

## ABSTRAK

Jual beli tanah kavling antara perusahaan pengembang (*developer*) dengan Pembeli tunduk pada hukum adat, karena hukum agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah hukum adat. Dengan demikian, dalam jual beli tanah kavling dapat dilakukan secara tunai dan kredit. Dalam jual beli tanah secara tunai dalam praktik selalu berkaitan dengan lembaga perbankan, dan kemungkinan diangsur atau dibayar pada perusahaan pengembang (*developer*) yang bersangkutan, jual beli tanah kavling ini harus dibuat melalui PPAT, yang akta jual belinya sebagai syarat untuk pengurusan sertifikat sebagai alat bukti pemilikan hak atas tanah.

Peralihan hak atas tanah karena jual beli tanah kavling sejak diserahkannya tanah yang bersangkutan dari perusahaan pengembang (*developer*) kepada pembeli yang diwujudkan dalam bentuk akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah karena jual beli yang tidak dilakukan dihadapan PPAT tidak ada sanksinya, namun pihak pembeli akan mengalami atau menemui kesulitan praktis, yakni, penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan haknya, sehingga tidak akan mendapatkan sertifikat atas namanya.

Kedudukan PPAT sebagai pejabat pertama kali diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961, yang dalam hal ini terkait dengan pengangkatan, pemberhentian, penetapan daerah kerja, hak-hak dan kewajiba PPAT. Namun, dalam perkembangannya terjadi pergeseran kedudukan dan tugas PPAT sebagai pejabat menjadi pejabat umum. Kedudukan PPAT sebagai pejabat umum mempunyai implikasi pada bentuk akta yang dibuatnya, yaitu, akta autentik. Penegasan kedudukan sebagai pejabat dari seorang PPAT beserta akta yang dibuatnya memperoleh peneguhan kembali lewat Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Tugas pokok PPAT adalah membantu Menteri Agraria membuat akta pemindahan hak atas tanah; pemberian sesuatu hak baru atas tanah; penggadaian tanah; dan pemberian hak tanggungan atas tanah. Adapun PPAT sebagai pejabat umum dapat melakukan perbuatan hukum dalam membuat akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan; dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Tanggung jawab PPAT sebelum menandatangani akta adalah meminta sertifikat hak atas tanah, kartu tanda penduduk, bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan terakhir, bukti surat setoran bea (SBB) untuk pembeli. Tanggung jawab lainnya PPAT adalah untuk membuat laporan dan melaporkan akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan; mengirimkan laporan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan meliputi letak tanah dan bangunan untuk kepentingan PBB dan BPHTB dan mengirimkan laporan kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak yang berkaitan dengan pajak penghasilan atas perolehan hak atas tanah di wilayah kerjanya.