

# **Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Di Kabupaten Karangasem Bali**

**Agung Parwata, Syaufi Rachmi**

**Fakultas Hukum Universitas 17 Agustus 1945 Jakarta**

## **ABSTRAK**

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Di Kabupaten Karangasem Bali. Keberadaan tanah sebagai hak milik yang dapat dialihkan atau dijual, diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria. Dalam menunjang pengaturan tersebut salah satu perangkat hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah, tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah yang terjadi melalui perjanjian jual beli tanah. Hal tersebut diatur karena perjanjian jual beli tanah sering menimbulkan persoalan, seperti tidak dilakukannya perjanjian jual beli tanah dengan menggunakan akta PPAT, tetapi dilakukan di hadapan aparat desa atau kepala desa. Hal tersebut mengakibatkan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah menjadi Akta Jual Beli tanah sering tidak berjalan dengan lancar, seperti perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Karangasem Bali. Rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini yaitu, apa saja kendala Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah menjadi Akta Jual Beli tanah di Karangasem Bali? dan bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah pada pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah di Karangasem Bali?. Penelitian ini menggunakan metode penelitian yuridis normatif, yaitu metode penelitian yang mengkaji norma-norma hukum yang berlaku yang berhubungan dengan perjanjian jual beli tanah. Hasil penelitian menunjukkan kendala dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah menjadi Akta Jual Beli tanah di Karangasem Bali, karena kurang pemahannya masyarakat pada ketentuan hukum yang mengatur perjanjian jual beli tanah, kurang pemahannya masyarakat tentang hak-hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam perjanjian jual beli tanah, kurang pemahannya masyarakat tentang peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses perjanjian jual beli tanah dan akibat kurangnya Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ada Kabupaten Karangasem Bali. Dalam menghadapi kendala-kendala tersebut perlu dilakukan penyuluhan pada masyarakat tentang keberadaan peraturan perundang-undangan yang mengatur perjanjian jual beli tanah dan pentingnya fungsi atau peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses jual beli tanah. Demikian pula dengan keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu diadakan penambahan.

**Kata Kunci : Tanah, Perjanjian Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah**

## **ABSTRACT**

*The Role of Land Deed Officials (PPAT) in Making Land Sale and Purchase Binding Agreements (PPJB) in Karangasem Regency Bali* The existence of land as property rights that can be transferred or sold is regulated in Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Provisions. In supporting this regulation, one of the legal instruments that regulate the transfer of land rights is contained in Government Regulation Number 37 of 1998 concerning the Position of Land Deed Making Officials. Land Deed Maker Official is a public official who is given the authority to make authentic deeds as evidence that certain legal actions have been carried out regarding the transfer of land rights that occur through a land sale and purchase agreement. This is regulated because land sale and purchase agreements often cause problems, such as not carrying out a land sale and purchase agreement using a PPAT deed, but carried out in front of village officials or village heads. This resulted in the binding agreement for the sale and purchase of land into a land sale and purchase deed that often did not run smoothly, such as the land sale and purchase agreement in Karangasem Regency, Bali. The formulation of the problem that will be discussed in this study is, what are the obstacles to the binding agreement on the sale and purchase of land to become a land sale and purchase deed in Karangasem Bali? and what is the role of the Land Deed Making Officer in the making of the Land Sale and Purchase Binding Agreement in Karangasem Bali?. This study uses a normative juridical research method, namely a research method that examines applicable legal norms related to land sale and purchase agreements. The results of the study show that the constraints in the binding agreement for the sale and purchase of land into a deed of sale and purchase of land in Karangasem Bali, due to lack of understanding of the community on the legal provisions governing the sale and purchase agreement of land, lack of understanding of the community about the rights and obligations of the seller and buyer in the land sale and purchase agreement. , lack of understanding of the public about the role of Land Deed Making Officials in the process of buying and selling land and due to the lack of Land Deed Making Officials in Karangasem Regency, Bali. In dealing with these obstacles, it is necessary to educate the public about the existence of laws and regulations governing the sale and purchase agreement of land and the importance of the function or role of the Land Deed Maker Official in the process of buying and selling land. Likewise, the presence of the Land Deed Making Officer needs to be added.

**Keywords:** *Land, Sale and Purchase Agreement, Land Deed Maker Official*

## A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa, bagi seluruh rakyat Indonesia dan merupakan kekayaan nasional bangsa Indonesia. Sebagai kekayaan nasional bagi Bangsa Indonesia, maka dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 ditentukan sebagai berikut : Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat.<sup>1</sup>

Ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 tersebut mengandung maksud, bahwa hak penguasaan atas tanah di seluruh wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia adalah merupakan hak Bangsa Indonesia. Sehingga dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah, harus memperhatikan kepentingan masyarakat dan kepentingan yang lebih besar bagi seluruh bangsa Indonesia.

Sesuai ketentuan tersebut, maka keberadaan tanah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria yang biasa disebut dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Dalam pertimbangannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tersebut menyebutkan

motivasi penyusunannya, sebagai berikut :<sup>2</sup>

1. Negara Republik Indonesia yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perekonomiannya,

---

<sup>1</sup> Maria SW. Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Jakarta : BP.Kompas, 2012, Hlm.8

---

<sup>2</sup> Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2009, Hlm.23

2. terutama masih bercocok agraris, bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa, mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat adil dan makmur.
3. Hukum Agraria yang berlaku sekarang masih berdasarkan tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan jajahan dan sebagian lagi dipengaruhi olehnya, sehingga bertentangan dengan kepentingan rakyat dan negara dalam menyelesaikan revolusi nasional dan pembangunan semesta.
4. Bahwa Hukum Agraria yang berlaku sekarang masih bersifat dualisme.
5. Bahwa Hukum Agraria yang berlaku sekarang tidak menjamin kepastian hukum.

Berdasarkan pertimbangan tersebut, dalam Penjelasan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 disebutkan sebagai berikut : Bahwa hukum agraria nasional harus mewujudkan penjelmaan dari asas kerohanian negara dan cita-cita bangsa, khususnya pelaksanaan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945. Sehingga undang-undang ini sifatnya merupakan peraturan dasar yang memuat asas-asas pokok-pokok saja dan selanjutnya akan diatur dengan undang-undang, peraturan pemerintah maupun peraturan perundangan-undangan lainnya.<sup>3</sup>

Dalam Penjelasan

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tersebut juga dicantumkan tujuan dibentuknya undang-undang ini, yaitu :<sup>4</sup>

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat, dalam rangka mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan tujuan tersebut, dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditentukan sebagai berikut : Bahwa jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian, dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya, diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>5</sup>

Dalam menunjang ketentuan tersebut, salah satu perangkat hukum yang mengatur peralihan hak atas tanah tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta

<sup>3</sup> *Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pelaksanaannya, Bandung : Alumni, 2007, Hlm.31*

<sup>4</sup> *Ibid, Hlm.31*

<sup>5</sup> Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, *Tentang Ketentuan-ketentuann Pokok Agraria*

Tanah (PPAT). Dimana dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, disebutkan : Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.<sup>6</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, maka setiap peralihan hak atas tanah yang terjadi melalui transaksi jual beli tanah, diwajibkan untuk dilakukan di hadapan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dimana akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), merupakan salah satu bukti penting dalam peralihan hak atas tanah dan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Sedangkan untuk dapat dibuatkan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka pihak yang menjual harus memenuhi syarat, yaitu berwenang memindahkan hak tersebut dan pihak yang menerima harus memenuhi syarat subjek dari tanah yang dibeli itu, serta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

Pengaturan tersebut diatur sedemikian rupa dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, karena tanah mempunyai kedudukan strategis dalam kehidupan

manusia. Sebab hampir semua kegiatan hidup manusia, selalu memerlukan dan berhubungan dengan tanah. Selain itu, tanah mempunyai nilai strategis dan tidak hanya untuk tempat tinggal saja, tetapi juga dapat dipakai untuk jaminan hutang di bank atau untuk kepentingan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain.

Salah satu problema dalam kepemilikan tanah yang sering terjadi di masyarakat, yaitu beralihnya hak atas tanah melalui jual beli tanah. Problema tersebut timbul, terkait dengan masalah Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah agar dapat menjadi Akta Jual Beli (AJB) tanah. Sehingga problema tersebut sering memicu timbulnya gesekan-gesekan kepentingan yang berkaitan dengan kepemilikan hak atas tanah yang dijual tersebut.

Pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah menjadi Akta Jual Beli (AJB) tanah sering menimbulkan persoalan, karena jual beli tanah yang semula cukup dilakukan oleh Kepala Desa, sekarang harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sedangkan banyak masyarakat yang masih melakukan jual beli tanah, cukup dengan surat dibuat penjual dan diketahui oleh aparat desa atau Kepala Desa setempat. Sehingga Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah menjadi Akta Jual Beli (AJB) sering tidak berjalan dengan lancar, yang persoalan ini biasanya timbul di kemudian hari.

Hal tersebut sering tidak disadari masyarakat, tentang

---

<sup>6</sup> Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, *Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*

pentingnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah yang dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) tanah. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah menjadi Akta Jual Beli (AJB) tanah, selain membuat akta otentik juga mempunyai kewenangan untuk meneliti atau mengevaluasi Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB).

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut, merupakan pelaksanaan dari sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Peran tersebut sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah yang terjadi melalui perjanjian jual beli tanah.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah dan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah tersebut kurang difahami masyarakat. Demikian juga di Kabupaten Karangasem Bali, transaksi jual beli tanah merupakan kegiatan yang lumrah dilakukan masyarakat setempat.

Kabupaten Karangasem

Bali, adalah merupakan salah satu Kabupaten yang terletak di ujung timur Pulau Bali. Secara geografis, luas wilayah Karangasem Bali, adalah 839,54 Km., dengan jumlah penduduk mencapai 745.389 jiwa, yang tersebar di delapan Kecamatan. Dari seluruh wilayah 839,54 Km. tersebut, sekitar 7,07 Ha. atau sekitar 8,245 % merupakan lahan persawahan. Sedangkan sisanya, sekitar 76,884 Ha. atau sekitar 91,58 % bukan merupakan lahan persawahan.

Dengan luas wilayah dan jumlah penduduk tersebut, jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Karangasem Bali, hanya berjumlah 16 orang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jumlah tersebut jelas tidak sebanding dengan luas wilayah dan jumlah penduduk yang ada Kabupaten Karangasem Bali. Kondisi tersebut masih ditambah dengan kebiasaan masyarakat setempat yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu melakukan jual beli tanah dengan akta di bawah tangan.

Kebiasaan masyarakat di Karangasem Bali, yang melakukan transaksi jual beli tanah tanpa melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu cukup melalui Kepala Desa atau dengan akta di bawah tangan pada akhirnya sering menimbulkan persoalan. Salah satunya, dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB),

karena tidak dilakukan oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Sehingga perjanjian jual beli tanah tersebut sering menimbulkan persoalan di kemudian hari.

Persoalan-persoalan tersebut timbul, karena adanya berbagai kendala dalam pelaksanaan jual beli tanah di Kabupaten Karangasem Bali. Salah satunya adanya kebiasaan masyarakat yang melakukan jual beli tanah di bawah tangan dan karena jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Karangasem Bali, yang hanya berjumlah 16 orang.

Berdasarkan persoalan-persoalan tersebut, yakni adanya kebiasaan masyarakat di Kabupaten Karangasem Bali, yang terbiasa melakukan jual beli tanah cukup melalui Kepala Adat atau Kepala Desa dan minimnya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang hanya berjumlah 16 orang dan kesemuanya

berada atau berkantor di Kabupaten Karangasem Bali, akhirnya menimbulkan persoalan dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB). Sehingga persoalan-persoalan tersebut menarik minat penulis untuk melakukan penelitian ini dengan judul : **Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) Di Kabupaten Karangasem Bali.** Sesuai latar belakang permasalahan, rumusan

masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Apa saja kendala Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) menjadi Akta Jual Beli tanah (AJB) di Karangasem Bali ?
2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) di Karangasem Bali ?

Sesuai rumusan masalah yang akan dibahas, adapun tujuan dari penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui kendala-kendala dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) menjadi Akta Jual Beli tanah (AJB) di Karangasem Bali.
2. Untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) di Karangasem Bali.

## B. Rumusan Masalah

Sesuai latar belakang permasalahan, rumusan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah :

1. Apa saja kendala Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) menjadi Akta Jual Beli tanah (AJB) di Karangasem Bali?
2. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) di Karangasem Bali?

### C. METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini, jenis penelitian yang digunakan adalah berupa metode penelitian yuridis normatif. Jenis penelitian yuridis normatif, yaitu suatu metode penelitian yang menekankan pada pendekatan peraturan perundang-undangan atau norma-norma hukum yang berlaku.<sup>7</sup>

Selain yuridis normatif, penelitian ini juga menggunakan jenis penelitian yuridis empiris. Jenis penelitian yuridis empiris, yaitu suatu metode penelitian yang menekankan pada fakta-fakta yang terjadi di lapangan.<sup>8</sup>

Berdasarkan jenis penelitian tersebut, maka penelitian ini dilakukan dengan mengkaji undang-undang maupun Peraturan Pemerintah berhubungan dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam masalah perjanjian jual beli tanah.

Adapun metode pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan dalam bentuk penelitian pustaka (*library research*) dan penelitian lapangan (*field research*). Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah berupa sumber data primer, sumber data sekunder dan sumber data tersier.

---

<sup>7</sup> Soerjono Soekanto, *Metode Penelitian Hukum*, Depok : BP.Universitas Indonesia, 2007, Hlm.21

<sup>8</sup> *Ibid*, Hlm.21

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini menggunakan metode pendekatan perundang-undangan (*statute approach*). Sedangkan Metode analisis data yang digunakan dalam penelitian ini berupa metode analisis data kualitatif. Dengan menggunakan metode analisis data kualitatif melalui studi dokumen dan data kepustakaan, diharapkan pokok permasalahan atau masalah yang diteliti akan terjawab dengan baik.

### D. HASIL PEMBAHASAN

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan Pokok-Pokok Agraria atau UUPA, perjanjian jual beli tanah terkait dengan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Tanah (PPJB) diatur secara tegas.

Ketentuan tersebut tercantum dalam dalam Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, yang menyatakan : Jual beli, tukar menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk pemindahan hak milik serta pengawasannya, diatur dengan Peraturan Pemerintah.<sup>9</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut, perjanjian jual beli tanah diatur lebih lanjut dalam Pemerintah Peraturan Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran

---

<sup>9</sup> Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria



Tanah, yang telah diperbaharui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Pengaturan tersebut tertuang dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan : 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.<sup>10</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut terlihat, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang berwenang untuk melakukan peralihan hak atas tanah, termasuk peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli tanah. Ketentuan tersebut seperti yang tertuang dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan : Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu, berupa akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta

pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.<sup>11</sup>

Kewenangan PPAT sebagai pejabat yang berwenang melakukan peralihan hak atas tanah termasuk peralihan hak atas tanah melalui perjanjian jual beli tanah, kemudian diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dimana dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, disebutkan : Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik, pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Pelaksanaan perjanjian jual beli tanah diatur sedemikian rupa dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, karena pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT dalam perjanjian jual beli tanah. Dimana pendaftaran dan peralihan hak atas tanah yang terjadi melalui jual beli tanah, hanya dapat dibuktikan jika didasarkan pada akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian jual beli tanah.

Kewenangan PPAT sebagai pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian jual beli

---

<sup>10</sup> Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

---

<sup>11</sup> Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

tanah, kemudian diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan :

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya 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 jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan tertentu, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, pemberian kuasa memberikan Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan tersebut Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, menyebutkan : Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan 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 dalam daerah kerjanya.

Kewenangan PPAT dalam melakukan peralihan hak atas tanah, kemudian diatur dalam Pasal 52 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, sebagai berikut :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah melaksanakan tugas pembuatan akta di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat membuat akta di luar kantornya, hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah di tempat pembuatan akta yang disepakati.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut terlihat, bahwa akta jual beli tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau PPAT merupakan hal penting yang dapat dijadikan dasar dalam pendaftaran dan peralihan hak atas tanah. Dimana PPAT berhak untuk memeriksa syarat-syarat jual beli tanah, dengan mencocokkan data sertifikat yang terdapat di Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN), terkait dengan Perjanjian

Pengikatan Jual Beli (PPJB) tanah untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli (AJB) tanah.

Berdasarkan pembahasan tersebut juga terlihat, bahwa peran PPAT dalam perjanjian jual beli tanah sebagaimana diatur dalam dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 adalah merupakan pelaksanaan dari sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah tersebut.

Dari penjelasan tersebut terlihat dalam penelitian ini bahwa peran PPAT dalam perjanjian jual beli tanah mempunyai wewenang, yaitu :<sup>12</sup>

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuat.
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuat.
3. Mengirim laporan tentang akta-akta yang dibuat pada setiap awal bulan pada Direktorat Pendaftaran Tanah, Kantor Seksi Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi maupun Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Daerah.

Peran PPAT dalam perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Karangasem Bali, menurut I Gusti Putu Pratama,

sebelum dilakukan perjanjian jual beli tanah mempunyai kewenangan yaitu :<sup>13</sup>

1. Memeriksa sertipikat tanah yang akan dijual.
2. Meminta sertipikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya, apabila tanahnya sudah bersertipikat.
3. Meminta surat keterangan yang menyatakan tanah belum bersertipikat dan surat-surat yang bersifat penguatan dari Kepala Desa maupun Camat, apabila tanahnya belum bersertipikat.
4. Memeriksa surat-surat yang membuktikan identitas penjual dan pembeli yang diperlukan dalam pembuatan sertipikat setelah dilakukan perjanjian jual beli tanah.

Terkait dengan peran PPAT dalam perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Karangasem Bali. Menurut I Gusti Putu Pratama, sebelum dilakukan perjanjian jual beli tanah PPAT berwenang antara lain :<sup>14</sup>

1. Melakukan pemeriksaan keaslian dan keabsahan sertipikat tanah pada kantor pertanahan bersangkutan.
2. Melakukan pemeriksaan pajak jual beli tanah yang harus dilunasi para pihak. Dengan penghitungan pajak sebagai berikut :
  - a. Pajak penjual (Pph) = NJOP/harga jual x 5%.

<sup>12</sup> Boedi Harsono, *Opcit*, Hlm.89

<sup>13</sup> Wawancara dengan I Gusti Putu Pratama, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Karangasem : Tanggal 13 Desember 2020

<sup>14</sup> *Ibid*, Tanggal 13 Desember 2020

- b. Pajak pembeli (BPHTB) = (NJOP/harga jual – nilai tidak kena pajak) x 5%.

Selanjutnya menurut I Komang Suardana, sebelum akta perjanjian jual beli tanah dibuat, PPAT harus melakukan pemeriksaan yang menyangkut persyaratan penjual dan pembeli yang akan melakukan perjanjian jual beli tanah, yang meliputi :<sup>15</sup>

1. Sertifikat asli hak atas tanah yang akan dijual.
2. Identitas penjual berupa kartu tanda penduduk.
3. Identitas penjual berupa kartu keluarga.
4. Surat persetujuan suami atau istri, bagi penjual yang sudah berkeluarga.
5. Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan, selama sepuluh tahun terakhir.

Selain kewenangan tersebut menurut I Komang Suardana, peran PPAT dalam perjanjian jual beli tanah meliputi sebagai berikut :<sup>16</sup>

1. Sebelum akta perjanjian jual beli tanah dibuat, PPAT harus melakukan pemeriksaan keaslian sertifikat tanah pada kantor pertanahan.
2. Pembuatan akta perjanjian jual beli tanah harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang yang diberi kuasa tertulis.
3. Pembuatan akta perjanjian jual beli tanah harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi.

4. Membacakan isi akta perjanjian jual beli tanah dan maksud pembuatan akta perjanjian jual beli tanah yang harus diketahui dan disetujui oleh penjual, pembeli dan saksi-saksi.
5. Pembuatan akta perjanjian jual beli tanah dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di kantor PPAT dan satu lembar disampaikan ke kantor pertanahan untuk kepentingan balik nama.
6. Memberikan salinan akta perjanjian jual beli tanah kepada penjual dan pembeli.

Menurut I Komang Suardana, setelah tugas-tugas tersebut dilakukan dan setelah Akta Jual Beli tanah (AJB) dibuat, PPAT harus menyerahkan AJB tersebut ke kantor pertanahan untuk kepentingan balik nama. Penyerahan AJB tersebut dilakukan paling lama atau selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya AJB, disertai berkas-berkas :<sup>17</sup>

1. Surat permohonan balik nama yang ditandatangani oleh pembeli.
2. Akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat PPAT.
3. Sertipikat hak atas tanah.
4. KTP pembeli dan penjual.
5. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Selanjutnya dari hasil penelitian juga terlihat, bahwa setelah permohonan dan kelengkapan berkas disampaikan ke kantor pertanahan Kabupaten

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan I Komang Suardana, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Karangasem : Tanggal 14 Desember 2020

<sup>16</sup> *Ibid*, Tanggal 14 Desember 2020

---

<sup>17</sup> *Ibid*, Tanggal 14 Desember 2020

Karangasem Bali, pihak kantor pertanahan akan memberikan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama kepada pemohon, baik yang dilakukan oleh pembeli atau melalui PPAT.

Dalam proses tersebut kantor pertanahan akan melakukan pencoretan atas nama pemegang hak lama, kemudian diubah dengan nama pemegang hak baru. Dimana nama pemegang hak lama atau penjual di dalam buku tanah dan sertipikat akan dicoret dengan tinta hitam serta diparaf oleh kepala kantor pertanahan Kabupaten Karangasem Bali atau pejabat yang ditunjuk.

Dengan terjadinya peralihan hak atas tanah tersebut, nama pemegang hak yang baru atau pembeli akan ditulis pada halaman dan kolom yang tersedia pada buku tanah dan sertipikat, dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan ditandatangani oleh kepala kantor pertanahan atau pejabat yang ditunjuk. Dimana dalam waktu empat belas hari, pembeli dapat mengambil sertipikat tersebut pada kantor pertanahan Kabupaten Karangasem Bali.

Buku tanah dan sertipikat yang dikeluarkan kantor pertanahan Kabupaten Karangasem Bali, akan memuat data yuridis mengenai status tanah, pemegang haknya dan hak-hak lain yang membebaninya. Sedangkan surat ukur, memuat data fisik mengenai letak, batas-batas dan luas tanah serta bangunan-bangunan yang ada di

atasnya. Dimana dengan data-data yuridis tersebut, dalam sertipikat akan memuat keterangan-keterangan yang di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar, selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya dengan data-data yuridis tersebut.

Kekuatan hukum sertipikat tersebut diatur Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan<sup>18</sup>:

- (1) Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam jangka waktu (5) lima tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak

<sup>18</sup> Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.

Dalam penelitain ini terlihat, bahwa Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengandung maksud bahwa sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar. Sedangkan Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ayat (2), lebih menegaskan jaminan kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat tanah.

Hal tersebut sesuai Penjelasan Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan : Bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Dalam arti, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya maka data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Selanjutnya hasil penelitian juga diketahui, bagi

tanah-tanah yang telah bersertipikat, pendaftaran peralihan tanah dilakukan dengan cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya. Sedangkan jika peralihan hak tersebut untuk pertama kali, maka selain mencatat peralihan hak, nama pemegang hak yang tertulis pada halaman dua dicoret.

Berdasarkan penjelasan tersebut terlihat, bahwa untuk peralihan hak pertama kali bagi perjanjian jual beli tanah yang belum bersertipikat akan membutuhkan waktu yang lebih lama jika dibandingkan pendaftaran tanah yang sudah bersertipikat. Hal tersebut terjadi, karena diperlukan penerbitan sertipikatnya dulu sebelum mencatat peralihan haknya. Dimana untuk menerbitkan sertipikat harus melalui proses pengumuman, pengukuran tanah dan sebagainya yang membutuhkan waktu yang lama.

Dalam penelitian ini juga terlihat bahwa terkait dengan peran PPAT dalam perjanjian jual beli tanah, menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, PPAT harus menolak untuk membuat akta perjanjian jual beli tanah dalam hal :<sup>19</sup>

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun,

---

<sup>19</sup> Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, tidak disampaikan :

a. Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 atau surat keterangan kepala desa atau kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

b. Surat keterangan yang menyatakan, bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa atau kepala kelurahan.

c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar

suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.

e. Perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya.

Berdasarkan pembahasan tersebut terlihat dalam penelitian ini peran PPAT sebagai pejabat pembuat akta perjanjian jual beli tanah meliputi sebagai berikut :

1. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan.
2. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan pendaftaran tanah.

Dalam menjalankan perannya tersebut, PPAT sebagai pejabat pembuat akta peralihan hak atas tanah mempunyai kewajiban yaitu :

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya.
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya.
3. Mengirim laporan akta-akta yang dibuat setiap awal bulan dari bulan yang sedang berjalan kepada Direktorat Pendaftaran Tanah, Kantor Seksi Pendaftaran Tanah dan

Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi maupun Daerah.

Selain kewajiban tersebut dalam penelitian juga terlihat sebelum membuat akta perjanjian jual beli tanah, PPAT juga harus memperhatikan prosedur pembuatan akta, yaitu :

1. Akta PPAT harus mempergunakan formulir yang telah ditentukan.
2. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta dibuat.
3. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Sebelum pembuatan akta, PPAT harus melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
5. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi dan memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan

dokumen-dokumen yang ditunjukkan

dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur peralihan dan pendaftaran tanah yang harus dilaksanakan selanjutnya.
7. Akta PPAT harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.
8. Selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta perjanjian jual beli tanah tersebut, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumennya kepada Kantor Pertanahan untuk dilakukan pendaftaran.
9. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

Selain kewajiban tersebut dalam penelitian juga terlihat bahwa dalam melaksanakan perannya sebagai sebagai pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian jual beli tanah, PPAT juga harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut :



1. Identitas dari para pihak, yaitu dengan memeriksa kebenaran identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak.
2. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang akan dijual.
3. Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta ditandatangani.
4. Tidak terdapat tunggakan Pajak Bumi dan Bangunan.
5. Tanah yang dijual harus berada dalam wilayah kerja PPAT.

Berdasarkan pembahasan tersebut terlihat peran PPAT dalam perjanjian jual beli tanah di Kabupaten Karangasem Bali, terkait dengan peran PPAT dalam Pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) maka Akta Jual Beli tanah (AJB) akan terlaksana dengan baik, apabila perjanjian jual beli tanah dilakukan oleh dan di hadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat perjanjian jual beli tanah. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan : 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai ketentuan yang diayur dalam Pasal 37 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut terlihat, bahwa peran PPAT sebagai pejabat umum pembuat akta-akta peralihan hak atas adalah melakukan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak milik atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun maupun akta peralihan hak atas tanah, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Berdasarkan pembahasan tersebut terlihat, bahwa akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT dalam kaitannya dengan peran PPAT dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) menjadi Akta Jual Beli tanah (AJB) di Kabupaten Karangasem Bali, merupakan peran yang penting. Peran PPAT tersebut sangat penting, karena akta perjanjian jual beli tanah yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, dapat dijadikan dasar untuk melakukan pendaftaran tanah. Dimana melalui peran tersebut PPAT berhak untuk memeriksa syarat-syarat jual beli tanah, memeriksa sertipikat tanah yang akan dijual, mencocokkan keabsahan data-data tanah yang akan dijual sebagai dasar pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat tanah yang mempunyai kekuatan hukum tetap.

## E. Kesimpulan Dan Saran

Adapun kesimpulan dari penelitian ini ialah sebagai berikut:

1. Kendala-kendala yang menjadi hambatan dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) menjadi Akta Jual Beli tanah (AJB) di Kabupaten Karangasem Bali, pada umumnya adalah meliputi kurang pemahannya masyarakat pada ketentuan hukum yang mengatur tentang perjanjian jual beli tanah, kurang pemahannya masyarakat tentang hak-hak dan kewajiban penjual dan pembeli dalam proses perjanjian jual beli tanah, kurang pemahannya masyarakat tentang peran atau fungsi Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses perjanjian jual beli tanah. Kendala lainnya, tanah yang menjadi objek perjanjian jual beli tanah belum bersertipikat atau belum mempunyai biaya untuk membayar peralihan haknya. Sehingga masyarakat melakukan proses jual beli tanah melalui kepala adat atau kepala desa, karena biaya yang dikeluarkan lebih murah dan proses jual beli tanah lebih cepat. Selain kendala-kendala tersebut keberadaan PPAT yang hanya berjumlah 16 PPAT dan jaraknya jauh, juga menjadi kendala tersendiri dalam proses perjanjian jual beli tanah. Sehingga mengakibatkan masyarakat melakukan proses jual beli tanah hanya melalui kepala desa, tanpa melibatkan atau melalui PPAT sebagai pihak yang berwenang membuat akta perjanjian jual beli tanah. Dimana kendala-kendala tersebut menjadi hambatan dalam pelaksanaan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) untuk ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli tanah (AJB) di Kabupaten Karangasem Bali.
2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) di Kabupaten Karangasem Bali, merupakan pelaksanaan dari Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan-peraturan lain yang berkaitan dengan proses perjanjian jual beli tanah. Sesuai peraturan perundang-undangan tersebut, proses jual beli tanah harus dilakukan oleh dan di hadapan PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat akta perjanjian jual beli tanah. Peran PPAT tersebut sangat penting, karena akta PPAT merupakan bukti otentik telah terjadinya pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Dengan akta PPAT, perjanjian

pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) dapat ditingkatkan menjadi Akta Jual Beli tanah (AJB) sebagai hal penting yang menjadi dasar peralihan dan pendaftaran tanah serta penerbitan sertipikat.

Adapun saran dari peneliti ialah sebagai berikut:

1. Dalam menghadapi kendala-kendala Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) menjadi Akta Jual Beli tanah (AJB) di Kabupaten Karangasem Bali, perlu dilakukan penyuluhan-penyuluhan pada masyarakat tentang keberadaan peraturan perundang-undangan yang mengatur perjanjian jual beli tanah dan pentingnya fungsi Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses jual beli tanah. Selain itu, perlu koordinasi yang baik antar instansi yang menangani proses perjanjian jual beli tanah. Demikian pula dengan keberadaan jumlah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), perlu diadakan penambahan. Dengan penyuluhan yang intensif, koordinasi yang baik antar instansi dan penambahan
2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Perjanjian Pengikatan Jual Beli tanah (PPJB) di Kabupaten Karangasem Bali, merupakan peran yang penting dan menentukan. Sehingga perlu dukungan dari semua pihak, baik instansi Pemerintah maupun masyarakat, berupa akses maupun data-data yang benar dalam proses perjanjian jual beli tanah. Dengan adanya dukungan tersebut diharapkan akan tercipta proses perjanjian jual beli tanah yang lebih efektif, murah dan cepat serta akan menumbuhkan kesadaran masyarakat akan pentingnya peran dan akta PPAT dalam proses perjanjian jual beli tanah, sebagai bukti otentik perjanjian jual beli tanah dan dasar penertiban sertipikat tanah.

## Daftar Pustaka

### A. Buku

- Abdurrahman, Masalah Hak-hak Atas Tanah di Indonesia, Bandung: Alumni, 1999.
- Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta: Sinar Grafika, 2010.
- AP.Parlindungan, Konversi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung: Alumni, 1996.
- , Berakhirnya Hak-hak Atas Tanah Menurut UUPA, Bandung: Mandar Maju, 1998.
- AP.Parlindungan, Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bandung : Alumni, 1998
- Ali Achmad Chomzah, Hukum Pertanahan, Jakarta : Prestasi Pustaka, 2006.
- Abdulkadir Muhammad, Hukum Perikatan, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1997.
- Budi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta : Djambatan, 1999.
- , Hukum Agraria Di Indonesia, Jakarta : Gramedia, 2009.
- Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pelaksanaannya, Bandung: Alumni, 2005.
- Effendi Perangin angin, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1999.
- , Hukum Agraria Indonesia, Jakarta : Raja Grafindo Persada, 1999.
- I Wayan Suandra, Hukum Pertanahan Indonesia, Jakarta : Rieneka Cipta, 2003.
- K.Wantjik Saleh, Hak Atas Tanah, Jakarta : Ghalia Indonesia, 2001.
- Maria SW.Sumardjono, Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya, Jakarta: BP.Kompas, 2012.
- Rio Christiawan, Hukum Bisnis Kontemporer, Depok: Rajawali Pers, 2021.
- , Uji Tuntas Hukum, Legal Due Diligence, Jakarta : Sinar Grafika.
- , Pancasila dan Pluralisme, Jakarta : Kencana, 2021.
- M.Yahya Harahap, Segi-segi Hukum Perjanjian, Bandung : Alumni, 1999.
- R.Susanto, Hukum Pertanahan, Jakarta : Pradnya Paramita, 1998.
- Subekti, Hukum Perjanjian, Jakarta : Intermedia, 1988.
- , Aneka Perjanjian, Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.
- Soedharyo Soimin, Status Hak Tanah dan Pembebasan Tanah, Jakarta : Sinar Grafika, 2006
- Solahudin, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Jakarta : Visi Media, 2011.

- Sudargo Gautama, Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), Bandung: Alumni, 1995.
- Soejono Abdurahman, Prosedur Pendaftaran Tanah, Jakarta : Rineka Cipta, 2007.
- Soerjono Soekanto, Metode Penelitian Hukum, Depok : BP.Universitas Indonesia, 2007.
- , Pengantar Penelitian Hukum, Jakarta : UI Press, 2001.
- Sri Sayekti, Hukum Agraria Nasional, Lampung : BP.Universitas Lampung, 2003.
- Urip Santoso, Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah, Jakarta : Prenada Media, 2009.

## **B. Peraturan Perundang-Undangan**

- Undang-Undang Dasar 1945.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris.