

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBAUTAN AKTA TANAH DI INDONESIA

FAISAL BUKHARI¹, NOVA YARSINA²

Sekolah Tinggi Ilmu Hukum Putri Maharaja Payakumbuh^{1,2}
faisalabukhari@gmail.com¹

Abstract: *Land Deed Maker Official, hereinafter referred to as PPAT, is a public official who is authorized to make a deed of transfer of land rights, deed of assignment of land rights, and deed of granting power of attorney to impose mortgage rights according to the applicable laws and regulations; b) Article 1 point 5 of Government Regulation Number 40 of 1996 concerning Cultivation Rights, Building Use Rights and Land Use Rights (hereinafter written PP Number 40 of 1996). Land Deed Making Official is a public official who is authorized to make land deeds; c) Article 1 number 24 of PP Number 24 of 1997. Land Deed Making Official, hereinafter referred to as PPAT, is a public official who is authorized to make certain land deeds; and d) Article 1 point 1 PP Number 37 of 1998. Land Deed Making Official, hereinafter referred to as PPAT, is a public official who is authorized to make authentic deeds regarding certain legal actions regarding land rights or Ownership Rights to Flat Units.*

Keywords: *PPAT, Manufacture, Land Deed, Indonesia.*

Abstrak: 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 (selanjutnya ditulis PP Nomor 40 Tahun 1996). Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah; c) Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu; dan d) Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Kata Kunci: PPAT, Pembuatan, Akta Tanah, Indonesia.

A. Pendahuluan

Sistem hukum pembuktian sebagai bagian dari hukum acara yang berlaku di Indonesia terbagi atas pembuktian dalam perkara pidana dan pembuktian dalam perkara perdata. Secara keseluruhan, dalam hukum pembuktian dikenal beberapa doktrin pengelompokan alat bukti, yang membagi alat-alat bukti ke dalam kategori *oral evidence*, *documentary evidence*, *material evidence* (Sudikno Mertokusumo, 2002). Alat bukti yang bersifat oral merupakan kata-kata yang diucapkan oleh seorang di persidangan, kesaksian tentang suatu peristiwa merupakan alat bukti yang bersifat oral. Termasuk dalam alat bukti yang bersifat dokumen adalah surat. Adapun termasuk dalam alat bukti yang bersifat materiel adalah barang fisik lainnya selain dokumen. Dalam perkembangannya, terdapat pula alat bukti elektronik yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 19 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2008 tentang Informasi dan Transaksi Elektronik (selanjutnya ditulis UU ITE).

Alat bukti merupakan segala sesuatu yang ada hubungannya dengan suatu perbuatan, dimana dengan alat-alat bukti tersebut, dapat digunakan sebagai bahan pembuktian guna menimbulkan keyakinan hakim atas kebenaran adanya suatu peristiwa (Hari Sasangka dan Lily Rosita, 2003). Hukum acara perdata yang berlaku di Indonesia mengakui adanya lima macam alat bukti yang sah atau yang diakui, sebagaimana diatur dalam Pasal 164 *Herzien Inlandsch Reglement* (selanjutnya disebut HIR) jo. Pasal 1866 BW, yang terdiri atas: a) Bukti tulisan; b)

Bukti dengan saksi-saksi; c) Persangkaan-persangkaan; d) Pengakuan; dan e) Sumpah. Pada ketentuan Pasal 164 HIR jo. Pasal 1866 BW tersebut di atas dapat dilihat bahwa urutan pertama alat bukti dalam Hukum Acara Perdata adalah bukti tulisan (*schriftelijk bewijs, written evidence*). Bukti tulisan tersebut sering pula dinamakan dengan alat bukti surat. Dalam acara perdata bukti tulisan merupakan alat bukti yang penting dan paling utama dibanding dengan yang lain. Oleh sebab itu, maka umumnya semua tindakan hukum yang dicatat atau dituliskan dalam berbagai bentuk surat sejak semula memang sengaja dibuat untuk membuktikan sesuatu.

Menurut Sudikno Mertokusumo, alat bukti tertulis atau surat adalah segala sesuatu yang memuat tanda bacaan yang dimaksud untuk mencurahkan isi hati atau untuk menyampaikan buah pikiran seseorang dan digunakan sebagai pembuktian. Surat sebagai alat bukti tertulis dibagi menjadi dua, yaitu surat yang merupakan akta dan surat-surat lainnya yang bukan akta, sedangkan akta sendiri dibagi menjadi akta autentik dan akta dibawah tangan. Pendapat serupa dikemukakan oleh Abdulkadir Muhammad (2002), yang menyatakan bahwa surat merupakan alat bukti tertulis yang memuat tulisan atau menyatakan pikiran seseorang sebagai alat bukti. Menurut bentuknya alat bukti tertulis digolongkan menjadi dua jenis, yaitu surat akta dan bukan surat akta. Surat akta adalah surat yang bertanggal dan diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang digunakan untuk pembuktian. Surat akta digolongkan lagi menjadi akta autentik dan akta tidak autentik.

Menurut Pitlo (1995), akta merupakan suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk digunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Dalam Pasal 1869 BW dinyatakan bahwa suatu surat dapat disebut akta apabila ditandatangani, tanda tangan ini dapat berfungsi untuk membedakan akta yang satu dengan akta yang lain. Dalam praktik dikenal macam-macam surat yang dalam hukum acara perdata dibagi menjadi tiga kelompok, yaitu surat biasa, akta autentik, dan akta di bawah tangan (Retnowulan Soetantio dan Iskandar Oeripkartawinata, 2009). Perbedaan antara tulisan dengan akta terletak pada tandatangan yang tertera di bawah tulisan tersebut. Suatu surat dapat disebut akta apabila memenuhi beberapa syarat, yaitu: a) Surat tersebut harus ditandatangani, sehingga dapat untuk membedakan suatu akta dengan akta yang lain; b) Surat tersebut harus memuat suatu peristiwa hukum atau suatu keterangan yang dapat menimbulkan hak atau perikatan; dan c) Surat tersebut dibuat agar dapat digunakan sebagai alat bukti jika diperlukan.

Dari pengertian di atas dapat disimpulkan bahwa akta merupakan sebuah tulisan yang memuat suatu peristiwa hukum atau perbuatan hukum yang di atasnya dibubuhkan tanda tangan dan tulisan tersebut sejak awal pembuatannya memang sengaja dibuat sebagai alat bukti. Pasal 1867 BW menyebutkan bahwa pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan autentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan. Atas dasar tersebut dalam hukum pembuktian dikenal adanya akta autentik dan akta di bawah tangan. Secara *dogmatis* atau menurut hukum positif apa yang dimaksud dengan akta autentik terdapat dalam Pasal 1868 BW yang menyebutkan bahwa suatu akta autentik adalah akta yang bentuknya ditentukan oleh undang-undang (*welke in de wettelijke vorm is verleden*) dan dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum (*door of ten overstaan van openbare ambtenaren*) yang berkuasa untuk itu (*daartoe bevoegd*) di tempat di mana akta dibuatnya.

Dari ketentuan Pasal 1868 BW tersebut di atas, terdapat beberapa syarat yang harus dipenuhi untuk pembuatan akta autentik, yaitu: a) Akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; b) Akta autentik harus dibuat di hadapan atau oleh pejabat umum; dan c) Pejabat umum yang membuat akta tersebut berwenang membuat akta berdasarkan wilayah kerjanya. Rumusan mengenai akta autentik yang telah disebutkan oleh Pasal 1868 BW wajib terpenuhi secara kumulatif agar suatu akta dapat berlaku sebagai akta autentik. Jika terdapat salah satu unsur yang tidak terpenuhi dari Pasal 1868 BW tersebut, maka menurut Pasal 1869 BW akta tersebut tidak dapat diperlakukan sebagai akta autentik dan hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan bila ditandatangani oleh para pihak.

Mengenai pengertian dari akta di bawah tangan disebutkan dalam Pasal 1874 BW yang menyatakan: “dianggap sebagai tulisan di bawah tangan adalah akta yang ditandatangani di

bawah tangan, surat, daftar, surat urusan rumah tangga dan tulisan-tulisan yang lain yang dibuat tanpa perantara seorang pejabat umum.” Perbedaan antara akta autentik dengan akta di bawah tangan juga terletak pada nilai pembuktiannya. Berdasarkan Pasal 1870 BW suatu akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang termuat di dalamnya. Adapun menurut Pasal 1875 BW suatu akta di bawah tangan baru memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna seperti halnya akta autentik apabila diakui kebenarannya oleh orang yang dihadapkan kepadanya atau secara hukum dianggap telah dibenarkan.

Menurut M. Yahya Harahap (2017), pokok perbedaan yang menjadi dasar dari akta di bawah tangan dengan akta autentik adalah bahwa akta di bawah tangan: a) Berupa tulisan atau akta yang ditandatangani di bawah tangan; b) Tidak dibuat dan ditandatangani di hadapan pejabat yang berwenang, tetapi dibuat sendiri oleh para pihak; c) Secara umum terdiri dari segala jenis tulisan yang tidak dibuat oleh atau di hadapan pejabat, meliputi: surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain yang dibuat tanpa perantara pejabat umum; dan d) Secara khusus ada akta di bawah tangan yang bersifat partai yang dibuat oleh paling sedikit dua pihak.

Adapun menurut Oemar Mochtar (2017), perbedaan akta autentik dengan akta di bawah tangan memiliki ciri-ciri sebagai berikut: a) Bentuknya bebas; b) Pembuatannya tidak harus di hadapan pejabat umum; c) Tetap mempunyai kekuatan hukum sebagai alat bukti selama tidak disangkal oleh pembuatnya, dalam arti bahwa isi dari akta di bawah tangan tersebut tidak perlu dibuktikan lagi kecuali ada yang bisa membuktikan sebaliknya atau menyangkal isi akta tersebut; dan d) Dalam hal harus dibuktikan, maka pembuktian tersebut harus dilengkapi dengan saksi-saksi dan bukti lainnya. Untuk mengantisipasi hal ini sebaiknya dalam pembuatan akta di bawah tangan dimasukkan pula dua orang saksi yang berguna untuk memperkuat pembuktian.

Pengertian PPAT ditafsirkan secara autentik (Jimly Asshiddiqie, 2009) di dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain: a) Pasal 1 angka 4 UUHT. 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 membebaskan 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 (selanjutnya ditulis PP Nomor 40 Tahun 1996). Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah; c) Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu; dan d) Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Defenisi PPAT yang disebutkan dalam Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tersebut di atas selanjutnya menjadi defenisi PPAT yang secara konsisten disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan, antara lain: 1) Pasal 1 angka 1 Perkabang Nomor 1 Tahun 2006; 2) Pasal 1 angka 1 PP Nomor 24 Tahun 2016; 3) Penjelasan Pasal 3 huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2015 tentang Pihak Pelapor dalam Pencegahan dan Pemberantasan Tindak Pidana Pencucian Uang; 4) Seluruh peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional yang berkaitan dengan PPAT; dan 5) Pasal 1 angka 1 Peraturan Pusat Pelaporan dan Analisis Transaksi Keuangan Nomor 11 Tahun 2017 tentang Penerapan Prinsip Mengenali Pengguna Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah.

B. Metodologi Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan adalah metode pendekatan yuridis empiris. Yuridis empiris adalah sebuah metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam artian yang nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti, bagaimana bekerjanya hukum di masyarakat (Cholid Nabuko dan H. Abu Achmadi, 2002). Dalam hal ini pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis Hak Tanggungan elektronik, sedangkan pendekatan empiris

digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat dalam kehidupan bermasyarakat, selalu berinteraksi dan berhubungan dengan aspek kemasyarakatan (Bambang Sunggono, 2003). Penelitian ini bersifat deskriptis analitis. Deskriptif analitis, merupakan metode yang dipakai untuk menggambarkan suatu kondisi atau keadaan yang sedang terjadi atau berlangsung yang tujuannya agar dapat memberikan data seteliti mungkin mengenai objek penelitian sehingga mampu menggali hal-hal yang bersifat ideal, kemudian dianalisis berdasarkan teori hukum atau peraturan perundang-undangan yang berlaku (Zainuddin Ali, 2011).

C. Hasil dan Pembahasan

1. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT. Pada Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT Sementara. Pengertian mengenai PPAT Sementara disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

PPAT Khusus. Pengertian mengenai PPAT Khusus disebutkan dalam Pasal 1 angka 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 bahwa PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

PPAT (termasuk pula PPAT Sementara dan PPAT Khusus) memiliki 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. Mengenai perbuatan hukum tertentu yang dimaksud adalah: a) Jual beli; b) Tukar-menukar; c) Hibah; d) Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*); e) Pembagian Hak Bersama; f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik; g) Pemberian Hak Tanggungan; dan h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pada ketentuan Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 terdapat frasa “melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah” dalam uraian tugas pokok PPAT. Mengenai kata “sebagian” tersebut merujuk pada ketentuan Pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang pada pokoknya menyatakan bahwa kegiatan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan sebagian lagi dilaksanakan oleh PPAT dan pejabat lain misalnya Pejabat Lelang dan Panitia Ajudikasi.

Pada sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh PPAT adalah dalam bentuk perbuatan hukum tertentu seperti yang disebutkan dalam Pasal 2 ayat (2) PP Nomor 37 Tahun 1998. Selain ketentuan tersebut, pada Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pejabat Lelang adalah dalam bentuk peralihan hak atas tanah melalui proses lelang. Adapun sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Panitia Ajudikasi adalah dalam hal pendaftaran tanah secara sistematis. Dari sebagian kegiatan pendaftaran tanah yang sudah dilakukan oleh PPAT (dan pejabat lain) selanjutnya akta yang menjadi bukti adanya peralihan hak atas tanah tersebut disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk didaftar. Hal inilah yang menjadi sebagian kegiatan pendaftaran tanah lainnya, yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana tertentu yang telah disebutkan di atas mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Mengenai akta apa saja yang menjadi kewenangan PPAT disebutkan dalam Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 3 Tahun 1997), yang menyatakan: Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah: a) Akta Jual Beli; b) Akta Tukar-menukar; c) Akta Hibah; d) Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan; e) Akta Pembagian Hak Bersama; f) Akta Pemberian Hak Tanggungan; g) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik; h) Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Untuk PPAT Sementara, kewenangan yang dimilikinya dalam membuat akta tanah yang merupakan akta autentik mengenai semua perbuatan hukum yang telah disebutkan di atas mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun adalah sesuai dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya. Adapun untuk PPAT Khusus yang berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Dalam melihat batasan daerah kerja PPAT Sementara haruslah terlebih dahulu dilihat siapakah pejabat yang ditunjuk untuk menjadi PPAT Sementara, dalam hal ini Camat atau Kepala Desa. Jika yang ditunjuk menjadi PPAT Sementara adalah Camat, maka wilayah kerjanya adalah seluas wilayah kecamatan sesuai dengan penunjukannya. Demikian pula jika yang diangkat menjadi PPAT Sementara adalah Kepala Desa, maka wilayah kerja PPAT Sementara adalah seluas desa sesuai dengan penunjukannya.

PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pengecualian terhadap batasan kewenangan tersebut adalah dalam hal PPAT membuat: a) Akta Tukar-Menukar; b) Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan; dan c) Akta Pembagian Hak Bersama. Mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerjanya. Hal tersebut dapat dilakukan oleh PPAT apabila salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang menjadi objek perbuatan hukum tersebut terletak di dalam daerah kerjanya.

Apabila objek perbuatan hukum sebagaimana disebutkan di atas berada pada kota/kabupaten atau daerah kerja yang berbeda dengan daerah kerja PPAT yang bersangkutan, maka akta yang dibuat oleh PPAT adalah sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing. Pada dasarnya PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai tanah atau satuan rumah susun yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali jika telah ditentukan lain seperti halnya uraian di atas. Pelanggaran terhadap batasan kewenangan PPAT tersebut mengakibatkan akta yang dibuat oleh PPAT menjadi tidak sah dan tidak dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran.

Menurut A.P. Parlindungan (1999), tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *recording of deed conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru atas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pakai di atas Hak Milik) ditambah surat kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta autentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Selain kewenangan yang telah disebutkan di atas, khusus untuk pembuatan akta PPAT, PPAT yang tidak merangkap sebagai Notaris diberi kewenangan untuk melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan aslinya (legalisasi). Kewenangan tersebut diatur dalam Keputusan Kepala BPN RI Nomor: 354/Kep-100.17.3/VIII/2014 tentang Kewenangan Pengesahan

Kecocokan Fotokopi Dengan Aslinya untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Tidak Merangkap Notaris. PPAT dapat melakukan pengesahan fotokopi identitas diri, Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, dan data pendukung lainnya. Pengesahan dilakukan dengan memperlihatkan aslinya di hadapan PPAT dan selanjutnya PPAT melakukan verifikasi sesuai dengan fakta dan dokumen aslinya, dicap dan ditandatangani oleh PPAT dengan kata-kata "FOTOKOPI INI SESUAI DENGAN ASLINYA." Namun demikian, yang harus digaris bawahi dari kewenangan tersebut adalah bahwa kewenangan untuk melakukan pengesahan kecocokan fotokopi dengan aslinya tersebut hanya sebatas untuk keperluan pembuatan akta PPAT saja.

2. Kedudukan Akta PPAT sebagai Akta Autentik

Kebutuhan akan alat bukti berupa akta autentik tidak lepas dari kedudukan akta autentik yang mempunyai nilai pembuktian sempurna dalam hukum perdata. Menurut C.A. Kraan (1984), akta autentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut: a) Suatu tulisan, dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja; b) Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang; c) Ketentuan perundang-undangan yang harus dipenuhi, ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuan-ketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan/jabatan pejabat yang membuatnya c.q. data di mana dapat diketahui mengenai hal-hal tersebut); d) Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri (*onafhankelijk-independence*) serta tidak memihak (*onpartijdigheid-impartialy*) dalam melaksanakan jabatannya; dan e) Pernyataan dari fakta atau tindakan yang disebutkan oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Adapun menurut Philipus M. Hadjon (2001), terdapat dua syarat minimal agar sebuah akta dinyatakan sebagai akta autentik, yaitu: a) Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang (bentuknya baku); dan b) Dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum. Terhadap akta yang dibuat oleh PPAT, Mustofa (2010) memberikan syarat-syarat untuk autentisitas akta PPAT sebagai berikut: a) Dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang; b) Dibuat oleh/dihadapan pejabat umum, yaitu PPAT; c) Dibuat dan diselesaikan dalam daerah kerja PPAT; dan d) Objeknya berada di dalam daerah kerja PPAT.

Dari rumusan mengenai akta autentik baik secara teoretis maupun normatif sebagaimana telah disebutkan di atas, sampai dengan saat ini masih terjadi perdebatan mengenai autentisitas dari akta PPAT. Sebagian berpendapat bahwa akta PPAT merupakan akta autentik dan sebagian lagi berpendapat bahwa akta PPAT bukan merupakan akta autentik. Pendapat yang menyatakan bahwa akta PPAT bukan termasuk akta autentik dikemukakan oleh M. Khoidin (2013), yang berpendapat bahwa akta PPAT bukan termasuk ke dalam akta autentik, hal ini disebabkan ketiadaan undang-undang atau peraturan yang setingkat dengan undang-undang untuk memayungi jabatan PPAT menimbulkan persoalan hukum sehingga akta PPAT diragukan autentisitasnya.

Meskipun PPAT disebutkan (bukan diatur) di dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, namun keberadaan PPAT tidak diatur secara mandiri atau secara khusus dalam undang-undang seperti halnya Notaris. Keberadaan PPAT hanya dikukuhkan dalam peraturan pemerintah saja membuat PPAT bukan termasuk sebagai pejabat umum yang disebutkan dalam Pasal 1868 BW, konsekuensinya akta yang dibuat oleh PPAT bukan akta autentik. Menurut Pasal 1869 BW, jika suatu akta bukan dibuat oleh pejabat umum atau pejabat yang tidak berwenang menurut undang-undang, maka akta tersebut bukan akta autentik.

Pendapat serupa dikemukakan oleh Samsaimun (2018), yang menyatakan bahwa kewenangan PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta autentik lahir dari PP Nomor 37 Tahun 1998. Namun demikian, terhadap akta yang dibuat oleh PPAT patut dipertanyakan autentisitasnya. Karena secara normatif dan teoretis, akta PPAT tersebut tidak

memenuhi syarat yang disebutkan dalam Pasal 1868 KUHPerdara, sehingga timbul perdebatan mengenai autentisitas akta PPAT. Pendapat tentang autentisitas akta PPAT juga dikemukakan oleh Habib Adjie (2009), yang menyatakan bahwa akta PPAT bukan sebagai akta autentik, tapi hanya perjanjian biasa setingkat dengan akta di bawah tangan, yang penilaian pembuktiannya apabila terjadi suatu masalah terhadapnya diserahkan kepada hakim, jika akta PPAT tersebut menjadi objek gugatan di Pengadilan Negeri.

Pendapat yang menyatakan bahwa akta PPAT merupakan akta autentik dikemukakan oleh A.P. Parlindungan, yang menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum, konsekuensinya akta-akta yang dibuatnya adalah akta autentik. Dimaksud dengan akta autentik, bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan pihak-pihak, asal saja tidak dapat dibuktikan adanya pemalsuan, penipuan, maupun lain-lain kemungkinan akta tanah tersebut dinyatakan batal atau harus dinyatakan batal. Boedi Harsono berpendapat bahwa PPAT disebut juga sebagai pejabat umum, yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, yang masing-masing bentuknya ditetapkan oleh menteri. Sehubungan dengan itu, dalam Penjelasan Umum angka 7 UUHT dinyatakan bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT tersebut merupakan akta autentik.

Menurut Irawan Soerodjo (2003), hakikat akta PPAT sebagai akta autentik jika ditinjau dari Pasal 1868 BW adalah suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya. Adapun yang dimaksud undang-undang dalam pasal ini adalah peraturan perundang-undangan. Pendapat yang dikemukakan oleh Irawan Soerodjo, di atas didasarkan bahwa umumnya perdebatan mengenai autentisitas akta PPAT adalah berkenaan dengan ketentuan bahwa akta autentik harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, sedangkan pengaturan mengenai bentuk akta PPAT hanya diatur dalam peraturan setingkat peraturan menteri, yaitu dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut Perkaban Nomor 8 Tahun 2012). Terhadap adanya perbedaan pendapat mengenai autentisitas akta PPAT, dalam hal ini penulis berpendapat bahwa akta PPAT merupakan akta autentik. Kedudukan akta PPAT sebagai akta autentik disebutkan dalam Yurisprudensi Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor: 937/K/Sip/1970 menyatakan Akta Jual Beli yang dilaksanakan dihadapan PPAT dianggap sebagai bukti surat yang mempunyai kekuatan bukti sempurna.

D. Penutup

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 membebaskan 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 (selanjutnya ditulis PP Nomor 40 Tahun 1996). Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah; c) Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu; dan d) Pasal 1 angka 1 PP Nomor 37 Tahun 1998. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Daftar Pustaka

Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2002.
A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Indonesia*, Mandar Maju, Bandung,

- Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2003.
- Cholid Narbuko dan H. Abu Achmadi, *Metodologi Penelitian*, PT. Bumi Aksara, Jakarta, 2002.
- C.A. Kraan, *De Authentieke Akte*, Gouda Quint BV, Arnhem, 1984.
- Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia: Kumpulan Tulisan tentang Notaris dan PPAT*, Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Hari Sasangka dan Lily Rosita, *Hukum Pembuktian Dalam Perkara Pidana*, Mandar Maju, Bandung, 2003.
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- Jimly Asshiddiqie, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, Rajawali Pers, Jakarta, 2009.
- Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010.
- M. Khoidin, *Problematika Eksekusi Sertifikat Hak Tanggungan*, dalam Moch. Isnaeni, *Perkembangan Hukum Perdata di Indonesia*, Laksbang Grafika, Yogyakarta, 2013.
- Oemar Moechtar, *Dasar-dasar Teknik Pembuatan Akta*, Airlangga University Press, Surabaya, 2017.
- Sudikno Mertokusumo, *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, 2002.
- Philipus M. Hadjon, *Formulir Pendaftaran Tanah Bukan Akta Autentik*, Artikel Surat Kabar Surabaya Pos, Surabaya, 13 Januari 2001.
- Pitlo dalam Suharjono, *Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum*, Varia Peradilan, Tahun XI Nomor 123, Desember 1995.
- Retnowulan Soetantio dan Iskandar Oeripkartawinata, *Hukum Acara Perdata dalam Teori dan Praktik*, Mandar Maju, Bandung, 2009.
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT: Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018.
- Yahya Harahap, *Hukum Acara Perdata: tentang Gugatan, Persidangan, Penyitaan, Pembuktian dan Putusan Pengadilan*, Sinar Grafika, Jakarta, 2017.
- Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, 2011.