

## **TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) ATAS PERALIHAN HAK GUNA BANGUNAN**

Agung Sutrisno W, Mustating Daeng Maroa, Ridwan Labatjo  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Luwuk  
AgungSW@gmail.com Mustating@yahoo.co.id, ridwanlabatjo@gmail.com

### **ABSTRAK**

Penelitian ini bertujuan untuk menganalisis peralihan hak Guna Bangunan (HGB) dan tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas Peralihan HGB. Dalam penelitian ini metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif. Penelitian normative adalah penelitian yang dilakukan dengan melalui studi pustaka atau *library research*. Sumber data meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Hasil penelitian bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan terhadap tanah negara, hak pengelolaan atau hak milik. Peralihan hak guna bangunan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jika hak guna bangunan dialihkan dengan cara penjualan (tidak termasuk lelang), tukar menukar, kepemilikan saham, pengalihan, dan lain-lain, hak guna bangunan harus dialihkan sesuai dengan kontrak yang dibuat oleh PPAT. Adapun tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) dalam pendaftaran tanah apabila terjadi permasalahan, maka PPAT sebagai pejabat publik dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta yang dibuatnya yang ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana.

Kata kunci: Hak Guna Bangunan, Tanggungjawab PPAT

### **ABSTRACT**

*This study aims to analyze the transfer of building use rights (HGB) and the responsibility of the Land Deed Maker (PPAT) for the transfer of HGB. In this study the research method used is normative research. Normative research is research conducted through library research or library research. Sources of data include primary, secondary and tertiary legal materials. The result of the research is that the Right to Build can be granted to state land, management rights or property rights. The transfer of building use rights must be registered with the Land Office. If the right to use the building is transferred by way of sale (excluding auction), exchange, share ownership, transfer, etc., the right to use the building must be transferred in accordance with the contract made by the PPAT. As for the responsibility of the Land*

*Deed Making Official for the transfer of Building Use Rights (HGB) in land registration if there is a problem, the PPAT as a public official can be held accountable in connection with the Deed he made which found legal defects in its manufacture, both administratively, civilly, and criminally.*

*Keywords: Building Use Rights, PPAT Responsibilities*

## **Latar Belakang**

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), telah menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini membawa dampak positif terhadap jaminan kepada masyarakat akan kepastian hukum hak atas tanah, sehingga status tanah tidak lagi seperti pada jaman Belanda. Berbagai aturan telah diterbitkan oleh Pemerintah sehubungan dengan pendaftaran tanah, diantaranya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Hukum tanah nasional sebagaimana yang telah ditetapkan dalam UUPA membedakan diantara hak-hak atas tanah dengan hak penguasaan atas tanah. Hak-hak penguasaan diatas tanah merupakan hak-hak yang memiliki kewajiban, wewenang, tugas, maka larangan mengenai pemegang haknya

dalam membuat sesuatu terhadap suatu bidang tanah yang telah dihaki. Hak-hak terhadap penguasaan atas tanah ada yang dapat berupa hubungan hukum perdata, seperti Hak Milik atas tanah, dan ada yang berupa hubungan hukum publik, seperti Hak Menguasai dari Negara (HMN).

Agar negara dapat melindungi setiap hak-hak atas tanah, maka harus dilakukan pendaftaran. Pendaftaran terhadap tanah menurut Supriadi (2016:152) sebenarnya berdasar dari sebuah kata *Cadaster* (bahasa Belanda). Kadaster merupakan sebuah istilah teknis dalam suatu *record* (rekaman) yang telah menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap sebuah bidang tanah. Pada mulanya kadaster ini berasal dari bahasa Latin *Capiastrum*, yang artinya *register* atau *capita* atau sebuah unit yang telah dibuat atau diperuntukkan untuk dapat digunakan sebagai pajak tanah Romawi (*Capulatio Terrens*).

Pendaftaran tanah ialah proses lahirnya suatu alat pembuktian terhadap kepemilikan hak atas tanah. Pentingnya permasalahan pendaftaran tanah tersebut sehingga Undang-Undang Pokok Agraria memerintahkan untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah yang ada diIndonesia kepada pemerintah. Ketentuan ini telah diatur dalam Pasal 19 UUPA.

Dengan melakukan pendaftaran tanah masyarakat mendapatkan bukti hak dalam bentuk sertipikat, sertipikat inilah yang membuat masyarakat merasa aman untuk melakukan perbuatan hukum. Pendaftaran tanah merupakan salah satu proses untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada masyarakat sebagai pemegang hak atas tanah (Muh. Zein Thalib, 2019:95)

Namun dalam kenyataannya bahwa tidak sedikit permasalahan yang timbul dalam masyarakat walaupun tanah telah didaftarkan sesuai prosedur yang berlaku. Tidak jarang terjadi satu bidang tanah dengan lokasi yang sama diakui oleh 2 (dua) orang atau lebih, dan masing-masing pihak membuktikan dengan sertipikat, hal ini sering dikenal dengan sertipikat ganda atau *overlapping*.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum menyangkut hak-hak atas tanah, maka peranan dari pendaftaran tanah sangatlah penting. Proses pendaftaran tanah ini terutama yang menyangkut peralihan hak atas tanah, sebelumnya mendaftarkan haknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu harus dibuatkan akta jual beli haknya. Akta ini harus dibuat dalam bentuk otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting sekali keberadaannya, hal ini bahwa dengan adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut akan memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan-penjelasan yang menyangkut pembuatan akta dalam rangka pendaftaran tanah (Muhammad Irsan Sugeng, 2020:187).

Dalam UUPA terdapat beberapa hak atas tanah yang bersifat primer salah satunya adalah Hak Guna Bangunan (HGB). Hak Guna Bangunan merupakan salah satu hak-hak atas tanah yang bersifat primer, selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai atas tanah (Supriadi, 2016:64). Perkembangan Hak Guna Bangunan merupakan hak primer

yang mempunyai peranan penting kedua, setelah Hak Guna Usaha. Hal ini disebabkan Hak Guna Bangunan merupakan pendukung sarana pembangunan baik perumahan, pertokoan, dll yang sementara ini semakin berkembang dengan pesat. Begitu pentingnya Hak Guna Bangunan, maka pemerintah mengaturnya lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021.

Mengenai pendaftaran hak atas tanah tentunya diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, mengenai pendaftaran tanah. Pejabat lain dalam hal ini dimaksud adalah Camat sebagai PPAT Sementara. Kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT Sementara dalam melakukan pelayanan pendaftaran tanah, belum sepenuhnya dilakukan terutama dalam pelayanan untuk membuat akta-akta tanah.

Tugas pokok dan kewenangan dari PPAT sesungguhnya adalah sebagaimana disebutkan Pasal 2 ayat (10) dan (2) Peraturan Pemerintah No.37

Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagaimana bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, yaitu 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.

Dalam peralihan hak guna bangunan (HGB) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus dapat memperhatikan objek HGB yang akan dialihkan dan juga subjek HGB yang mempunyai kewenangan untuk mengalihkan hak tersebut. Sehingga pentingnya keberadaan PPAT dalam hal peralihan hak agar tidak menimbulkan permasalahan hukum dikemudian hari.

### **Metode Penelitian**

Metode penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif.

Penelitian normative adalah penelitian yang dilakukan dengan melalui studi pustaka atau *library research*. Sumber data meliputi bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Dalam penelitian ini metode analisis yang digunakan adalah metode analisis deskriptif kualitatif

## **Hasil Dan Pembahasan**

### **A. Peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) Berdasarkan Hukum Positif di Indonesia**

Hak Guna Bangunan sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 35 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah suatu hak untuk mendirikan bangunan diatas tanah yang bukan hak miliknya, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun.

Subjek hukum Hak Guna Bangunan adalah warga negara Indonesia atau badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia. Berdasarkan ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 18

Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah (PP No. 18 Tahun 2021) bahwa Hak Guna Bangunan dapat diberikan terhadap tanah negara, hak pengelolaan atau hak milik.

### **1. Terjadinya Hak Guna Bangunan**

Terjadinya hak guna bangunan berdasarkan status hak atas tanah diuraikan berikut ini:

#### **a. Hak Guna Bangunan diatas Tanah Negara**

Terhadap tanah negara yang akan diberikan hak guna bangunan pada Pasal 38 ayat (1) PP No. 18 Tahun 2021, diberikan dengan Keputusan Pemberian Hak oleh Menteri. Hak guna bangunan di atas Tanah Negara tersebut dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak apabila memenuhi syarat: Tanahnya masih diusahakan dan dimarrfaatkan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak; Syarat-syarat pemberian hak dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;

Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak; Tanahnya masih sesuai dengan rencana tata ruang; dan Tidak dipergunakan dan/atau direncanakan untuk kepentingan umum.

Hak guna bangunan bagi satuan rumah susun di atas Tanah Negara, dapat diberikan sekaligus dengan perpanjangan haknya setelah mendapat sertifikat laik fungsi.

b. Hak Guna Bangunan diatas Hak Pengelolaan

Menyangkut hak guna bangunan diatas tanah hak pengelolaan pada Pasal 38 ayat (2) PP No. 18 Tahun 2021 diberikan oleh menteri dengan Surat Keputusan pemberian hak didasari atas persetujuan pemegang hak pengelolaan. Hak guna bangunan di atas Tanah Hak pengelolaan dapat diperpanjang atau diperbarui atas permohonan pemegang hak guna bangunan apabila memenuhi syarat sebagaimana syarat yang ada pada perpanjangan hak guna bangunan diatas tanah negara dan

mendapat persetujuan dari pemegang Hak Pengelolaan.

Hak guna bangunan untuk Satuan rumah susun di atas Tanah Hak Pengelolaan, dapat diberikan perpanjangan dan pembaruan hak setelah mendapat sertifikat laik fungsi. Dalam hal hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan maka jangka waktu perpanjangan dan pembaruan hak dapat diberikan apabila tanahnya telah digunakan dan dimanfaatkan sesuai dengan tujuan pemberian haknya.

c. Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik

Berdasarkan Pasal 38 ayat (3) PP No. 18 Tahun 2021, menyebutkan bahwa Hak guna bangunan yang berada di atas Tanah hak milik terjadi dengan cara pemberian hak oleh pemegang hak milik melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Atas kesepakatan antara pemegang hak guna bangunan dengan pemegang hak milik, hak guna bangunan di atas Tanah hak milik dapat diperbarui dengan

pemberian hak guna bangunan baru dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan hak tersebut harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

## **2. Peralihan Hak Guna Bangunan**

Berdasarkan ketentuan Pasal 35 ayat (3) UUPA bahwa hak guna bangunan beralih atau dialihkan kepada pihak lain. Menurut M Yamin Lubis dan Abdul Rahim (2017:276) menjelaskan bahwa Pengalihan hak atas tanah dapat diartikan sebagai perbuatan yang menyertai undang-undang, suatu akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mengakibatkan beralihnya pemegang hak atas tanah kepada pihak lain. pemindahan sementara Hak atas tanah adalah perbuatan hukum atau peristiwa hukum yang diberlakukan selain akta PPAT, seperti berita acara lelang resmi lelang.

Mengenai Peralihan hak atas tanah bisa dengan dua tahapan, yakni dengan “beralih”

serta “dialihkan”. Pada Pasal 45 ayat (2) PP No.18 Tahun 2021 disebutkan bahwa Hak guna bangunan dapat beralih, dialihkan, atau dilepaskan kepada pihak lain serta diubah haknya. Sedangkan pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No 24 Tahun 1997) menyebutkan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Peralihan hak guna bangunan dapat dilakukan dengan cara jual-beli (selain lelang), tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Mengenai juga jual beli melalui lelang terdapat

prosedur pemindahan hak guna bangunan melalui lelang yang diatur pada Pasal 41 PP No 24 Tahun 1997, bahwa Peralihan hak melalui pemindahan hak dengan lelang yang dibuat hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang.

Pengalihan hak guna bangunan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jika hak guna bangunan dialihkan dengan cara penjualan (tidak termasuk lelang), tukar menukar, kepemilikan saham, pengalihan, dan lain-lain, hak guna bangunan harus dialihkan sesuai dengan kontrak yang dibuat oleh PPAT. Sementara itu, untuk pengalihan hak guna bangunan melalui penjualan lelang, sepanjang ada berita acara lelang.

Pengalihan hak guna bangunan secara pewarisan harus dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris. Perlu diperhatikan bahwa apabila hak guna bangunan dialihkan ke tanah hak pengelolaan atau hak milik, maka harus diperoleh

persetujuan tertulis dari pemilik hak pengelolaan atau pemilik hak milik.

Sedangkan mengenai pelepasan hak guna bangunan sebagaimana diatur pada Pasal 45 ayat (3) PP No.18 Tahun 2021 harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang berwenang dan dilaporkan kepada Menteri. Karena mempunyai kekuatan mengikat, maka Hak guna bangunan dapat dijadikan jaminan yang dibebani hak tanggungan.

Adapun tahapan kemudian Hak Tanggungan terhadap Hak Guna Bangunan meliputi: (a) Pembuatan perjanjian terkait utang piutang harus dibuat dengan akta notarill melalui PPAT; (b) Adanya pembuktian dalam Akta Pemberian Hak Tanggunganya oleh Pejabat yang berwenang yakni PPAT dimana Hak Bangunan tersebut sebagai jaminan utang; (c) Dilakukan pendaftaran terhadap akta Pemberian Hak Guna Bangunan kepada Kepala BPN agar dicatat

kedalam Buku Tanah serta diterbitkan sertifikat Hak Tanggungan.

Dengan adanya kekuatan hukum atas hak guna bangunan, sehingga memiliki kewajiban, larangan dan hak bagi pemegang hak guna bangunan. Hal ini sebagaimana diatur dalam Pasal 42, 43 dan 44 PP No.18 Tahun 2021, yang dijabarkan berikut ini:

- a. Kewajiban pemegang hak guna bangunan adalah sebagai berikut: (1) Melaksanakan pembangunan dan/atau mengusahakan tanahnya sesuai dengan tujuan peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya paling lama 2 (dua) tahun sejak hak diberikan; (2) Memelihara Tanah, termasuk menambah kesuburannya dan mencegah rusaknya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup; (3) Menjaga fungsi konservasi sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya; (4) Mematuhi

ketentuan pemanfaatan ruang yang diatur dalam rencana tata ruang; (6) Melepaskan Hak Atas Tanah baik sebagian atau keseluruhan dalam hal dipergunakan bagi pembangunan untuk kepentingan umum; dan (7) Menyerahkan kembali Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang hak milik, setelah hak guna bangunan hapus.

- b. Adapun larangan pemegang hak guna bangunan adalah sebagai berikut: (1) Mengurung atau menutup pekarangan atau bidang Tanah lain dari lalu lintas umum, akses publik, dan/atau jalan air; (2) Merusak sumber daya alam dan kelestarian kemampuan lingkungan hidup; (3) Menelantarkan tanahnya; dan/atau (4) Mendirikan bangunan permanen yang mengurangi fungsi konservasi tanggul, fungsi konservasi sempadan,

atau fungsi konservasi lainnya, dalam hal dalam areal hak guna bangunan terdapat sempadan badan air atau fungsi konservasi lainnya.

- c. Sedangkan hak pemegang hak guna bangunan adalah sebagai berikut: (1) Menggunakan dan memanfaatkan Tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya; (2) Mendirikan dan mempunyai bangunan di atas Tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan sepanjang untuk keperluan pribadi dan/atau mendukung usaha sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau (3) Melakukan perbuatan hukum yang bermaksud melepaskan, mengalihkan, dan mengubah penggunaannya serta membebaskan dengan hak tanggungan sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **3. Hapusnya Hak Guna Bangunan**

Mengenai berakhir atau hapusnya hak guna bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 46 dan 47 PP No.18 Tahun 2021, yang menjelaskan bahwa terdapat beberapa hal yang mengakibatkan hapusnya hak guna bangunan yaitu:

- a. Berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian, perpanjangan, atau pembaruan haknya.
- b. Menteri membatalkan hak guna bangunan sebelum jangka waktu berakhir. Hal tersebut disebabkan oleh: (1) Tidak terpenuhinya ketentuan kewajiban dan/atau larangan; (2) Tidak terpenuhinya syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak guna bangunan antara pemegang hak guna bangunan dan pemegang hak milik atau pedanjaan pemanfaatan Tanah Hak

- Pengelolaan; (4) Cacat administrasi; atau (5) Putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- c. Diubah haknya menjadi Hak Atas Tanah lain;
  - d. Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
  - e. Dilepaskan untuk kepentingan umum;
  - f. Dicabut berdasarkan Undang-Undang;
  - g. Ditetapkan sebagai Tanah Telantar;
  - h. Ditetapkan sebagai Tanah Musnah;
  - i. Berakhirnya perjanjian pemberian hak atau perjanjian pemanfaatan Tanah untuk hak guna bangunan di atas hak milik atau Hak Pengelolaan; dan/atau
  - j. Pemegang hak sudah tidak memenuhi syarat sebagai subjek hak.

Hapusnya hak guna bangunan di atas Tanah Negara, maka berakibat tanah tersebut

menjadi Tanah Negara. Tanah Negara dilakukan penataan kembali penggunaan, pemanfaatan, dan pemilikan berdasarkan kewenangan Menteri. Untuk hapusnya hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan. Untuk hapusnya hak guna bangunan di atas Tanah hak milik, maka akibatnya tanah tersebut kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik.

#### **B. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas peralihan Hak Guna Bangunan (HGB)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum dimaksud berkaitan dengan tanah yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrens*), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dari tugas tersebut sehingga seorang PPAT mempunyai wewenang untuk membuat akta otentik mengenai hak atas tanah.

Akta PPAT mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting dalam lalu lintas hukum, baik dalam hukum privat maupun hukum publik. Dengan adanya akta itu, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Nasional dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dari pihak pertama, kepada pihak kedua (Sri Wulan, Muh Hasrul, Muh Ilham Arisaputra, 2022).

Selanjutnya menurut Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto (2015:67), bahwa pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang menurut ketentuan

peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku. Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan 1 (satu) lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya (Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015:67).

Menurut ketentuan Pasal 22 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *juncto* Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 24 Tahun 2016), 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.

Akta PPAT untuk Hak Guna Bangunan (HGB) dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar dengan lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT, dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak guna bangunan yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Adapun mengenai tanggungjawab PPAT, terletak pada Akta yang dibuat sebagai salah satu syarat pendaftarannya HGB ke

Kantor Pertanahan. Jika akta yang dibuat oleh PPAT bersengketa dipengadilan atau hilangnya akta maka PPAT bertanggungjawab secara hukum. Menurut Hans Kelsen (2006:140) menjelaskan tentang teori tanggung jawabnya bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa seseorang tersebut memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.

Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998, telah ditekankan beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT (Adrian Sutedi, 2009:93) yaitu:

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenainya sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya.
2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya.

3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum

Jika terjadi permasalahan akta PPAT terhadap peralihan hak guna bangunan, maka PPAT dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta yang dibuatnya yang ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam hal pendaftaran terhadap peralihan HGB, PPAT bertanggungjawab untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu terkait HGB. Selanjutnya akta yang dibuat oleh PPAT tersebut dijadikan dasar atau persyaratan dalam pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan.

PPAT sebagai pejabat publik dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan yang diatur

dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (PP No 24 Tahun 1997) dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang mengalami kerugian (Pasal 62 PP No 24 Tahun 1997).

### **Kesimpulan**

Hak Guna Bangunan dapat diberikan terhadap tanah negara, hak pengelolaan atau hak milik. Peralihan hak guna bangunan harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Jika hak guna bangunan dialihkan dengan cara penjualan (tidak termasuk lelang), tukar menukar, kepemilikan saham, pengalihan, dan lain-lain, hak guna bangunan harus dialihkan sesuai dengan kontrak yang dibuat oleh PPAT. Sementara itu, untuk pengalihan hak guna bangunan melalui penjualan lelang, sepanjang ada berita acara lelang. Untuk hapusnya hak guna bangunan di atas Tanah Hak Pengelolaan, mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan

pemegang Hak Pengelolaan. Untuk hapusnya hak guna bangunan di atas Tanah hak milik, maka akibatnya tanah tersebut kembali ke dalam penguasaan pemegang hak milik. Adapun tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah atas peralihan Hak Guna Bangunan (HGB) dalam pendaftaran tanah apabila terjadi permasalahan terhadap akta PPAT dalam peralihan hak guna bangunan, maka PPAT sebagai pejabat publik dapat dimintai pertanggungjawabannya sehubungan dengan Akta yang dibuatnya yang ditemukannya cacat hukum dalam pembuatannya baik secara administratif, perdata, maupun pidana.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, 2009, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta
- Angger Sigit Pramukti dan Erdha Widayanto, 2015. *Awas Jangan Beli Tanah Sengketa*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta
- Eko Puji Hartono dan Akhmad Khisni, 2018, *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Jurnal AKTA Vol. 5 No. 1 Maret 2018.
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung
- Muh. Zein Thalib, 2019, *Surat Keterangan Tanah (SKT) yang Di Buat Kepala Desa Sebagai Alas Hak dalam Rangka Pendaftaran Tanah*, Jurnal Yustisiabel, Volume 3. Nomor 1 April 2019
- M. Yamin Lubis dan Abdul Rahim, 2017, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Jakarta
- Muhammad Irsan Sugeng, 2020, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah di kabupaten Gowa*, Jurnal Yustisiabel, Volume 4. Nomor 2 Oktober 2020
- Supriadi, 2016, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Sri Wulan, Muh Hasrul, Muh Ilham Arisaputra, 2022, *Tanggung Jawab Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Hilangnya Lembar Pertama Akta*, WIDYA PRANATA HUKUM Vol. 4, No.1, Februari 2022

Zainuddin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.

***Sumber Perundang-Undangan:***

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah,

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Pelayanan Peralihan Hak Guna Bangunan Tertentu di Wilayah Tertentu