**KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES JUAL BELI HAK ATAS TANAH DI KOTA SEMARANG**

**Annisa Putri Aprilia, Edith Ratna M.S.**

**Program Studi Magister Kenotariatan**

**Fakultas Hukum, Universitas Diponegoro**

**Email : annisapa01@gmail.com**

***ABSTRACT***

*Land tenure can be carried out well if it is followed by data collection of the land under control, but in reality in Indonesia land registration has not been carried out properly. Therefore, it is necessary to have roles and communities together with authorized officials in the implementation of effective and efficient land registration and transfer of land rights. Transfer of land rights can occur because of inheritance without will and legal deeds of transfer of rights. The transfer - which is for the sake of ensuring the certainty of the new right holder in view of the utilization and implementation of his interests - his interests must have valid evidence in the form of deeds drawn up by PPAT. The sale and purchase of land is not explicitly regulated in the UUPA. As we adhere to, the sources of our national land law are in the form of written and unwritten norms. Written sources are in the form of the 1945 Constitution, the UUPA, the implementing regulations of the UUPA, and the old applicable regulations. The sources that are not written are customary norms and customs.*

***Keywords :authority; PPAT; sale and purchase of land rights***

***ABSTRAK***

Penguasaan tanah dapat di lakukan dengan baik jika diikuti dengan pendapataan terhadap tanah yang di kuasai, namun kenyataannya di Indonesia pendaftraan tanah belum terlaksana dengan baik. Perlu pernan serta masyarakat berserta pejabat yang berwenang dalam terselengaranya pencatatan tanah beserta pemindahan hak atas tanah yang efektif dan efisien. pemindahan hak atas tanah dapat terjadi sebab pewarisan tidak menggunakan wasiat serta tindakan hukum pengalihan hak. Pemindahan yang mana untuk menjamin kepastian si pemiliki hak yang baru mengingat penggunaan serta penyelenggaraan seluruh keperluannya wajib memiliki bukti yang sah berwujud akta yang dikerjakan PPAT. Jual beli tanah tidak dengan pasti serta detail ditentukan pada UUPA. Seperti yang diketauhi jika sumber hukum tanah nasional kita berwujud norma yang berwujud tertulis serta tak tertulis. Sumber tertulis berwujud UUD 1945, UUPA, aturan penyelenggaraan UUPA, serta aturan terdahulu yang berjalan. Berikut sumber yang tak tertulis yaitu norma adat serta budaya.

**Kata Kunci: kewenangan; PPAT; jual beli hak atas tanah**

1. **PENDAHULUAN**
2. **Latar Belakang Masalah**

Tanah adalah aspek utama untuk kehidupan masyarakat, dalam lingkungan masyarakat Indonesia yang sebagaian hidupnya bergantung pada tanah. UU No. 5 Tahun 1960, UUPA menegaskan untuk memiliki hak dari Negara ini memberi kekuasaan pada pemerintah untuk mengatur peruntukkan dan penggunaan bumi, air, ruang angkasa serta kekayaan alam yang ada di dalamnya. Dalam Pasal 4 UUPA menerangkan tentang hak memiliki dalam menetapkan terdapatnya berbagai hak terkait permukaan bumi, yang dinamakan tanah serta hak itu bisa dipunyai oleh orang–orang. Tanah memiliki nilai yang begitu vital sebab memiliki elemen yang menempel yakni: (Cahyo, 1983)

1. Tanah memiliki manfaat untuk pemiliknya dan penggunanya, sumber daya tanah memiliki asa di waktu mendatang agar menciptakan penghasilan atau kepuasan ;
2. Minimnya *supply* di satu pihak tanah menjadi berharga tinggi karena permintannya, namun dilain pihak jumlahnya tidak sesuai dengan penawarannya ;
3. Tanah bernilai ekonomis.

Penguasaan tanah dapat di lakukan dengan baik jika diikuti dengan pendapataan terhadap tanah – tanah yang di kuasai, namun kenyataannya di Indonesia pendaftraan tanah tidak terlaksana secara baik, karena dari itu perlu pernan serta masyarakat berserta pejabat yang berwenang dalam terselengaranya pendaftaran tanah beserta peralihan hak terkait tanah yang efisien, yang disebutkan pada PP No . 24 Th 1997 mengenai Pendaftaran Tanah.(Sunindhia & Widiyanti, 1988)

Hak terkait tanah mempunyai otoritas pada pemiliki hak dalam menggunakan sebuah bidang tanah dalam rangka mewujudkan kepentingan. Hak terkait tanah bisa diperoleh pada atau dimiliki orang, maupun pribadi atau berbarengan dengan orang atau lembaga hukum. Hak milik bisa dialihkan haknya pada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian seperti wasiat serta tindakan lain yang diartikan agar mengalihkan hak milik.(Sutedi, 2010)

Jual beli tanah tidak dijelaskan secara terperinci pada UUPA, seperti diketauhi jika sumber hukum tanah nasional Indonesia berwujud norma yang berwujud tertulis serta tak tertulis, sumber tertulis yaitu UUD 1945,UUPA, aturan penyelenggaraan UUPA, serta aturan lama yang berfungsi. sumber yang tak tertulis yaitu norma adat serta budaya baru khususnya yurisprudensi.(Harsono, 1997)

KUHPerdata Pasal 1457 menjelaskan perdagangan yang diatur menurut Hukum Perdata yang sifatnya *obligatoir*, maksudnya perjanjian perdagangan dapat menempatkan hak serta kewajiban timbal balik dari kedua belah pihak, maupun dengan maksud lain perdagangan yang diatur Hukum Perdata tidak mengalihkan hak milik yakni hak milik baru beralih melalui dilaksanakan penyerahan.(Soimin, 2004). Tanggung jawab hukum merupakan kewajiban yang wajib dilakukan karena jika tidak terpenuhi bisa memunculkan dampak hukum, yakni dapat menimbulkan tuntutan yang berhak supaya yang memiliki kewajiban dapat melunasi kewajibannya serta menimbulkan keputusan hakim pengadilan bisa memaksa supaya kewajibannya dilakukan.(Mustafa, 2003).

PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kekuatan dalam pembuatan akta pemindaha ha k terkait tanah dan akta pembebn hak terkait tanah serta akta pemberian kuasa membebankan hak tangungan berdasarkan aturan undang-undang yang berjalan Pasal 1 angka 4 UU No. 4 th 1996. Arti PPAT dapat dilihat berdasarkan Pasal 1 Peraturan Kepala BPN No. 1 th 2006, dijelaskan jika PPAT merupakan pejabat umum yang memiliki kewenangan dalam mengadakan akta otentik tentang perbuatn suatu hukum berdasarkan hak terkait tanah. Ketetapan penyelenggaraan PP menenai Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Effendi Parangin menjelaskan, PPAT merupakan pejabat berwenang melaksanakan pembuatan akta daripada perjanian yang artinya pemindahan hak terkait tanah menciptakan sebuah hak baru terkait tanah mengagunkan tanah maupun memberi pinjaman uang melalui hak terkait tanah yang menjadi penjaminnya.(Perangin, 1994)

PPAT memiliki tugas untuk melaksanakan penfatraan tanah yakni melakukan pembutan akta pemindahan hak terkait tanah. Dengan tidak ada dokumen berwujud akta PPAT, BPN dilarang mendaftar perbuatan yang bersangkutan, (Harsono, 1997) berdasarkan dengan wewenang PPAT tugasnya ialah membantu BPN dalam melakukan sebagaian aktivitas pencatatan tanah dengan melakukan pembuatan akta yang nantinya dijadikan awal pendaftran perbuatan data tanah, maka akta yang dibuat sebagai akta otentik.

 Berdasarkan latar belakang tersebut PPAT dalam menjalankan kewenangan dan kewajibannya agar selaras dengan aturan yang berlaku.

1. **Kerangka Teori**

Kerangka teori menyajikan cara bagaimana mengimplementasikan hasil penelitian dan mengabungkan dengan hasil -hasil sebelumnya, kerangka teori disusun sebgai landasan berpikir yang menunjukan dari suduh mana maslah telah dipilih akan dikaji. (Fajar & Achmad, 2013)

Kepastian hukum merupakan sebuah kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai kepastian hukum menciptakan terdapatnya usaha aturan peraturan hukum pada undang undang yang dirancang dari pihak yang berkewajiban, oleh karenanya peratutan tersebut memerlukan unsur yuridis yang bisa memastikan terdapatnya peraturan yang harus dilaksanakan berdasarkan Sudikno Mertukusumo. (Zainal, 2012)

Kepastan hukum juga di jelaskan *Jan Michiel Otto* yang mengartikan menjadi kemungknan pada sebuah kondisi : adanya peraturan yang transaparan, konsissten serta lancar didapan, yang terakhir diakui kekuasaan nagara. lembaga pemerintah melaksanakan peraturan hokum itu dengan taat serta konsisten. Masyarakat dengan prinsipil mencocokan tindakannya pada peraturan itu. Hakim peradilan yang mandiri serta tak berpikir melaksanakan peraturan hukum itu dengan stabil ketika mereka melakukan penyeselesaian konflik hukum serta putusan pengadilan dengan konkrit dilakukan. (Soersono, 2011)

1. **Permasalahan**

Sebagai analisis dan memcahkan permasalahan pada isu diatas, sehingga penelitian ini menuliskan permasalahan, bagaimana kewenangan PPAT dalam proses jual beli ha k atas tanah di Kota Semarang serta bagaimana hambataan yang dialamii oleh PPAT dalam proses jual beli ha k atas tanah di Kota Semarang?

1. **Orisinalitas Hasil Penelitian**

Penelitian mengenai proses pendaftran tanah pernah dilakukan sebelumnya. Ermasyanti thn 2010 dengan judul “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik”. Artikel tersebut membahas tentang bagaimana kekuatan PPAT pada pengadaan akta otentik dan bagaimana letak hukum serta makna pokok formulir akta tanah untuk PPAT selaku Pejabat Umum. (Febriantina, 2010). Selanjutnya artikel yang ditulis oleh Addien Iftitah di tahun 2014 dengan judul “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya” yang menjelaskan bagaimana tanggung jawab dari PPAT bila pada penyusunan akta jual beli tanah tidak selaras pada peraturan pengadaan akta PPAT serta apa dampak hukum bagi PPAT ketika menyusun akta jual beli tanah yang tidak selaras pada aturan pengadaan akta PPAT. (Iftitah, 2014). Selanjutnya artikel yang ditulis oleh Safira Dini Laksita tahun 2017 dengan judul “Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli(Studi di Kota Semarang)” yang menjelaskan bagaimana legalitas kuasa pada akta perjanjian jual beeli tanah menjadi landasan penyusunan akta jual beli serta bagamana konsekunsi hokum pada pemakaian kuasa selaku landasan penyusuan jual beli. (Laksita, 2017).

Dalam hal telah dijabarkan diatas, terdapat ketidaksamaan dengan artikel yang diungkapkan sebelumnya, yakni penulis lebih memfokuskan membahas berkaitan bagaimana kewenangan PPAT dalm prosess jual beli ha katas tanah di Kota Semarang serta bagaimana hambatan yang dialami oleh PPAT pada langkah jual beli hak terkait tanah di Kota Semarang?.

1. **METODE PENELITIAN**

Peneliti menerapkan metode yuridis sosiologis yang mencakup data primer dan sekunder, yakni melalui melihat perundang-undangan yang terkait kemudian dikaji berdasarkan fakta yang sesuai dengan pengamatan di masyarakat.

1. **Spesifikasi Penelitian**

Adapun spesifikasi penelitiannya yakni dengan deskriptif analitis. Pelaksanaan analisisnya hanya sampai taraf deskriptif dengan menganalisis serta menunjukan kenyataan secara runtut sehinggabisa dimengerti dan disimpulkan.

1. **Teknik Pengumpulan Data**

Dalam mengumpulkan datanya, melalui studi kepustakan dan studi lapangan.

1. **Studi Kepustakaan**

Yakni data yang didapatkan dengan tak langsung dari objek penelitian, namun didapatkan dari sumber lainnya secara lisan ataupun tertulis. Adapun data sekunder dari bahan tertulis berupa:

1. Bahan hukum primer
2. BW ;
3. UUPA ;
4. PP No. 37 THN 1998 menerangkan Aturan Jabatan PPAT ;
5. PP No. 24 THN 1997 menerangkan Pendaftaran Tanah ;
6. PP No. 24 THN 2016 menerangkan Aturan Jabatan PPAT;
7. PMNA / Kepala BPN No. 3 THN 1997 menerangka penerapan PP No. 24 Tahun 1997 menerangkn Pendaftaran Tanah
8. Bahan hukum sekunder

Adapun kajian hukum sekundernya yaitu buku literature, jurnal, karyailmiah, makalah, yang terakhir dokumen yang berkaitan obyek yang akan dikaji sebagai informasi.

1. Bahan hukum tersier

Kajian hukum pendukung, berupa bahan primeer, sekunder dan tersier diluar bidang hukum, seperti kamus bahasa indonesia, internet dan yang lainnya yang dapat digunakan untuk melengkapi data penelitian

1. **Wawancara**

Dikarenakan penelitiannya berbentuk yuridis sosiologis, sehingga dipergunakan data primer dari hasil wawancara dengan pihak berkepentingan yakni PPAT Kota Semarang.

1. **HASIL DAN PEMBAHASAN**
	* + 1. **Kewenangan PPAT Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kota Semarang**

Kewenangan adalah kekuasaan yang melekat dari seseorang atau para pihak yang eksistensinya mendapat pengakuan PerUU yang berjalan. Kewenang an dan peran pokok PPAT dijelaskan berdasarkan Pasal 2 PP No. 37 Thn 1998 mengenai PPAT, yaitu :

1. PPAT bereperan penting melakukan aktivitas pencatatan tanah melalui pembuatan akta menjadi pembuktian sudah dilakukan tindakan hukum berkaitan hak tentang tanah maupun hak milik tentang satuan rumah susun, yang diterbitkan sebagai landasan untuk pencatatan pengubahan data pencatatan tanah yang mengakibatkan tindakan hukum tersebut.
2. Tindakan hukum seperti yang diartikan dalam ayat (1) yaitu antara lain:

Jual beli ;

Tukar-menukar ;

Hibah ;

Pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*) ;

Pembagian harta Bersama ;

Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik ;

Pemberian Hak Tanggungan ;

Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Menurut Pasal tesrebut, pelaksanakan peran pokok, PPAT memiliki kekuasaan pembuatan akta otentik berdasarkan seluruh langkah hukum yang dimaknai berdasarkan Pasal 2 ayat (2) tentang hak dari sebidang tanah, berdasarkan pada jabatan PPAT selaku pejabat umum, kemudian akta yang dibuat nya mendapatkan tempat menjadi akta otentik. Pada Pasal 4 PP No.37 Thn 1998 mengenai Peraturan Jabatan PPAT :

1. PPAT Cuma memiliki wewenang merancang akta tentang hak terkait tanah maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang berada pada wilayah kerjanya.
2. Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, serta akta pembagian hak bersama tentang sejumlah hak dari tanah serta Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak seluruhnya berada pada wilayah kerja PPAT bisa disusun PPAT yang wilayah kerjanya mencakup sebidang tanah maupun satuan rumah susun yang haknya sebagai obyek tindakan hukum pada akta.

Menurut PP No. 24 Tahun 1997 PPAT yaitu pejabat umum yang mendapat wewenang dalam menyusun akta tanah khusus. Mengingat perdangan tanah membutuhkan akta jual beli tentang tanah serta menjadi kelanjutan dari Pasal 1 ayat (1) UUPA itu, kemudian pemerintah menerbitkan PP No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah, yang menggantikan PP Nomor 10 Tahun 1961. Sebagai Peraturan Pelaksana Pasal 19 UUPA, menurut pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 pemindahan hak terkait tanah serta hak milik dari satuan rumah susun dengan perdagangan, tukar menukar, hibah, pemasukan pada perusahaan serta tindakan pengalihan hak lainnya, keculai pengalihan lewat lelang, Cuma bisa dicatatkan, bila memiliki bukti dangan akta yang dibuat PPAT yang memiliki wewenang berdasarkan aturan UU yang berjalan. (Ngadino, 2020)

sebenarnya tugas PPAT pada pencatatan tanah yaitu menolong Kepala Kantor Pertanahan untuk meraih salah satu tujuan pencatatan tanah seperti yang ditentukan pada Pasal 3 PP 24 Tahun 1997, yakni dalam terciptanya taat administrasi pertanahan. Tugas PPAT berhubungan pada aktivitas penjagaan data pencatatan tanah, yakni: (Ngadino, 2020)

1. Pelaksanaan penyusunan akta tentang pengalihan maupun pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli ;
2. PPAT sekedar menandatangani akta pengalihan hak atas tanah maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ketika wajib pajak memberikan bukti pembayaran pajak berwujud Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah sertaBangunan ;
3. PPAT wajib menyampaikan pada calon penerima hak tentang Surat Pernyataan yang mengemukakan bila:
4. Berkaitan pada pengalihan hak itu tidak sebagi pemilik hak atas tanah yang melewati ketetapan maksimum penguasaan tanah berdasarkan ketetapan aturan UU yang berjalan ;
5. Pengalihan hak itu bukan sebagai pemilik hak atas tanah absentee (*guntai*) berdasarkan ketetapan aturan UU yang berjalan ;
6. Memahami bila pernyataan seperti yang dimaksud dalam a serta b itu keliru, kemudian tanah kelebihan maupun tanah absentee itu sebagai objek *landreform* ;
7. Siap bertanggung jawab dari seluruh dampak hukumnya jika pernyataan seperti yang dimaksud dalam a serta b salah ;
8. PPAT wajib menyamaikan akta pada sejumlah pihak yang berkaitan serta mendapatkan uraian tentang isi serta tujuan pengadaan akta, serta tahap pencatatan yang wajib dijalankan kemudian berdasarkan ketetapan yang berjalan ;
9. PPAT wajib memberikan akta PPAT serta dokumen-dokumen lain yang dibutuhkan dalam kepentingan pencatatan ke Kantor Pertanahan Kota setempat paling lambat 7 (tujuh) hari kerja dari ditandatanganinya akta terkait.

Hal itu berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT yang menyampaikan jika :

1. PPAT merupakan pejabat umum yang mendapat kewenangan dalam menyusun akta-akta otentik tentang tindakan hukum khususnya tentan hak atas tanah maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara merupakan pejabat Pemerintah yang dipilih sebab jabatannya dalam menyelenggarakan tugas PPAT dengan menyusun akta PPAT di wiliyah yang masih kurang petugas PPAT.
3. PPAT Khusus merupakan pejabat BPN yang dipilih sebab jabatannya dalam menjalankan tugas PPAT dengan menyusun akta PPAT tertentu terutama ketika penyelenggaraan program maupun tugas Pemerintah.

Proses pendaftran tanah memerlukan akta jual beli sebagai bukti yang resmi dari adanya pemindahan hak milik atas tanah yakni pada tahap jual beli serta tahap lainnya sebab kelegalan akta jual beli begitu utama mengingat jika ada gugatan maupun penolakan dari satu pihak kemudian akta jual beli selaku bukti jika sudah ada pemindahan. PPAT yang mengadakan akta jual beli posisinya begitu vital sebab PPAT merupakan pejabat yang mengadakan serta melegalkan adanya jual beli maupun pemindahan tanah lainnya. Vitalnya posisi PPAT ketika mengeluarkan akta jual beli menuntut pertanggungjawaban hukum pada akta yang diterbitkan, karena PPAT harus sesuai tahap yang ditentukan UU serta beragam aturan pemerintah yang berhubungan pada pemindahan kepemilikan atas tanah serta pencatatan tanah. Seluruh langkah itu wajib dijalani agar akta pemindahan hak yang diterbitkan PPAT legal dalam pandangan hukum. Penyusunan akta yang tidak sejalan pada prosedur penerbitan akta PPAT bisa menyebabkan bahaya untuk kepastian hak atas tanah yang muncul maupn terdaftar berdasarkan akta itu.(Ngadino, 2020)

PPAT memiliki konstribusi penting dalam perubahan ha katas tanah sebab mempunyai tugas dalam menunjang KKP dalam upaya melaksanakan aktivitas registrasi tanah dengan membuat akta yang merupakan bukti sudah dilaksanakannya tindakan hukum tentang ha katas tanah menjadi sebuah bukti yang otentik. Dikarenakan menjadi akta yang otentik akta PPAT seharusnya mencukupi prosedur pembuatan akta PPAT seperti yang ditetakan dalam UU dan regulasi yang lain. Pembuatan akta yang tak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT bisa menjadikan sebuah akta tersebut dibatalkan demi hukum serta akan menyebabkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta tersebut.

Adapun kewajiban dan hak penjual atau pembeli dalam melakukan proses jual beli, diantaranya yaitu :(Ngadino, 2020)

1. Kewajiban penjual

Penjual menjamin *Legal Standing* sebagai penjual benar – benar terpenuhi yaitu penyerahan hak miliknya atas barang secara yuridis, bukan sekedar penyerahan secara *feitelijk*, dalam hal ini penjual benar merupakan satu-satunya atau keseluruhan pemilik objek jual beli atau objek peralihan hak atas tanah, jika dikemudian hari ada gugatan dari pihak yang merasa dirugikan karena mereka merasa berhak, maka penjual sanggup untuk menghadapi atas biaya penjual sampai dengan pembeli terbebas dari hal tersebut menjad benar-benar aman. Penjual menyerahkan obyek yang diperjualbelikan, dan menjamin kenikrnatan atas barang tersebut, menanggung terhadap cacad-cacad yang tersembunyi. Penjual menjamin penguasaan objek jual beli atau peralihan hak aman, tentran, bebas dari sengketa, dan objek tidak sedang dijarninka.

1. Kewajiban pembeli

Membayar lunas atas harga barang objek jual beli atas bidang tanah sebagaimana yang ditetapkan perjajian. Tidak menerima gugatan dan tuntutan berupa apapun dan dari siapapun dalam pembelian atas objek atau peralihan hak atas jual beli tersebut aman, ada kepastian hukum dan menerima penyerahan atas barang atau hak atas bidang tanah yang menjadi objek jual beli dari penjual.

Berdasarkan wawancara dengan Ibu Dina Ismawati, S.H., M.M proses pendaftran tanah dilihat berdasarkan objeknya dibagi 2 yakni :(Ismawati, 2020)

1. Tanah sudah bersertipikat

Sebelum membuat akta yang wajib dilakukan PPAT adalah :

Mencocokan sertipikat tersebut ke Kantor Petanahan, hal ini dilakukan untuk menghindari adanya perbuatan hukum dengan sertipikat *double*/sertipikat aspal.Dalam mencocokan sertipikat ada 3 kemungkinan hasil jawaban :

1. Cocok data fisik dan yuridis kemudian dilanjutkan dengan PPAT membuat akta tanah ;
2. Tidak cocok salah satu datanya, Kantor Pertanahan mengeluarkan Surat Keputusan Pendaftran Tanah (SKPT) kemudian di lanjutkan PPAT membuat akta ; dan
3. Tidak cocok semua datanya dengan data yang ada di kantor pertanahan sehingga PPAT menolak membuat akta.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Ngadino, S.H., M.H proses jual beli hakatas tanah di Kota Semarang itu berdasarkan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftran tanah, sebelum didaftrakan menghadap PPAT untuk membuat akta. Apakah jual beli, hibah, tukar menukar atau akata pembagian hak atas tanah. Setelah menentukan bahwa peralihannya jual beli, berdasarkan Pasal 39 PP 24 Tahun 1997 PPAT wajib melakukan cek admistrasi di BPN terlebih dahulu, apakah dokumen – dokumen yang ada didalam Kantor Pertanahan ada catatan pemblokiran atau yang lain kalau dinyatakan bersih oleh BPN maka PPAT segera membuatkan akta jual belinya. Dengan syart – syarat berikut : (Ngadino, 2020)

1. Sertipikat (asli)
2. PBB tahun berjalan
3. Fotokopi KTP suami istri KK surat nikah penjual
4. Fotocpy KTP dan KK pembeli
5. PPAT menghitungkan pajak (penjual dan pembeli) Di hitung dari harga transaksi sesuai dengan PERDA Nomor 2 Tahun 2012 tentang BHTB (Biaya Perolehan Hak atas tanah dan Bangunan) pajak pembelian :
6. Pajak penjual, harga transaksi x 2,5%
7. Pajak pembeli, harga transaksi x 5% 2
8. Setelah pajak dibayarkan untuk PPH (pajak penjual) dibayarkan lewat KPP (Kantor Pelayanan Pajak) pajak setempat, untuk pajak pembeli dibayarkan ke BAPENDA (Badan Pendapatan Daerah) setempat.
9. Setelah di setor ke bank yang ditunjuk, tanda bayar pajak tersebut dilakukan validasi untuk penjual ke KPP pajak dan untuk pembeli di validasi ke BAPENDA
10. Setelah pajak selesai PPAT memanggil penjual dan pembeli untuk dibacakan aktanya
11. Penjual dan pembeli menantanda tangan akta tersebut, berserta saksi – saksinya (saksi dari pegawai PPAT, minimal 2 orang)
12. Setelah saksi tandatangan, akta di tandatangani PPAT
13. Berdasarkan kuasa dari pembeli PPAT melakukan pendaftran di BPN (Badan Pertanahan Nasional)
14. Dalam pendaftran ada kewajiban dalam membayar PNBP (Pendapatan Negara Bukan Pajak) yang ditentukan oleh BPN berdasarkan zona tanah
15. PPAT tinggal menunggu jadinya.

Hal - hal yang harus diperhatikan PPAT dalam memeriksa kelengkapan berkas dalam pembuatan akta jual beli yang sesuai dengan tugasnya sebagai pembuat akta dibidang pertanahan, yaitu identitas dari para pihak (penjual dan pembeli), PPAT wajib memeriksa kebenaran formil dari identitas penjual dan pembeli serta dasar hukum tindakan para pihak. Setelah itu jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang diperjual belikan karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasai oleh negara. Dalam harga jual beli harus dibayar lunas sebelum akta di tandatangani. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB). Yang terakhir tanah yang di perjual belikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang besangkutan.

Dalam hal ini PPAT melakukan pembuatan akta harus dilakukan di kantor PPAT yang bersangkutan dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT, karena PPAT hanya mempunyai kewenangan untuk membuat akta di daerah kerjanya.

Meneliti kelengkapan surat – surat untuk membuat akta jual beli dalam hal ini cukup dilihat dari data penjual dan pembeli tidak usah melihat akta – akta sebelumnya. Surat – surat mengenai perbuatan hukum ini dilihat dari status atau perbuatan hukumnya dan identitas orangnya, setelah PPAT membuat akta jual beli wajib mendaftrakannya dalam waktu 7 hari kerja. Surat – surat yang disampaikan ke kantor pertanahan adalah:(Ismawati, 2020)

1. Dokumen/ surat-surat (sertipikat asli)
2. Akta jual beli (asli)
3. Surat permohonan dari pembeli untuk mencatat nama pembeli (balik nama)
4. Surat kuasa apabila yang mengurus adalah PPAT

Kantor pertanahan, berkas di proses dengan meneliti kelengkapan dokumen atau suratnya, kemudian di dalam buku tanah halaman 3 dilakukan pencoretan dari nama penjual diganti nama pembeli, lalu sertipikat diserahkan kepada pembeli melalui PPAT

1. Tanah tidak bersertipikat

Tanah tidak bersertipikat PPAT wajib meneliti dokumen – dokumen riwayat tanah dari mulai tahun 1960. Kegiatan kantor pertanahan, yaitu :

1. Meneliti dokumen dan surat – surat ;
2. Pengumpulan data fisik dan data yuridis ;
3. Menunggu pengumuman selama 2 bulan ;
4. Disahkan dengan melakukan penegasan konversi. Penegasan konvensi merupakan surat – surat bukti tertulisnya lengkap atau tidak lengkap, disertai keterangan saksi yang mengetahui kepemilikan tanah tersebut ;
5. Dibuat buku tanah ;
6. Salinan buku tanah dan surat ukur dijilid jadi satu dan dibuat sertipikat atas nama pemohon pendaftran tanah untuk pertama kali, baru kemudian dicoret dan diganti nama pembeli ;
7. Sertipikat atas nama pembeli diserahkan kepada pemegang hak baru melalui PPAT.

Proses jual beli di kota Semarang merupakan kewenangan atau tanggung jawab PPAT sebab yang berwenang membuat akta jual beli hanyalah PPAT sesuai dengan peraturan yang berlaku. Sebelum dilakukan pembuatan akta jual beli dilakukan pengecekan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan untuk mengetauhi tanah bersebut bermasalah atau tidak, jika Kantor Pertanahan telah menyatakan bahwa tanah tersebut tidak bermasalah barulah PPAT membuat akta jual beli yang dilengkapi dengan dokumen yang diperlukan dan penandatangan di saksikan dua orang saksi. Setelah dilakukan penandatanganan PPAT mendaftrakan akta jual beli ke Kantor Pertanahan. Hal tersebut sesuai dengan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, melakukan pendaftran tanah dalam proses jual beli tanah merupakan kewajiban PPAT dalam waktu selambat – lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan untuk menyampaikan data yang dibuat dan dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk didaftarkan.(Ismawati, 2020)

* + - 1. **Hambatan Yang Dialami Oleh PPAT Dalam Proses Jual Beli Hak Atas Tanah Di Kota Semarang**

Jubeli dalam UUPA dijelaskan pada Pasal 26 yakni yang terkait jual beli hak milik atas tanah, dalam pasal yang lain tidak menjelaskan jual beli dikatakan dengan dialihkan, makna dialihkan memperlihatkan sebuah tindakan hukum yang dilakukan secara sengaja untuk memindah ha katas tanah pada pihak yang lainnya atas tanag dengan jual beli, hibah, barter, dan wakaf, sehingga walaupun pada pasalnya cuma dijelaskan dialihkan, termasuk salah satunya ialah tindakan hukum pemindahan ha katas tanah sebab jual beli, semenja diberlakukannya PP No 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah diaksanakan oleh berbagai pihak di depan PPAT yang berkewajiban membuat sebuah akta.

Akta jual beli yang ditandatangai berbagai pihak menunjukka jika sudah berlansgung peralihan ha katas tanah dari penjual pada pembelinya yang diikuti dengan pembayaran harga serta pemberian bukti kepemilikan yang sudah disetujui semua pihak. Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani didepan PPAT menunjukkan jika betul sudah dilaksanakan tindakan hukum peralihan hak atas atanah dan diikuti dengan membayarkan sesuai yang disepakati,, dan menunjukkan jika penerima hak ataupun pembelinya telah jadi pemegang hak yang baru dengan mempunyai bukti dari kepemilikan atas tanah terkait.

Ketentuan dalam jual beli tanah ada dua, yakni persyaratan material dan formal yakni, yaitu: (Ismawati, 2020)

1. Syarat material, menjadi penentu sah tidaknya jual beli tanah terkait yaitu:
2. Pembeli mempunyai hak untuk membeli tanaha terkait. Artinya ialah pembeli yang merupakan penerima hak wajib mencukupi pesyaratan untuk mempunyai tanah yang akan mereka beli. Dalam menetapkan berhak ataupun tidak pembelinya mendapatkan ha katas tanah yang ia beli bergantung dari hak apa yang terdapat dalam tanahnya itu, apakah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, ataupun hak pakai. Pasal 21 UUPA yang bisa memiliki hak milik atas sebuah tanah hanyalah WNI tunggal dan lembaga hukum yang ditentukan oleh pemerintah..
3. Penjual mempunyai hak untuk menjual tanah terkait. Yang mempunyai hak dalam menjual sebidang tanah tentunya yang memegang yang sah dari ha katas tanah terkait yang dikatakan dengan pemilik. Kalapun pemilik sebuah tanag hanyalah seorang, maka ia mempunyai hak untuk menjualnya sendiri. Namun, jika pemilik tanahnya ialah dua individu, maka yang mempunyai hak menjual tanah ialah kedua orang tersebut secara bersamaan. Tidak diperkenankan seorang individu yang melakukan tindakan jual beli.
4. Tanah hak yang terkait boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

Berkaitan dengan tanah apapun yang bisa diperjualbelikan sudah ditetapkan dalam UUPA, yakni;

1. Hak Milik (Pasal 20)
2. Hak Guna Usaha (Pasal 28)
3. Hak Guna Bangunan (Pasal 35)
4. Hak Pakai (Pasal 41)

Apabila salah satu persyaratan material tersebut tak terpenuhi, dalam artian penjualnya bukanlah seseorang yang mempunyai ha katas tanah yang dijualnya ataupun pembelinya tak mencukupi persyaratan untuk memiliki ha katas tanag, ataupun tanah yang dijual dalam status sengketa ataupun sebagai tanah yang dilarang diperjualbelikan, maka transaksi tanahnya ialah sesuatu yang ilegal. Jual beli tanah yang dilaksanakan oleh orang yang tidak mempunyai hak ialah batal secara hukum. Yang artinya semenjak awal hukum memandang tak pernah berlangsung jual beli.

1. Syarat formal, sesudah seluuruh syarat materialnya tercukupi, maka persyaratan formalnya yakni pembuatan akta jual beli atas sebidang tanah yang dibuat oleh PPAT dan ditandatagai semua pihak didepan PPAT. Berdasar pada pernyataan tersebut bisa disimpulkan jika penrjanjian jual beli tanah adalah sebuah perjanjian yang mana semua pihak mengikrarkan diri untuk melaksanakan tindakan hukum jual beli yang mana tanahnya jadi objeknya. Perjanjian jual beli tanah seharusnya sesuai persyaratan material dan formal, yang mana syarat material menetapkan sah tidaknya sebuah perjanjian jual beli tanahnya, sesudah syaratnya tercukupi, maka jual belinya dilaksanakan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat dan ditanda tangani didepan PPAT yang hal itupun adalah persyaratan formal.

Proses pendaftran tanah yang dilakukan PPAT di Kota Semarang tidaklah luput dari hambatan – hambatan dalam melakukan pendaftran tanah. Berdasarkan permasalah di masyarakat melalui wawancara berikut hambatan yang biasa terjadi yaitu : (Ngadino, 2020)

1. Pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, sedangkan ahli waris yang bersangkutan segera berkeinginan untuk menjual tanah tersebut, sebab menurut Pasal 24 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 telah dijelaskan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar (bersertipikat), wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, yaitu : Surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris (dapat berupa akta keterangan hak mewaris atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris), jika bidang tanah yang merupakan warisan belum di daftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997 ;
2. Keaslian sertipikat dan tidak lengkapnya data – data yang misalnya hilang atau rusak karena dimakan rayap sehingga tidak ada sisa dari dokumen tersebut ;
3. Adanya beban (hutang piutang/sengketa) terhadap tanah yang diperjual belikankan, apabila tanah tersebut berada dalam sengketa maka tidak dapat diperjual belikan. Apabila tanah tersebut dijadikan jaminan utang maka jual beli yang terjadi atas tanah tersebut tidak mengapuskan beban utang ;
4. Munculnya double sertipikat dari Kantor Pertanahan, biasanya ada pihak yang tidak bertanggung jawab dengan menjaminkan sertipikat tersebut kepada pihak ketiga/ perorangan sehingga jika di cek di Kantor Pertanahan tidak ketahuan ;
5. Tidak memperhatikan batas tanah, maksudnya adalah tidak mengukur dahulu batas tanah yang akan di perjua lbelikan sebelum dijual kepada penjual.
6. **SIMPULAN**

PPAT mempunyai peranan besar dalam pendaftran hak atas tanah karena memiliki tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang merupakan akta otentik. Sebagai akta otentik akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana yang ditentukan oleh UU dan PP yang telah ditetapkan. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat membuat suatu akta batal demi hukum dan akan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta tersebut.

Hambatan – hambatan yang dialami PPAT dalam proses pendaftran tanah di Kota Semarang yaitu :

1. Pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia ;
2. Keaslian sertipikat dan tidak lengkapnya data – data ;
3. Adanya beban (hutang piutang/sengketa) terhadap tanah yang diperjual belikankan ;
4. Munculnya double sertipikat dari Kantor Pertanahan ;
5. Tidak memperhatikan batas tanah.

**DAFTAR PUSTAKA**

**Buku:**

Cahyo, B. T. (1983). *Ekonomi Pertanahan*. Yogyakarta: Liberty.

Fajar, M., & Achmad, Y. (2013). *Dualisme Penelitian Hukum : Normatif & Empiris*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.

Harsono, B. (1997). *Agraria : Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.

Mustafa, B. (2003). *Sistem Hukum Indonesia Terpadu*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Perangin, E. (1994). *Hukum Agraria di Indonesia (Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum)* (Jakarta). PT. Raja Grafindo.

Soersono. (2011). *Pengantar Ilmu Hukum Cetakan Keduabelas*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soimin, S. (2004). *Status Hak Dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Sinar Grafika.

Sunindhia, Y. ., & Widiyanti, N. (1988). *Pembaruan Agraria, cetakan pertama*. Jakarta: Bina Aksara.

Sutedi, A. (2010). *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftrannya*. Jakarta: Sinar Grafika.

Zainal, A. (2012). *Pengantar Tata Hukum Indonesia*. Jakarta: Rajagrafindo Persada.

**Artikel Jurnal:**

Febriantina, R. (2010). *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Otentik*. Vol. *1/1*.

Laksita, S. D. (2017). *Legalitas Kuasa Dalam Akta Pengikatan Jual Beli Tanah Sebagai Dasar Pembuatan Akta Jual Beli(Studi di Kota Semarang*. *Vol. 6*/1.

Iftitah, A. (2014). *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Membuat Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*. Vol *II/16*.

**Peraturan Perundang Undangan:**

Kitab Undang - Undang Hukum Perdata

Undang - Undang Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Mentri Nasional Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 3 Tahun 1997 mengena penerapan Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

**Wawancara:**

Ismawati, D. (2018). Wawancara Notaris - PPAT Kota Semarang.

Ngadino. (2018). Wawancara Notaris - PPAT Kota Semarang..