

## **TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA ANAHH DALAM MEMBERIKAN PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PARA PIHAK PADA PERALIHAN HAK ATAS TAMAH MELALUI JUAL BELI**

Naufal Rizky Maulana, Amanda Kristina Karen, Intan Fadillah  
Fakultas Hukum, Universitas Pamulang  
*rnaufal487@gmail.com*

### *ABSTRACT:*

*The form of responsibility of the Land Deed Making Official in providing legal protection to the parties is the fulfillment of the rights and obligations of the seller and the buyer from the signing of the deed of sale and purchase before him (PPAT), the process of transfer of land rights is registered, until after receipt of the certificate of land rights as desired by the buyer, and in the future there will be no legal action and demands in any form and by any party as a result of a change in ownership of the rights land rights, so that the buyer feels secure in buying the land, just as the seller feels secure in selling his land rights. Secondly, the efforts made by the PPAT in providing legal protection to the parties in the sale and purchase legal action, i.e. the fulfillment of Article 1320 of the Civil Code relating to the legal requirements of sale and purchase, i.e. fulfilling its legal entitlement ; there is agreement; the ability to engage; certain things, and one thing lawful: the fulfillment of the requirements for the transfer of land rights and the control of BPHTB and PPh taxes, and because the transfer of land rights in Indonesia is based on customary law, the purchase and sale must also meet cash requirements, clear and real. Head of the BPN of the Republic of Indonesia n.05/SE/IV/2013 on the absence of the need to perform the pre-validation of BPHTB and PPh; so that the Land Office in carrying out land registration complies with the system operating procedure (SOP) or the operational guidelines that have been outlined by the National Land Agency (BPN), so that the process of transferring land rights can be implemented quickly and effectively; you don't get the impression of putting the applicant in difficulty, for example the problem of the name on the certificate not matching the name on the identity card. (KTP) due to EYD regulation.*

*Keyword : PPAT, Transfer Of Land Rights*

## PENDAHULUAN

Dalam Undang-undang telah diatur bahwa sebagian tugas dan wewenang pemerintah dalam pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi 2 tugas, yaitu Pendaftaran Hak atas tanah, yang terdiri dari pendaftaran pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah dan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah.

Tanah sendiri merupakan hal yang sangat kompleks karena menyangkut segi kehidupan masyarakat, bisa dikatakan bahwa tanah merupakan kebutuhan dasar manusia. Semakin meningkatnya jumlah penduduk maka meningkat juga kebutuhan atas tanah, padahal luas wilayah Negara adalah tetap atau terbatas. Setiap orang hidup membutuhkan tanah untuk tempat bermukim atau kegiatan usaha, oleh karena itu perlu suatu kepastian hukum bagi setiap pemegang hak atas tanah ataupun bagi masyarakat umum melalui suatu proses pencatatan secara sistematis atas setiap bidang tanah baik data fisik maupun yuridis. Kegiatan ini biasa disebut dengan pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 yang mendefinisikan sebagai rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran Tanah memiliki fungsi untuk menjamin kepastian hukum dimana PPAT memiliki peranan penting, yaitu PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam membuat akta-akta terkait pertanahan yang harus memiliki kecakapan serta kemampuan khusus di bidang pertanahan tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya disebut UUPA.

Diperlukannya kecakapan khusus dibidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, hal ini mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta. Oleh karena itu, akta PPAT wajib dibuat sesuai dengan peraturan ke PPAT-an, sehingga dapat dijadikan dasar kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, agar dikemudian hari tidak timbul gugatan atau tuntutan terhadap para pihak yang merasa dirugikan.

## PERMASALAHAN

Berdasarkan latar belakang dan batasan masalah diatas, maka peneliti akan merumuskan permasalahan-permasalahan yaitu **Pertama** Bagaimana kewenangan pejabat umum PPAT dalam membuat akta-akta mengenai jual beli tanah dengan merujuk pada Peraturan pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah? Dan **Kedua** Bagaimana pertanggungjawaban PPAT terhadap perlindungan hukum bagi para pihak dalam jual beli tanah dalam pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?

## METODELOGI PENELITIAN

Menurut Soerjono Soekanto, Penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang berdasarkan pada metode pemeriksaan mendalam terhadap fakta hukum tersebut untuk kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan. (Soerjono Soekanto, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, 2014, hlm 43)

Pada penelitian ini metode yang digunakan adalah hukum normative yang dapat dimaknai sebagai penelitian hukum dalam tataran norma, kaidah, asas-asas, teori, filosofi, dan aturan hukum guna mencari solusi atau jawaban atas permasalahan baik dalam bentuk kekosongan hukum, konflik norma, atau kekaburan norma. Dengan demikian metode penelitian hukum normatif memiliki karakteristik sebagai penelitian kepustakaan atau literature research yang berbeda dengan metode penelitian empiris (non-doktrinal) yang berkarakteristik penelitian lapangan (*field study*).

Dalam melakukan penelitian hukum normatif ini digunakan pendekatan normatif. Penelitian hukum normatif menggunakan studi kasus normatif berupa produk perilaku hukum. Pokok kajiannya adalah hukum yang dikonsepsikan sebagai norma atau kaidah yang berlaku dalam masyarakat dan menjadi acuan perilaku setiap orang. Sehingga penelitian hukum normatif berfokus pada inventarisasi hukum positif, asas-asas dan doktrin hukum, penemuan hukum dalam perkara konkret, sistematik hukum, perbandingan hukum dan sejarah hukum. Dan dalam hal ini yang dipergunakan adalah data sekunder yaitu data yang diperoleh dari perpustakaan, yaitu berupa peraturan-peraturan perundang-undangan, putusan pengadilan, teori-teori hukum normatif dan pendapat para sarjana terkemuka dibidang ilmu hukum. Undang-undang atau peraturan yang dipakai dalam penelitian yaitu Peraturan pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Jenis penelitian ini adalah penelitian normatif, sehingga dapat digunakan lebih dari satu pendekatan penelitian. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah Pendekatan Undang-Undang (Statute Approach) yaitu pendekatan yang dilakukan untuk meneliti aturan perundang-undangan, dan berbagai aturan hukum yang menjadi fokus dari penelitian. Pendekatan perundang-undangan biasanya digunakan sebagai bahan acuan dasar ketika melakukan penelitian. Undang-undang harus mencerminkan gagasan yang ada dibelakangnya, yaitu keadilan. Undang-undang bukan sekedar produk tawar menawar politik. Jika suatu Undang-undang hanya menghasilkan dan merupakan legitimasi dari tawar menawar politik maka undang-undang itu memang diundangkan dan sah, namun secara hukum tidak pernah ada apabila tidak memuat nilai-nilai keadilan. Pendekatan perundang-undangan biasanya digunakan untuk meneliti peraturan perundang-undangan yang penormannya terdapat kekurangan atau malah menyuburkan praktek penyimpangan baik dalam tataran teknis atau dalam pelaksanaannya dilapangan.

**A.** Bahan Hukum Primer, yaitu berasal dari bahan-bahan hukum yang terdiri dari :

1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata; (Dalam KUH Perdata, tanah dikategorikan sebagai benda-benda tidak bergerak sesuai dengan Pasal 506 undang-undang tersebut. Oleh karena itu, ketika membeli tanah, yang berpindah bukan objeknya, melainkan hak kepemilikan atas tanah tersebut).
2. Peraturan pemerintah No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### 3. Kitab Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria

- B. Bahan Hukum Sekunder, yaitu bahan hukum yang erat kaitannya dengan data primer dan dapat membantu menganalisis data yang diperoleh dari data primer yaitu dapat berasal dari buku-buku, thesis, atau jurnal yang mengulas tentang permasalahan yang sedang diteliti.

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer yaitu dengan studi pustaka, adalah data yang diperoleh berdasarkan literatur-literatur, perundang-undangan, dokumen ataupun bahan pustaka lain. Dalam penelitian ini, data-data dikumpulkan dari berbagai buku yang ada kaitannya dengan permasalahan atau persoalan yang diteliti.

## PEMBAHASAN

### **Kewenangan Pejabat Umum PPAT Dalam Membuat Akta-akta Mengenai Jual Beli Tanah Dengan Merujuk Pada Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

#### 1. **Kedudukan PPAT Sebagai Pejabat Umum**

Menurut Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998,dijelaskan dalam pasal 1 ayat 1 yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah,selanjutnya disebut PPAT merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan dalam membuat akta-akta autentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. **(PP No. 37 Tahun 1998, Pasal 1 Ayat (1), Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah)**

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yaitu bahwa pendaftaran tanah merupakan tugas pemerintah yang diselenggarakan dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan.

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah maka diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah,
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut,
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 asas yaitu ; **(PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 2, Tentang Pendaftaran Tanah)**

- a) Asas Sederhana Asas Sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b) Asas Aman Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat

memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

- c) Asas Terjangkau Asas terjangkau dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bias terjangkau oleh pihak yang memerlukan.
- d) Asas Mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- e) Asas Terbuka Dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Ada 2 (dua) macam sistem pendaftaran tanah yaitu :

a. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*).

Dalam sistem pendaftaran akta, akta-akta itulah yang didaftarkan oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT). pejabat pendaftaran tanah bersifat pasif. Ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftarkan. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini, data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut "title search", yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk title search diperlukan bantuan ahli. Sistem pendaftaran hak (*registration of titles*)

Dalam sistem pendaftaran hak setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, juga harus dibuktikan dengan suatu akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftarkan melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah (menurut Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961). Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan pada haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan kemudian, oleh pejabat pendaftaran tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersikap aktif, sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register, yang terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen. Dalam sistem ini, buku tanah tersebut disimpan di kantor Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dan terbuka untuk umum. Oleh karena itu orang dapat mempercayai kebenaran data yang disajikan tersebut, tergantung dari sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh tanah Negara yang bersangkutan.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang agrarian/pertanahan. Segala hal yang menyangkut tugas dan wewenang ditegaskan dalam PP No.37 Tahun 1998.

Lahirnya PPAT tidak terlepas adanya kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia, yang tercantum dalam Pasal 19 ayat 1 UUPA yang menyatakan bahwa dalam menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah. Pelaksana ketentuan Pasal 19 ayat 1 UUPA maka oleh pemerintah dikeluarkan PP No.10 tahun 1961 yang menegaskan jika suatu perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang melalui hak atas tanah sebagai tanggungan harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria.

Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas pokok yaitu dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang selanjutnya dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. **(PP No. 37 Tahun 1998, Pasal 2 ayat 1, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah)**

Sementara dalam kewenangannya PPAT diatur dalam pasal 4 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998, menyebutkan:

PPAT hanya berwenang membuat akta terkait hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya

Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi objek perbuatan hukum dalam akta.

Kewenangan PPAT dalam konteks pendaftaran tanah yaitu untuk membuat akta-akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait hak atas tanah dan hak atas satuan rumah susun dan PPAT mempunyai kewajiban dalam mendaftarkan pada kantor pertanahan atas akta-akta PPAT yang dibuatnya selambat-lambatnya 7 hari sejak tanggal ditandatanganinya oleh akta yang bersangkutan.

## 2. Keabsahan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kata akta berasal dari bahasa latin "*acta*" yang berarti "*geschrift*" atau surat, sementara menurut Prof. Dr. Soedikno Mertokusumo, S.H., Akta merupakan surat yang di beri tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atau perikatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Akta PPAT merupakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. **(Pieter Latumeten Kongres XX Ikatan Notaris Indonesia Kebatatan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya, (Surabaya, 28 Januari 2009) hlm. 2)**

Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 lembar yaitu:

- a. Lembar pertama sebanyak 1 rangkap, yang disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.
- b. Lembar kedua sebanyak 1 rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang akan disampaikan pada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hak akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan, yang disampaikan pada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Akta otentik ini memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya karena tidak memerlukan penambahan alat bukti lainnya dengan kata lain akta otentik memiliki kekuatan pembuktian secara lahiriah, formal, dan materiil. Mengenai isi dari akta otentik itu sendiri tidak dapat disangkal kebenarannya, kecuali jika dapat dibuktikan. Kekuatan pembuktian yang melekat pada akta otentik ini.

Akta otentik dapat dibatalkan atau batal demi hukum, terjadi jika ada pelanggaran terhadap ketentuan perundang-undangan yaitu:

1. Pasal 1869 KUH Perdata, yang mengatakan suatu akta karena tidak berkuasa atau tidak cakap suatu pegawai atau karena cacat dalam bentuknya tidak dapat diberlakukan sebagai akta otentik, namun demikian memiliki kekuatan sebagai akta dibawah tangan jika ditandatangani oleh para pihak.

Dalam pasal ini memuat ketentuan bahwa suatu akta tidak memiliki kekuatan bukti otentik dan hanya mempunyai bukti dibawah tangan dalam hal:

- a. Pejabat Umum tidak berwenang untuk membuat akta tersebut
  - b. Pejabat umum tidak mampu untuk membuat akta tersebut
  - c. Cacat dalam bentuknya.
2. Pasal 1320 KUH Perdata, yang mengemukakan untuk sahnya suatu perjanjian harus dipenuhi dengan syarat yaitu:
    - a. Sepakat mereka yang mengikatkan diri
    - b. kecakapan membuat perjanjian
    - c. suatu hal tertentu
    - d. klausa yang halal.

Terkait syarat a dan b termasuk syarat subyektif, karena mengenai orang-orang atau subyek yang mengadakan perjanjian apabila syarat subyektif dilanggar maka akta dapat dibatalkan, sementara syarat c dan d termasuk syarat obyektif karena terkait isi perjanjian apabila dilanggar maka akta batal demi hukum.

### 3. **Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Otentik**

Dalam melaksanakan tugas pokoknya seorang PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Terdapat ketentuan yang mengharuskan akta PPAT dibacakan/dijelaskan isinya pada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Dalam pembuatan akta bagi seorang PPAT, diatur dalam pasal 23 ayat (1) pp no. 37 tahun 1998 yang mengatakan Larangan membuat akta, jika PPAT sendiri, suami, atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri ataupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.

Akta Otentik sendiri memiliki 3 macam kekuatan pembuktian, yaitu:

1. Kekuatan pembuktian lahiriah, artinya kemampuan dari akta itu sendiri dalam membuktikan dirinya sebagai akta otentik.
2. Kekuatan pembuktian formal, artinya membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan yakni dilihat, didengar, dan dilakukan sendiri oleh PPAT sebagai pejabat umum dalam menjalankan jabatannya.
3. Kekuatan pembuktian material, artinya membuktikan para pihak telah mencapai persetujuan mengenai perjanjian yang dimuat dalam akta tersebut.

Selain memiliki kewenangan, PPAT juga memiliki kewajiban yang tidak terlepas dari kewenangannya tersebut. PPAT tidak hanya sebatas memiliki kewenangan membuat akta, namun wajib untuk melakukan persiapan pembuatan akta yaitu pengecekan sertipikat, melaksanakan pendaftaran hak atas tanah yang ditentukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta sampai sertipikat telah dibaliknama dan diterbitkan oleh kantor pertanahan kemudian PPAT menyerahkan sertipikat tersebut kepada yang berhak untuk itu.

Pada saat terjadi pemblokiran sertipikat, kantor Pertanahan berdasarkan Pasal 45 PP No. 24 Tahun 1997 dapat menolak melakukan pendaftaran dan adanya pengembalian semua dokumen terkait. Mengenai pengembalian berkas ini, apabila ditelaah dengan menggunakan teknik interpretasi gramatikal, maka pengembalian berkas adalah pengembalian berkas kepada PPAT sebagai pelaksana pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selama terjadi pemblokiran, baik akta, sertipikat beserta dokumen-dokumennya berada pada kantor PPAT. Dalam proses peralihan hak atas tanah, PPAT wajib untuk bertindak sebagai penengah (middle man), selain sebagai pejabat umum yang membuat akta otentik sebagai alat bukti yang kuat untuk membuktikan terjadinya peralihan hak atas tanah. PPAT sebagai penengah artinya bahwa harus bertindak berdasarkan kepentingan kedua belah pihak, bukan berarti menguntungkan diri sendiri atau bahkan salah satu pihak saja selama terjadinya pemblokiran sertipikat ini. PPAT dalam menjalankan tugasnya ini tidak boleh berpihak kepada salah satu pihak karena profesi PPAT, sama seperti Notaris adalah profesi yang mandiri.

Dalam pembuatan akta otentik harus memenuhi unsur-unsur yang diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) yaitu :



1. Akta tersebut harus dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum; Akta tersebut harus dibuat dalam bentuk yang telah ditentukan didalam undang-undang;
2. Pejabat umum yang membuat akta harus mempunyai kewenangan untuk membuat akta tersebut, baik kewenangan berdasarkan daerah (wilayah) kerjanya atau waktu pada saat akta tersebut dibuat.
3. Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdara. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (levering) disamping penyerahan nyata (feitelijk levering).

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota ditetapkan dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, yaitu 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 kewenangan yang diberikan kepada PPAT diatur dalam Pasal 3 PP No. 37 Tahun 1998 yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang terletak di dalam daerah kerjanya. PPAT memiliki kewajiban sebagaimana telah ditentukan dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Sedangkan mengenai larangan terhadap PPAT Dalam ketentuan Pasal 30 ayat (1) Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 juncto Pasal 23 ayat (1) juncto Pasal 30 ayat (1) juncto Pasal 32 ayat (3) PP No. 37 Tahun 1998 telah ditentukan mengenai larangan-larangan PPAT. PPAT tidak dapat merangkap jabatan atau profesi sebagai pegawai negeri, pegawai Negara (BUMN), badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dan jabatan-jabatan lain yang dilarang dalam peraturan perundang-undangan. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sebelum berlakunya Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012, PPAT dalam membuat akta ditentukan dengan cara mengisi blanko yang diperoleh dari BPN. Setelah berlakunya Peraturan Kepala BPN No. 8 tahun 2012, PPAT dapat membuat aktanya sendiri tanpa mengisi blanko namun tetap dengan format yang diberikan oleh BPN sebagaimana lampiran Peraturan Kepala BPN No. 8 Tahun 2012 tersebut.

Akta PPAT adalah akta Dalam UUHT,PPAT secara tegas disebutkan sebagai Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta:

1. Pemindahan hak atas tanah
2. Pembebanan hak atas tanah
3. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Terdapat ketentuan yang mengharuskan akta PPAT dibacakan/dijelaskan isinya pada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak,saksi-saksi,dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

## **Pertanggungjawaban PPAT Terhadap Perlindungan Hukum Bagi Para Pihak Dalam Jual Beli Tanah Dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Pertanggungjawaban PPAT**

Bentuk tanggung jawab PPAT jika dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggung jawab kesalahan (*based on fault of liability*). Sehingga ketika pembuatan akta otentik, PPAT harus bertanggung jawab jika terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Namun, jika unsur kesalahan tersebut terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, hal ini karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak atau penghadap untuk dituangkan dalam akta.

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang ngerasa dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (*beroepsfout*) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (*onrechtmatige daad*). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau *onrechtmatige daad*.

Berpijak pada prinsip umum tersebut, maka penulis berasumsi bahwa perbuatan PPAT yang telah menyebabkan sebuah akta menjadi cacat hukum dapat dianggap sebagai perbuatan melanggar hukum, mengingat antara PPAT dengan klien atau pihak yang berkaitan dalam akta tidak pernah ditemui adanya suatu perjanjian. Namun apabila dalam pelaksanaan tugas dan jabatan PPAT berkaitan dengan kewajiban seorang PPAT untuk mewujudkan akta otentik yang berkekuatan pembuktian sempurna, mengandung cacat hukum, yang kemudian oleh suatu putusan pengadilan dinyatakan tidak otentik karena syarat-syarat formil dan materil dari prosedur pembuatan akta PPAT tidak di penuhi, sehingga kekuatan akta otentiknya hanya dibawah tangan, atau menjadi batal demi hukum, dan mengakibatkan suatu kerugian, maka terhadap kejadian tersebut menjadi bertentangan dengan kewajiban hukum bagi PPAT, dan PPAT tersebut bertanggung jawab atas kerugian itu.

Tanggung jawab secara pidana Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana. Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

### **2. Perlindungan Hukum Atas Jual Beli Tanah**

Kini terbatasnya ketersediaan lahan atau tanah membuat kebutuhan dan permintaan akan lahan/tanah menjadi tinggi, upaya dalam mendapatkan tanah tersebut dilakukan bisa dengan berbagai cara salah satunya dengan jual beli.

Dalam jual beli terjadinya hubungan hukum yang menerbitkan suatu perikatan bersumber pada perjanjian atau sumber lainnya yaitu undang-undang. Perikatan sendiri

dimaknai sebagai suatu perbuatan hukum antara dua pihak yang satu berhak dalam menuntut sesuatu hal dari pihak yang lain sementara pihak lain berkewajiban dalam memenuhi tuntutan.

Jual beli dilakukan melalui perjanjian jual beli, perjanjian jual beli dimaknai sebagai penyerahan barang yang diperjanjikan merupakan syarat mutlak yang dipenuhi untuk adanya suatu perjanjian. Apabila telah diperjanjikan sesuatu hal namun prakteknya belum diserahkan objek perjanjian tersebut maka perjanjian tersebut dianggap tidak ada atau belum ada perjanjian. Dalam perjanjian jual beli menganut asas terang dan tunai, yaitu jual beli berupa penyerahan hak untuk selamanya dan dilakukannya pembayaran secara langsung oleh pembeli yang diterima penjual.

Dalam transaksi jual beli tanah dilakukan dengan perjanjian guna memberikan kepastian hukum, hal ini mengingat hak atas tanah termasuk objek perjanjian yang secara khusus diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pihak yang melakukan perbuatan hukum menyangkut tentang hak atas tanah harus tunduk pada aturan hukum yang mengatur, dan ia tidak bebas dalam melakukannya melainkan terikat pada ketentuan hukum yang mengatur terkait hak atas tanah. Sesuai rumusan pasal 1457 KUH Perdata yang menjelaskan bahwa, suatu perjanjian dengan mana pihak yang memiliki tanah disebut penjual, berjanji dan mengikatkan diri dalam menyerahkan haknya atas tanah yang bersangkutan pada pihak lain. Sementara pembeli berjanji dan mengikatkan diri dalam membayar harga yang telah disetujuinya.

Jual beli tanah wajib dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT yang berwenang dalam membuat akta jual belinya.

Dijelaskan dalam pasal 37 ayat 1 dan Pasal 38 ayat 1 Peraturan Pemerintah No.24 Persiapan yang dilakukan dalam jual beli tanah, yaitu berupa:

- a. Melakukan penelitian terhadap surat-surat yang menyangkut tanah yang akan menjadi obyek jual beli.
- b. Melakukan kesepakatan terkait tanah dan harga
- c. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT
- d. Melakukan pendaftaran hak untuk memperoleh sertifikat dari pejabat yang berwenang.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli terhadap hal-hal yang harus diperhatikan, yaitu subyek jual beli yaitu penjual dan pembeli dan obyek jual beli dalam masyarakat ada dua yaitu:

1. Tanah yang sudah didaftar
2. Tanah yang belum didaftar

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:

- 1) Tiap perjanjian bertujuan dalam memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.

- 2) Pindahan atau Pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini, pindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah, dan sebagainya.

Dipahami dari pernyataan di atas, Pengalihan hak dimaknai sebagai beralihnya hak milik atas suatu benda dapat dilakukan dengan nyata yang artinya benda yang diperoleh langsung dapat dilihat dan berada ditangan yang bersangkutan tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara tidak langsung, hanya melalui sertipikat atau surat, hal ini terjadi pada benda yang tidak bergerak. Sehingga disimpulkan bahwa Pengalihan hak adalah beralihnya hak milik seseorang pada orang lain, melalui jual beli, tukar menukar, atau cara yang dibenarkan dengan hukum.

Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional dengan tugas dan kewenangan tertentu dalam rangka melayani kebutuhan masyarakat akan akta pindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia..

Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan perundang-undangan yaitu:

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah. Di dalam Pasal 1 ayat (4) disebutkan: "Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku".
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah: "Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta tanah tersebut".
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 1 butir 1, yang berbunyi: "Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun".

Pengalihan tanah dari pemilik pada penerima disertai dengan penyerahan yuridis yaitu penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang. Tata cara terbitnya akta PPAT sebagai akta otentik sangat menentukan, sehingga jika pihak yang berkepentingan mampu membuktikan adanya cacat dalam bentuknya karena adanya kesalahan atau ketidaksesuaian dalam tata cara pembuatannya maka akan mengakibatkan timbulnya resiko bagi kepastian hak yang timbul atau tercatat atas dasar akta tersebut.

Dalam pembuatan akta PPAT, tahapan-tahapan yang harus dilakukan oleh PPAT yaitu:

1. Sebelum pelaksanaan pembuatan akta terkait pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada pada kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan

- sertipikat asli yang dijelaskan dalam pasal 97 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.24 Tahun 1997 terkait Pendaftaran tanah.
2. Akta menggunakan formulir yang telah ditentukan yang dijelaskan dalam pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 tahun 1997 terkait pendaftaran tanah.
  3. Dalam hal diperlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin harus telah diperoleh sebelum akta dibuat. Dijelaskan dalam pasal 98 ayat 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia No.3 Tahun 1997 terkait ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 terkait pendaftaran tanah
  4. Sebelum dibuat akta terkait pemindahan hak atas tanah, maka calon penerima hak harus membuat pernyataan:
  5. Bahwa yang bersangkutan melalui pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  6. bahwa yang bersangkutan melalui pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
  7. bahwa yang bersangkutan menyadari jika pernyataan yang dimaksud dalam a dan b tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee menjadi obyek landreform.
  8. bahwa yang bersangkutan menyadari untuk menanggung semua akibat hukumnya, jika pernyataan pada maksud a dan b tidak benar. PPAT wajib menjelaskan pada calon penerima hak maksud dan isi pernyataan sebagaimana disebutkan.
  9. Pembuatan akta dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau orang yang dikuasakan olehnya melalui surat kuasa tertulis sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dijelaskan dalam Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
  10. Pembuatan akta disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat ketentuan perundang-undangan dalam bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberikan kesaksian antara lain terkait kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh pihak yang bersangkutan. Dijelaskan dalam Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
  11. PPAT wajib membacakan akta pada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan terkait isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilakukan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku yang dijelaskan dalam Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

12. Akta PPAT harus dibacakan isinya pada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya 2 orang saksi sebelum ditandatangani oleh para pihak, saksi-saksi, serta PPAT yang dijelaskan dalam pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah).
13. PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya untuk didaftar selambat-lambatnya tujuh hari serta PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis terkait telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang dijelaskan dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

## KESIMPULAN

Berdasarkan pembahasan di atas maka dapat diuraikan kesimpulan sebagai berikut, **Pertama** Dalam melaksanakan tugas pokoknya seorang PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Selain memiliki kewenangan, PPAT juga memiliki kewajiban yang tidak terlepas dari kewenangannya tersebut. PPAT tidak hanya sebatas memiliki kewenangan membuat akta, namun wajib untuk melakukan persiapan pembuatan akta yaitu pengecekan sertipikat, melaksanakan pendaftaran hak atas tanah yang ditentukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta sampai sertipikat telah dibalik nama dan diterbitkan oleh kantor pertanahan kemudian PPAT menyerahkan sertipikat tersebut kepada yang berhak untuk itu. Dan yang **Kedua** Bentuk Tanggung Jawab PPAT jika dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggung jawab kesalahan (based on fault of liability). Sehingga ketika pembuatan akta otentik, PPAT harus bertanggung jawab jika terjadi kesalahan atau pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Namun, jika unsur kesalahan tersebut terjadi dari para pihak, maka PPAT yang bersangkutan tidak dapat diminta pertanggung jawabannya, hal ini karena PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan oleh para pihak atau penghadap untuk dituangkan dalam akta. Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh para pihak yang ngerasa dirugikan. Berkaitan dengan kesalahan (beroepsfout) dari PPAT, maka harus ditelaah mengenai bentuk dari kesalahan tersebut, yakni apakah kesalahan tersebut merupakan wanprestasi ataukah perbuatan melanggar hukum (onrechtmatige daad). Pendapat yang umum dianut bahwa, wanprestasi terjadi apabila didahului dengan adanya perjanjian, sedangkan jika tidak ada kaitannya dengan perjanjian maka bentuk pelanggarannya disebut perbuatan melanggar hukum atau onrechtmatige daad.

## SARAN

Berdasarkan kesimpulan di atas maka dapat diuraikan saran sebagai berikut, **Pertama** Dengan di buatnya penelitian ini PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta jual beli di sarankan agar dalam menjalankan tugas dan jabatannya harus secara profesional, terampil, teliti, dan kecakapan/ pengetahuan dalam bidang pertanahan serta berusaha mencegah timbulnya masalah di kemudian hari yang dapat mengakitbatkan akta jual beli yang di buatnya di batalkan atau batal demi hukum. Dan yang **Kedua** Dengan di buatnya penelitian ini di harapkan agar PPAT menjalankan tugas dan tanggung jawabnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan kode etik yang telah di tetapkan, serta agar selalu menjadi penengah diantara kepentingan para pihak yang menghadap dalam pembuatan akta.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku:

Latumeten, P. (2009). *Ikatan Notaris Indonesia Kebatatan dan Degradasi Kekuatan Bukti Akta Notaris Serta Model Aktanya*. Surabaya: Kongres XX.

Soekanto, S. (2010). *Pengantar penelitian hukum*. UI Press, 43.

### Peraturan Perundang-Undangan:

PP No. 37 Tahun 1998, Pasal 2 ayat 1, Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

PP No. 24 Tahun 1997, Pasal 2, Tentang Pendaftaran Tanah

PP No. 37 Tahun 1998, Pasal 1 Ayat (1), Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah