

sebab (misalnya sakit atau cuti) tidak dapat menjalankan tugasnya, maka yang bertindak selaku PPAT ialah pegawai yang secara sah mewakilinya sebagai kepala kecamatan atau asisten wedana, juga tanpa memerlukan keputusan pengangkatan dari Menteri Dalam Negeri.

Kalau kepala kecamatan/asisten wedana tersebut berhenti atau dipindahkan, maka dengan sendirinya penggantinya menggantikan pula sebagai PPAT.

Pada dasarnya setiap kecamatan atau daerah yang disamakan dengan itu diangkat seorang pejabat yang bertugas membuat akta perjanjian yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961, tetapi dalam hal-hal tertentu atas usul kepala jabatan pendaftaran tanah, Menteri Dalam Negeri dapat menunjuk beberapa kecamatan sebagai daerah kerja seorang pejabat, begitu juga sebaliknya Menteri Dalam Negeri atas usul kepala jabatan pendaftaran tanah dapat mengangkat lebih dari seorang pejabat untuk suatu kecamatan.

Dalam hal satu kecamatan telah ditunjuk PPAT yang khusus, maka asisten wedana atau kepala kecamatan tersebut tetap menjadi pejabat di sampingnya pejabat khusus yang ditunjuknya itu.

Apabila kepala kecamatan atau asisten wedana berhenti atau dipindahkan, maka penggantinya tidak lagi menjadi

memindahkan hak atas tanah" adalah perbuatan jual beli antara pemilik tanah dan calon pembeli, yang sebelumnya sudah dicapai kata sepakat mengenai jual beli itu, harganya, tanah yang akan dijual dan saat jual beli itu dilaksanakan.

Apabila tanah yang akan dijual itu belum dibukukan, maka pembuatan akta itu harus disaksikan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan. Juga dalam hal tanah-tanah yang belum dibukukan, maka sebagai gantinya sertifikat tanah yang bersangkutan harus diserahkan kepada PPAT yaitu :

1. surat keterangan kepala KPT yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat sementara. Di daerah-daerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan kepala KPT, surat keterangan kepala KPT tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan dari pemilik yang dikuatkan oleh kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan. Selain surat keterangan tersebut, kepada PPAT harus diserahkan pula;
2. surat bukti hak dan keterangan kepala desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat bukti hak itu;
3. surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran. Biaya pendaftaran dapat dibayar melalui kantor pos atau langsung dibayar di KPT.

Mengenai tanah yang sudah dibukukan atau didaftar, maka PPAT dapat menolak permintaan untuk membuat akta sebagai yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961, jika;

- a. permintaan itu tidak disertai dengan sertifikat tanah yang bersangkutan;
- b. tanah yang menjadi obyek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
- c. tidak disertai surat tanda pembayaran biaya pendaftarannya.

Untuk mencegah terjadinya penjualan tanah lebih dari satu kali dan untuk mencegah agar supaya yang mengalihkan sesuatu hak bukan orang yang tidak berhak, maka diserahkan sertifikat dijadikan syarat mutlak untuk pembuatan akta oleh pejabat maupun untuk pendaftarannya dalam buku tanah yang bersangkutan (pasal 22 ayat 1 Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961), atau untuk hak atas tanah yang belum didaftar harus dipenuhi syarat-syarat tersebut di atas untuk pembuatan aktanya oleh PPAT (pasal 25 ayat 1 Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961).

Jual beli yang dilaksanakan di hadapan PPAT itu dengan maksud agar dibuatkan aktanya dan akta tersebut diperlukan sebagai bukti bahwa benar tanah yang bersangkutan telah di jual oleh pemilik kepada pembeli.

Jelaslah bahwa akta PPAT di sini berfungsi sebagai alat pembuktian beralihnya hak atas tanah guna keperluan pendaftaran haknya di kantor agraria setempat dalam mendapatkan sertifikat tanahnya.

Seperti kita ketahui bahwa pada saat ini, di bidang hukum agraria yang diperlakukan hanyalah UUPA beserta peraturan pelaksanaannya, keadaan ini berbeda sebelum berlakunya UUPA (tanggal 24 September 1960), bahwa mengenai tanah-tanah hak berat (tanah hak eigendom, hak erfpacht, hak opstal) akta yang dibuat oleh Overschrijving Ambtenaar merupakan satu-satunya alat pembuktian. Ketentuan yang demikian ini tidak kita jumpai di dalam UUPA dan di dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 memang tidak menentukan demikian. Akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian yang membenarkan bahwa telah dilakukan jual beli tanah, jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain, tetapi dalam sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961, pendaftaran peralihan hak atas tanah itu hanya dapat dilakukan dengan akta PPAT sebagai buktinya. Orang yang melakukan jual beli tanpa dibuktikan dengan akta PPAT tidak akan dapat memperoleh sertifikat, biarpun jual belinya sah menurut hukum.

Di samping itu jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT akan membawa kepastian hukum bagi terselenggaranya transaksi itu serta merupakan alat pembuktian yang kuat apabila ada sangkalan dari pihak ketiga ataupun dari penjual sendiri.

C. Akta PPAT Dalam Rangka Pendaftaran Tanah.

Untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, UUPA telah meletakkan kewajiban kepada pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah-tanah yang ada di seluruh Indonesia, di samping bagi para pemegang hak untuk mendaftarkan hak atas tanah yang ada padanya sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Pasal 19 UUPA merupakan dasar hukum pokok dari pada program pendaftaran tanah di negara kita yang kemudian mendapat pengaturan lebih lanjut di dalam Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan berbagai peraturan pelaksanaannya.

Bagaimana seseorang dapat membuktikan, bahwa ia mempunyai suatu hak tanah pada suatu bidang tanah tertentu ?, bahwa dialah yang berhak atas tanah itu, bahwa dialah yang mempunyai tanah itu; Pembuktian itu mungkin diperlukan, karena dialah yang berhak, hak apa yang dipunyainya dan tanah mana yang dihakinya itu, maka jual beli tanah antara penjual dan pembeli itu seharusnya dilakukan di hadapan PPAT, dengan

akta PPAT itu dapat dibuktikan bahwa haknya beralih kepada pihak pembeli, di samping itu di dalam rangka acara pendaftaran pemindahan hak atas tanahnya. Untuk dapat mendaftarkan atau mencatatkan peralihan hak atas tanah oleh kepala KPT diperlukan suatu bukti bahwa memang benar telah dilakukan jual beli. Menurut pasal 19 Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961, bukti itu harus berupa akta yang dibuat oleh PPAT hanya dapat membuat akta itu, jika jual belinya di hadapannya.

Setelah dibuat aktanya oleh PPAT ada kewajiban untuk mendaftarkannya, sungguhpun pendaftaran itu bukan merupakan syarat bagi sahnya perbuatan hukum jual beli. Pendaftaran itu berfungsi untuk menguatkan pembuktian mengenai hak yang diperoleh dari perbuatan hukum itu. Dalam rangka pendaftaran itu diterbitkanlah sertifikat dari tanah yang bersangkutan yang diberikan kepada penerima hak. Sertifikat ini merupakan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sebagaimana yang dimaksudkan dalam pasal 19 ayat (2) huruf e UUPA.

Kata "kuat" dalam pengertian pasal 19 ayat (2) huruf e UUPA tersebut adalah berarti bahwa sertifikat tanah yang diberikan itu adalah tidak mutlak dan membawa akibat hukum bahwa segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanahnya adalah dianggap benar sepanjang tidak ada orang mem-

buktikan keadaan sebaliknya yang menyatakan bahwa sertifikat tersebut adalah tidak benar, dengan kata lain alat pembuktian berdasarkan pasal 19 ayat (2) huruf c dapat digugurkan.

Hal ini berarti sistem yang dianut oleh UUPA dalam pendaftaran tanah adalah sistem negatif, yaitu segala apa yang tercantum di dalam sertifikat tanah dianggap benar sampai dapat dibuktikan suatu keadaan yang sebaliknya di muka pengadilan. Mahkamah Agung Republik Indonesia juga berpondapat demikian, hal ini terlihat dalam kaedah hukum yang tercermin dalam putusannya no. 459 K/Sip 1975 tertanggal 18 September 1975, yang menyebutkan: "mengingat stelsel negatif tentang register/pendaftaran tanah yang berlaku di Indonesia, maka terdaftarnya nama seseorang di dalam register bukanlah absolut menjadi pemilik tanah tersebut apabila ketidak absahannya dapat dibuktikan oleh pihak lain (seperti halnya dalam perkara ini)".

Dari putusan Mahkamah Agung (selanjutnya akan disingkat: MA) Republik Indonesia ini dapatlah kita ketahui bahwa sertifikat tanah yang diberikan itu bukanlah merupakan alat bukti satu-satunya dan mutlak, oleh karena masih dapat digugurkan oleh alat-alat bukti lain. Dan dari ketentuan pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA tersebut terlihat

bahwa pemerintah bermaksud untuk melindungi pemilik yang sebenarnya dari hak atas tanah itu.

Seperti kita ketahui bahwa pendaftaran tanah adalah bertujuan untuk memperoleh kepastian hukum dan kepastian hak terhadap pemegang hak-hak atas tanah. Dengan adanya pendaftaran atas tanah akan diharapkan bahwa seseorang akan merasa aman tidak ada gangguan atas tanah yang dipunyainya. Dengan dicatatnya peralihan hak atas tanah oleh KPT, maka pembeli sebagai pemilik baru mempunyai alat bukti atas tanahnya yang sekaligus mengenai kepastian haknya akan terjamin. Dengan demikian, pendaftaran tanah dalam jual beli ini berfungsi untuk :

1. mencatat peralihan hak atas tanah pada buku tanah dan sertifikatnya;
2. memberikan sertifikat tanah kepada pembeli sebagai pemilik yang baru;

Dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepala KPT tidak selalu menerima permintaan pendaftaran tanah, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi :

- a. akta yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah no 10 tahun 1961 disampaikan tanpa sertifikat atau surat keterangan atau pernyataan yang dimaksud dalam pasal 25 ayat (1) Peraturan Pemerintah no. 10 tahun 1961 dan warkah

- lainnya;
- b. sertifikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atau tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada KPT;
 - c. jika orang yang memindahkan hak atas tanah itu, tidak berhak berbuat demikian;
 - d. dalam hal jual beli tanah tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya.

Jadi, jelaslah bahwa pendaftaran tanah yang diselenggarakan ini merupakan *rechts kadaster* yang bertujuan memberikan kepastian hak, yaitu:

1. untuk memungkinkan orang-orang yang mempunyai tanah dengan mudah membuktikan bahwa dialah yang berhak atas sebidang tanah, apa yang dipunyainya, letak tanah dan luas tanahnya;
2. untuk memungkinkan kepada siapapun yang memerlukan, dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat berkenaan dengan sebidang tanah, misalnya calon pembeli atau calon kreditur. (Bachtiar Effendi, 16).

Dengan adanya pendaftaran tanah tersebut seseorang dapat dengan mudah memperoleh keterangan mengenai sebidang tanah, seperti hak apa yang dipunyai, berapa luasnya, dimana

