

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **2.1 Ruang Lingkup dan Macam Peralihan Hak Atas Tanah**

Di dalam ruang lingkup mengenai hukum agraria, tanah adalah bagian bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah yang dimaksud, bukan mengatur tentang tanah dalam segala aspek, namun hanya mengatur salah satu aspeknya yakni tanah dalam arti yuridis yang disebut dengan hak. Tanah bagian dari bumi sebagaimana yang diatur pada Pasal 4<sup>40</sup> UU No. 5 Tahun 1960 mengenai UUPA.

Konsep hak atas tanah sebagaimana telah diatur dalam hukum agraria nasional dibagi dalam dua bentuk, yaitu :

1. Hak-hak atas tanah primer yakni hak atas tanah yang bisa dipunyai atau dikuasai secara langsung baik oleh perseorangan ataupun badan hukum dalam waktu yang lama serta bisa untuk dipindahtangankan kepada orang/pihak lain karena dilakukannya perbuatan hukum ataupun kepada ahli waris karena peristiwa hukum diantaranya Hak Guna Bangunan, Hak Milik, Hak Guna Usaha, serta Hak Pakai.
2. Hak-hak atas tanah sekunder yakni hak-hak atas tanah yang hanya bersifat sementara diantaranya adalah hak gadai, usaha bagi hasil, menumpang, serta menyewa atas tanah pertanian.

Terkait beberapa jenis hak atas tanah ini, hak milik sebagai hak primer yang memiliki kedudukan terkuat dibanding dengan hak lainnya. Hal ini telah dipertegas sebagaimana pada ketentuan dalam Pasal 20 Ayat (1) UU Pokok

---

<sup>40</sup>Pasal 4 : “Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum.”

Agraria<sup>41</sup> Sifat yang terdapat pada hak milik diantaranya yaitu turun temurun yang artinya bahwa suatu hak milik berlangsung secara terus selama pemilik hak milik tersebut masih hidup sedangkan apabila pemilik atas tanah hak milik telah meninggal dunia, maka hak miliknya yang secara hukum dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang telah dipenuhinya persyaratan sebagai subjek hak milik.<sup>42</sup> Terkuat dalam hal ini yang memiliki arti bahwa hak milik atas tanah memiliki kedudukan yang lebih kuat apabila jika dibandingkan terhadap hak atas tanah lain, yang mana tidak mempunyai batas waktu tertentu dalam pemilikannya, mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain, dan juga tidak mudah hapus.<sup>43</sup> Terpenuhi artinya bahwa kepemilikan secara hak milik atas tanah memberi suatu wewenang yang lebih luasa kepada pemiliknya apabila dibanding dengan hak atas tanah lain, sehingga dapat dikatakan bahwa hak milik sebagai induk bagi hak atas tanah lainnya, dan penggunaan ataupun pemanfaatannya yang lebih luas juga apabila dibanding dengan suatu hak atas tanah lain.<sup>44</sup>

Pernyataan tersebut di atas mengandung makna bahwa sangat penting dan berharganya penguasaan hak atas tanah dengan sebuah *title* hak milik dalam hal mana secara hukum mempunyai kedudukan yang bersifat terkuat dan terpenuhi sehingga dapat dipertahankan haknya terhadap siapapun oleh pemilik hak. Namun terkait demikian bukan berarti sifat terkuat dan juga terpenuhi yang ada dalam hak milik mempunyai sifat mutlak, tidak terbatas, dan juga tidak dapat dengan mudah untuk diganggu gugat, sehingga pada situasi serta kondisi tertentu hak milik pun

---

<sup>41</sup>Pasal 20 Ayat (1) : “Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat, terpenuhi, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.”

<sup>42</sup>Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*, (Jakarta : Kencana, 2012), hlm. 92.

<sup>43</sup>*Ibid*

<sup>44</sup>*Ibid.*

dapat dibatasi. Pembatasan yang nyata sebagaimana diatur pada ketentuan-ketentuan dalam UUPA sendiri.<sup>45</sup>

Mengenai keabsahan hak milik, telah dikenal dengan 2 (dua) asas yang melekat, Pertama adalah asas "*Nemo plus juris transfere potest quam ipse habet*", artinya bahwa tidak ada seorangpun yang dapat mengalihkan maupun memberikan sesuatu kebendaan kepada orang lain melebihi atas hak miliknya atau yang dipunyainya; Kedua adalah asas "*Nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest*", artinya bahwa tidak ada seorangpun dapat mengubah tujuan dari penggunaan objek hak milik terhadap dirinya maupun kepentingan pihaknya sendiri. Kedua asas tersebut di atas mengukuhkan kekuatan dari sifat terkuat dan terpenuh yang dimiliki hak dengan *title* hak milik atas tanah. Luasnya kewenangan yang ada pada pemilikinya dalam hal melakukan tindakan-tindakan atas tanah dengan hak miliknya, kekuatan untuk mempertahankan hak miliknya terhadap gangguan dari pihak lain, dan keistimewaan lain yang dimiliki hak milik sehingga mempunyai suatu nilai keabsahan dan juga kehalalan yang dijamin oleh kedua asas tersebut.

Peralihan hak atas tanah merupakan perbuatan hukum yang bermaksud guna melakukan perpindahan terhadap hak atas tanah kepada pihak yang lain.

---

<sup>45</sup> Pembatasan terhadap Hak Milik terdapat dalam pasal-pasal sebagai berikut:

Pasal 6 : Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Seseorang tidak dibenarkan mempergunakan atau tidak mempergunakan hak miliknya (atas tanah) semata hanya untuk kepentingan pribadinya, apalagi jika hal itu dapat merugikan kepentingan masyarakat karena sesuai dengan asas fungsi social ini hak milik dapat hapus jika kepentingan umum menghendakinya.

Pasal 7: Untuk tidak merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pasal 17 : Dengan mengingat ketentuan dalam pasal 7 maka untuk mencapai tujuan yang dimaksud dalam pasal 2 ayat (3) diatur luas maksimum dan/atau minimum tanah yang boleh dipunyai dengan sesuatu hak tersebut dalam pasal 16 oleh satu keluarga atau badan hukum.

Pasal 18 : Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan Negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang diatur dengan undang-undang.

Pasal 21 ayat (1) : Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.

Pemindahan tersebut dilakukan apabila status hukum dari pihak yang akan menguasai tanah telah memenuhi persyaratan sebagai pemegang hak dan bersedia untuk memindahkan haknya tersebut. Bentuk-bentuk peralihan terhadap hak atas tanah dapat terjadi dengan sebab :

1. Pewarisan Tanpa Wasiat

Menurut hukum perdata, apabila pemegang suatu hak atas tanah telah meninggal dunia, maka hak tersebut demi hukum yang beralih kepada ahli warisnya. Dengan pengalihan kepada ahli waris tersebut, yaitu kepada siapa-siapa yang termasuk sebagai ahli waris, dengan berapa bagian perolehan masing-masing dan bagaimana cara pembagian, dalam mana telah diatur dengan aturan Hukum Waris dari almarhum sebagai pemegang hak yang bersangkutan, bukan dengan Hukum Tanah. Ketentuan dalam hukum tanah hanya tentang dikuasainya tanah yang asal muasalnya berasal dari warisan dan mengenai hal-hal dalam pemberian surat tanda bukti pemilikannya kepada para ahli waris. Menurut ketentuan pada Pasal 61 Ayat (3) “Peraturan Pemerintah No24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah”, bahwa pendaftaran terhadap pengalihan hak yang dikarenakan oleh peristiwa pewarisan dapat diajukan dalam tenggang waktu enam bulan sejak tanggal pewaris meninggal dunia.

2. Pemindahan Hak

Perbuatan hukum dengan pemindahan hak berbeda dengan beralihnya suatu hak atas tanah yang telah terjadi karena peristiwa mengenai hukum pewarisan tanpa adanya wasiat terlebih dulu yang

terjadi karena demi hukum dengan telah meninggalnya pemegang hak, maka dalam perbuatan pengalihan hak terdapat kesengajaan dari pemegang hak ke pihak lain untuk melakukan peralihan terhadap hak atas tanahnya. Bentuk-bentuk pemindahan hak ini bisa dikarenakan:

- a. Jual-Beli,
- b. Hibah,
- c. Pemasukan dalam suatu perusahaan atau “inbreng” dan
- d. Hibah-wasiat atau “legaat”

Perbuatan-perbuatan tersebut di atas, dilakukan selama pemegang haknya masih hidup dan sifat yang melekat dalam perbuatan hukum pemindahan hak adalah tunai atau langsung, kecuali pemindahan hak dengan hibah wasiat. Hal demikian diartikan bahwa adanya perbuatan hukum tersebut, maka hak atas tanah yang telah bersangkutan berpindah ke pihak yang lain. Dalam pemindahan hak tersebut dengan cara hibah wasiat, kemudian hak atas tanah yang telah bersangkutan baru beralih ketika pemegang haknya telah meninggal dunia.

Jual beli, hibah, tukar menukar, pemberian menurut adat serta pemasukan didalam perusahaan (inbreng), dan pelaksanaan hibah-wasiat, yang dilakukan oleh dan/ dihadapan seorang PPAT, yang selanjutnya disingkat PPAT, yang bertugas membuat akta perbuatan hukum tersebut. Diadakannya perbuatan hukum oleh atau di hadapan PPAT oleh pihak yang bersangkutan, harus telah memenuhi syarat terang.

Akta yang ditandatangani oleh para pihak telah menunjukkan secara nyata

atau “riil” mengenai perbuatan hukum jual-beli yang dilakukan. Dengan demikian sifat dari jual beli yang tunai, terang dan riil, telah terpenuhi. Akta yang dibuat baik oleh dan/atau dihadapan seorang pejabat yang memiliki wewenang tersebut telah membuktikan, bahwa benar telah dilakukannya suatu perbuatan hukum oleh yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan adalah berupa pemindahan hak, maka akta demikian secara implisit juga dianggap sebagai bukti, bahwa penerima hak telah dianggap sebagai pemegang hak yang baru. Namun hal tersebut baru dapat diketahui dan oleh karenanya juga baru memiliki kekuatan mengikat bagi para pihak serta sekalian ahli warisnya saja karena sifat administrasi yang terdapat dalam PPAT sifatnya tertutup bagi umum karena hanya hubungan keperdataan yang bersifat privat.

Terkait hal demikian di atas, untuk memperoleh surat bukti yang bersifat lebih kuat dan luas kekuatan pembuktiannya, maka pemindahan hak seharusnya didaftarkan di Kantor Pertanahan Kota atau Kotamadya setempat, untuk dilakukan pencatatan pada buku tanah dan terbinya sertifikat kepada yang bersangkutan. Pencatatan pemindahan hak pada sertifikat yang demikian, maka diperolehnya suatu surat tanda bukti yang bersifat kuat. Oleh karena sifat dari administrasi dalam pengalihan hak atas tanah yang berada di kantor pertanahan Kota/Kotamadya yang memiliki sifat terbuka untuk umum, maka dari itu dengan pencatatan pemindahan hak pada buku tanah, bukan hanya berlaku kepada para pihak yang memindahkan hak dan ahli warisnya saja, tetapi juga kepada pihak ketiga yang dianggap tahu, bahwa penerima hak yang baru sebagai pemegang haknya yang baru.

Peralihan hak atas tanah, khususnya pada hak milik dapat diselenggarakan

secara benar, apabila PPAT yang mempunyai tugas dalam pembuatan akta karena dilakukannya perbuatan hukum dengan pengalihan hak atas tanah telah memastikan kebenaran tentang hak atas tanah (hak milik) tersebut dan mengenai kecakapan serta kewenangan untuk bertindak dari mereka yang akan melakukan pengalihan dan penerima pengalihan hak atas tanah tersebut. Terkait obyek kebendaan hak atas tanah yang dialihkan tersebut, PPAT mempunyai kewajiban untuk melakukan pemeriksaan mengenai kebenaran dari dokumen-dokumen yang ditunjukkan atau disampaikan kepadanya, diantaranya :

- a. Terhadap bidang tanah yang telah terdaftar dengan hak milik ataupun dengan hak lain ditunjukkan dengan sertifikat asli yang bersangkutan. Sertifikat yang tidak diserahkan ataupun terhadap sertifikat yang diserahkan tidak ada kesesuaian dengan daftar-daftar yang terdapat dan tercatat pada Kantor Pertanahan setempat; atau
- b. Terhadap bidang tanah yang belum terdaftar ditunjukkan dengan :
  - 1) Surat-surat yang membuktikan bahwa belum dikonversi atau diajukan permohonan hak atas tanah yang lama atau surat keterangan yang berasal dari Kepala Desa/Kelurahan bahwa telah dikuasainya suatu bidang tanah dengan itikad baik oleh yang bersangkutan, dan tidak pernah ada permasalahan terkait dengan penguasaan tanahnya tersebut; dan
  - 2) Surat keterangan oleh pemegang hak mengenai belum terbitnya sertifikat atas bidang tanah yang bersangkutan, atau apabila tanah berada jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan yang dikuatkan Kepala Desa atau Kelurahan; dan terkait tidak dapat

diserahkannya surat tersebut maka PPAT dalam hal ini wajib menolak untuk membuat akta terhadap pemindahan hak atas tanah termasuk juga hak milik yang akan dialihkan.

Apabila dalam hal pemindahan hak pemegang hak tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikannya baik berupa bukti tertulis seperti sertifikat maupun bentuk lain yang dapat dipercaya dan dipertanggung jawabkan, maka pembukuan terhadap hak tersebut dapat dilakukan dengan tidak berdasar pada kepemilikan secara yuridis namun berdasarkan atas bukti dari penguasaan secara fisik, yakni dengan syarat :

1. Telah menguasai tanah tersebut berturut-turut selama 20 tahun atau lebih oleh pemohon pendaftaran hak dan pendahulu-pendahulunya;
2. Penguasaan dilakukan secara itikad baik dan terbuka.
3. Diperkuat dengan adanya kesaksian dari orang yang dapat dipercaya.
4. Penguasaan tanah tersebut tidak sedang dipermasalahkan atau tidak dalam sengketa.

Pengalihan hak milik tersebut dapat dilaksanakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan :

- 1) Pengalihan hak termasuk hak milik dapat terjadi karena adanya jual-beli, warisan, hibah, dan tukar-menukar, serta adanya perbuatan lainnya yang dimaksudkan untuk dilakukannya perpindahan kepemilikan dengan suatu hak.
- 2) Pengawasan daripengalihan dengan hak milik diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 3) Setiap pengalihan hak milik atau perbuatan yang dimaksudkan baik secara



langsung ataupun tidak langsung untuk dilakukan pemindahan hak milik dari orang asing ataupun terhadap orang yang memiliki kewarganegaraan Indonesia ganda dengan orang asing adalah dengan sendirinya batal dan terhadap tanah jatuh kepada negara dengan syarat dalam kurun waktu satu tahun harus sudah dialihkan kepada orang lain, apabila tidak maka akan jatuh pada negara.

Adapun syarat-syarat untuk terjadinya suatu peralihan atas kebendaan tersebut yakni :

1. Peralihan harus dilakukan oleh seorang yang berhak guna melakukan peralihan. Tidak secara mutlak pemilik suatu kebendaan diberikan hak untuk mengalihkan, hal ini bisa terjadi jika misalnya pemilik kebendaan beradadalam keadaan pailit (*failiet*). Dalam hal inidia sebagai pemilik suatu kebendaan tetapi oleh karena putusan dari pengadilan menyatakan ia dalam kedaan pailit, maka ia tidak berhak lagi untuk melakukan peralihan terhadap kebendaan tersebut. Adapun sebaliknya orang bukan sebagai pemilik kebendaan tetapi berhak untuk mengalihkan. Misalnya pandamer, dalam hal mana sebagai pihak penerima barang gadai dari pemilik yang dijadikan sebagai sebuah jaminan guna pelunasan hutangnya, ia bukan pemilik yang sah, tetapi dikarenakan wanprestasi yang dilakukan pihak yang berhutang, maka penerima gadai tersebut dapat mengalihkan benda yang dijadikan jaminan hutang tersebut.
2. Peralihan dilakukan secara nyata artinya peralihan yang dilakukan adalah benar terjadi serta secara nyata dilakukan dari tangan ke tangan

secara langsung. Melihat pernyataan tersebut, dapat diketahui bahwa pengalihan yang dimaksud adalah pengalihan yang dilakukan untuk benda-benda bergerak yang hanya cukup dengan diserahkan secara langsung, namun terhadap jenis benda yang tidak bergerak, diperlukan pencatatan atas pemindahan benda tersebut ke dalam suatu akta guna menetapkan keabsahan perpindahan benda. Terhadap sifat benda yang tidak bergerak, di samping peralihan secara nyata dengan akta otentik juga harus dilakukan pengalihan secara yuridis. Pengalihan secara yuridis merupakan pencatatan perbuatan hukum peralihan dari hak milik atas benda yang tidak bergerak dalam akta yang otentik yang dibuat oleh dan/ atau di hadapan pejabat umum yang telah memiliki kewenangan untuk itu dan kemudian didaftar pada register umum yang telah khusus disediakan.

## **2.2 Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan Hak Atas Tanah**

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 khususnya Pasal 19 mengatur bahwa selain perjanjian yang dimaksudkan untuk mengalihkan, memberikan, menggadaikan hak atas tanah ataupun peminjaman uang dengan tanah sebagai tanggungan, harus pula dibuktikan dengan akta yang dibuat baik oleh dan/atau di hadapan pejabat yang oleh undang-undang telah ditentukan untuk hal itu. Pejabat yang dimaksud terkait hal ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah atau untuk selanjutnya disingkat PPAT yang dinyatakan pada Pasal 1 Ayat (1)<sup>46</sup> berdasarkan “Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 mengenai Pejabat Pembuat Akta

---

<sup>46</sup>Pasal 1 ayat (1) : “PPAT adalah Pejabat Pembuatan Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

Tanah”.

PPAT memiliki peran yang sangat diperlukan baik untuk penyediaan tanah atau pemutakhiran data penguasaan hak atas tanah. PPAT mempunyai tugas pokok yang ditunjuk oleh undang-undang guna melakukan sebagian kegiatan dari pendaftaran hak atas tanah yakni dengan dibuatkan sebuah akta yang sengaja dibuat untuk dijadikan bukti bahwa telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu tentang hak atas tanah atau juga terhadap hak milik atas satuan rumah susun untuk sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan karena perbuatan hukum tersebut.

Pasal 19 Ayat (1) UUPA yang dinyatakan bahwa pemerintah mengadakan pendaftaran tanah pada seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah guna memberikan jaminan kepastian hukum. Kepastian hukum dimaksud dalam hal peraturan tersebut adalah upaya pemerintah untuk menertibkan bidang-bidang tanah yang dikuasai masyarakat dengan cara mendaftarkan bidang tanah yang dikuasai tersebut dan memberikan bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah kepada pemilik yang berhak atas hak tersebut. Pengertian Pendaftaran tanah telah dimuat pada “Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah”, pada Pasal 1 angka 1<sup>47</sup>. Definisi dalam Pasal tersebut sebagai penyempurnaan ruang lingkup terhadap pendaftaran tanah yang berdasarkan pada Pasal 19 Ayat (2) dalam “Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961” yang meliputi: pengukuran, perpetaan, pembukuan tanah,

---

<sup>47</sup>Pasal 1 angka 1 : “Pendaftaran tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun, serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

pendaftaran, peralihan hak atas tanah, dan pemberian sebagai tanda bukti hak merupakan alat pembuktian yang kuat.<sup>48</sup>

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terdapat perubahan data fisik dan/atau yuridis terhadap objek pendaftaran tanah yang telah dilakukan pendaftaran. Sehingga pemegang hak yang baru wajib melakukan pendaftaran perubahan data tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.<sup>49</sup> Sebagaimana dijelaskan pada Pasal 37 “Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 mengenai Pendaftaran Tanah”<sup>50</sup>. Guna memudahkan bagi rakyat dalam melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, dalam keadaan tertentu ditentukan oleh menteri, peralihan hak dapat dilakukan selain dengan akta PPAT.<sup>51</sup>

Terkait pemeliharaan data, sebagaimana diatur pada “Pasal 6 Ayat (2)<sup>52</sup> Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997”, maka jika ada perubahan data harus menggunakan akta PPAT yang diatur pada Pasal 37 “Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997” diatas, untuk selanjutnya akta tersebut dijadikan dasar pendaftaran tanah. Kepala kantor pertanahan dalam melaksanakan tugasnya yaitu pendaftaran hak tanggungan dan pemeliharaan terhadap data yuridis yang sudah terkumpul serta telah disajikan dikantornya yang disebabkan oleh karena baik pembebanan ataupun pemindahan hak di luar cara lelang kecuali diatur pada Pasal 37 Ayat (2),

---

<sup>48</sup>Moh. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah*, (Bandaung : Mandar Maju, 2008), hlm. 138

<sup>49</sup>Budi Harsono, *op., cit*, hlm. 491

<sup>50</sup>Pasal 37 : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan sebuah 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-undnagan yang berlaku.”

<sup>51</sup>Ibid, hlm 492.

<sup>52</sup>Pasal 6 ayat (2) berbunyi : Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala kantor pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melkasanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undnagan yang bersangkutan.

Kepala Kantor pertanahan mutlak memerlukan sebuah data yang disajikan dalam bentuk sebuah akta dalam hal mana yang hanya dibuat oleh PPAT.

Tugas yang diberikan kepada PPAT merupakan tugas membantu Kantor pertanahan dalam melaksanakan tugasnya yaitu pendaftaran tanah dengan memberikan informasi yuridis pelaksanaan pendaftaran tanah dengan memberikan informasi yuridis dalam akta yang dibuat. Konsekuensi atas tugas tersebut yakni perlunya kecermatan dan ketelitian dalam pembuatan akta, karena data yang dimuat dalam akta PPAT berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu, sehingga perubahan data tersebut menjadi sumber data yuridis bagi Kantor Pertanahan guna pelaksanaan pendaftaran tanah.