

## **BAB II**

### **AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) YANG DIBUAT DI LUAR TEMPAT KEDUDUKANNYA**

#### **2.1 Akta Autentik**

##### **2.1.1 Akta Secara Umum**

###### **1. Pengertian Akta Secara Umum**

Di Indonesia terdapat suatu dokumen yang dapat dikatakan sah secara hukum dan dokumen yang dimaksud disebut akta. Secara umum akta dapat diartikan sebagai sebuah kertas atau selembarnya tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.<sup>23</sup> Akta juga bisa diartikan sebagai surat yang dibuat sebagai surat yang dibuat sedemikian rupa oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang seperti jaksa, hakim, atau notaris, sehingga bisa menjadi bukti yang cukup kuat bagi kedua belah pihak. Kitab Undang-undang Hukum Perdata (selanjutnya disebut KUHPerdata) membedakan akta sebagai Akta Resmi dan Akta Bawah Tangan. Sebagaimana tercantum dalam Pasal 1867 KUHPerdata “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan di bawah tangan”.<sup>24</sup> Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), akta adalah surat tanda bukti berisikan pernyataan antara lain tentang keterangan, pengakuan, Keputusan dan

---

<sup>23</sup>[https://www.gramedia.com/literasi/pengertianakta/?srsltid=AfmBOoowLfl\\_0OguBpCGy464T988I\\_sC9caoKYS3X7\\_yGc6V5yuNmL7s#Pengertian\\_Akta](https://www.gramedia.com/literasi/pengertianakta/?srsltid=AfmBOoowLfl_0OguBpCGy464T988I_sC9caoKYS3X7_yGc6V5yuNmL7s#Pengertian_Akta), Kamis 3 September 2025

<sup>24</sup> Pasal 1867 Kitab Undang-undang Hukum Perdata

sebagainya tentang peristiwa hukum yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh pejabat resmi<sup>25</sup>.

Istilah akta dalam bahasa Belanda disebut *acte* atau "akta" dan dalam bahasa Inggris disebut *act* atau *deed*. Akta menurut Sudikno Mertokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>26</sup> Adapun beberapa pengertian akta menurut para ahli yaitu :

Menurut A. Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. selanjutnya menurut Sudikno Metrokusumo merupakan surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.<sup>27</sup>

Menurut Subekti, akta berbeda dengan surat, yaitu suatu tulisan yang memang dengan sengaja dibuat untuk dijadikan bukti tentang suatu peristiwa dan ditandatangani.<sup>28</sup> Akta mempunyai 2 (dua) fungsi penting yaitu Akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatau perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila di buat suatu akta. Sebagai contoh perbuatan hukum harus dituangkan dalam bentuk akta sebagai syarat formil yaitu

---

<sup>25</sup> Kamus Besar Bahasa Indonesia

<sup>26</sup> Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, (selanjutnya ditulis Sudikno Mertokusumo II), (Yogyakarta : Liberty, 2006), halaman 149

<sup>27</sup> Daeng Naja, Teknik Pembuatan Akta,(Yogyakarta : Pustaka Yustisia,2012), halaman 1.

<sup>28</sup> Subekti, Hukum Pembuktian (Jakarta : Pradnya Paramitha, 2005), halaman 25.

perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara mengenai perjanjian utang piutang. Minimal terhadap perbuatan hukum yang disebutkan dalam Pasal 1767 KUHPerdara, disyaratkan adanya akta bawah tangan, Akta sebagai alat pembuktian di mana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari. Akta otentik merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapatkan hak darinya tentang apa yang di muat dalam akta tersebut. Akta otentik juga merupakan bukti yang mengikat berarti kebenaran dari hal- hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selamaa kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Sebaliknya akta di bawah tangan dapat menjadi alat pembuktian yang sempurna terhadap orang yang menandatangani serta para ahli warisnya dan orang- orang yang mendapatkan hak darinya hanya apabila tanda tangan dalam akta di bawah tangan tersebut di akui oleh orang terhadap siapa tulisan itu hendak di pakai.(Pasal 1857 KUHPerdara).<sup>29</sup>

## **2. Macam-Macam Akta**

Akta adalah suatu surat yang ditandatangani, memuat keterangan tentang kejadian-kejadian atau hal-hal yang merupakan dasar dari suatu perjanjian. Berdasarkan Pasal 1867 KUHPerdara mengatur bahwa : “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan-tulisan otentik maupun dengan tulisan-tulisan

---

<sup>29</sup> Wikipedia, Akta Notaris, (Online), ([https://id.wikipedia.org/wiki/Akta\\_Notaris](https://id.wikipedia.org/wiki/Akta_Notaris)/diakses 3 September 2025

dibawah tangan”. Sesuai dengan yang dijelaskan dalam Pasal tersebut diatas maka terdapat dua macam akta yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan, yang dijelaskan sebagai berikut :

#### **a. Akta Otentik**

Akta Otentik diartikan sebagai suatu akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.<sup>30</sup>

Menurut C.A.Kraan, akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut :<sup>31</sup>

1. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.

---

<sup>30</sup>Husni Thamrin, Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2011), halaman 11.

<sup>31</sup> Herlien Soerojo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia, (Surabaya: Arkola, 2003), halaman 148.

3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuanketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.
5. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

#### **b. Akta di Bawah Tangan**

Akta di Bawah Tangan merupakan suatu akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta dibawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta. Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-

Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut Legalisasi dan *Waarmerking*.<sup>32</sup>

Adapun yang tergolong akta dibawah tangan Adalah :

a. Legalisasi

Legalisasi diartikan akta dibawah tangan yang belum ditandatangani, diberikan pada Notaris dan dihadapan Notaris ditandatangani oleh para pihak yang bersangkutan, setelah isi akta dijelaskan oleh Notaris kepada mereka. Pada legalisasi, tanda tangannya dilakukan dihadapan yang melegalisasi.

b. Waarmeking

Waarmeking merupakan suatu akta dibawah tangan yang didaftarkan untuk memberikan tanggal yang pasti. Akta yang sudah ditandatangani diberikan kepada Notaris untuk didaftarkan dan diberi tanggal yang pasti. Pada waarmerken tidak menjelaskan mengenai siapa yang menandatangani dan apakah penandatanganan memahami isi akta. Hanya mempunyai kepastian tanggal saja dan tidak ada kepastian tanda tangan. Akta di bawah tangan cara pembuatan atau terjadinya tidak dilakukan oleh dan atau dihadapan pejabat pegawai umum, tetapi cukup oleh pihak yang berkepentingan saja (Pasal 1874 KUHPdt dan Pasal 286 RBg). Contoh dari akta otentik adalah akta notaris, vonis, surat berita acara sidang, proses perbal penyitaan, surat perkawinan, kelahiran, kematian,

---

<sup>32</sup> Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah, (Online), ([http://rumah dan tanahdibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/](http://rumahdan tanahdibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/)), diakses 3 September 2025

dan sebagainya, sedangkan akta di bawah tangan contohnya adalah surat perjanjian sewa menyewa rumah, surat perjanjian jual beli, dan sebagainya.<sup>33</sup>

## **2.1.2 Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

### **1. Konsep Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta atau yang biasa disebut PPAT merupakan suatu jabatan kepercayaan dalam Masyarakat yang di masyarakat umum dikenal dengan profesi yang mengurus dokumen-dokumen berkaitan dengan pembuatan hukum dibidang pertanahan. Sebagaimana tercantum dalam Konstitusi bahwa Jabatan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesungguhnya menjadi bagian penting dari tata kelola Negara Kesatuan Republik Indonesia yang menganut prinsip negara hukum dan telah tertuang dalam Undang-undang Dasar Tahun 1945 Pasal 1 (satu) ayat 3 (tiga).<sup>34</sup> Prinsip yang terkandung dalam UUD diatas menunjukkan bahwa negara menjamin akan adanya kepastian hukum, ketertiban dan perlindungan hukum. Produk yang dihasilkan oleh PPAT adalah akta autentik yang dapat memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum tersebut. Mengenai pembuatan akta-akta yang berkaitan dengan pertanahan sampai saat ini masih menjadi tugas dari PPAT, hal ini sebagaimana disebutkan dalam PP Nomor : 37 Tahun 1998, tentang PPAT terutama dalam Pasal 2 ayat (1), bahwa PPAT bertugas membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya

---

<sup>33</sup> Hakmi Kurniawan, "Akta Otentik dan Akta di Bawah Tangan", (Online), ( <http://panglimaw1.blogspot.com/2011/03/akta-otentik-dan-akta-di-bawah-tangan.html/>, diakses 04 September 2025)

<sup>34</sup> Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengharuskan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya bisa didaftar apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk, untuk jual beli tanah yaitu akta PPAT.<sup>35</sup>

PPAT dalam menjalankan tugasnya sebagai Pejabat Umum yang oleh Undang-Undang ditunjuk dan diberi wewenang dalam pembuatan akta mempunyai tanggung jawab sebagai berikut :

1. PPAT Dalam memberikan pelayanannya harus profesional, Profesional itu bertanggungjawab kepada diri sendiri dan kepada masyarakat. Bertanggungjawab kepada diri sendiri artinya PPAT bekerja karena integritas moral, intelektual, dan profesional sebagai bagian dari kehidupannya. Dalam memberikan pelayanan, seorang profesional selalu mempertahankan cita-cita luhur profesi sesuai dengan tuntutan kewajiban hati nuraninya, bukan sekedar karena hobi belaka.<sup>36</sup> Bertanggungjawab kepada masyarakat artinya kesediaan memberikan pelayanan sebaik mungkin sesuai dengan profesinya, tanpa membedakan antara pelayanan

---

<sup>35</sup> Ana Silviana, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, *Law, Development & Justice Review*, Vol 3 No. 2, November 2020, hlm 191-195

<sup>36</sup> Sulistiyo Rini dan Arpangi, Peranan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Perumahan, *Jurnal Ilmiah Sultan Agung*, 15 Maret 2023, hlm. 505

bayaran dan pelayanan cuma-cuma serta menghasilkan layanan yang bermutu, yang berdampak positif bagi masyarakat. Pelayanan yang diberikan tidak semata-mata bermotif mencari keuntungan, melainkan juga pengabdian kepada sesama manusia. Bertanggungjawab juga berarti berani menanggung segala risiko yang timbul akibat pelayanannya itu.<sup>37</sup> Suatu profesi apapun terkait dengan etika atau moral yang melandasi perbuatan atau tingkah laku sehari-hari dalam menjalankan tugas profesinya. Berdasarkan hal tersebut dapat dikatakan bahwa seorang PPAT merupakan seseorang yang menjalankan tugas jabatannya dalam bidang tertentu yang memiliki keahlian khusus dalam hal pembuatan akta yang kewenangannya diberikan oleh pemerintah berdasarkan peraturan atas dasar kepercayaan yang tugasnya adalah mengutamakan melayani kepentingan masyarakat yang membutuhkan jasanya dari pada kepentingan dirinya sendiri.

2. Pada dasarnya tanggungjawab PPAT secara hukum, dapat dikatakan merupakan tanggungjawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundangundangan yang berlaku. Dalam menjalankan tugas profesinya seorang PPAT dalam melayani klien yang meminta jasa pelayanannya untuk pembuatan akta terkait dengan kewajiban PPAT yang bersangkutan dalam hal menerima pembuatan akta yaitu kewajibannya sebelum dan sesudah membuat akta. Mengenai kewajiban PPAT ini dapat dilihat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

---

<sup>37</sup> Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Cet.1 (Bandung: P.T. Citra Aditya Bakti) 2006, hlm. 60.

Pembuat Akta Tanah, PMNA/Ka-BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah, PMNA Ka-BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Ketentuan selanjutnya berkaitan dengan etika/tingkah laku PPAT baik didalam ataupun diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur diluar jabatannya. Mengenai etika ini diatur oleh suatu organisasi profesi yang berkaitan dengan profesi itu sendiri yang disebut Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Organisasi tersebut mengatur ketentuan mengenai kode etik bagi PPAT sebagai peraturan pelaksana ataupun sebagai penjelasan tambahan terhadap ketentuan-ketentuan yang diatur secara hukum sebagaimana terdapat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 dan PMNA/Ka-BPN No. 4 Tahun 1999.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang bertugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. Menurut Boedi Harsono, “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu.<sup>38</sup> Mengenai pejabat umum yang dimaksudkan diatas Effendi Peranginangin menjelaskan Pejabat Umum adalah orang

---

<sup>38</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah: Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta: 2003, hlm. 486.

yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang kegiatan tertentu.<sup>39</sup> Akta PPAT sebagai bukti otentik yang kuat diharuskan memenuhi prosedur-prosedur yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Suatu akta dapat dikatakan sebagai akta otentik, apabila terpenuhi faktor-faktor:<sup>40</sup>

- a. Bentuk akta tersebut sesuai dengan ketentuan dalam undang-undang;
- b. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
- c. Akta itu dibuat dalam wilayah kewenangan dari pejabat umum yang membuat akta otentik itu.

Akta PPAT sebagai akta otentik mempunyai fungsi sebagai berikut:

- a. Fungsi formil (*formalitas causa*), yang berarti bahwa untuk lengkapnya atau sempurnanya (bukan untuk sahnyanya) suatu perbuatan hukum, haruslah dibuat suatu akta, disini akta merupakan syarat formil untuk adanya suatu perbuatan hukum;
- b. Fungsi alat bukti (*probations causa*), bahwa akta itu dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian dikemudian hari, sifat tertulisnya suatu perjanjian dalam bentuk akta itu tidak membuat sahnyanya perjanjian, tetapi hanyalah agar dapat digunakan sebagai alat bukti dikemudian hari.

---

<sup>39</sup> Effendi Peranginangin, Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, PT. Raja Grafindo, Jakarta: 1986

<sup>40</sup> G.H.S. Lumban Tobing, Peraturan Jabatan Notaris, Erlangga, Jakarta: 1980, hlm. 44.

Suatu akta pada dasarnya memiliki ragam fungsi berkenaan dengan tindakan hukum, antara lain, fungsi menentukan keabsahan atau syarat pembentukan dan fungsi sebagai alat bukti.<sup>41</sup>

## 2. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menutu Sudikno Metrokusumo, Akta Adalah suatu surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu haka tau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>42</sup> Adapun penjabarannya di dalam pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengenai perbuatan hukum yang dilakukan oleh PPAT adalah sebagai berikut :

### a. jual-beli

Akta Jual Beli merupakan akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli. Pasal 37 PP 24 Tahun 1997 mengharuskan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya bisa didaftar apabila dibuktikan dengan

---

<sup>41</sup> Herlien Budiono, Asas Keseimbangan Bagi Hukum Perjanjian Indonesia: Hukum Perjanjian Berlandasrkan Asas-Asas Wigati Indonesia: Citra Aditya Bakti, Bandung: 2006, hlm. 256.

<sup>42</sup> Parlindungan , 1999, hlm 177

akta yang dibuat oleh pejabat yang ditunjuk, untuk jual beli tanah yaitu akta PPAT.<sup>43</sup>

b. tukar-menukar,

Pasal 1542 Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata), menjelaskan tentang yang dapat dijadikan sebagai objek tukar menukar adalah semua barang, baik itu adalah barang bergerak maupun barang tidak bergerak. Seperti misalnya adalah tanah, yang dapat menjadi objek tukar menukar sebagai barang yang tidak bergerak. Menurut Salim H.S., perjanjian tukar menukar merupakan perjanjian yang dibuat antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya, dalam perjanjian tersebut pihak yang satu memiliki kewajiban untuk memberikan atau menyerahkan barang yang akan ditukar, dan begitu juga pada pihak lainnya berhak untuk menerima barang yang ditukar.<sup>44</sup>

c. hibah,

Pasal 1666 KUHPer menjelaskan bahwa pengertian hibah adalah “Suatu perjanjian dengan mana si penghibah, diwaktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu”.

d. pemasukan kedalam perusahaan (inbreng),

---

<sup>43</sup> Ana Silviana, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, *Law, Development & Justice Review*, Vol 3 No. 2, November 2020, hlm 191-195

<sup>44</sup> Salim, 2003, *Hukum Kontrak*, Sinar Grafika, Jakarta, h. 57.

Transaksi inbreng adalah transaksi yang memasukkan aset non tunai seperti tanah dari para pemegang saham untuk dijadikan modal perusahaan. Ketentuan yang mengatur mengenai penyetoran modal saham dalam bentuk Inbreng adalah Undang-Undang Nomor 40 Tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas “UU PT”.<sup>45</sup>

e. pembagian hak bersama,

Akta pembagian hak bersama dibuat sebagai bukti kesepakatan bersama mengenai pembagian hak atas tanah. Pasal 111 ayat 4 dan ayat 5 PMNA/KBN Nomor 3 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pada saat pendaftaran peralihan hak apabila para ahli waris sepakat untuk memberikan hak atas tanah warisan kepada 1 (satu) orang maka dapat dibuktikan dengan akta pembagian waris dalam bentuk akta Notaris atau dalam bentuk akta di bawah tangan. Sedangkan apabila pada saat pendaftaran peralihan haknya belum ada pembagian warisan sehingga warisan tersebut dalam kepemilikan bersama dan kemudian pada saat para pemegang hak tersebut sepakat untuk membagi haknya menjadi hak masing-masing pemegang hak maka pembagian warisan berdasarkan akta pembagian hak bersama yang dibuat oleh PPAT sebagaimana dimaksud Pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik,

Menurut Pasal 24 PP No 40 Tahun 1996, pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik terjadi pada saat dibuatnya akta

---

<sup>45</sup> <https://klikpajak.id/blog/inbreng/>, diakses 16 September 2025

pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik oleh PPAT. Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah. Bentuk Akta PPAT dibuat dalam Lampiran Permen Agraria/Kepala BPN No 3 Tahun 1997. Peraturan Perundang-undangan ini sebetulnya mengamankan bahwa untuk tata cara pemberian dan pendaftaran pemberian Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Milik akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden. Namun sampai saat aturan tersebut belum juga ada sehingga dalam pelaksanaannya sering menimbulkan permasalahan.<sup>46</sup>

g. pemberian Hak Tanggungan,

Hak tanggungan adalah lembaga hak jaminan atas tanah terhadap pelunasan hutang debitur kepada kreditor. Pemberian hak tanggungan dilaksanakan melalui pembuatan akta pemberian hak tanggungan yang dibuat oleh PPAT. Akta APHT yang berwenang membuat yaitu PPAT karena hak tanggungan berkaitan dengan tanah, yang disebutkan dalam PP No. 24 tahun 2016 terkait Kebijakan Jabatan PPAT yaitu pada Pasal 1 angka 1 bahwa dijelaskan “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, yaitu Pejabat yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

---

<sup>46</sup> Sherley Veralin Kamurahan, Bobby J. V. Polii, and Charles R. Ngangi, ‘Evaluasi Pelaksanaan Program Nasional Agraria Dan Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap Dalam Pembangunan Wilayah Desa Kinabuhutan, Kecamatan Likupang Barat, Kabupaten Minahasa Utara’, *Agri-Sosioekonomi*, 14.1 (2018), 389

SKMHT merupakan pemberian kuasa yang sesuai dengan pengertian kuasa, yaitu untuk melakukan atau menyelenggarakan satu urusan tertentu, dalam hal ini yaitu "membebankan hak tanggungan" atau hanya khusus satu perbuatan membebankan hak tanggungan saja, kedalam bentuk Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT juga ditetapkan dalam Pasal 3 ayat 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat 2 mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerah kerjanya.<sup>47</sup> Jadi, PPAT hanya berwenang membuat 8 (delapan) macam akta yang ditetapkan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998.

### **3. Rekanan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkaitan dengan perbedaan objek dengan wilayah kedudukan Notaris/PPAT**

Notaris dan PPAT dalam menjalankan jabatannya tentu saja banyak menemukan problem ataupun masalah-masalah. Kewenangan Notaris dan PPAT memiliki kesamaan yakni membuat akta autentik namun ruang lingkup PPAT lebih kecil, lebih pada hal-hal yang berkaitan dengan Pertanahan sebagaimana telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 2 ayat (2) yaitu :

- a) Jual beli;
- b) Tukar menukar;

---

<sup>47</sup> Santoso, 2017 hlm 325

- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Salah satu dari kewenangan dari PPAT yang diatur diatas Adalah pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan. Hak Tanggungan merupakan hak jaminan yang dibebankan pada hak atas tanah, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain. Pemberiaan Hak Tanggungan pada suatu objek harus didahului dengan perjanjian pokok, hal tersebut ditegaskan dalam Pasal 10 angka (1) Undang-Undang Hak Tanggungan (selanjutnya disebut UUHT) yang menyebutkan bahwa:

“Pemberian Hak Tanggungan didahului dengan janji untuk memberikan Hak Tanggungan sebagai jaminan pelunasan utang tertentu, yang dituangkan di dalam dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari perjanjian hutang piutang yang bersangkutan dan perjanjian lain yang menimbulkan utang tersebut”.

Pemberian Hak Tanggungan selalu diikuti dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan, Akta tersebut merupakan jaminan pelunasan utang debitor kepada

kreditor sehubungan dengan perjanjian pinjaman/kredit yang dilakukan oleh kreditor, dalam praktik perbankan, debitor biasanya belum memiliki secara sah atas objek jaminan yang akan dibebankan oleh Hak Tanggungan hal tersebut dikarenakan sertifikat objek hak tanggungan masih atas nama developer, objek hak tanggungan tidak satu domisili dengan debitor, yang membuat debitor tidak dapat hadir di hadapan PPAT, pada praktiknya pihak kreditor dalam hal ini perbankan akan membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (selanjutnya disebut SKMHT) yang mana pihak bank atau kreditor dapat mewakili pemberi jaminan untuk melaksanakan pembebanan hak tanggungan dengan menandatangani APHT. Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. SKMHT sebagai salah satu proses dalam pemberian Hak Tanggungan yang kewenangan untuk membuat SKMHT tersebut diberikan kepada Notaris dan PPAT, dengan mengikuti aturan-aturan yang berlaku sesuai dengan jabatan yang dimilikinya.

Tak jarang ditemukan domisili dari Debitur tidak berada di tempat Dimana objek berada. Sehingga biasanya Notaris ditempat Debitur berdomisili akan membuat Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan yang kemudian akan diikuti oleh Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang merupakan akta PPAT oleh PPAT ditempat objek berada. Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) berdasarkan Pasal 15 ayat (1) UUHT wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta PPAT. SKMHT sebagai salah satu proses dalam pemberian Hak Tanggungan yang kewenangan untuk membuat SKMHT

tersebut diberikan kepada Notaris dan PPAT, dengan mengikuti aturan-aturan yang berlaku sesuai dengan jabatan yang dimilikinya.

Akta autentik dalam pembuatannya, maka penghadap harus berhadapan dengan PPAT, dan pada pengajuan HT juga harus hadir, namun jika yang bersangkutan tidak dapat hadir maka penghadap harus membuat surat kuasa membebankan hak tanggungan (selanjut disebut SKMHT). Berdasarkan Pasal 15 (1) UUHT: “surat kuasa pembebanan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah” (selanjut disebut PPAT). Menurut ketentuan tersebut, maka Notaris juga memiliki kewenangan membuat SKMHT. Untuk dapat menentukan SKMHT dibuat oleh PPAT atau Notaris, maka dapat dilihat dari wilayah dimana letak objek HT tersebut, jika objek HT berada di kedudukan kerja PPAT, maka SKMHT dibuat oleh PPAT, sedangkan jika diluar kedudukan kerja, maka SKMHT dibuat oleh Notaris. PPAT dalam menjalankan jabatannya tunduk terhadap aturan-aturan Kepala BPN RI, sedangkan Notaris, dalam menjalankan jabatannya tunduk pada Peraturan Jabatan Notaris.<sup>48</sup>

Pembebanan HT memang harus dilakukan oleh yang bersangkutan tetapi dapat juga dikuasakan apabila benar-benar diharuskan untuk membuat kuasa hal ini di atur dalam UUHT. Ketentuan Pasal 15 UUHT menentukan “Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT) wajib dituangkan dalam bentuk akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.” Frasa “wajib

---

<sup>48</sup> Ketut Nurcahya Gita dan I Made Udiana, Kepastian Hukum Dalam Pembuatan Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan, Vol 06.N0.02 Agustus 2021, hlm 277

dibuat dengan akta Notaris dan PPAT” dalam Pasal 15 UUHT, maka SKMHT tersebut harus dibuat dengan akta autentik tentunya oleh pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk itu. SKMHT dalam pembuatannya, seorang PPAT tunduk pada tata cara pengisian SKMHT sebagaimana diatur Pada Pasal 96 ayat (1) huruf f PERKABAN No.8 Th.2012, sedangkan Notaris harus patuh pada UUJN. UUJN adalah aturan yang mengikat seorang Notaris. Pada kenyataan dalam menjalankan jabatannya, Notaris yang merangkap sebagai PPAT terikat pada dua aturan yang berbeda, disatu sisi dalam pembuatan SKMHT, Notaris harus tunduk dengan aturan yang telah ditetapkan oleh UUJN mengenai format dan bentuknya, namun di sisi lain merangkap sebagai PPAT, maka format SKMHT harus tunduk kepada PERKABAN No.8 Th.2012 yang dikeluarkan oleh BPN-RI.

#### **4. Pembuatan dan Penandatanganan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diluar wilayah kedudukannya.**

Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) memiliki tugas pokok melaksanakan kegiatan sebagian kegiatan penfaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.<sup>49</sup> Berkenaan dengan wilayah kerjanya, Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 1 ayat 8 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun

---

<sup>49</sup> Pasal 2 Ayat 1 PP No. 37 Tahun 1998

1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang menyebutkan : Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya. Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.<sup>50</sup>

Sementara itu, dalam hal kewenangan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, menyebutkan :

- a) PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya;
- b) Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam Perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa katas 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. Untuk melaksanakan tugas pokoknya seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akte otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak atas tanah dan Hak

---

<sup>50</sup> Pasal 12 Ayat 1 dan 2 PP No. 37 Tahun 1998

Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak Dalam ketentuan lain PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya, dan berwenang membuat 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..<sup>51</sup>

Sesuai dengan Pasal 1869 KUH Perdata, Pejabat Umum oleh atau di hadapan siapa akta itu dibuat, harus mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, penandatanganan yang dilakukan diluar daerah kerja PPAT maka akta PPAT yang tadinya otentik akan terdegradasi menjadi akta dibawah tangan atau batal demi hukum. PPAT harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat sesuai dengan daerah kerja. Akta yang didegradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya akibatnya akan berubah menjadi tidak sempurna lagi tidak bisa dijadikan alat bukti sempurna. Menandatangani akta diluar wilayah kerja tanpa alasan yang sah akan membuat akta tersebut cacat secara prosedural dan mengakibatkan pembatalan akta serta sanksi bagi PPAT. Dalam Pasal 1 ayat (8) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah

---

<sup>51</sup> Pasal 4 Ayat 1 dan 2 PP No. 37 Tahun 1998

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menerangkan bahwa Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Provinsi sebagaimana diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Berkaitan dengan Daerah Kerja PPAT sebagaimana yang dijelaskan diatas maka seorang PPAT memang memiliki daerah kerja yang mencakup satu wilayah Provinsi namun Peraturan Jabatan PPAT yang disebutkan diatas lebih lanjut mengatur mengenai tempat kedudukan PPAT yaitu di Kabupaten/kota diprovinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja. Dengan kata lain seorang PPAT hanya berwenang membuat akta yang objeknya berada di ruang lingkup tempat kedudukannya sebagai PPAT. PPAT harus berwenang sepanjang mengenai tempat dimana akta itu dibuat sesuai dengan daerah kerja. Akta yang didegradasi dari akta otentik menjadi akta dibawah tangan kekuatan pembuktiannya akibatnya akan berubah menjadi tidak sempurna lagi tidak bisa dijadikan alat bukti sempurna. Penandatanganan Akta Jual Beli (AJB) di luar tempat kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan tindakan yang sah sepanjang objek yang termuat dalam akta masih terletak di tempat kedudukan PPAT tersebut, serta penandatanganan akta masih dalam daerah kerja PPAT tersebut. Berkaitan dengan kasus yang diangkat dalam

tesis ini maka tindakan PPAT yang menandatangani akta di Pekanbaru namun merupakan PPAT di Kabupaten Rokan Hulu merupakan tindakan yang sah karena Kabupaten Rokan Hulu dan Pekanbaru berada dalam satu Provinsi yang sama hal ini berarti aturan mengenai Jabatan PPAT tidak dilanggar sehingga merupakan tindakan yang sah.

