

KEKUATAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES JUAL BELI TANAH KAVLING

Made Agus Satria Wahyudi, Ida Ayu Putu Widiati, Luh Putu Suryani
Fakultas Hukum, Universitas Warmadewa, Denpasar-Bali, Indonesia
satriawahyudi77@gmail.com, widiati_dayu@gmail.com, putusuryani099@gmail.com

Abstrak

Masyarakat Indonesia khususnya Bali sering melakukan bisnis di atas tanah dengan berbagai cara, termasuk jual beli tanah. Sertifikat formal pertama kepemilikan harus secara jelas mendefinisikan hak dan kewajiban, memberikan kepastian hukum, dan berguna jika terjadi perselisihan atas tanah yang dibeli. Tujuan penelitian ini untuk menjelaskan proses jual beli tanah dalam tanah kavling serta kekuatan akta pejabat pembuat akta tanah. Metode yang diaplikasikan dalam penelitian ini yaitu Law-Based Survey dengan pendekatan perundang-undangan dan pendekatan konseptual. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan observasi lapangan berupa wawancara. Sumber bahan hukum yang digunakan yaitu sumber bahan hukum primer dan sekunder. Teknik analisis data menggunakan metode analisis deskriptif kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan bahwa apabila suatu akta otentik yang dibuat PPAT tidak memenuhi syaratnya sebagai akta otentik maka akta otentik tersebut terakreditasi menjadi akta dibawah tangan. Apabila terjadi masalah dan atas tanah kavling tertentu belum dapat diterbitkan sertifikatnya maka Kantor Pertanahan akan menunggu sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan mengenai status tanah bersangkutan dan tetap akan menunda proses pensertifikatan tanah kavling bersangkutan. Jika ingin membeli tanah tentunya harus menyelidiki persyaratan material, status properti, surat-surat atau dokumen penting lainnya, tentunya tidak boleh ada sengketa.

Kata Kunci: Akta Otentik, Jual Beli Tanah Kavling, Kekuatan Akta PPAT

Abstract

Indonesian people, especially Balinese, often do business on land in various ways, including buying and selling land. The first formal certificate of ownership should clearly define rights and obligations, provide legal certainty, and be useful in the event of a dispute over the purchased land. The purposes of this study are to explain the process of buying and selling land in plots of land and the strength of the deed of the official who made the land deed. The method applied in this research is the Law-Based Survey with a statutory approach and a conceptual approach. Data collection techniques were carried out by field observations in the form of interviews. Sources of legal materials used are primary and secondary sources of legal materials. The data analysis technique used descriptive qualitative analysis method. The results show that if an authentic deed made by PPAT does not meet the requirements as an authentic deed, then the authentic deed is accredited as a private deed. If there is a problem and the certificate for certain plots of land has not been issued, the Land Office will wait until there is a final and binding decision from the Court regarding the status of the land in question and will continue to delay the process of land certification for the plots concerned. If you want to buy land, of course you have to investigate material requirements, property status, letters or other important documents, of course there should be no dispute.

Keywords: Authentic Deed, Sale and Purchase of Land Plots, Strength of PPAT Deed

I. PENDAHULUAN

Saat ini kebutuhan akan lahan terus meningkat. Sesuai dengan hukum Indonesia, pada tanggal 2 September 1960, pemerintah menetapkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pertanahan atau Peraturan Pokok Pertanian. Sekarang dikenal sebagai Undang-undang Dasar Lahan Pertanian (UUPA). Mei 1960 tentang Peraturan Dasar Pertanian (UUPA), Peraturan Pemerintah No. 37 (PPAT) 1998, yang mengatur status pembeli, melengkapi peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Amanat dan ruang lingkup PPAT dijanjikan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 2 Tahun 1997 (selanjutnya PP) tentang pendaftaran properti. Penjualan tanah diatur oleh UUPA, yang diatur oleh nomor peraturan pemerintah. Pasal 19 peraturan kepatuhan UUPA Oktober 1961 menegaskan bahwa penjualan tanah adalah sertifikat yang dikeluarkan oleh Pejabat Pemilik Tanah (PPAT). Pasal 1 PP Nomor 37 Tahun 1998, berkaitan dengan Peraturan Pejabat Pembuat Hak Atas Tanah (PPAT),

mengatur bahwa agen Tanah (PPAT) adalah agen yang diberi wewenang untuk melakukan tindakan persetujuan yang berkaitan dengan hak teritorial atau perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan benda tak bergerak. Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu (Muchsin et al., 2020). PPAT adalah pejabat publik yang ditunjuk untuk menjalankan fungsi pelaksanaan pengurusan pertanahan (Adjie, 2014). PPAT mempunyai kewajiban harus selalu sangat berhati-hati dan teliti dalam menjalankan tugasnya sebagai PPAT (Petugas Penyusunan Sertifikat Tanah) sesuai ketentuan yang berlaku sesuai Peraturan Pemerintah No. 37 tentang perubahan peraturan pemerintah merupakan salah satu profesi yang tunduk pada hukum formal pertanian.

Adapun penelitian sebelumnya dari Prawira (2016) yang berpendapat bahwa PPAT adalah sebagai Pejabat umum yang bertugas untuk membuat akta-akta tertentu khususnya Akta peralihan hak atas tanah sebagaimana telah diatur dalam PP No. 37 tahun 1998, PPAT bertanggung jawab atas akta yang dibuatnya baik secara administrasi, perdata dan pidana. Apabila PPAT melanggar hukum, maka akan dikenakan sanksi berupa sanksi administratif dan sanksi perdata. Sama halnya dengan Luthfi & Khisni (2018) menjabarkan bahwa peran PPAT adalah melaksanakan sebagian tugas negara di bidang pertanahan, sebagai Pejabat Umum yang berwenang untuk membuat akta otentik, dan akta yang dibuat oleh ppat merupakan formulasi atau kehendak para pihak dan sebagai bukti tertulis mengenai keadaan, peristiwa atau perbuatan hukum yang telah terjadi. Sedangkan menurut Ermasyanti (2012) berpendapat bahwa adapun kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perjanjian jual beli tanah yaitu melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan, dan untuk PPAT sementara (Camat) adalah wilayah jabatan camat saat menjabat. Maka dari fenomena tersebut maka dilakukannya penelitian yang bertujuan untuk menganalisa proses jual beli tanah dalam tanah kavling serta kekuatan akta pejabat pembuat akta tanah.

II. METODE PENELITIAN

Metode yang digunakan dalam penelitian ini didasarkan pada Law-Based Survey. Pendekatan masalah yang digunakan adalah pendekatan perundang-undangan (legal approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Teknik pengumpulan data dilakukan dengan tahap observasi lapangan yang berupa wawancara. Sumber bahan hukum terbagi menjadi dua yaitu data primer, yaitu data yang diperoleh peneliti secara langsung melalui subyek penelitian berupa hasil wawancara di lapangan serta data sekunder sebagai data penunjang di dalam penelitian, dilakukan dengan studi dokumen yang berhubungan dengan penelitian, didapat dari perpustakaan serta dokumen ataupun artikel melalui penelusuran internet, kemudian dilakukan teknik pencatatan, meringkas, maupun mengutip yang kemudian dianalisis secara kualitatif dan disajikan dalam bentuk deskriptif.

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Proses Jual Beli Tanah Dalam Tanah Kavling

Istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yang berkaitan dengan jual beli hak milik atas tanah atau yang biasa disebut dengan outsourcing dengan cara membeli dan menjual tanah, menyumbangkan tanah, memindahtangankan, menukarkan, membeli dan menjual tanah. Oleh karena itu, perjanjian ini hanya untuk tujuan peralihan, salah satunya adalah perbuatan hukum peralihan hak atas tanah dalam bentuk jual beli. Mantan anggota PPAT bertanggung jawab atas penerapan undang-undang ini. Untuk menerbitkan akta jual beli tanah, pengalih harus memenuhi persyaratan hak alih dan penerima pengalihan harus memenuhi persyaratan pemilik tanah (Simanjuntak, 2005). Sertifikat Jual Beli yang dibuat dan ditandatangani di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah perbuatan hukum peralihan hak guna tanah yang dilakukan dan berkaitan dengan pembayarannya. Memiliki bukti kepemilikan tanah tidak hanya membuktikan bahwa penerima atau pembeli hak telah menjadi pemilik baru, tetapi juga validitas kontrak untuk menjual tanah dengan harga, persyaratan penting. dengan membuat sertifikat penjualan tanah yang telah ditandatangani yang sesuai persyaratan resmi (Suharnoko, 2015).

Tanah kavling adalah tanah yang dibagi-bagi menjadi persil yang luasnya tertera pada sertifikat tanah kemudian dibagi lagi menjadi beberapa persil. Proses pembukaan lahan karena luasnya lahan yang dibagi lagi menjadi beberapa bagian kemudian dibangun atau dijual satu per satu. Penjualan tanah kavling diawali dengan proses pembuatan sertifikat kavling, lokasi, atau pembagian lokasi sesuai kontrak jual beli tanah. Pembeli tanah biasanya memilih lokasi menurut pendapat pembeli sesuai posisi yang strategis dan nyaman bagi mereka. Pembeli tanah merasa nyaman dan terlindungi ketika mereka memulai pembangunan di sebagian tanah yang mereka beli. Proses pemisahan sertifikat hak milik atas persil ini memakan waktu sekitar 15 hari, namun pemecahan persil tersebut memiliki lima persil atau lebih. Sertifikat baru lainnya telah ditambahkan, sebagaimana dijelaskan dalam Lampiran II Peraturan Wali Amanat Tahun 2010 tentang Layanan Pertanahan dan Standar Peraturan (Perka BPN No. 1/2010). Sertifikat utama tetap ada, hanya perubahan yang dibuat pada data fisik dan forensik dari sertifikat utama yang tetap ada. Pada saat yang sama, diterbitkan sertifikat baru dengan data fisik luas tanah yang terpisah dari sertifikat asal. Jika Anda menghapus sertifikat lama, dua atau lebih sertifikat baru akan diterbitkan sebagai gantinya.

2. Kekuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan tentang Kedudukan Kontraktor Tanah, pengertian Kontraktor Tanah (PPAT) memungkinkan penetapan sertifikat hak milik atau kepemilikan rumah susun beradab. Surat Edaran No. 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Penerapan PP 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan yang berkaitan dengan Status Pegawai Negeri Sipil Badan Sertifikasi Tanah. Kode Etik Profesi PPAT diatur oleh PPAT dan/atau organisasi PPAT interim dan diundangkan oleh Sekretaris Badan Pengatur Daerah (Pasal 69 BPN Perka 1/2006). Sertifikat PPAT ini akan menjadi dasar untuk pendaftaran tanah dalam sertifikat dengan otoritas pertanahan. Tuntutan di sini harus ditafsirkan dalam kerangka rencana "Pembelian dan Penjualan, Perdagangan, Hukum Subsidi, Pendapatan Komersial dan Hak-Hak Lain yang Dapat Dipindahtanggankan". Dokumen otentik yang diberikan oleh PPAT sebagai alat bukti di pengadilan. Sebagai alat bukti yang sah, itikad baik bersifat perdata dan karenanya tidak tunduk pada hukum pemerintah negara bagian, tetapi PPAT dapat memutuskan apakah akan menerima atau menolak gugatan seseorang PPAT.

Menurut [Wiyono \(2002\)](#) Peraturan Pemerintah pasal 37 pasal 2 ayat 1 tahun 1998 tentang status agen real estate yang menjalankan dua fungsi untuk sertifikasi PPAT sebagai alat bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun; dan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Akta PPAT mempunyai 3 (tiga) kekuatan pembuktian, yaitu:

- 1) Kekuatan pembuktian lahiriah;
- 2) Kekuatan pembuktian formal; dan
- 3) Kekuatan pembuktian materiil.

Kekuatan pembuktian lahiriah berarti bahwa sertifikat itu sendiri dapat membuktikan keasliannya. Adalah kehendak para pihak yang dinyatakan dengan undang-undang atau dihadapan pejabat yang berwenang untuk menjalankan fungsinya. Dalam arti notaris, notaris juga menunjukkan kredibilitas dari apa yang dilihat, didengar, dan dialaminya sebagai pejabat publik yang menjalankan fungsi kedinasannya. Untuk mengenali sertifikat PPAT secara legal sebagai sertifikat autentikasi, Anda dapat menjelaskan bahwa sertifikat autentikasi memiliki dua fungsi:

- 1) Fungsi formal (formalitas causa) artinya untuk lengkapnya atau sepenuhnya suatu perbuatan hukum harus dibuktikan dengan akta otentik dan tidak dapat dibuktikan dengan bukti lainnya.
- 2) Fungsi sebagai alat bukti (probationis causa) artinya akta otentik sengaja dibuat untuk dipergunakan sebagai alat bukti di kemudian hari.

Karena tulisan PPAT adalah tulisan asli, maka tulisan PPAT sepenuhnya merupakan bukti. UU PPAT adalah perbuatan para pihak. Artinya, jika seseorang mengajukan bukti tentang undang-undang PPAT, hakim harus menerima dan menganggapnya dinyatakan benar menurut undang-undang PPAT, kecuali ada bukti sebaliknya. Undang-undang Partai adalah suatu perbuatan yang memuat penafsiran otentik tentang apa yang telah dijelaskan oleh pejabat publik dalam pelaksanaan tugasnya, dan untuk itu para pihak bersedia hadir dan bersaksi di hadapan pejabat tersebut. Informasi pegawai negeri termasuk tindakan nyata. Tunjukkan cukup bukti surat asli termasuk surat keterangan PPAT sebagai

surat keterangan para pihak, hal ini karena jika seseorang menunjukkan bukti surat keterangan PPAT maka penilai sebagai asli akan menulis PPAT. Kecuali dibuktikan sebaliknya, itu memang benar. Cacat perilaku PPAT dapat diidentifikasi dengan menganalisis unsur-unsur yang ada dalam tindakan publik sebagai tindakan asli, yaitu :

- 1) Keterangan PPAT itu sendiri yang dirumuskan pada bagian awal akta, identitas penghadap pada bagian komparisi dan bagian akhir akta yang kesemuanya dikenal dengan bentuk akta otentik;
- 2) Keterangan penghadap yang disampaikan kepada PPAT untuk dituangkan atau dikonstatir dalam isi akta PPAT; Tandatangan para penghadap, PPAT dan saksi.

Apabila ternyata ada gugatan dari pihak lain yang menyangkut isi dari akta PPAT, maka gugatan itu harus ditujukan kepada para pihak yang membuat, dimana perbuatan hukum perjanjian itulah yang menjadi isi akta. Hal itu disebabkan akta otentik yang dibuat oleh PPAT bukan untuk kepentingan diri atau jabatan PPAT itu sendiri, akan tetapi semata-mata dibuat guna memenuhi kepentingan para pihak yang minta dibuatkan akta itu. Di Bali Khususnya di Kabupaten Badung, banyak terdapat Jual-beli tanah Kavling secara otomatis hal ini menimbulkan banyak terjadi permasalahan hukum terkait Jual-beli tanah Kavling. Permasalahan Jual-beli tanah kavling biasanya dikarenakan karena orang atau Perusahaan yang menjual tanah kavling tidak memiliki izin yang resmi untuk menjual tanah kavling. IMB yang diberikan oleh Penjual baik itu orang perorangan atau perusahaan bukanlah IMB yang diperuntukkan untuk jual-beli tanah kavling sehingga saat pengurusan ijin menjadi bermasalah.

Fasilitas Perumahan yang di bangun di atas tanah kavling berbeda dengan yang dijanjikan penjual tanah kavling. Karena begitu banyaknya pengaduan mengenai permasalahan tanah Kavlingan maka diharapkan Pembeli sebaiknya melakukan transaksi Jual-beli tanah kavlingan langsung di PPAT daerah objek tanah yang mau dibeli dikarenakan dengan melakukan transaksi pada PPAT dapat mengurai resiko terjadi permasalahan hukum atas pembelian tanah kavlingan, hal ini dikarenakan apabila terjadi permasalahan hukum maka Pihak yang paling dirugikan dalam transaksi jual-beli tanah kavlingan adalah Pembeli. Saat Pembeli dan Penjual melakukan transaksi Jual-beli tanah kavlingan di PPAT maka PPAT akan menuangkan kesepakatan Jual-beli antara Pembeli dan Penjual ke dalam Akta PPAT. Akta Jual-Beli yang dibuat di PPAT memiliki Fungsi penting yang membuat keberadaannya tidak dapat digantikan, antara lain bukti adanya transaksi Jual-beli rumah atau tanah yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan lain yang telah disetujui oleh kedua belah pihak. Menjadi alasan agar pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajibannya masing-masing dalam proses jual-beli rumah maupun tanah kavling. Ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka akta jual-beli tersebut dapat digunakan sebagai bukti untuk menuntut kewajiban pihak yang lalai. Akta Jual-beli diperlukan ketika Pembeli akan membuat sertifikat tanah. Akta Jual-beli merupakan bukti bahwa peralihan hak dengan cara jual-beli tersebut telah sah sehingga bisa dibuatkan sertifikat tanahnya oleh PPAT. Menurut [Khairul \(2018\)](#) Makna kepastian hukum dalam Akta Jual-beli atas suatu transaksi jual beli tanah kavling mencakup sejumlah aspek yang saling berkaitan Perlindungan terhadap subjek hukum Akta Jual-beli (orang dan badan hukum) dari kesewenang-wenangan subjek hukum akta lainnya. Kepercayaan akan kepastian hukum yang seharusnya dapat dihubungkan dengan subjek hukum Akta Jual-beli berkaitan dengan apa yang diharapkan oleh subjek hukum akta jual beli lainnya.

Fakta bahwa subjek hukum Akta Jual-beli harus dapat menilai akibat hukum dari perbuatannya, baik akibat dari tindakan maupun kesalahan/kelalaian. Kesalahan hukum dalam Akta Jual-beli ini memberi jaminan bagi dapat diduganya dan dipenuhinya Akta Jual-beli serta dapat dituntutnya pertanggungjawaban hukum atas pelaksanaan kontrak. Akta Jual-beli atas transaksi tanah kavlingan dibuat oleh para pihak untuk memberikan perlindungan hukum atas hak dan kewajiban masing-masing dari pihak yang sepakat membuatnya, dengan adanya kepastian hukum ini para pihak tentunya akan mempertanggung jawabkan perbuatan dan tindakan yang mereka lakukan, karena Akta Jual-beli atas transaksi jual beli tanah kavling tersebut mempunyai kekuatan pembuktian lahiriah (*uitwendige bewijskracht*), dimana Akta Jual-beli atas tanah kavling ini mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta otentik. Apabila suatu akta otentik yang dibuat PPAT tidak memenuhi syaratnya sebagai akta otentik maka akta otentik tersebut terakreditasi menjadi akta dibawah tangan.

Wawancara dengan PPAT I Gusti Ayu Rustini Putra, S.H., yang berkantor di Jl. Tuan Lange No. 20, Kuta, Kecamatan Kuta, Kabupaten: Badung, Propinsi Bali menjelaskan PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang menyangkut akta jual-beli, seperti mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Apabila syarat-syarat tidak dipenuhi, maka PPAT berwenang bahkan wajib menolak pembuatan akta tersebut, jika terdapat alasan yang sah untuk itu sebagaimana ditentukan dalam Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997. Apabila PPAT dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan kewajiban yang diberikan, maka terdapat sanksi-sanksi yang diberikan kepada yang bersangkutan. Sanksi tersebut ditentukan dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 yang berupa tindakan administratif, teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian akibat diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut (Utomo, 2020).

Untuk mengetahui kekuatan sertipikat jual dibandingkan dengan jual beli tanah, maka perlu diketahui isi sertipikat tersebut. Bentuk dan bentuk surat keputusan merupakan bentuk hukum yang berlaku. Akibatnya, jika dibuat sesuai dengan suatu perbuatan yang ditetapkan oleh undang-undang yang berlaku, maka perbuatan tersebut dikatakan asli dan jelas sah. Ini berarti penggunaan kekuatan bukti fisik. Ini adalah tindakan yang diambil karena tindakan itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Oleh karena itu, kesepakatan antara para pihak yang disahkan atau dibentuk oleh pegawai negeri dan disahkan oleh undang-undang. Secara otomatis, para pihak melalui proses yang panjang untuk mengkonfirmasi subjek dan pihak-pihak yang terlibat dalam aksi. Khususnya, jika itu adalah kekuatan bukti eksternal dari tindakan, dianggap bahwa tindakan tersebut telah dilakukan sebelumnya. Jika tidak, hal ini terkait dengan asas praduga keabsahan keputusan administrasi nasional (*presumptio istae causae*) dalam hukum administrasi.

Selanjutnya sebagaimana yang telah penulis jelaskan di atas, pemberi sertifikat tanah adalah badan publik, sehingga kekuasaannya sah dan ditentukan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku di negara Indonesia. Jika ingin membeli tanah tentunya harus menyelidiki persyaratan material, status properti, surat-surat atau dokumen penting lainnya, tentunya tidak boleh ada sengketa. Menunjukkan bahwa satu atau lebih fakta ada dan harus dicatat. Nah, menurut pasal 2 UUPA, ini juga berarti ada pembatasan pengelolaannya, yang berujung pada adanya kewajiban sosial. Kewajiban ini diatur dalam Pasal 6 UU Pokok Pertanian, yang menyatakan bahwa “semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial”. Dapat dibenarkan bahwa tanah tersebut digunakan (tidak digunakan) hanya untuk kepentingan pribadi Anda. Apalagi jika merugikan masyarakat. Penggunaan tanah harus bergantung pada keadaan dan kepentingan, sehingga tanah itu baik untuk kebahagiaan dan juga baik untuk masyarakat dan negara. Dengan demikian, sebidang tanah dapat memberikan kepada pemiliknya hak untuk mengelola tanah untuk penggunaan yang dimaksudkan, tunduk pada tujuan pembelian tanah, dan dengan demikian bidang itu dianggap sebagai kekuatan hukum tanah. Memang pembeli sudah mengikuti proses jual beli di hadapan pengelola pemilikan tanah (PPAT) dan oleh karena itu pembeli memiliki sertifikat jual beli atau PPAT. Ini memberikan pembeli status hukum pemilik tanah. Kemudian, tergantung pada lokasinya, pemilik/pengakuisisi baru menggunakan sertifikat penggunaan dan pengelolaan tanah untuk menandakan pengelolaan tanah yang sah untuk kepentingan pemilik tanah bersertifikat. Anda dapat membangun gedung/rumah untuk melakukannya.

IV. SIMPULAN DAN SARAN

1. Simpulan

Proses pembukaan tanah kavling dikarenakan adanya tanah yang luas kemudian dipecah atau dibagi-bagi menjadi beberapa bagian, kemudian dijual secara satuan atau dibangun secara satuan kemudian dijual satu persatu. Pembukaan tanah kavling dimulai dengan pemecahan sertifikat untuk pembagian tanah, lokasi atau posisinya disesuaikan dengan kesepakatan Jual-beli tanah kavling tersebut. Apabila suatu akta otentik yang dibuat PPAT tidak memenuhi syaratnya sebagai akta otentik maka akta otentik tersebut terakreditasi menjadi akta dibawah tangan. Apabila terjadi masalah dan atas tanah kapling tertentu belum dapat diterbitkan sertifikatnya maka Kantor Pertanahan akan menunggu sampai adanya putusan yang berkekuatan hukum tetap dari Pengadilan mengenai status tanah bersangkutan dan tetap akan menunda proses pensertifikatan tanah kavling bersangkutan.

2. *Saran*

Berdasarkan kesimpulan tersebut diatas, terdapat beberapa saran yang dapat disampaikan yaitu sebaiknya Proses pembukaan tanah kavling sebelum dibagi-bagi menjadi beberapa bagian, bagian-bagian yang sudah disepakati sudah tidak ada masalah lagi antara Pembeli dengan Penjual. Dalam menjalankan kewenangannya untuk membuat akta otentik, maka PPAT diharapkan dapat memenuhi dan senantiasa berpegangan kepada ketentuan-ketentuan yang mengatur tentang syarat-syarat sahnya akta otentik menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga kepastian hukum terhadap akta otentik dapat benar-benar tercapai.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, H. (2014). *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT*. Citra Adirya Bakti, Bandung.
- Ermasyanti. (2012). Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah. *Keadilan Progresif*, 3(1), 75–86.
- Khairul, L. A. (2018). *Panduan Notaris/PPAT dalam menghadapi Gugatan Perdata*. UI Press, Jakarta.
- Luthfi, M. A., & Khisni, A. (2018). Akibat Hukum Terhadap Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Belum Lunas Pembayaran. *Jurnal Akta*, 5(1), 65–74.
- Muchsin, T., Saliro, S. S., Manullang, S. O., & Miharja, M. (2020). Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan dan Akibat Hukum. *Madani Legal Review*, 4(1), 63–79.
- Prawira, I. G. B. Y. (2016). Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah. *Jurnal IUS*, 4(1), 66–78.
- Simanjuntak, P. N. H. (2005). *Pokok-pokok Hukum Perdata Indonesia*. Djambatan, Jakarta.
- Suharnoko. (2015). *Hukum Perdata: Materiil dan Formil*. USAID.
- Utomo, H. I. W. (2020). *Memahami Peraturan Jabatan PPAT*. Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Wiyono, S. (2002). *Hak dan Kewajiban PPAT sebagai Pihak dalam Perkara Pidana dan Perdata, Berkaitan dengan Rahasia Jabatan dan Sifat Aktanya*. Jakarta.