menjalankan hak-haknya untuk kepentingan dirinya sendiri.⁷⁷ Termasuk dalam pengecualian tersebut misalnya pemberian kuasa menjual untuk melaksanakan jual beli yang telah diatur di dalam suatu Pengikatan Jual Beli atau Perjanjian Kerjasama Untuk Membangun Proyek Perumahan.

4. Pelaksanaan Praktek Notaris-PPAT

Menurut penulis, masih ada Notaris-PPAT yang kurang memperhatikan hal-hal yang diuraikan diatas. Hal tersebut dapat

⁷⁷ Herlien Budiono, 2008, *Kumpulan Tulisan Hukum Perdata di Bidang Kenotariatan*, Cetakan Kedua, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm.6

berakibat kemungkinan pada saat akta Jual beli dibuat ternyata pemberi kuasa telah meninggal dunia. Jika hal tersebut terjadi maka tentunya akta jual beli yang bersangkutan batal demi hukum. Dalam praktek yang diperhatikan oleh PPAT biasanya hanya berkaitan dengan waktu pemberian kuasa tersebut, yaitu apakah kuasa tersebut telah lewat dari 1 (satu) tahun atau belum, sesuai yang diperbolehkan oleh pihak BPN. Tentunya hal ini sangat berisiko.

Sekalipun kuasa tersebut belum lewat 1 (satu) tahun kita tetap harus meneliti apakah kuasa tersebut masih berlaku atau tidak. Hal tersebut untuk menghindari permasalahan berkaitan dengan pembuatan akta yang kita lakukan.

Kendala yang dialami oleh PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli dengan kuasa menjual yaitu adanya wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh si penerima kuasa. Salah satu pihak dapat dikatakan wanprestasi (ingkar janji) apabila ia tidak melaksanakan isi kontrak (perjanjian). Padahal pihak-pihak sebelumnya telah sepakat untuk melaksanakannya. Wanprestasi salah satu pihak dalam perjanjian dapat berupa empat macam, antara lain:

1. Tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya;
2. Melaksanakan apa yang dijanjikannya, tetapi tidak sebagaimana dijanjikan;
3. Melakukan apa yang dijanjikannya tetapi terlambat;
4. Melakukan sesuatu yang menurut perjanjian tidak boleh dilakukannya.

Sedangkan, perbuatan melawan hukum seperti yang terdapat dalam Pasal 1365 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata diartikan sebagai perbuatan yang mengakibatkan kerugian pada orang lain, yang mana atas kesalahannya, orang yang menimbulkan kerugian tersebut wajib untuk memberikan ganti rugi. Suatu perbuatan dapat dinyatakan melawan hukum apabila memenuhi empat unsur berikut:

1. Perbuatan itu harus melawan hukum;
2. Perbuatan itu harus menimbulkan kerugian;
3. Perbuatan itu harus dilakukan dengan kesalahan; dan
4. Antara perbuatan dan kerugian yang timbul harus ada hubungan kausal.

Kedua bentuk iktikad tidak baik yang telah dijelaskan secara singkat di atas, contoh kasus yang Penulis angkat, di mana seorang selaku pembeli telah menjual lagi objek dalam PPJB (yang telah ia sepakati dengan penjual) kepada pihak ketiga, atas dasar kuasa untuk menjual, padahal si pembeli belum membayar lunas harga jual beli objek dalam PPJB tersebut. Berdasarkan pendapat Bapak Muchammad Al Hilal yang diperoleh dari wawancara, perbuatan tersebut bisa dikategorikan sebagai wanprestasi juga sebagai perbuatan melawan hukum.

Pembeli bisa dikatakan wanprestasi karena ia tidak melakukan apa yang disanggupi akan dilakukannya, yaitu mengenai pembayaran harga jual beli tanah dan bangunan milik penjual.

Sedangkan, pembeli dapat dikatakan melakukan perbuatan melawan hukum karena telah menyalahgunakan haknya sebagai penerima kuasa yang

diberikan kuasa untuk menjual oleh penuhselaku pemberi kuasa. Secara jelas akta PPJB, kuasa untuk menjual yang diberikan kepada pembeli baru mempunyai kekuatan berlaku apabila pembeli sudah membayar lunas harga jual beli tanah dan bangunan yang telah diperjanjikan. Namun, belum dibayarkan lunas harga jual beli tersebut, pembeli dengan iktikad tidak baik, telah menjual tanah dan bangunan milik penjual kepada pihak ketiga, bahwasanya penyalahgunaan hak dapat juga dikategorikan sebagai perbuatan melawan hukum apabila unsur dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata sudah terpenuhi. Unsur-unsur dari suatu perbuatan melawan hukum tersebut ialah:

2. Adanya suatu perbuatan. Perbuatan yang dilakukan pembeli adalah menyalahgunakan haknya sebagai penerima kuasa yang diberikan kuasa untuk menjual oleh si penjual selaku pemberi kuasa serta menjual tanah dan bangunan milik penjual kepada pihak ketiga.
3. Perbuatan tersebut melawan hukum. Pembeli telah melakukan perbuatan yang bertentangan dengan sikap yang baik dalam bermasyarakat untuk memperhatikan kepentingan orang lain. Iktikad tidak baik yang ditunjukkan pembeli, yakni ia telah menjual lagi objek dalam PPJB (yang telah ia sepakati dengan penjual) kepada pihak ketiga atas dasar kuasa untuk menjual, padahal ia belum membayar lunas harga jual beli objek dalam PPJB tersebut.
4. Adanya kesalahan dari pihak pelaku. Suatu tindakan dianggap oleh hukum mengandung unsur kesalahan sehingga dapat dimintakan

pertanggungjawaban secara hukurn jika memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Ada unsur kesengajaan, atau
 - b. Ada unsur kelalaian, dan
 - c. Tidak ada alasan pembeda atau alasan pemaaf, seperti keadaan memaksa, membela diri, tidak waras, dan lainnya.
5. Adanya kerugian bagi korban. Korban yang dimaksud adalah penjual dan pemberi kuasa dalam Akta PPJB. Ia dirugikan karena pembeli belum melunasi kewajibannya dan kehilangan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut karena telah dilakukan balik nama dari penjual kepada pihak ketiga.
6. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian. Dikarenakan pembeli belum melunasi kewajibannya, tetapi telah menyalahgunakan haknya sebagai penerima kuasa yang diberikan kuasa untuk menjual lagi tanah dan bangunan tersebut kepada pihak ketiga, penjual kehilangan hak milik atas tanah dan bangunan tersebut karena telah dilakukan balik nama dari penjual kepada pihak ketiga. Selain itu, penjual juga dirugikan karena tidak menerima pelunasan harga dari pembeli.

Perbuatan melawan hukurn yang dilakukan oleh pembeli tentunya telah merugikan penjual dan pemberi kuasa. Oleh sebab itu, diperlukan adanya perlindungan hukurn ke penjual selaku pihak yang menjadi korban dan mengalami kerugian. Perlindungan hukurn merupakan suatu penyediaan

perlindungan yang diberikan pada subjek hukum, perihal hal-hal apa saja yang bisa dilakukannya demi mempertahankan ataupun melindungi kepentingan dan hak subjek hukum tersebut. Perlindungan hukum tergolong menjadi dua bentuk, yakni antara lain:

1. Perlindungan yang bersifat preventif, yakni perlindungan hukum yang memiliki tujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.
2. Perlindungan yang bersifat represif, yakni perlindungan yang berfungsi untuk menyelesaikan apabila terjadi sengketa.

Perlindungan hukum preventif yang bisa diberikan kepada pihak penjual ialah berupa persyaratan-persyaratan yang lazimnya dicantumkan dalam perjanjian, seperti meminta kepada pihak pembeli untuk membayarkan pelunasan harga yang telah disepakati dalam jangka waktu tertentu, biasanya disertai pula dengan denda dan syarat batal, contohnya jika pihak yang membeli tidak memenuhi kewajibannya sebagai halnya yang sudah diperjanjikan, maka PPJB tersebut akan menjadi batal dan biasanya pihak penjual akan mengembalikan uang muka yang telah dibayarkan oleh pihak pembeli.

Perlindungan preventif telah dilakukan pada saat dibuatkannya PPJB, yaitu dengan memintakan kepada pihak pembeli agar melaksanakan pelunasan harga yang telah disepakati dalam jangka waktu tertentu, serta denda dan syarat batal.

Sedangkan, perlindungan hukum represif yang dapat dilakukan dalam perkara ini, yaitu menyelesaikan sengketa yang terjadi dengan jalur litigasi.

Litigasi ialah sebuah cara untuk menyelesaikan sengketa antara para pihak yang dilakukan di muka pengadilan. Sengketa yang timbul atas dasar perjanjian, dapat diajukan ke Pengadilan Negeri. PPJB yang menjadi dasar gugatan memperlihatkan apa saja yang menjadi hak dan kewajiban para pihak, juga terkait dengan ketentuan yang telah disepakati apabila timbul hal-hal yang tidak sesuai dengan yang telah diperjanjikan. Dalam gugatan tersebut, pada bagian petitum pihak penjual dapat memintakan pembatalan perjanjian juga pembayaran ganti kerugian. Jika pengadilan mengabulkan dan perjanjian tersebut dibatalkan, maka semuanya akan dikembalikan pada keadaan semula, seperti tidak pernah terjadi perbuatan hukum jual beli di antara para pihak. Penyelesaian sengketa melalui litigasi ini ditentukan oleh putusan pengadilan dan mempunyai kekuatan hukum tetap.

Oleh sebab pembeli telah menjual tanah dan bangunan milik penjual kepada pihak lain, masalah yang timbul antara kedua belah pihak menjadi lebih rumit sehingga perlindungan preventif tidak dapat berjalan dengan efektif. Diperlukanlah perlindungan represif, yaitu dengan menyelesaikan sengketa ini melalui jalur litigasi. Penjual dapat mengajukan gugatan atas dasar wanprestasi atau perbuatan melawan hukum ke Pengadilan Negeri.

PPAT dalam menghadapi kendala pada saat melakukan pembuatan AJB memiliki solusi yang diberikan untuk mencapai keadilan. Hal tersebut menunjukkan bahwa PPAT juga menjalankan tanggung jawabnya dalam melakukan profesi jabatannya. Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab

secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Pembuatan AJB yang memiliki kendala seperti halnya yang sudah penulis paparkan di atas, maka PPAT juga ikut bertanggung jawab atas proses pembuatan AJB-nya. Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:⁷⁸

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri;
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain;
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karenasengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian;
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individubertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengajadan tidak diperkirakan.

⁷⁸ Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni*, Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

1. Peran dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah yang bersertifikat di Kabupaten Rembang, yaitu pada Persiapan Pembuatan Akta Jual Belidan pelaksanaan pembuatan AJB. Pembuatan akta PPAT, para pihak yang melakukan perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus hadir dihadapan PPAT untuk menyampaikan maksud dan tujuan kepada PPAT. Setelah menyampaikan maksud dan tujuan kepada PPAT, maka para pihak diminta untuk melengkapi dokumen-dokumen sebagai syarat administratif untuk dapat dibuatkan akta jual beli. Syarat-syarat tersebut sering menjadi salah satu kendala dalam pembuatan akta jual beli. Setelah syarat-syarat administrasi telah dipenuhi oleh para pihak serta terhadap sertipikat asli hak atas tanah telah diperiksa kesesuaiannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang dan tidak ditemukan adanya masalah, barulah PPAT dapat membuat akta jual beli sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah hak milik.
2. Kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli dan Akta Kuasa Menjual Hak Atas Tanah yang bersertifikat di Kabupaten Rembang apabila terjadi wanprestasi atau perbuatan melawan hukum yang dilakukan oleh salah satu pihak.

Contohnya pada pihak pembeli (penerima kuasa menjual) yang ternyata menjual kembali obyek jual beli ke pihak ketiga padahal proses jual beli sebelumnya belum selesai atau belum lunas. Terjadinya kendala tersebut, maka PPAT dapat memberikan solusi kepada para pihak untuk bermusyawarah terlebih dahulu dalam menyelesaikan permasalahannya. Namun, apabila tidak menemukan titik terang atau tidak ada itikad baik maka dapat diselesaikan melalui jalur litigasi dengan melayangkan gugatan wanprestasi atau gugatan perbuatan melawan hukum di Pengadilan Negeri.

B. Saran

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Diharapkan lebih hati-hati dan tegas kepada klien yang memproses jual beli melalui kuasa menjual agar terhindar dari perbuatan curang yang dilakukan oleh para pihak.

2. Bagi Masyarakat

Diharapkan tetap melakukan *follow up* terhadap proses jual beli walaupun sudah menggunakan kuasa. Hal ini dimaksudkan agar tidak terjadi ingkar janji ataupun hal-hal yang dapat merugikan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

- Achmad Ali, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Toko Gunung Agung, Jakarta, 2002.
- Amin Nurdin dan Ahmad Abrori, *Mengerti Sosiologi: Pengantar untuk Memahami Konsep-Konsep Dasar*, Jakarta: UIN Jakarta Press, 2006.
- Daeng Naja, *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta: Pustaka yustisia, 2012.
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- Hans Kelsen, 2007, *sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, General Theory Of law and State, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta.
- Hans Kelsen, *Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung, 2006.
- Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Patahna, 2009, *Problematika Notaris*, Rajawali, Jakarta.
- Soedikno Mertokusumo, 1988, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Unniversitas Terbuka, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia, Jakarta, 1986.
- Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Rajawali Pers, 2013.
- Sri Sumawarni, 2012, *Sebuah Seri Metode Penelitian Hukum*, UPT UNDIP Press, Semarang.
- Umar Ma'ruf, 2014, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah dan Asas – Asas Hukum Pertanahan*, Unissula Press Semarang.

Peraturan Perundang-Undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris

Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.

Jurnal/Artikel Ilmiah

Aulia Gumilang Rosadi, “Tanggung Jawab Notaris dalam Sengketa Para Pihak terkait Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang Dibuatnya”, *Jurnal Cendekia Hukum*, Vol. 5 No. 2, Maret 2020.

Baharudin, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT dalam Proses Jual Beli Tanah”, *Jurnal Keadilan Progresif*, Vol. 5 No. 1, Maret 2014.

Dewi Kurnia Putri, Amin Purnawan, 2017, “Perbedaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Lunas Dengan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tidak Lunas”, *Jurnal Akta*, Vol. 4 No. 4 Desember 2017.

Dwi Hartiningsih, “Jual Beli Hak Atas Tanah Berdasarkan Akta Kuasa Menjual Notariil”, *Jurnal Lex Renaissance*, Vol. 5 No. 3, Juli 2020.

Gartiria Hutami dan Anis Chariri, “Pengaruh Konflik Peran Dan Ambiguitas Peran Terhadap Komitmen Independensi Auditor Internal Pemerintah Daerah”, *Artikel Ilmiah*.

Herlien Budiono, “Perwakilan, Kuasa dan Pemberian Kuasa”, *Majalah Renvoi*, Nomor 6.42.IV, 3 November 2016.

Putu Arya Bagus Utama, dkk, “Perjanjian Pengikatan Jual Beli Hak Atas Tanah sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli Dihadapan PPAT”, *Jurnal Preferensi Hukum*, Vol. 2 No. 1, Februari 2021.

Rifky Anggatiastara, “Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebelum Dibuatnya Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *Jurnal Notarius*, Vol. 13 No. 2, 2020.

Internet

<https://kbbi.web.id/>

<https://ngobrolinhukum.wordpress.com/memahami-kepastian-dalamhukum>

<https://www.rumah.com/panduan-properti/ketahui-perbedaan-notaris-dan-ppat-9191>