



Mekanisme Yang Dilakukan PPAT Untuk Mencegah Tidak Diketuinya Perjanjian Sewa Menyewa atas Tanah Objek Jual Beli Oleh Pembeli Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Hadapan PPAT

Nirmala Rosa^{1*}, Arsin Lukman²

¹ Universitas Indonesia, Depok, Indonesia, nirmalarosa16@gmail.com

² Universitas Indonesia, Depok, Indonesia, fx_arsin@yahoo.com

*Corresponding Author: fx_arsin@yahoo.com

Abstrak: Perbuatan hukum terhadap tanah tidak terlepas dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT diberikan kewenangan untuk membuat akta sebagai alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Namun demikian, PPAT hanya bertanggung jawab atas kebenaran formil dalam peralihan hak atas tanah, yaitu memastikan kelengkapan dan keabsahan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. PPAT tidak memeriksa kebenaran materiil terkait kondisi tanah. Keterbatasan ini dapat menimbulkan permasalahan hukum bagi pembeli karena risiko ketidaktahuan terhadap beban yang melekat pada tanah yang diperjualbelikan. Penelitian ini mengkaji mengenai peran PPAT dalam memastikan beban atas tanah objek jual beli dalam hal dilakukan peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT; dan mekanisme yang dilakukan PPAT untuk mencegah tidak diketahuinya perjanjian sewa menyewa atas tanah objek jual oleh pembeli. Bentuk penelitian ini adalah penelitian hukum doktrinal dengan tipe penelitian preskriptif. Penelitian ini menggunakan data sekunder yang dianalisis secara kualitatif. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa peran PPAT dalam memastikan beban atas tanah objek jual beli dalam hal dilakukan peralihan hak atas tanah terbagi menjadi tiga tahap utama, yakni sebelum, saat, dan sesudah pembuatan akta. Sementara itu, mekanisme yang dapat dilakukan PPAT untuk mencegah tidak diketahuinya perjanjian sewa menyewa atas tanah objek jual oleh pembeli adalah dengan PPAT melakukan pemeriksaan sertipikat tanah di Kantor Pertanahan, memberikan saran untuk menambahkan klausul dalam akta jual beli terkait kondisi khusus tanah, mengajukan permohonan SKPT ke Kantor Pertanahan, dan melakukan konfirmasi kepada penjual untuk memastikan tidak ada informasi yang disembunyikan, termasuk perjanjian terkait tanah seperti perjanjian sewa menyewa.

Kata Kunci: PPAT, Perlindungan Hukum, Perjanjian Sewa Menyewa, Jual Beli Tanah, Objek Jual Beli.

PENDAHULUAN

Tanah merupakan instrumen penting dalam kesejahteraan hidup manusia, stabilitas lingkungan, dan pembangunan berkelanjutan. Tanah berfungsi sebagai ruang untuk hidup dan berkembangnya masyarakat, di mana tanah menjadi tempat tinggal dan ruang interaksi sosial yang membentuk pola kehidupan bermasyarakat. Secara ekonomi, tanah menjadi aset yang bernilai tinggi karena dapat dimanfaatkan untuk berbagai kegiatan produktif seperti pertanian, perkebunan, pemukiman, industri, hingga investasi jangka panjang. Nilai tinggi yang melekat pada tanah menjadikan terhadap hak atas tanah dapat dilakukan peralihan. Menurut Boedi

Harsono, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara, yaitu beralih dan dialihkan.¹ Beralih, adalah ketika hak atas tanah berpindah karena hukum, di antaranya yaitu saat pemegang hak atas tanah meninggal dunia, sehingga hak atas tanah tersebut langsung jatuh ke ahli waris. Sedangkan dialihkan adalah ketika pemindahan hak atas tanah dilakukan secara sengaja melalui perbuatan hukum, seperti jual beli, tukar menukar, hibah, hibah wasiat, atau pemberian dengan wasiat.²

Pada setiap perbuatan hukum terhadap hukum tanah, terdapat peran penting dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT), sebagaimana yang termaktub dalam konsiderans Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PP PJPPAT), yang menegaskan bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, PPAT diberi kewenangan untuk membuat akta yang merupakan alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu, sehubungan dengan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.³ PPAT membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum terhadap tanah, yang meliputi jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.⁴

PPAT mempunyai peran serta tanggung jawab demi memastikan bahwa setiap akta yang dibuatnya telah sesuai sebagaimana ketentuan hukum yang berlaku. Dengan demikian, PPAT harus memiliki pemahaman yang baik mengenai prosedur serta peraturan tentang perbuatan hukum terhadap tanah, baik dalam konteks perjanjian, peralihan hak, maupun pembebanan hak. Dalam menyusun akta, peran PPAT bukan hanya sekadar memenuhi atau memfasilitasi keinginan para pihak, tetapi juga memiliki tanggung jawab untuk memastikan bahwa akta yang dibuat telah sesuai dengan aturan hukum yang berlaku.

Dalam hal dilakukannya peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT, tanggung jawab PPAT hanya sebatas kebenaran formil. Artinya, PPAT hanya memastikan bahwa prosedur administratif telah dijalankan dengan benar dan dokumen-dokumen yang diserahkan oleh para pihak sudah lengkap, sah, dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Namun, PPAT tidak bertanggung jawab dan tidak berwenang untuk memeriksa atau menyelidiki kebenaran materiil, yaitu kondisi atau fakta sebenarnya tentang tanah yang menjadi objek peralihan hak.

Keterbatasan PPAT yang hanya bertanggung jawab terhadap kebenaran formil berdampak pada kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak khususnya pembeli, karena dalam praktiknya, tidak jarang terjadi kasus di mana objek tanah yang diperjualbelikan ternyata memiliki beban di atasnya, seperti perjanjian sewa menyewa, hak tanggungan, sengketa, atau blokir yang tidak diinformasikan oleh penjual kepada pembeli pada saat dilakukan peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT.

Hal tersebut merugikan pembeli sebagai pemegang hak atas tanah yang baru, karena pembeli tidak dapat menikmati manfaat ekonomi atas tanah yang telah dibelinya, mengalami kesulitan dalam menggunakan dan menguasai tanah, atau bahkan menghadapi sengketa dengan pihak ketiga. Dengan demikian, penting untuk mengkaji lebih dalam mengenai mekanisme yang dilakukan PPAT untuk mencegah tidak diketahuinya perjanjian sewa menyewa atas tanah

¹ Boedi Harsono, *Undang-Undang Pokok Agraria Sejarah Penyusunan, Isi, dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djambatan, 1971), hlm. 135.

² *Ibid.*

³ *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 37 Tahun 1998, LN No. 52 Tahun 1998 TLN No. 3746, selanjutnya disebut PP PJPPAT.

⁴ *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, LN No. 52 Tahun 1998 TLN No. 3746, selanjutnya disebut PP PJPPAT.

objek jual oleh pembeli dalam peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT. Penelitian ini bertujuan untuk memahami peran PPAT dalam memastikan beban atas tanah objek jual beli serta mekanisme yang dilakukan PPAT untuk mencegah tidak diketahuinya perjanjian sewa menyewa atas tanah objek jual oleh pembeli guna memperkuat peran PPAT dalam memastikan transparansi dan perlindungan hukum bagi pembeli tanah. Dengan mekanisme yang optimal, diharapkan proses jual beli tanah dapat berjalan secara aman, transparan, dan berkeadilan, sehingga hak-hak pembeli sebagai pemegang hak atas tanah yang baru dapat terlindungi sepenuhnya.

Rumusan Masalah

1. Bagaimana peran PPAT dalam memastikan beban atas tanah objek jual beli dalam hal dilakukan jual beli tanah di hadapan PPAT?
2. Bagaimana mekanisme yang dilakukan PPAT untuk mencegah tidak diketahuinya perjanjian sewa menyewa atas tanah objek jual oleh pembeli?

METODE PENELITIAN

Bentuk penelitian ini adalah penelitian doktrinal, karena penelitian ini bertujuan untuk menganalisis mengenai mekanisme yang dilakukan PPAT untuk mencegah tidak diketahuinya perjanjian sewa menyewa atas tanah objek jual oleh pembeli dalam peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT, yang dilakukan melalui penelusuran terhadap peraturan perundang-undangan serta doktrin hukum. Tipe penelitian hukum ini adalah preskriptif yang bertujuan untuk menyajikan rekomendasi konkret berupa mekanisme yang dapat dilakukan oleh PPAT, yang dapat diimplementasikan secara praktis. Data dalam penelitian ini adalah bersifat sekunder yang dihimpun melalui studi kepustakaan. Keseluruhan data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif, yang dilakukan berdasarkan pemahaman terhadap data.

PEMBAHASAN

Peran PPAT dalam Memastikan Beban atas Tanah Objek Jual Beli dalam hal Dilakukan Peralihan Hak atas Tanah di Hadapan PPAT

Semenjak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan hak atas tanah melalui jual beli dilakukan di hadapan PPAT yang membuat akta mengenai jual beli, atau disebut Akta Jual Beli.⁵

Berdasarkan Pasal 1 angka 1 PP PJPPAT, PPAT merupakan pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu sehubungan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.⁶ Perbuatan hukum merupakan tindakan yang dilakukan oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum terhadap tanah menyebabkan adanya akibat hukum yang berupa pemindahan hak, pembebanan hak, dan pemberian hak.⁷ Salah satu dari perbuatan hukum terhadap tanah tersebut adalah jual beli.

Pada praktiknya, jual beli yang tidak dilakukan dengan prosedur yang benar dan lengkap menimbulkan terjadinya sengketa antara para pihak, yaitu penjual dan pembeli. Oleh karena itu, ketika dilakukan peralihan hak atas tanah melalui jual beli di hadapan PPAT, seharusnya penjual dan pembeli dengan jujur dan terbuka menyampaikan kehendak dan memberikan informasi lengkap mengenai objek dalam jual beli, karena jika terdapat informasi yang tidak disampaikan kepada satu sama lain, maka hal tersebut dapat menimbulkan permasalahan

⁵ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2006), hlm. 76.

⁶ PP PJPPAT, Pasal 1 angka 1.

⁷ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2011), hlm. 340.

hukum. Seperti halnya dalam hal penjual yang tidak menyampaikan informasi mengenai adanya perjanjian sewa menyewa yang masih berlangsung atas tanah objek jual beli.

Adanya perjanjian sewa menyewa atas tanah berbeda dengan beban atas tanah lainnya seperti Hak Tanggungan, blokir, atau sita, karena perjanjian sewa menyewa tidak wajib dicatatkan di Kantor Pertanahan. Akibatnya, PPAT sering kali tidak mengetahui adanya perjanjian sewa menyewa kecuali diinformasikan oleh para pihak. Padahal, informasi yang benar dan lengkap mengenai status tanah objek jual beli, seperti adanya perjanjian sewa menyewa, merupakan aspek yang penting dalam jual beli, karena mempengaruhi kehendak pembeli untuk melanjutkan jual beli, bahkan lebih jauh lagi, juga mempengaruhi hak-hak pembeli untuk menguasai dan memanfaatkan tanah setelah dilaksanakannya jual beli.

Sehubungan dengan hal tersebut, PPAT memastikan beban atas tanah objek jual beli pada saat dilakukan jual beli, melalui peran PPAT dalam proses pembuatan akta. PPAT memiliki tiga peran utama dalam proses pembuatan akta, yang dibagi menjadi tiga tahapan: sebelum, saat, dan setelah pembuatan akta.⁸ Pada tahap pertama, yaitu sebelum pembuatan akta, PPAT harus melakukan pengecekan terhadap sertifikat tanah dan catatan lain di Kantor Pertanahan setempat sebagaimana yang diatur dalam Pasal 97 Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Perubahan Ketiga atas Ketentuan Pelaksanaan PP Pendaftaran Tanah.⁹ Tujuan dari pengecekan ini adalah untuk memastikan tanah objek jual beli tidak sedang dalam sengketa dan tidak dalam keadaan dibebankan hak tanggungan, serta tentang ada atau tidaknya perjanjian pengikatan jual beli dan/atau perjanjian sewa menyewa atas tanah objek jual beli.

Tahap yang kedua yaitu pada saat pembuatan akta, dimana PPAT harus menyusun akta dengan mengacu pada blanko akta yang telah ditentukan. Menurut Pasal 21 ayat (1) PP PJPPAT, akta PPAT dibuat sebagaimana bentuk yang ditetapkan oleh Menteri.¹⁰ Bentuk akta tersebut ditetapkan oleh Menteri dalam Lampiran Permen ATR/BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.¹¹

Blanko akta yang diatur dalam Lampiran Permen ATR/BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur isi klausul perjanjian jual beli sebagaimana kalimat sebagai berikut:

“Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

Pasal 2

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun.”¹²

⁸ Solahudin Pugung, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, (Jakarta: Deepublish, 2021), hlm. 256.

⁹ PPAT wajib memastikan kesesuaian data fisik dan data yuridis pada sertipikat hak atas tanah dengan data elektronik pada pangkalan data melalui layanan informasi pertanahan elektronik, serta memastikan objek fisik bidang tanah yang akan dialihkan tidak dalam sengketa, sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah. Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Perubahan Ketiga atas Ketentuan Pelaksanaan PP Pendaftaran Tanah, Pasal 97.

¹⁰ *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 2016, LN No. 52 Tahun 1998, TLN No. 3746.

¹¹ Lampiran Permen ATR/BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

¹² *Ibid.*

Pada pasal tersebut termaktub bahwa penjual menjamin atas tanah objek jual beli tidak dalam sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan utang, dan bebas dari beban-beban utang lainnya yang tidak tercantum di dalam sertipikat. Pasal tersebut memuat klausul yang memberikan perlindungan hukum bagi pembeli dari adanya beban-beban atas tanah objek jual beli berupa apapun. PPAT bertanggung jawab atas muatan pasal dalam akta yang dibuatnya serta untuk memastikan bahwa muatan pasal dalam akta sudah sesuai dengan kenyataan yang ada. Artinya, PPAT harus memastikan bahwa klausul tentang bebasnya tanah dari beban atau sengketa benar-benar mencerminkan kondisi tanah objek jual beli.

Setelah akta selesai dibuat, akta tersebut harus dibacakan dan dijelaskan oleh PPAT kepada para pihak dengan dihadiri saksi-saksi,¹³ untuk memastikan bahwa para pihak sepenuhnya telah memahami isi akta jual beli yang dibuat di hadapan PPAT. PPAT juga perlu untuk memberi akses atas informasi kepada para pihak mengenai isi akta serta peraturan perundang-undangan yang berhubungan dengan isi akta.¹⁴ PPAT bertanggung jawab untuk memastikan bahwa para pihak mengetahui adanya persyaratan perjanjian sebagaimana dalam Pasal 1320 KUHPdata yang mengharuskan perjanjian memenuhi unsur kesepakatan,¹⁵ dimana perjanjian harus dilakukan tanpa paksaan dan tanpa tipuan. Sehingga para pihak mengungkapkan masing-masing kehendaknya dengan jujur dan terbuka, termasuk mengenai adanya beban atas tanah objek jual beli.

Setelah akta jual beli selesai dibuat, dibacakan, dan ditandatangani oleh para pihak, PPAT memiliki kewajiban untuk mengirimkan akta beserta dokumen-dokumen lainnya ke Kantor Pertanahan dalam waktu paling lambat tujuh hari setelah akta ditandatangani.¹⁶ Hal tersebut dilakukan untuk keperluan pendaftaran tanah pada Kantor Petanahan yang berfungsi untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak yang terlibat dalam transaksi jual beli tanah.

Mekanisme yang Dilakukan PPAT untuk Mencegah Tidak Diketahuinya Perjanjian Sewa Menyewa atas Tanah Objek Jual oleh Pembeli

Sebagai pejabat umum yang diberi wewenang oleh negara, PPAT memiliki peran penting dalam menjamin legalitas setiap perbuatan hukum terhadap tanah. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT bertanggung jawab untuk mengawasi seluruh proses dan memastikan bahwa setiap tindakan hukum, termasuk jual beli tanah, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.¹⁷ Meskipun kewenangan dan tanggung jawab PPAT hanya sebatas kebenaran formil, PPAT tetap berkewajiban untuk bersikap cermat dan teliti dalam memastikan bahwa seluruh informasi, termasuk adanya perjanjian sewa menyewa atas objek jual beli tersampaikan kepada para pihak. Mekanisme yang dapat dilakukan PPAT untuk mencegah tidak diketahuinya perjanjian sewa menyewa atas tanah objek jual oleh pembeli di antaranya adalah sebagai berikut:

¹³ Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. PP PJPAT, Pasal 22.

¹⁴ Retno Dewi Estiwulan, "Peranan PPAT dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik di Kabupaten Jepara," (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2009), hlm. 47.

¹⁵ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, (Bandung: Citra Aditya Bakti, 2010), hlm. 300.

¹⁶ *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*, PP Nomor 24 Tahun 1997, LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3969.

¹⁷ Citra Ayu Lestari, "Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Untuk Memastikan Terlaksananya Asas Tunai dalam Pembuatan Akta Jual Beli pada Proses Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor 215/Pdt.G/2014/Pn.Bks)," (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2019), hlm. 33.

1) Pemeriksaan sertipikat tanah di kantor pertanahan

PPAT wajib melakukan pemeriksaan terhadap hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 97 Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Perubahan Ketiga atas Ketentuan Pelaksanaan PP Pendaftaran Tanah, sertipikat hak atas tanah memuat hak-hak, beban yang melekat seperti hak tanggungan, sita, atau hak dari pihak ketiga.¹⁸

Semenjak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, terdapat ketentuan tentang permohonan pencatatan perjanjian sewa menyewa dan perjanjian pengikatan jual beli pada Kantor Pertanahan. Ketentuan mengenai permohonan pencatatan tersebut diatur lebih lanjut pada Pasal 127B Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Perubahan Ketiga atas Ketentuan Pelaksanaan PP Pendaftaran Tanah.¹⁹

Namun demikian, ketentuan mengenai permohonan pencatatan perjanjian sewa menyewa dalam Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, dan Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Perubahan Ketiga atas Ketentuan Pelaksanaan PP Pendaftaran Tanah yang bersifat opsional, menciptakan celah bagi kepastian hukum yang terletak pada kalimat “dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian”, yang mencerminkan bahwa pencatatan bukanlah suatu kewajiban, melainkan pilihan yang bergantung pada kehendak para pihak. Hal tersebut berakibat pada tidak terungkapnya beban hukum yang melekat atas tanah apabila tidak dilakukan pencatatan di Kantor Pertanahan, sehingga dapat merugikan pembeli atau pihak yang berkepentingan karena tidak mengetahui status sebenarnya dari objek tanah tersebut.

Hal tersebut juga bertentangan dengan prinsip utama yang diatur dalam UUPA dan PP tentang Pendaftaran Tanah, yakni mewujudkan kepastian hukum melalui pendaftaran dan pencatatan di Kantor Pertanahan. Pendaftaran yang idealnya menjadi sarana untuk menjamin transparansi dan perlindungan hukum bagi pihak-pihak terkait justru tidak tercapai secara optimal akibat sifat tidak wajib dari pencatatan perjanjian atas tanah.

2) Memberikan saran terkait penambahan klausul dalam akta

Para pihak dapat menetapkan syarat-syarat tertentu dalam akta jika dalam suatu perbuatan hukum terdapat suatu keadaan khusus. Hal tersebut dimungkinkan untuk dilakukan dengan adanya asas kebebasan berkontrak.²⁰ Peraturan perundang-undang juga membuka kesempatan bagi para pihak untuk menambahkan pasal atau klausul untuk dimuat dalam akta jual beli.²¹ Adanya perjanjian sewa menyewa atas tanah onjek jual beli merupakan salah satu bentuk keadaan khusus.

Penambahan syarat-syarat tertentu dalam jual beli dengan menyesuaikan status objek jual beli bertujuan untuk memastikan kepastian dan perlindungan hukum bagi para pihak. Namun demikian, kebebasan untuk menambahkan syarat-syarat tertentu memiliki batasan, yakni tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan asas jual beli (terang dan tunai). Di samping itu, PPAT memegang peran penting dalam memberikan pemahaman hukum kepada para pihak yang umumnya tidak memiliki pengetahuan

¹⁸ Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Perubahan Ketiga atas Ketentuan Pelaksanaan PP Pendaftaran Tanah, Pasal 97.

¹⁹ Berdasarkan Pasal 127B ayat (1), pihak yang berkepentingan dapat mengajukan permohonan pencatatan perjanjian pengikatan jual beli (PPJB) atau perjanjian sewa atas tanah terdaftar ke Kantor Pertanahan. Peraturan Menteri ATR/BPN tentang Perubahan Ketiga atas Ketentuan Pelaksanaan PP Pendaftaran Tanah, Pasal 127B ayat (1).

²⁰ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perdata Indonesia*, hlm. 195.

²¹ Lampiran Permen ATR/BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Permen ATR/BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

mendalam mengenai aspek hukum dalam jual beli. Sehingga, PPAT memiliki tanggung jawab untuk menjelaskan isi akta kepada para pihak terutama jika terdapat penambahan syarat-syarat atau pasal-pasal khusus dalam akta yang disesuaikan dengan keadaan objek jual beli, seperti adanya perjanjian sewa menyewa atau beban hukum lain yang melekat pada tanah.

3) Meminta Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT)

PPAT dapat mengajukan SKPT kepada Kantor Pertanahan. SKPT memuat informasi mengenai status tanah, pemegang hak atas tanah, letak dan luas tanah, beban yang melekat pada tanah, serta dan catatan-catatan lain terkait dengan tanah. Saat ini, SKPT dapat diajukan untuk pengurusan sertipikat hilang, lelang, atau kegiatan lain yang membutuhkan informasi pertanahan. Belum terdapat ketentuan yang mewajibkan adanya SKPT dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli di hadapan PPAT.

Padahal, dengan memperoleh SKPT, PPAT dapat mengetahui apakah terdapat catatan resmi mengenai beban hukum pada tanah objek jual beli, termasuk hak pihak ketiga seperti perjanjian sewa menyewa jika sudah dicatatkan di Kantor Pertanahan. Hal tersebut mengurangi risiko transaksi tanah dengan informasi yang tidak lengkap.

4) Melakukan verifikasi terhadap dokumen yang diajukan oleh penjual

Pada dasarnya, PPAT hanya bertanggung jawab sebatas kebenaran formal dari suatu akta, artinya PPAT memastikan bahwa proses administratif dan kelengkapan dokumen sesuai dengan aturan hukum yang berlaku. Namun, PPAT tetap memiliki kewajiban untuk cermat dan berhati-hati dalam memeriksa kebenaran materiil atas informasi yang diberikan oleh para penghadap.²² PPAT semestinya tidak begitu saja menerima informasi yang disampaikan oleh para penghadap tanpa melakukan verifikasi. PPAT harus menelaah dan memeriksa informasi secara mendalam dengan menganalisis dokumen-dokumen yang diserahkan, seperti sertifikat tanah, identitas pihak, dan dokumen pendukung lainnya. Oleh karena itu, PPAT diwajibkan untuk menerapkan prinsip kehati-hatian dalam melaksanakan tugasnya, termasuk memastikan bahwa semua kelengkapan dokumen yang terkait dengan jual beli antara penjual dan pembeli telah lengkap dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Prinsip kehati-hatian merupakan prinsip yang harus diterapkan oleh PPAT dalam menjalankan tugasnya. Prinsip ini menjadi landasan berpikir dan bertindak bagi PPAT, sehingga mendorong PPAT untuk dapat bekerja dengan cermat dan teliti, khususnya dalam hal-hal yang memiliki akibat hukum signifikan terhadap hak-hak serta perlindungan hukum bagi para pihak. Penerapan prinsip kehati-hatian bertujuan untuk mengantisipasi dan mencegah terjadinya permasalahan hukum yang dapat muncul akibat kelalaian PPAT, terutama yang dapat merugikan para pihak.²³

5) Melakukan konfirmasi kepada pihak penjual

PPAT harus menjalankan tugasnya dengan cermat dan teliti. Jika PPAT merasa ragu atau tidak yakin mengenai informasi atau keterangan yang disampaikan oleh para pihak, PPAT memiliki hak serta kewajiban untuk menggali informasi lebih akurat.²⁴ PPAT juga harus mendengarkan dan mencatat dengan cermat keterangan maupun pernyataan yang diberikan oleh para pihak. juga harus aktif dalam berinteraksi dengan para pihak untuk memastikan bahwa semua informasi yang disampaikan adalah lengkap dan benar. Jika

²² Citra Ayu Lestari, *Peran dan Tanggung Jawab ...*, hlm. 89.

²³ Olivia Maudira Olanda, "Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mencegah Penggunaan Bilyet Giro Kosong dalam Pembayaran Jual Beli Tanah Dikaitkan dengan Asas Terang Dan Tunai", (Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2022), hlm. 102.

²⁴ Denny Saputra dan Sri E Wahyuningsih "Prinsip Kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik", *Jurnal Akta* 4, No. 3, (2017), hlm. 352.

diperlukan, PPAT dapat mengajukan pertanyaan kepada para pihak untuk memperjelas atau mendapatkan informasi tambahan yang diperlukan. Selain itu, PPAT juga memiliki kewajiban untuk memberikan penjelasan atau penyuluhan hukum kepada para pihak mengenai hak dan kewajiban mereka,²⁵ agar para pihak memahami akibat hukum dari perbuatan yang dilakukan.

Para pihak dalam perjanjian jual beli mungkin tidak jujur atau sengaja menyembunyikan informasi tentang status tanah, seperti adanya perjanjian sewa, sedangkan PPAT tidak memiliki kewenangan untuk memaksa pengungkapan informasi di luar dokumen yang diserahkan, sehingga salah satu upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT adalah melakukan konfirmasi kepada penjual bahwa penjual betul-betul telah menyerahkan seluruh dokumen yang berkaitan dengan tanah objek jual beli tanpa terdapat suatu hal yang disembunyikan maupun ditutup-tutupi.

KESIMPULAN

1. PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli bebas dari segala beban sebelum dilakukan peralihan hak. Sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pengecekan sertifikat tanah dan catatan lainnya di Kantor Pertanahan. Langkah tersebut dilakukan untuk memastikan status hukum tanah, bahwa tanah tersebut bebas dari sengketa, tidak terikat utang, serta sesuai dengan data fisik dan yuridis. Selanjutnya, pada saat pembuatan akta, PPAT memiliki kewajiban untuk membacakan dan menjelaskan isi akta kepada para pihak untuk memastikan kedua belah pihak memahami isi akta sepenuhnya sebelum menandatangani. Salah satu klausul penting yang harus dicantumkan adalah jaminan dari penjual bahwa tanah yang dijual bebas dari sengketa, sitaan, utang, maupun beban lainnya.
2. Terdapat beberapa mekanisme yang dapat dilakukan PPAT untuk mencegah tidak diketahuinya perjanjian sewa menyewa atas tanah objek jual oleh pembeli. Pertama, PPAT melakukan pemeriksaan sertifikat tanah di Kantor Pertanahan untuk mengetahui adanya pencatatan mengenai perjanjian sewa menyewa atas tanah objek jual beli. Selanjutnya, PPAT dapat memberikan saran untuk menambahkan klausul dalam akta jual beli terkait kondisi khusus tanah, seperti adanya perjanjian sewa. Untuk memperoleh informasi yang lebih lengkap, PPAT juga dapat mengajukan permohonan SKPT ke Kantor Pertanahan. Kemudian, PPAT melakukan verifikasi terhadap dokumen yang diajukan oleh penjual dan melakukan konfirmasi kepada penjual untuk memastikan tidak ada informasi yang disembunyikan, termasuk perjanjian terkait tanah seperti perjanjian sewa menyewa.

DAFTAR PUSTAKA

- Estiwulan, Retno Dewi. "Peranan PPAT dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik di Kabupaten Jepara." Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 2009.
- Harsono, Boedi. *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Universitas Trisakti. 2013.
- Khasanah, Dian Ratu Ayu Uswatun, dan Lumbanraja, Anggita Doramia. "Perkembangan Interpretasi Hukum Oleh Hakim di Indonesia dalam Dominasi Tradisi Civil Law System." *Jurnal Ius Constituendum* 7. No. 2 (2022). Hlm. 243-245.
- Lestari, Citra Ayu. "Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk Memastikan Terlaksananya Asas Tunai dalam Pembuatan Akta Jual Beli pada Proses Transaksi Jual Beli Hak Atas Tanah (Analisis Putusan Pengadilan Negeri Bekasi Nomor

²⁵ Ama Lubis, "Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta Tanggung Jawab Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Tidak Terpenuhi Syarat Formilnya" (Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2019), hlm. 12.

- 215/Pdt.G/2014/Pn.Bks).” Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2019.
- Lubis, Ama. “Penerapan Prinsip Kehati-hatian PPAT dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) serta Tanggung Jawab Terhadap Akta Pemberian Hak Tanggungan yang Tidak Terpenuhi Syarat Formilnya.” Tesis Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2019.
- Muhammad, Abdulkadir. *Hukum Perdata Indonesia*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2010.
- Olanda, Olivia Maudira. “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Mencegah Penggunaan Bilyet Giro Kosong dalam Pembayaran Jual Beli Tanah Dikaitkan dengan Asas Terang Dan Tunai,” Tesis Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2022.
- Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2021*. Permen ATR/BPN Nomor 16 Tahun 2021. BN. 2021 No. 953.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*. LN No. 59 Tahun 1997, TLN No. 3969.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 24 Tahun 2016. LN No. 52 Tahun 1998 TLN No. 3746.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP Nomor 37 Tahun 1998. LN No. 52 Tahun 1998 TLN No. 3746.
- Peraturan Pemerintah Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah*. PP Nomor 18 Tahun 2021. LN Tahun 2021 No. 28 TLN No. 6630.
- Pugung, Solahudin. *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya serta Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*. Jakarta: Deepublish. 2021.
- Rahardjo, Satjipto. *Ilmu Hukum*. Bandung: Citra Aditya Bakti. 2000.
- Santoso, Urip. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Jakarta: Prenada Media Group. 2010.
- Saputra, Denny, dan Wahyuningsih, Sri E. “Prinsip Kehati-hatian bagi Notaris/PPAT dalam Menjalankan Tupoksinya dalam Upaya Pencegahan Kriminalisasi Berdasarkan Kode Etik.” *Jurnal Akta* 4, No. 3 (2017). Hlm. 347-354.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: Sinar Grafika. 2006.
- Undang-Undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU Nomor 5 Tahun 1960. LN No. 104 Tahun 1960 TLN No. 2043.