

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
MELALUI JUAL BELI DI KABUPATEN DEMAK**

Skripsi

Diajukan untuk memenuhi Sebagai Persyaratan memperoleh
Gelar Sarjana Strata Satu (S-1) Ilmu Hukum
Program kekhususan Hukum Perdata



Diajukan oleh :

Reswanto Adi Nugroho

NIM : 30301900423

PROGRAM STUDI (S.1) ILMU HUKUM

FAKULTAS HUKUM

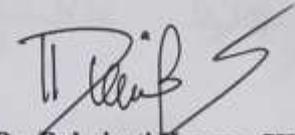
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)

SEMARANG

2023

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
MELALUI JUAL BELI DI KABUPATEN DEMAK**




Dr. Dahniarti Hasana, SH.,M.Kn
MDK : 8954100020

Tanggal, 17 Januari 2023

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI

PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM
PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL
BELI DI KABUPATEN DEMAK

Dipersiapkan dan disusun oleh
Reswanto Adi Nugroho
NIM : 30301900423

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji
Pada tanggal 17 Februari 2023
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat dan lulus

Tim Penguji
Ketua,


Dr. Hj. Beni Rinda Listyawati, S.H., M.Hum
NIDN : 0618076001

Anggota

Anggota


Dr. Taufan Pajuh Riyanto, S.H., M.Kn
NIDK : 8905100020


Dr. Dahniarti Hasana, S.H., M.Kn
NIDK : 8954100020

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



Dr. Bambang Tri Bawono, SH, MH
NIDN: 0607077601

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN

Yang bertanda tangan dibawah ini :

Nama : Reswanto Adi Nugroho

NIM : 30301900423

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa karya tulis yang berjudul : “ **PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KABUPATEN DEMAK**”

Adalah benar hasil kerja saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindak plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika dikemudian hari saya terbukti melakukan Tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai aturan yang berlaku.

Semarang, 20 Januari 2023
Yang menyatakan



Reswanto Adi Nugroho
NIM : 30301900423

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Reswanto Adi Nugroho

NIM : 30301900423

Program Studi : S1 Ilmu Hukum

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Skripsi dengan judul :

PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KABUPATEN DEMAK

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 17 Februari 2023

Yang menyatakan,



Reswanto Adi Nugroho

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Motto :

- *“Bekerja keraslah seolah-olah engkau akan hidup selamanya, dan beribadahlah seolah-olah engkau akan meninggal esok hari”* (Q.S. Al-Baqarah : 216)
- *“Allah akan mengangkat derajat orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang beriman dan orang-orang yang diberi ilmu beberapa derajat. Dan Allah Maha teliti apa yang kamu kerjakan”* (Q.S. Al-Mujadilah : 11)

Persembahan :

Skripsi ini saya persembahkan kepada :

1. Kedua orang tua saya, Bapak Kamdun dan Ibu Suharmonis yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga saya dapat menyelesaikan skripsi ini dengan lancar.
2. Almamater tercinta Universitas Islam Sultan Agung Semarang

KATA PENGANTAR

Segala puji syukur saya panjatkan kepada Allah SWT yang telah melimpahkan banyak nikmat, rahmat, serta hidayah dan inayah-Nya, sehingga skripsi saya yang berjudul “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kabupaten Demak” dapat diselesaikan. Penulisan skripsi ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian syarat dalam memperoleh gelar Sarjana Hukum.

Penulis menyadari bahwa didalam penulisan ini tentunya jauh dari kata sempurna dan tidak akan terselesaikan tanpa adanya dukungan, bimbingan serta doa dari berbagai pihak. Oleh karena itu, ijinkan penulis untuk mengucapkan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Prof. Dr. H. Gunarto, SH.,S.E.Akt., M. Hum, selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung
2. Dr. Bambang Tri Bawono, SH.,MH, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
3. Dr. Hj. Widayati, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan I Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
4. Dr. Arpangi, S.H., M.H., selaku Wakil Dekan II Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
5. Dr. Achmad Arifulloh, S.H., M.H., selaku Kaprodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung
6. Ida Musofiana,S.H., M.H., selaku Sekretaris Prodi S1 Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

7. Dr. Winanto, SH.,MH, selaku Dosen Wali yang telah memberikan dukungan serta pengarahan selama masa perkuliahan
8. Seluruh Dosen-Dosen Fakultas Hukum Unissula yang telah memberikan ilmu yang begitu berlimpah serta bermanfaat
9. Dr. Dahniarti Hasana, SH.,M.Kn, selaku Dosen Pembimbing yang telah membimbing dengan sabar hingga skripsi ini selesai
10. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn, yang telah membantu penulis dalam melakukan penelitian skripsi
11. Ibu Lies Retno Wulandari, SH., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana penulis melakukan riset dan pengumpulan data
12. Ibu Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn, selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dimana penulis melakukan riset dan pengumpulan data
13. Bapak Kamdun dan Ibu Suharmonis, selaku kedua orang tua dari penulis yang tanpa henti memberikan dukungan baik materi dan doa
14. Terimakasih untuk adik penulis yaitu Harmonika Sekar Anggraini yang selalu memberikan semangat
15. Teman-teman mahasiswa Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang Angkatan 2019
16. Temen-teman kelompok KKN 63 yang memberikan semangat dan dukungan atas terselesainya skripsi ini
17. Serta semua pihak yang telah membantu dalam penulisan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu-satu.

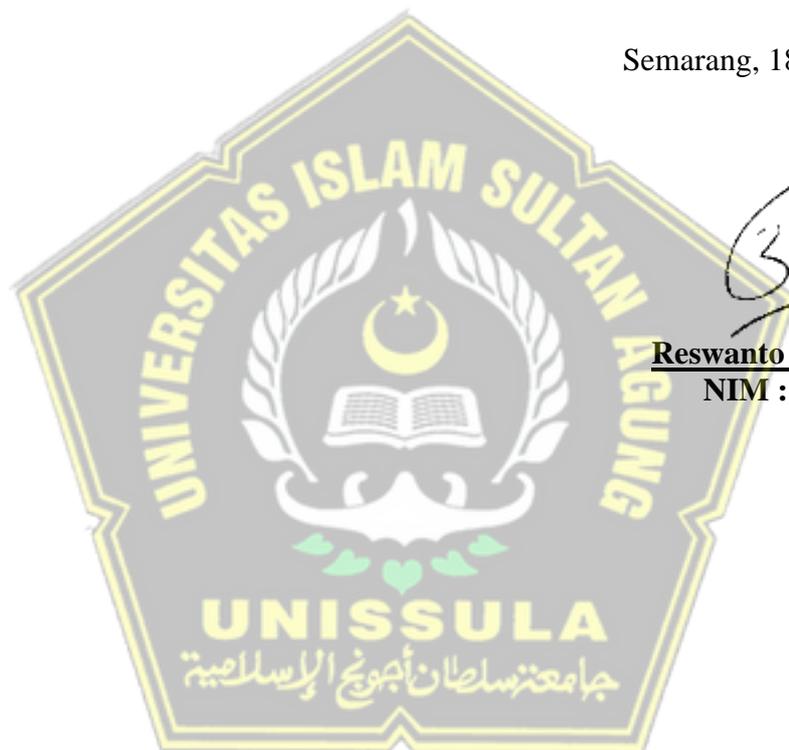
Penulis tidak mampu membalas kebaikan semua pihak yang telah membantu menyelesaikan penulisan skripsi ini, semoga Allah SWT dapat membalasnya dengan pahala yang berlimpah. Penulis menyadari bahwa skripsi ini jauh dari kata sempurna, karena kesempurnaan hanyalah milik Allah SWT. Oleh karena itu penulis menerima kritik dan saran dari semua pihak. Mudah-mudahan skripsi ini dapat bermanfaat bagi semua orang yang membutuhkan.

Semarang, 18 Januari 2023

Penulis



Reswanto Adi Nugroho
NIM : 30301900423



DAFTAR ISI

HALAMAN PENGESAHAN SKRIPSI.....	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN.....	Error! Bookmark not defined.
SURAT PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI ..	Error! Bookmark not defined.
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI.....	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
ABSTRAK	xiv
ABSTRACT.....	xv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah.....	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan Penelitian.....	10
E. Terminologi	11
F. Metode Penelitian.....	13
G. Sistematika Penulisan.....	18
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	21
A. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)) ...	21
1. Landasan Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	21
2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	24
3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	25
4. Hak serta Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah	26
5. Syarat menjadi PPAT serta pemberhentian PPAT	30
6. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah	34

B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah.....	37
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	37
2. Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah	40
3. Jenis-Jenis Pendaftaran Tanah.....	42
4. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	44
5. Macam-Macam Hak Atas Tanah yang Dapat Dialihkan.....	46
C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah	48
1. Pengertian Jual Beli Secara Umum.....	48
2. Jual Beli Tanah.....	49
D. Tinjauan tentang Sertifikat Tanah.....	52
1. Pengertian Sertifikat Tanah	52
2. Penerbitan Sertifikat Tanah	52
E. Tinjauan tentang Tanah Dalam Perspektif Islam	54
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	56
A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kabupaten Demak.....	56
1. Kondisi Wilayah Penelitian	56
2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah.....	59
3. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah	66
B. Hambatan dan Solusi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kabupaten Demak....	73
1. Hambatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kabupaten Demak.....	73
2. Solusi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Upaya Mengatasi Hambatan dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kabupaten Demak	76
BAB IV PENUTUP	80
A. Kesimpulan.....	80
B. Saran	82
DAFTAR PUSTAKA	83
LAMPIRAN-LAMPIRAN	86

DAFTAR GAMBAR

Gambar 3. 1 Wilayah Kabupaten Demak	57
Gambar 3. 2 Akta Jual Beli	72
Gambar 3. 3 Sertifikat Tanah	73



DAFTAR LAMPIRAN

Lampiran 1	Surat Keterangan Telah Melakukan Riset di Kantor PPAT Ibu Lies Retno Wulandari, S.H.	79
Lampiran 2	Surat Keterangan Telah Melakukan Riset di Kantor PPAT Ibu Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn	80
Lampiran 3	Dokumentasi Penelitian	81



ABSTRAK

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli harus dibuatkan sebuah Akta Jual Beli tanah sebagai bukti telah terjadinya kesepakatan jual beli antara pihak penjual dan pembeli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Setelah Akta Jual Beli jadi, AJB harus didaftarkan menjadi sertifikat tanah di kantor BPN agar kekuatan hukumnya lebih kuat. Peralihan hak atas tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan perlindungan hukum pemegang hak atas tanah agar dikemudian hari tidak terjadi sengketa hukum atas tanah tersebut. Tujuan penelitian skripsi ini adalah untuk mengetahui peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, tahapan-tahapan peralihan hak, serta hambatan dan solusi dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

Metode penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis-sosiologis, spesifikasi penelitian menggunakan penelitian deskriptif, sumber data penelitian menggunakan data primer dan data sekunder, metode pengumpulan data primer dengan cara wawancara sedangkan pengumpulan data sekunder dengan cara penelusuran kepustakaan, analisis data penelitian menggunakan analisis data kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh kesimpulan sebagai berikut : (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan mitra dari BPN yang memiliki kedudukan yang sejajar dan merupakan pihak yang berhadapan langsung dengan masyarakat. (2) Hambatan yang terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah ialah rendahnya kesadaran masyarakat akan pentingnya peralihan hak atas tanah dan juga stigma masyarakat yang beranggapan proses peralihan hak atas tanah prosesnya berbelit dan lambat serta biayanya mahal.

Kata Kunci : Peralihan Hak Atas Tanah, Akta Jual Beli Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah

ABSTRACT

The transfer of land rights through buying and selling must be made in a land sale and purchase deed as evidence that a sale and purchase agreement has been made between the seller and the buyer made by the Land Deed Making Officer. After the sale and purchase deed is completed, the AJB must be registered as a land certificate at the BPN office so that it has stronger legal power. The transfer of land rights aims to guarantee legal certainty and legal protection for land rights holders so that in the future there will be no legal disputes over the land. The purpose of this thesis research is to find out the role of the Land Deed Making Officer, the stages of transferring rights, as well as the obstacles and solutions in the process of transferring land rights through buying and selling.

This research method uses a juridical-sociological approach, research specifications use descriptive research, research data sources use primary data and secondary data, primary data collection methods by interview while secondary data collection by literature search, research data analysis using qualitative data analysis.

Based on the research results, the following conclusions can be drawn: (1) Land Deed Officials are public officials who are authorized to make authentic deeds regarding legal actions. The Land Deed Making Officer is a partner of BPN who has an equal position and is the party dealing directly with the community. (2) Obstacles that occur in the process of transferring land rights are the low public awareness of the importance of transferring land rights and also the stigma of the community who think the process of transferring land rights is a complicated and slow process and expensive.

Keyword : Transfer of Land Rights, Deed of Sale and Purchase of Land, Officer of Land Deed

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Indonesia adalah Negara Hukum. Sebagaimana dibuktikan dalam Pasal 1 Ayat (3) UUD 1945 berbunyi: "Negara Indonesia adalah negara hukum". Adapun definisi hukum menurut para ahli hukum, salah satunya menurut J.C.T. Simorangkir, S.H. dan Woerjono Sastropranoto, S.H. yang mengatakan "Hukum itu ialah peraturan-peraturan bersifat memaksa yang dibuat oleh badan-badan resmi yang berwajib, yang menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan masyarakat. Pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tersebut berakibat adanya hukuman". Artinya bahwa segala kegiatan yang dilakukan oleh orang yang tinggal atau bertempat tinggal di Wilayah Negara Republik Indonesia diatur dengan undang-undang berupa peraturan atau norma sebagai pedoman dalam kehidupan berbangsa dan bernegara.¹

Tujuan dari dibuatnya peraturan ini adalah untuk menciptakan ketertiban, keamanan, serta melindungi warga negara Indonesia dalam rangka menciptakan kehidupan yang aman dan damai di masyarakat. Peraturan tersebut dapat berupa peraturan tertulis dan tidak tertulis. Peraturan tertulis adalah peraturan yang dituangkan dalam tulisan resmi seperti Undang-Undang, Peraturan Pemerintah, dll. Sedangkan Peraturan tidak tertulis adalah aturan yang tumbuh dan

¹ C.S.T. Kansil, *Pengertian Ilmu Hukum Dan Tata Hukum Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 1998).

berkembang di dalam masyarakat dan biasanya hanya berlaku untuk kelompok tertentu, seperti hukum adat yang berupa kebiasaan.

Tidak hanya dalam berperilaku yang diatur dalam hukum, tanah yang berfungsi sebagai tempat tinggal manusia juga harus diatur dalam hukum. Semua aktivitas manusia selalu erat kaitannya dengan tanah, apalagi Indonesia merupakan negara yang sebagian besar penduduknya memiliki mata pencaharian sebagai petani atau biasa disebut negara agraria. Bagi negara agraria seperti Indonesia, sangat penting untuk turut serta berkontribusi dalam meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memastikan hak dan kewajiban masyarakat terpenuhi.

Dahulu Indonesia pernah menjadi jajahan Belanda. Saat Belanda menjajah Indonesia, peraturan pertanahan sepenuhnya diatur oleh Pemerintah Belanda. Setelah Indonesia mendeklarasikan kemerdekaan pada tanggal 17 Agustus 1945, peraturan tentang hukum agraria kolonial seharusnya sudah diubah, tetapi hal itu butuh waktu lama.. Kemudian pada tanggal 24 September 1960, Pemerintah Indonesia mengeluarkan peraturan hukum yang menggantikan hukum agraria kolonial, yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

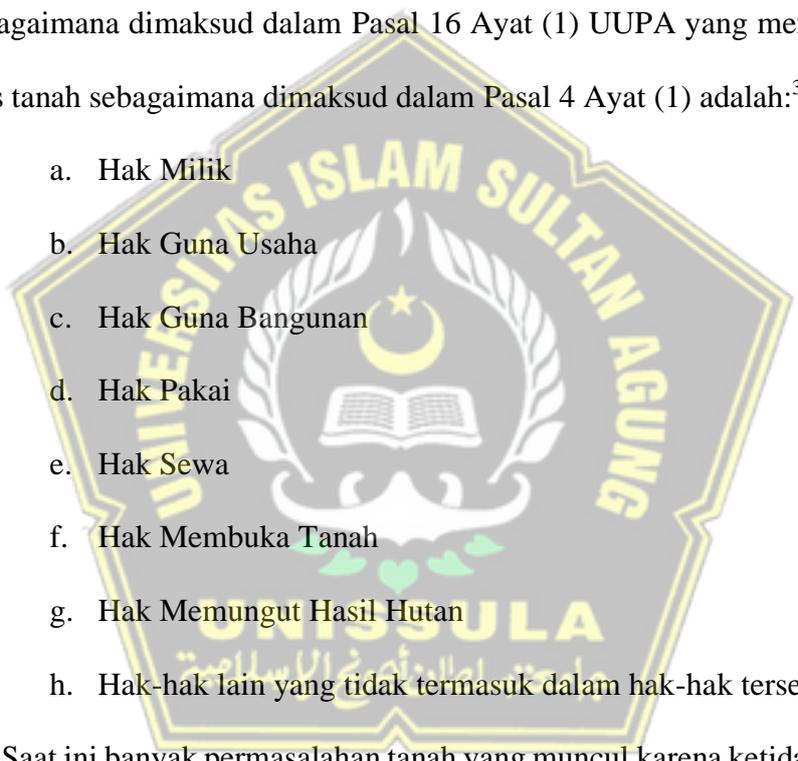
Dengan berlakunya Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, terjadi perubahan mendasar dalam hukum agraria di Indonesia, khususnya di bidang pertanahan, yang dikalangan Pemerintah dan umum dikenal dengan Undang-Undang Agraria.² Pembentukan UUPA bertitik belakang pada

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Universitas Trisakti, 2013).

Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) yang berbunyi “Bumi dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat”. Negara menjadi pengelola seluruh kekayaan alam yang terkandung di dalamnya termasuk tanah untuk mendukung kesejahteraan dan kemakmuran bagi rakyat Indonesia.

Tanah menjadi kebutuhan utama setiap manusia. Dimana di atas tanah akan dibangun rumah yang menjadi tempat berteduh dan beristirahat. Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting bagi manusia, masyarakat dan negara. Meningkatnya populasi manusia dari waktu ke waktu menjadikan tanah sebagai masalah yang pelik. Dahulu tanah hanya dijadikan sebagai sumber mata pencaharian bagi para petani maupun pekebun, namun sekarang tanah menjadi salah satu masalah pokok yang sangat penting guna menunjang perekonomian. Seiring waktu berjalan, kebutuhan masyarakat terhadap tanah menjadi sangat besar yang diikuti oleh arus pertumbuhan masyarakat Indonesia yang berkembang pesat. Banyak sengketa sengketa serta masalah lainya mengenai tanah, untuk menghindari masalah tersebut, dibutuhkan perlindungan hukum yang menjamin hak-hak dari pemilik tanah. Dengan perlindungan hukum tersebut maka subjek hak atas tanah dapat menuntut haknya terhadap setiap gangguan dari pihak lain. Salah satu tujuan diundangkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia.

Pasal 4 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan bahwa "Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, ditentukan bahwa terdapat berbagai hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh manusia, baik sendiri atau bersama-sama dengan orang lain dan badan hukum". Selanjutnya, jenis-jenis hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 Ayat (1) UUPA yang menyatakan hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 Ayat (1) adalah:³

- 
- a. Hak Milik
 - b. Hak Guna Usaha
 - c. Hak Guna Bangunan
 - d. Hak Pakai
 - e. Hak Sewa
 - f. Hak Membuka Tanah
 - g. Hak Memungut Hasil Hutan
 - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut.

Saat ini banyak permasalahan tanah yang muncul karena ketidaktahuan atau ketidakpahaman masyarakat tentang hak atas tanah. Dengan demikian, diperlukan kepastian hukum bagi masyarakat terkait kepemilikan hak atas tanah, yaitu melalui pendaftaran tanah. Sebagaimana diatur dalam Pasal 19 Ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa "untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah, pendaftaran tanah dilakukan di

³ Pemerintah Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960* (Jakarta, 1960).

seluruh wilayah Negara Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah”.⁴ Ketentuan lain yang mengatur pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah dan kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 1 Angka (9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi "Pendaftaran Tanah adalah serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah, di atas tanah, ruang bawah tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun dan hak-hak tertentu yang membebaninya".

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan melalui dua cara yaitu pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang dilakukan secara serentak yang meliputi seluruh objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pasal 45A Ayat (2) Permen ATR/BPN RI Nomor 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

⁴ *Ibid.*, hal. 8

tentang Pendaftaran Tanah berbunyi : “Pendaftaran tanah secara sistematis dilakukan atas inisiatif pemerintah dan didasarkan pada rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri”. Sedangkan pendaftaran tanah sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di dalam wilayah atau sebagian wilayah suatu desa/kelurahan secara massal.

Dengan diadakannya pendaftaran tanah, diharapkan pihak-pihak yang bersangkutan dapat dengan mudah mengetahui status atau kedudukan hukum suatu tanah, lokasi, luas dan batas-batasnya, siapa yang memilikinya serta beban apa saja yang terdapat di atasnya.⁵ Tanah yang telah didaftarkan dapat beralih kepemilikan dan kepemilikan tanah dapat beralih atau dialihkan kepada orang lain.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi dengan beberapa cara, yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, wakaf, hadiah, dan lain sebagainya. Jual beli diatur dalam KUHPerduta Pasal 1457 yang berbunyi: "Jual beli adalah suatu perjanjian, dimana salah satu pihak mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan". Objek dalam jual beli adalah barang dan juga harga. Barang sendiri dalam Pasal 504 KUHPerduta terbagi menjadi 2 (dua) yaitu benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda bergerak adalah benda yang dapat berpindah tempat karena bantuan manusia, misalnya mobil, sepeda motor, sepeda, dll. Benda bergerak diatur dalam Pasal 509 hingga 518 KUHPerduta. Sedangkan benda tidak

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: CV. Rajawali, 1991).

bergerak adalah benda yang tidak bisa bergerak, seperti tanah. Jual beli tanah adalah kegiatan jual beli dimana tanah merupakan obyek dari penjualan dan yang berpindah adalah hak atas tanah dari milik penjual menjadi milik pembeli. Jual beli tanah berdasarkan Pasal 506 KUHPerdara termasuk dalam kategori benda tidak bergerak. Oleh karena itu, ketika jual beli tanah yang bergerak bukan objeknya melainkan hak kepemilikan tanah itulah yang bergerak.⁶

Pentingnya arti tanah menjadi faktor pendorong sebagian masyarakat untuk memiliki tanah yang aman. Salah satu cara memperoleh tanah ialah dengan melalui jual beli. Jual beli hak atas tanah merupakan suatu pemindahan hak atas tanah dengan cara mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain. Semua kegiatan yang berkaitan dengan jual beli khususnya tanah tidak pernah dipisahkan dan selalu berkaitan erat dengan bukti apa yang didapat untuk menetapkan bahwa jual beli tanah telah sah dan tanah tersebut telah berpindah dari penjual atau pemilik sebelumnya kepada pembeli baru. Maka sebagai bukti bahwa jual beli telah dilakukan adalah dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh pejabat yang berwenang dalam hal ini, yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kegiatan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau pejabat lain yang ditugaskan untuk melakukan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan lainnya. Pasal 1 Angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

⁶ Mhd. Yamin Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah* (Bandung: Mandar Maju, 2008).

1997 menyatakan bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.⁷ Selanjutnya, PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Pasal 5 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.⁸ Yang dapat diangkat menjadi PPAT antara lain notaris, wakil notaris, mantan pegawai direktorat jenderal agraria, sarjana hukum, dan lain-lain.

Pembagian PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjadi 3 kelompok, yaitu :⁹

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS)
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPATK).

Ketiga jenis PPAT tersebut yang melaksanakan pelayanan kepada masyarakat khususnya dalam proses peralihan hak atas tanah yang mempunyai

⁷ Pemerintah Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah* (Jakarta, 1997).

⁸ Pemerintah Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998* (Jakarta, 1998).

⁹ Pemerintah Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Jakarta, 2016).

tugas dan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai peralihan hak atas tanah dan juga berfungsi sebagai penasehat hukum bagi masyarakat di wilayah hukum PPAT tersebut.

Ada banyak masalah dalam proses jual beli tanah baik dari penjualnya yang bermasalah maupun pembelinya. Jual beli tanah terjadi ketika kedua belah pihak menyepakati harga dan objek tanah. Setelah para pihak sepakat, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan membuat Akta Jual Beli dihadapan para pihak. Setelah AJB diterbitkan, pemilik objek tanah baru harus mendaftarkan peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan untuk dibuat sertifikat. Namun, masih banyak masyarakat yang tinggal di pedesaan yang belum mendaftarkan tanahnya ke kantor pertanahan setempat karena banyak yang beranggapan bahwa akta jual beli tanah saja sudah dianggap cukup.

Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan memilih judul “PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH MELALUI JUAL BELI DI KABUPATEN DEMAK ”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Demak ?

2. Bagaimana hambatan dan solusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Demak ?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai oleh penulis dalam rangka penelitian untuk Menyusun penulisan hukum berupa skripsi adalah :

1. Untuk mengetahui bagaimana peranan pejabat pembuat akta tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Demak
2. Untuk mengetahui bagaimana hambatan dan solusi sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Demak

D. Kegunaan Penelitian

Kegunaan penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi pembaca, dan diharapkan dapat dipergunakan baik secara teoritis maupun praktis.

1. Secara teoritis

Dapat memberikan pengetahuan di bidang hukum khususnya mengenai peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli serta hambatan-hambatan apasaja yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta solusi dari hambatan tersebut.

2. Secara praktis

a. Bagi mahasiswa

Diharapkan penelitian tersebut berguna bagi mahasiswa khususnya mahasiswa fakultas hukum dalam mempelajari jenis jenis serta peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah melalui jual beli serta hambatan-hambatan apasaja yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta solusi dari hambatan tersebut.

b. Bagi masyarakat

Diharapkan penelitian tersebut berguna bagi masyarakat sebagai pedoman dalam mengurus peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

E. Terminologi

Beberapa istilah yang digunakan dalam penulisan hukum (skripsi) ini akan diuraikan sebagai berikut :

1. Peranan

Peranan adalah seperangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh yang berkedudukan di masyarakat. Dalam bahasa Inggris peranan disebut “*role*” yang definisinya ialah tugas atau kewajiban seseorang dalam suatu usaha atau pekerjaan. Apabila seseorang

melakukan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka orang tersebut telah menjalankan suatu peranan.¹⁰

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.¹¹

3. Pendaftaran

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), pendaftaran merupakan sebuah proses pencatatan nama, alamat, dan sebagainya dalam sebuah daftar.¹²

4. Peralihan

Peralihan berasal dari kata alih yang memiliki makna berpindah. Peralihan ialah pemindahan kuasa atau kepemilikan atas suatu hal kepada pihak lain.¹³

5. Hak atas tanah

Hak atas tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan tanah, termasuk ruang di atas tanah, dan/atau ruang dibawah tanah untuk menguasai, memiliki,

¹⁰ [http://repository.radenintan.ac.id/2535/5/BAB II TESIS.pdf](http://repository.radenintan.ac.id/2535/5/BAB%20II%20TESIS.pdf)>. Diakses pada 22 Januari 2023 pukul 19.43

¹¹ *Ibid*, hal 9

¹² Badan Pusat Pengembangan dan Pembinaan Bahasa, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka). Diakses pada 22 Januari 2023 pukul 20.05

¹³ A. Darmawan, 'Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan', 2014, hal 13-16.

menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara tanah, ruang di atas tanah, dan/atau ruang di bawah tanah.¹⁴

6. Jual beli

Jual beli menurut KUHPerdara ialah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.¹⁵

F. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan pendekatan yaitu yuridis sosiologis, dimana dalam pendekatan yuridis sosiologis peneliti terjun langsung ke objek penelitian untuk mengamati dan mengkaji realitas hukum di lapangan. Pendekatan yuridis sosiologis mengkaji data primer sebagai data utama selain itu juga menggunakan data sekunder. Hal ini bertujuan agar data dalam penelitian lebih akurat karena bersumber langsung dari objek atau subjek penelitian di lapangan.¹⁶

2. Spesifikasi Penelitian

Penelitian ini menggunakan jenis penelitian deskriptif. Penelitian deskriptif adalah metode penelitian yang mendeskripsikan objek atau subjek yang diteliti di lapangan secara mendalam. Penelitian ini mengumpulkan informasi atau data setepat mungkin mengenai fakta atau fenomena terkini.

¹⁴ Pemerintah Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021* (Jakarta, 2021).

¹⁵ Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, 1847.

¹⁶ Budi Sulistyowati Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013).

Peneliti menggunakan penelitian deskriptif untuk menganalisis peraturan perundang-undangan yang berlaku mengenai peralihan hak atas tanah dan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli.

3. Sumber data penelitian

Sumber data yang dimaksud adalah sumber dimana data diperoleh berdasarkan data primer dan sekunder.

a. Data Primer

Data dari penelitian ini diperoleh dengan wawancara langsung dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di kantor PPAT wilayah Kabupaten Demak mengenai tata cara pendaftaran peralihan hak atas tanah khususnya melalui jual beli, sehingga diharapkan hasil penelitian yang diperoleh objektif sesuai dengan kondisi riil di lapangan.

b. Data Sekunder

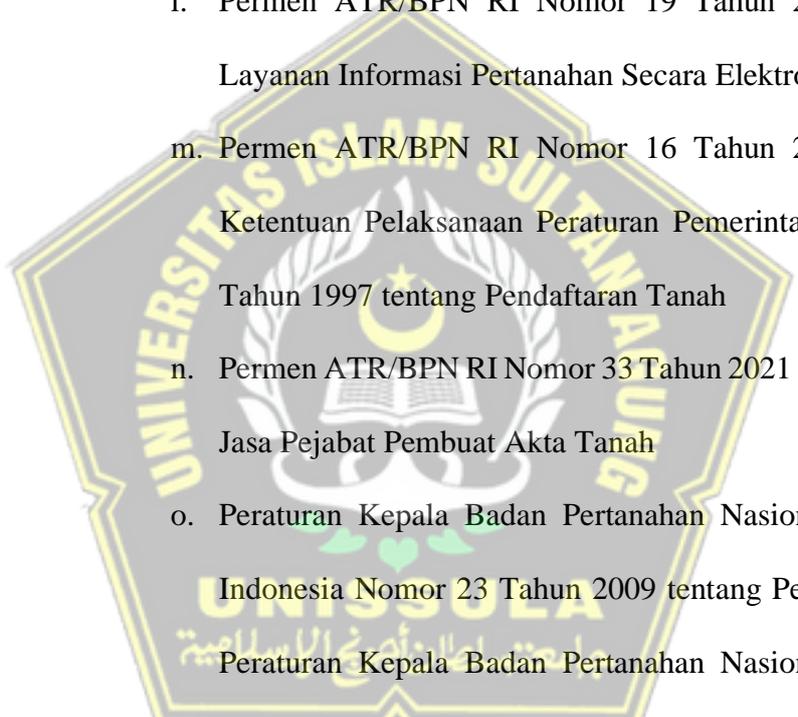
Data sekunder dalam penelitian ini diperoleh untuk mendukung data primer, dimana data yang diperoleh secara tidak langsung memberikan bahan penelitian dan bahan hukum berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku, dokumen, dan beberapa literatur lainnya. Dalam data sekunder dibagi menjadi tiga kelompok bahan hukum, yaitu:

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer merupakan bahan hukum utama dimana bahan hukum tersebut memiliki kekuasaan atau wewenang.

Bahan hukum utama dalam penelitian ini terdiri dari:

- a. Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945
- b. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok Agraria
- c. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah dan Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah
- d. Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian
- e. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- g. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- h. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- i. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam rangka Mendukung Kemudahan Berbisnis dan Pelayanan Daerah

- 
- j. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Unit Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah
 - k. Permen ATR/BPN RI Nomor 10 Tahun 2017 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan, dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - l. Permen ATR/BPN RI Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik
 - m. Permen ATR/BPN RI Nomor 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - n. Permen ATR/BPN RI Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - o. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
 - p. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder merupakan penjelas atau penambah bagian hukum primer yang terdiri dari jurnal, buku, atau hasil

penelitian terkait dengan peran PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Demak.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer dan sekunder yang berasal dari Ensiklopedia yang merupakan bahan rujukan atau acuan yang digunakan untuk mencari suatu kata atau istilah teknis.

4. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini menggunakan alat pengumpulan data primer berupa wawancara. Wawancara dalam penelitian ini dilakukan oleh penulis dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui jual beli di wilayah Kabupaten Demak.

Alat pengumpulan data sekunder menggunakan penelusuran kepustakaan dengan bersumber pada peraturan perundang-undangan, buku, dan jurnal.

5. Lokasi dan Subjek Penelitian

Penelitian ini dilakukan di kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah Kabupaten Demak tepatnya di kantor PPAT Ibu Lies Retno Wulandari, SH dan Ibu Dyah Arum Purnamasari, SH., M.Kn. Subjek penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

6. Analisis Data Penelitian

Dalam penelitian ini menggunakan analisis data kualitatif. Dimana penelitian ini berfokus pada data di lapangan kemudian diinterpretasikan dengan permasalahan yang sedang diteliti. Proses pengumpulan data dalam penelitian ini menggunakan observasi dan juga wawancara langsung antara peneliti dan narasumber. Analisis data menggunakan metode deduksi dimana penulis menarik kesimpulan dari keadaan umum dan kemudian menghubungkannya dengan keadaan khusus.

Data yang telah dikumpulkan dalam penelitian kemudian dihubungkan antara data yang sesuai sehingga menimbulkan hipotesis yang dapat ditarik kesimpulannya. Kemudian kesimpulan data diverifikasi dan dilakukan pencarian data baru untuk memastikan keabsahan.

G. Sistematika Penulisan

Hasil penulisan ini akan diuraikan menjadi sebuah skripsi yang membahas dan menguraikan masalah yang terdiri dari empat bab, dimana setiap bab terdiri dari sub-bab untuk memudahkan pemahaman. Sistematika penulisan disusun secara ringkas dengan sistematika sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, terminologi, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Bab ini menguraikan mengenai teori yang menjadi kerangka berpikir, yaitu tinjauan umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah terdiri dari landasan hukum dan pengertian PPAT, Jenis-jenis PPAT, Tugas dan wewenang PPAT, Hak serta kewajiban PPAT, Akta PPAT. Tinjauan umum mengenai peralihan hak atas tanah terdiri dari pengertian tanah, Tujuan dan asas pendaftaran tanah, Jenis-jenis pendaftaran tanah, Pengertian peralihan hak atas tanah. Tinjauan umum tentang jual beli tanah terdiri dari pengertian jual beli, Jual beli tanah. Tinjauan tentang sertifikat tanah yang terdiri dari pengertian sertifikat tanah, penerbitan sertifikat tanah. Tinjauan tentang tanah dalam perspektif Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab ini berisi pokok permasalahan yang akan dibahas berdasarkan rumusan masalah yaitu peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Peralihan hak atas tanah di Kabupaten Demak, proses pembuatan akta jual beli dan sertifikat, hambatan yang dihadapi PPAT, serta upaya atau solusi dari PPAT untuk menyelesaikan hambatan tersebut.

BAB IV : PENUTUP

Bab ini merupakan akhir dari seluruh uraian dan pembahasan, yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan berisi jawaban yang diuraikan penulis atas permasalahan yang dibahas, sedangkan saran merupakan harapan dari penulis atas permasalahan yang dibahas.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT))

1. Landasan Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut Pasal 1 Angka (1) PP Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun". Pejabat umum didefinisikan sebagai orang yang diangkat oleh Pemerintah yang berwenang melayani masyarakat umum dalam suatu bidang atau kegiatan tertentu.¹⁷

Pada tanggal 22 Juni 2016 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan dengan pertimbangan untuk memajukan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga untuk memajukan pelayanan kepada masyarakat terhadap

¹⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya* (Jakarta: Penerbit Djambatan, 2003).

pendaftaran tanah. Oleh karena itu, dilakukan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan atas Peraturan Kepala Badan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 yang berfungsi sebagai implementasi dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebutkan dalam beberapa instrumen perundang-undangan, seperti dalam Pasal 1 Angka (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah menyatakan bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta pemindahan hak atas tanah, pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku". Pemahaman selanjutnya tertuang dalam Pasal 1 Angka (24) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu". Kemudian dalam Pasal 1 Angka (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berbunyi "Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun".

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berwenang menyusun akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁸ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat setelah dinyatakan lulus dan memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh undang-undang. Perbuatan hukum tertentu dibuktikan dengan diterbitkannya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan, dan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik, kuasa membebankan hak tanggungan.¹⁹

Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan sebagai pejabat umum yang dan bukan sebagai pegawai negeri sipil sebagaimana tercantum dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian, yang kemudian diubah dengan Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999. Menurut

¹⁸ Henry Sinaga, *Hukum Agraria Dalam Teori Dan Praktek*, Cetakan ke (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2018).

¹⁹ Waskito, *PENYELENGGARAAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA*, Edisi pert (Jakarta: PRENADAMEDIA GROUP, 2019).

Pasal 1 Angka (1) Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian, yang dimaksud dengan pegawai negeri sipil adalah setiap warga negara Republik Indonesia yang memenuhi syarat yang ditentukan, diangkat oleh pejabat yang berwenang dan diberi tugas dalam suatu jabatan negara atau disertai tugas negara lainnya, serta digaji berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah warga negara Republik Indonesia yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku, yang diangkat oleh Kepala BPN, yang diberi tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam kegiatan tertentu mengenai pendaftaran tanah dan berwenang melayani masyarakat yang membutuhkannya serta tidak digaji oleh Pemerintah.²⁰

2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 1 Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik

²⁰ Sinaga, Op. Cit., 62

Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membagi PPAT menjadi tiga kelompok, yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS) adalah Kepala Kecamatan
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertentu khususnya dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus) hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas pokok yaitu melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah

atau hak milik atas satuan rumah susun yang nantinya akan digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang akibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.²¹ Untuk melaksanakan tugas pokok ini, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang sebagai berikut :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang untuk membuat akta otentik untuk semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara berwenang membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang untuk membuat akta tanah yang merupakan akta perbuatan hukum yang disebut secara khusus sebagaimana dimaksud dalam penunjukan.

4. Hak serta Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang perubahan atas peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 tahun 2006 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki hak yaitu:

²¹ A.A Mahendra, *Tugas Dan Wewenang Jabatan PPAT* (Jakarta: Pustaka Ilmu, 2001).

- a. Hak Cuti
- b. Hak memperoleh uang jasa (honorium) dari pembuatan akta
- c. Hak untuk memperoleh informasi dan perkembangan peraturan perundang-undangan pertanahan
- d. Hak untuk mendapatkan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum berhenti sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, PPAT dapat melaksanakan berbagai macam cuti yakni:

- a. Cuti tahunan paling lama 2 (dua) minggu setiap tahun takwim (tahun kalender)
- b. Cuti sakit untuk melahirkan, untuk jangka waktu tertentu menurut keterangan dokter yang berwenang
- c. Cuti untuk alasan penting dapat diambil setiap kali memerlukan dengan jangka waktu maksimal 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim.

Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib melaporkan berakhirnya masa cuti kepada Kepala Kantor Pertanahan Setempat selambat - lambatnya 1 (satu) minggu setelah berakhirnya masa cuti dan melaksanakan kembali

tugasnya.²² Sebelum cuti berakhir, PPAT dapat mengakhiri masa cutinya dan menjalankan tugasnya kembali. Dalam hal PPAT yang telah selesai masa cutinya melaksanakan kembali tugas jabatan PPAT setelah menerima protokol dari PPAT pengganti. PPAT yang Dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali diberhentikan dengan hormat dari jabatannya sebagai PPAT.²³

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk tanah Nasional/Provinsi/Daerah, Kepala Perpajakan dan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu, PPAT wajib membuat papan nama, daftar akta dan pengikatan serta warkah pendukung akta. Pejabat pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- 1) Menjunjung Tinggi Pancasila, UUD 1945 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia
- 2) Mengikuti pelantikan dan sumpah jabatan sebagai PPAT
- 3) Menyampaikan laporan bulanan
- 4) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - a) PPAT yang berhenti bertugas menyerahkan kepada PPAT lain di wilayah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan

²² Sri Winarsi, 'Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum', *Majalah Yuridika*, Vol 17 No., h-187.

²³ *Ibid*, hal 16

- b) PPAT sementara yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - c) PPAT khusus yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 5) Membuka kantor setiap hari kecuali cuti dan hari libur resmi dengan jam kerja sama dengan jadwal kerja Kantor Pertanahan setempat
- 6) Menyampaikan contoh tanda tangan, contoh paraf, dan stemple jabatan kepada pihak berwenang
- 7) Memasang papan nama dengan kriteria tertentu
- 8) Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang pelaksanaannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT
- 9) Bagi calon PPAT yang akan diangkat menjadi PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya harus mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT

- 10) Sebelum membuat akta mengenai perbuatan hukum, PPAT wajib memeriksa kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lainnya di Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya
- 11) Dalam hal PPAT sedang cuti, diberhentikan sementara atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya PPAT yang bersangkutan wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama yang jelas dengan catatan di atas tanda tangan
- 12) Untuk menjaga harkat dan martabat profesi PPAT dan/atau PPAT, harus dibentuk organisasi dengan menyusun 1 (satu) kode etik profesi PPAT yang berlaku secara nasional agar dipatuhi oleh seluruh anggota.

5. Syarat menjadi PPAT serta pemberhentian PPAT

Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, persyaratan untuk diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Berusia minimal 22 (dua puluh dua) tahun
- c. Berperilaku baik yang dinyatakan dengan surat yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat

- d. Tidak pernah dipidana dengan pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan tingkat strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan di bidang agraria/pertanahan
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan di bidang agraria/pertanahan
- h. Pernah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai pegawai di kantor PPAT sekurang-kurangnya selama 1 (satu) tahun, setelah lulus dari pendidikan notaris.

Pasal 8 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT dapat berhenti menjabat jika :

- 1) Meninggal dunia
- 2) Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh menteri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan mengenai usia dapat diperpanjang maksimal 2 (dua) tahun sampai dengan

usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan memperhatikan kesehatan yang bersangkutan

3) Diberhentikan oleh Menteri

Mengenai pemberhentian oleh Menteri, PPAT yang diberhentikan menteri terdiri dari :

a. Diberhentikan dengan hormat karena :

- 1) permintaan sendiri
- 2) tidak dapat lagi menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan fisik atau mentalnya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksaan kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau Kepala atau pejabat yang ditunjuk
- 3) Merangkap Jabatan
- 4) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- 5) Berada di bawah pengampunan secara terus menerus selama lebih dari 3 (tiga) tahun.

b. Diberhentikan dengan tidak hormat karena :

- 1) melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT
- 2) dihukum penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan

hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang dapat dihukum penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

c. Diberhentikan sementara karena :

- 1) Dalam pemeriksaan oleh pengadilan sebagai terdakwa suatu tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara selama 5 (lima) tahun atau lebih berat
- 2) Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari sejak tanggal pengambilan sumpah
- 3) melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT
- 4) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten / Kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT
- 5) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran hutang
- 6) Berada di bawah pengampunan
- 7) Melakukan tindakan tercela.

6. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 Angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Akta PPAT adalah alat bukti surat akta yang terdiri dari tanggal dan ditandatangani sesuai dengan peristiwa yang menjadi dasar hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian.²⁴ Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang untuk membuat akta tersebut adalah akta otentik. Dalam menjalankan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka meminimalisir terjadinya gugatan yang digugat di kemudian hari.²⁵ PPAT melakukan perbuatan hukum terkait hak atas tanah sebagai berikut:

- a. Jual Beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan Modal dalam Perusahaan
- e. Pembagian hak Bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan

²⁴ Djoko Purnomo, *Kedudukan Dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah* (Surabaya: Penerbit Djembatan, 2006).

²⁵ Waskito., *Op Cit.*, hal 33

h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak dalam bentuk sertifikat. Kepemilikan hak atas tanah yang belum memiliki sertifikat dari Kantor Pertanahan, tetapi hanya berdasarkan bukti kepemilikan hak yang diberikan dari desa seperti Letter C, dapat segera mendaftar ke Kantor Pertanahan terkait agar segera mendapatkan sertifikat kepemilikan hak atas tanah. Dalam melakukan pengurusan tanah yang masih letter C, secara hati-hati PPAT memperhatikan pengurusan di Kelurahan/Desa, serta pengurusan di Kantor Pertanahan agar tidak mengalami masalah di kemudian hari. Selain itu, dalam pengurusan pendaftaran tanah masih Letter C, PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka menjaga harkat dan martabat jabatan PPAT, serta menerapkan hal-hal yang ditentukan oleh undang-undang. Prinsip kehati-hatian PPAT sangat diperlukan karena mendukung kualitas pekerjaan dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat.²⁶

Sebuah akta PPAT dikatakan sah apabila dibuat oleh para pihak memenuhi persyaratan yang ditentukan dalam undang-undang. Namun, jika syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi, maka akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui pengadilan. Jika objek tertentu dan klausa halal tidak terpenuhi maka akta yang dibuat batal demi hukum. Artinya akta tersebut dianggap tidak ada.

²⁶ Hendry Dwicahyo, 'Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Tanah Letter C', 2018, Hal, 459-462.

PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta di kantornya dengan dihadiri para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai dengan peraturan perundang-undangan. PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya jika salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang ke kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan bahwa pada saat pembuatan akta para pihak harus hadir di hadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati.²⁷

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam hal membuat akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar dan didukung oleh dokumen sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang akan memberi kesaksiannya.

Sebelum membuat akta mengenai perbuatan hukum tertentu, PPAT wajib memeriksa kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lainnya di Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. PPAT dapat menolak pembuatan akta, yang tidak berdasarkan data formil. PPAT tidak diperkenankan membuat akta atas sebagian bidang tanah yang telah didaftarkan atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberi Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta tersebut, PPAT harus mencantumkan NIB dan / atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB,

²⁷ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta: Sinar Grafika).

penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan kondisi lapangan. Setiap pembuatan akta, PPAT secara pribadi bertanggung jawab atas pelaksanaan tugas dan jabatannya.

B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pengertian mengenai pendaftaran tanah dimulai dari istilah *kadaster*. Kata *kadaster* bila ditelusuri dari berbagai kata di dunia, seperti dalam bahasa Prancis adalah *cadastro*, dalam bahasa Jerman adalah *kataster*, dalam bahasa latin adalah *capitistrum*. Dari semua asal kata tersebut yang dianggap sebagai asal mula pelaksanaan kadaster adalah *capitistrum* yang berarti suatu daftar umum di mana nilai serta sifat-sifat dari benda tetap diuraikan (*een openbaar register, waarin de waarde en de aard der onreerende geederen omschreven stend*).²⁸ Pengertian *kadaster* menurut Parlindungan adalah alat yang tepat yang memberikan gambaran dan identifikasi tanah dan juga sebagai rekaman yang berkesinambungan (*continuous recording*) dari hak-hak atas tanah.²⁹

Pada zaman pemerintahan Belanda di Indonesia, istilah mengenai kepemilikan tanah seperti *Domein Verklaring* dimana memiliki arti jika semua tanah yang tidak dapat dibuktikan kepemilikannya maka tanah tersebut secara otomatis menjadi milik Negara atau yang biasa dikenal dengan tanah *eigendom*. Artinya apabila ada seseorang yang mempunyai

²⁸Waskito, *Op Cit.*, hal 2

²⁹ Ahmad Setiawan, *Hukum Pertanahan*, ed. by Rudyanti Dorotea Tobing, Cetakan ke (Jakarta: LaksBang Justitia, 2019).

sebidang tanah namun orang tersebut tidak dapat menunjukkan bukti kepemilikan tanah berupa surat kepemilikan, maka tanah tersebut menjadi milik Negara atau pemerintah Belanda. Berikut adalah istilah-istilah mengenai kepemilikan tanah pada zaman pemerintahan Belanda :

a. Hak *Eigendom*

Hak *Eigendom* merupakan hak kepemilikan tanah yang bersifat mutlak menikmati kegunaan suatu tanah dan dapat berbuat bebas terhadap tanah yang bersangkutan dengan kekuasaan yang sepenuhnya, selama tidak bertentangan dengan undang-undang yang ditetapkan oleh otoritas yang berwenang dan tidak mengganggu hak-hak pihak lain. Hak *Eigendom* dibagi menjadi 2 (dua) yaitu hak *eigendom* menurut pasal 570 KUHPerdata dimana luas tanahnya kurang dari 10 bau dan hak *eigendom* dengan hak-hak penguasa yang luasnya lebih dari 10 bau yang disebut dengan tanah partikelir.

b. Hak *Erfacht*

Hak *Erfacht* adalah hak kebendaan untuk mendapatkan kenikmatan sepenuhnya (*volle genot hebben*) dari tanah tetap orang lain dengan syarat membayar sejumlah uang tunai atau hasil bumi setiap tahun sebagai pengakuan terhadap milik orang lain.

c. Hak *Opstal*

Hak *opstal* adalah hak untuk memiliki sebuah bangunan atau bangunan di atas tanah milik orang lain. Jika HO berakhir dan di

tanah masih ada bangunan, maka opstaler mendapatkan penggantian sesuai dengan nilainya.

d. Hak *Gebruik*

Hak *gebruik* adalah hak pakai menggunakan sebidang tanah pekarangan dimana pihak yang memakai tanah tersebut dapat mengambil hasil dari tanah tersebut sebanyak-banyaknya.

Jenis kepemilikan tanah pada zaman pemerintahan Belanda bersifat mutlak, dimana tanah tersebut tidak dapat diganggu oleh siapapun termasuk Negara sebagai pemilik tanah. Hal ini justru bertentangan dengan dengan fungsi tanah di Indonesia yaitu fungsi sosial. Fungsi sosial ialah sebuah fungsi yang mengutamakan kepentingan umum dan mengesampingkan kepentingan perorangan atau pribadi. Contohnya apabila negara ingin membuat sebuah jalan guna memperlancar mobilitas masyarakat tetapi perencanaan tanah yang akan dibuat jalan berada di pemukiman warga, maka pemerintah sebagai penyelenggara negara bertanggung jawab dengan memberi ganti rugi kepada warga yang terdampak dari pembangunan jalan tersebut.³⁰

Pasal 1 Angka (9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah yang berbunyi "Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengurnpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang

³⁰ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2018).

tanah, ruang atas tanah, Ruang bawah tanah, dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang atas tanah, ruang bawah tanah, yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya adalah kegiatan pendaftaran tanah yang belum terdaftar, sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat pengukuran, Buku tanah dan sertifikat dengan perubahan yang terjadi kemudian. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya diperinci meliputi:³¹

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- 2) Bukti hak dan pembukuannya
- 3) Penerbitan sertifikat
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis
- 5) Penyimpanan Data Umum dokumen.

2. Tujuan dan Asas Pendaftaran Tanah

Pemberlakuan Undang-Undang Pokok Agraria memiliki dampak yang signifikan terhadap tujuan pendaftaran tanah. Disebutkan dalam Pasal 19

³¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arkola Surabaya, 2003).

Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyatakan "Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah". Tujuan pendaftaran tanah secara lebih rinci tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sebidang tanah, satuan rumah susun, dan hak-hak lain yang terdaftar agar dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
 - b. Menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar.
 - c. Agar terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.
- a. Pendaftaran tanah dilakukan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Asas pendaftaran tanah dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Prinsip pendaftaran tanah sangat penting untuk mengarahkan penyelenggaraan pendaftaran tanah sehingga dapat mewujudkan kepastian hukum atas seluruh bidang tanah di wilayah Indonesia. Pengertian masing-masing asas

pendaftaran tanah yang tertuang dalam PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- a) Asas sederhana: semua peraturan turunannya maupun prosedur tanah harus mudah dipahami oleh pihak yang berkepentingan, terutama pihak yang memegang hak atas tanah
- b) Asas Aman: Pelaksanaan pendaftaran tanah harus menjamin kepastian hukum karena dilakukan dengan teliti dan cermat
- c) Asas terjangkau: Keterjangkauan dalam hal kesempatan mendaftar dan pelayanan untuk semua pihak dengan memperhatikan kebutuhan serta kemampuan golongan ekonomi rendah
- d) Asas Mutakhir: Pelaksanaan pendaftaran tanah dilengkapi dengan infrastruktur yang memadai dan data yang tersedia harus terbaru. Oleh karena itu setiap perubahan pada data harus didaftarkan dan dicatat
- e) Asas terbuka: Masyarakat dapat memperoleh informasi tentang data yang benar setiap saat.

3. Jenis-Jenis Pendaftaran Tanah

Jenis-jenis pendaftaran tanah yang disebutkan dalam Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai berikut :

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya dilakukan secara serentak yang mencakup semua objek pendaftaran tanah yang belum terdaftar di wilayah atau sebagian wilayah suatu desa / kelurahan
- b. Pendaftaran tanah sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya tentang satu atau beberapa objek pendaftaran tanah di wilayah atau bagian dari wilayah desa/kelurahan secara massal.

Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya yang sering dilakukan di Indonesia adalah pendaftaran tanah sporadik. Ini karena pendaftaran tanah yang sistematis membutuhkan rencana kerja jangka panjang dan tahunan. Padahal jika dilihat dari antusiasme masyarakat, pendaftaran tanah secara sistematis merupakan cara yang tepat untuk menambah jumlah tanah yang didaftarkan.³²

Pendaftaran hak atas tanah diperlukan data yuridis dalam hal pembuktian hak, oleh karena itu Pemerintah wajib menjamin kebenaran hak atas tanah yang diklaim oleh pemilik. Penilaian para ahli pendaftaran tanah menyatakan bahwa sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) lebih dekat dengan pengertian sistem pendaftaran negatif. Tetapi sistem pendaftaran hak (*registration of titles*) dekat dengan sistem pendaftaran positif. Dari segi jaminan kepastian hukumnya, sistem pendaftaran tanah digolongkan sebagai berikut :

³² Sinaga., *OP. Cit*, Hal. 3

- a. Sistem negatif : Dimana data bidang tanah yang akan didaftar belum tentu dimiliki oleh pemilik tanah yang sebenarnya. Pada saat pendaftaran tanah Negara hanya menerima data mengenai kepemilikan tanah. Selanjutnya pemilik tanah tersebut diberikan sertifikat, tetapi belum berkekuatan hukum tetap. Akibatnya apabila ada gugatan dan dimenangkan oleh pengadilan, maka sertifikat tanah yang diklaim dapat dibatalkan.
- b. Sistem positif : Dimana data yang dimohon dijamin kebenarannya oleh Negara. Artinya apabila ada gugatan atas suatu hak atas tanah, maka Negara yang akan memberikan kompensasi atas tanah tersebut.

Indonesia menganut sistem pendaftaran tanah negatif, tapi bertendensi positif. Arti dari pengertian tersebut adalah sistem pendaftaran tanah menggunakan sistem negatif yang masih memungkinkan terjadinya klaim pengakuan hak atas tanah, namun di sisi lain Pemerintah berupaya untuk mendapatkan fakta aktual mengenai klaim hak atas tanah. Penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah merupakan bukti berlakunya sistem pendaftaran tanah negatif yang bertendensi positif.³³

4. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah semua proses yang dilakukan untuk mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain dengan

³³ Ninik Widiyanti Sunindhia, *Pembaharuan Hukum Agraria* (Jakarta: Jakarta Bina Aksara, 1998).

menggunakan cara yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku dalam hal ini adalah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Peralihan hak atas tanah harus didaftarkan di Kantor Pertanahan Setempat sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah. Pendapat menurut Boedi Harsono yang memberikan pemahaman tentang beralih dan dialihkan, yaitu:

a. Beralih

Beralih merujuk pada beralihnya hak atas tanah kepada pihak lain karena pemegang hak meninggal dunia.³⁴ Beralih yang dimaksud disini ialah disebabkan karena beralih tanpa perbuatan hukum tertentu yang dilakukan oleh para pihak. Contohnya ialah waris, waris adalah perolehan hak atas tanah karena pemilik tanah yang meninggal dunia yang kemudian diwariskan kepada ahli waris.

b. Dialihkan

Dialihkan menunjukkan pada peralihan hak atas tanah kepada pihak lain karena perbuatan yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain memperoleh hak atas tanah tersebut. Artinya hak atas tanah baru bisa dialihkan atau berpindah ketika pemiliknya melakukan perbuatan hukum tertentu seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, dll.

³⁴ Urip Santoso, *Perolehan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Pranamedia Group, 2015).

5. Macam-Macam Hak Atas Tanah yang Dapat Dialihkan

Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 hak atas tanah yang dapat dialihkan atau beralih adalah Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah. Berikut penjelasan mengenai hak atas tanah yang dapat dialihkan sebagai berikut:

a. Hak Milik

Definisi hak milik disebutkan dalam Pasal 20 hingga 27 UUPA. Pasal 20 Ayat (1) menyatakan "Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah". Hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh yang dapat dimiliki seseorang atas tanah. Paling kuat berarti bahwa hak milik adalah hak yang memiliki kekuatan terkuat di antara hak tanah lainnya. Kemudian terpenuh diartikan bahwa hak milik memberikan kebebasan penuh kepada pemilik hak atas tanah untuk melakukan kegiatan apa pun di tanahnya. Hak milik dapat dialihkan dan dialihkan oleh satu pihak ke pihak lain. Hak milik hanya dapat diberikan kepada Warga Negara Indonesia serta lembaga hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah.

b. Hak Guna Usaha

Peraturan mengenai hak guna usaha tertuang dalam Pasal 28 sampai dengan Pasal 34 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dalam pasal 28 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar

Pokok-Pokok Agraria berbunyi: "Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29, bagi perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan". Selanjutnya dalam Pasal 28 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria menyebutkan bahwa "Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman". Hak guna usaha dapat dialihkan dan beralih kepada pihak lain.

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan tercantum dalam Pasal 35 sampai Pasal 40 UUPA. Dalam pasal 35 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria berbunyi "Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun". Hak guna bangunan terjadi karena adanya penetapan dari Pemerintah, baik Pemerintah pusat maupun Pemerintah daerah. Hak guna bangunan dapat dipunyai oleh WNI dan badan hukum yang berkedudukan di Indonesia. Hak guna bangunan dapat beralih dan juga dialihkan ke pihak lain.

C. Tinjauan Umum tentang Jual Beli Tanah

1. Pengertian Jual Beli Secara Umum

Jual beli merupakan salah satu cara untuk mendapatkan keuntungan berupa uang sebagai sumber pemenuhan kebutuhan manusia sehari-hari. Jual beli umumnya dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan transaksi barang yang dibutuhkan. Perlu diperhatikan bahwa barang yang akan dijual adalah barang milik penjual dan barang yang dijual harus diketahui oleh pembeli agar pembeli dapat melihat kondisi barang tersebut. Akan sulit jika ternyata barang yang diperdagangkan bukan milik penjual melainkan milik pihak lain.

Jual beli diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Pasal 1457 yang berbunyi : “Jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak lain untuk membayar harga yang telah diperjanjikan”. Dari pengertian tersebut kegiatan jual beli mempunyai 2 (dua) aspek yakni aspek kebendaan dan aspek perikatan. Mengikat kedua belah pihak antara penjual yang mempunyai barang yang dijual dan pembeli sebagai pemilik barang yang baru apabila jual beli tersebut telah terjadi. Kegiatan jual beli terjadi apabila sudah didapat kata sepakat antara kedua belah pihak, dan kedua belah pihak dirasa puas.

Objek dalam jual beli ialah benda atau barang dan harga. Barang sendiri didalam Pasal 504 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dibedakan menjadi 2 (dua) yakni benda bergerak dan benda tidak bergerak. Benda

bergerak adalah benda-benda yang dapat berpindah tempat dikarenakan bantuan dari manusia, contohnya mobil, motor, sepeda, dll. Benda bergerak diatur dalam Pasal 509 sampai Pasal 518 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Sedangkan benda tidak bergerak adalah benda yang tidak dapat bergerak, contohnya tanah. Benda tidak bergerak diatur dalam Pasal 506 sampai Pasal 508 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Jual beli pada dasarnya dapat dibatalkan. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata mengatur mengenai batalnya jual beli didalam Pasal 1471 KUHPerdato yang berbunyi “Jual-beli barang orang lain adalah batal, dan dapat memberikan dasar untuk penggantian biaya, kerugian, dan bunga, jika si pembeli tidak mengetahui bahwa barang itu kepunyaan orang lain”. Dari pengertian Pasal tersebut diketahui bahwa jual beli dapat dibatalkan dan apabila batal maka penjual harus memberikan ganti rugi kepada pembeli.

2. Jual Beli Tanah

Jual beli tanah adalah kegiatan jual beli dimana tanah sebagai obyek dari penjualan dan yang berpindah adalah hak atas tanah dari penjual menjadi milik pembeli. Jual beli tanah berdasarkan Pasal 506 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata termasuk kategori benda tidak bergerak. Oleh karena itu ketika jual beli tanah yang berpindah bukan objeknya tetapi hak kepemilikan atas tanah tersebutlah yang berpindah. Jual beli tanah dikatakan sah apabila memenuhi empat syarat sahnya suatu perjanjian yang tercantum dalam Pasal 1320 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yakni:

- a. Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya

- b. Kecakapan untuk membuat suatu perikatan
- c. Suatu hal tertentu
- d. Suatu sebab yang halal.

Apabila perjanjian tersebut dibuat berdasarkan paksaan atau kekhilafan maka menjadi tidak sah. Hal tersebut telah diatur dalam pasal 1321 KUHPerdara yang berbunyi “Tiada suatu persetujuan pun mempunyai kekuatan jika diberikan karena kekhilafan, atau diperoleh dengan paksaan atau penipuan”.

Peristiwa jual beli tanah dalam hukum adat merupakan transaksi tanah, sejenis timbal balik yang bersifat riil di lapangan hukum, bersifat tunai dan berobjek tanah. Menurut Pasal 1458 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata "jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, segera setelah orang-orang itu mencapai kesepakatan tentang barang tersebut beserta harganya, meskipun barang tersebut belum diserahkan dan harganya belum dibayar". Dalam hukum adat, pemindahan hak atas tanah bersifat terang dan tunai. Terang artinya bahwa jual beli harus dilakukan di depan ketua masyarakat adat yang bersangkutan ataupun di depan saksi-saksi. Kemudian tunai diartikan pembeli harus membayar penuh harga yang telah disepakati bersama. Apabila pembeli membayar secara cicilan dan tidak mampu melunasinya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.

Jual beli tanah harus dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini bertujuan agar kegiatan jual beli dilakukan

secara terang dan tunai disaksikan oleh PPAT, sehingga tidak ada hal yang disembunyikan. Jika jual dalam jual beli telah menemukan kata sepakat dan telah terjadi pembayaran, maka PPAT akan membuat akta jual beli yang kemudian ditandatangani oleh para pihak. Dalam jual beli tanah terdapat 2 (syarat) utama yaitu :

a. Syarat materiil

Syarat materiil merupakan syarat terpenting dalam proses jual beli tanah yang menunjukkan jual beli tanah telah sah dilakukan. Syarat materiil jual beli meliputi :

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijual. Artinya yang berhak melakukan penjualan tanah merupakan pemilik sah dari tanah tersebut. Jika telah berkeluarga, suami dan istri wajib hadir dalam penandatanganan perjanjian.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak membeli tanah. Artinya pembeli ialah orang-orang yang telah ditetapkan secara hukum boleh untuk memiliki tanah di Indonesia. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria hanya warga negara Indonesia dan badan hukum yang berkedudukan di Indonesia yang berhak memiliki tanah.
- 3) Tanah yang dijual tidak sedang dalam kondisi sengketa. Maksudnya tanah yang dijadikan sebagai objek jual beli bukan merupakan tanah sengketa dengan pihak lain. Tanah

tersebut harus dalam keadaan sah menjadi milik penjual seutuhnya.

b. Syarat Formil

Setelah semua syarat formil telah dipenuhi maka para pihak menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuatkan akta jual beli mengenai tanah yang telah diperjualbelikan.

D. Tinjauan tentang Sertifikat Tanah

1. Pengertian Sertifikat Tanah

Pengertian sertifikat tanah menurut Pasal 1 Angka (20) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Ayat (2) huruf C UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan”. Sertifikat tanah berbeda dengan buku tanah. Disebutkan dalam Pasal 1 Angka (19) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyatakan “Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya”.

2. Penerbitan Sertifikat Tanah

Penerbitan sertifikat diatur dalam Pasal 31 dan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai berikut :

- a. Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah
- b. Jika di dalam buku tanah terdapat catatan yang menyangkut data yuridis. Atau catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus
- c. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya
- d. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan Bersama beberapa orang atau badan hukum diterbitkan satu sertifikat, yang diterimakan kepada salah satu pemegang hak bersama atas penunjukkan tertulis pemegang hak bersama yang lain
- e. Mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun kepunyaan bersama dapat diterbitkan sertifikat sejumlah pemegang hak bersama yang bersangkutan, yang memuat nama serta bagian masing-masing dari hak bersama tersebut
- f. Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan

data yuridis sepanjang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan

- g. Setelah sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan iktikad baik dan secara nyata dikuasai, maka pihak lain tidak dapat menuntut hak tersebut apabila selama 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke pengadilan.

E. Tinjauan tentang Tanah Dalam Perspektif Islam

Dalam pandang Islam, langit, bumi, dan seisinya termasuk tanah yang kita tempati selama ini merupakan milik Allah SWT. Hal ini sesuai dengan firman Allah SWT dalam surat An-Nur ayat 42

وَلِلَّهِ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَاللَّهُ الْمَصِيرُ
جامعته سلطان أبوبوع الإسلامية
UNISSULA

Yang artinya : “Dan milik Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan hanya kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)” (Q.S. An-Nur ayat 42)

Kemudian Allah juga berfirman di dalam surat Al-Hadid ayat 2 :

لَهُ مَلِكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya : “ Milik-Nyalah kerajaan langit dan bumi. Dia menghidupkan dan mematikan dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu” (Q.S. Al-Hadid ayat 2)

Maksud dari ayat diatas adalah bahwa alam semesta seisinya merupakan milik Allah SWT termasuk tanah yang ditempati manusia. Manusia hanyalah

diberi kuasa dalam mengelola dan menggunakan tanah dengan bijak agar dapat diambil manfaatnya serta janganlah merusak alam. Adapun firman Allah SWT agar manusia menggunakan tanah dengan sebaik-baiknya dalam Al-Quran Surah Al-A'raf ayat 128

قَالَ مُوسَىٰ لِقَوْمِهِ اسْتَعِينُوا بِاللَّهِ وَاصْبِرُوا ۚ إِنَّ الْأَرْضَ لِلَّهِ يُورِثُهَا مَنْ يَشَاءُ مِنْ عِبَادِهِ ۗ وَالْعَاقِبَةُ
لِلْمُتَّقِينَ

Artinya : "Musa berkata kepada kaumnya, "Mohonlah pertolongan kepada Allah dan bersabarlah. Sesungguhnya bumi (ini) milik Allah; diwariskan-Nya kepada siapa saja yang Dia kehendaki di antara hamba-hamba-Nya. Dan kesudahan (yang baik) adalah bagi orang-orang yang bertakwa." (Q.S. Al-A'raf ayat 128)

Jadi intinya dalam Islam memberikan 2 pengertian mengenai kepemilikan tanah yaitu :

1. Pemilik tanah dimuka bumi ini hanyalah Allah SWT
2. Manusia diberi kuasa oleh Allah SWT selaku pemilik tanah untuk mengelola tanah dengan bijak dan dimanfaatkan untuk kepentingan umat.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Setelah Penulis melakukan penelitian di kantor PPAT wilayah hukum penulis yakni Kabupaten Demak, maka didapatkan hasil dari penelitian yang telah penulis laksanakan dan pembahasan rumusan masalah yang telah ditulis diatas

A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kabupaten Demak

1. Kondisi Wilayah Penelitian

Demak merupakan salah satu kabupaten di Jawa Tengah yang terletak pada koordinal $6^{\circ}43'26''$ – $7^{\circ}09'43''$ Lintang Selatan dan $110^{\circ}27'58''$ – $110^{\circ}48'47''$ Bujur Timur.³⁵ Di sebelah utara Kabupaten Demak berbatasan dengan Kabupaten Jepara dan Laut Jawa, sebelah timur berbatasan dengan kabupaten Kudus dan Kabupaten Grobogan, sebelah selatan berbatasan dengan Kabupaten Grobogan dan Kabupaten Semarang, dan sebelah barat berbatasan dengan Kota Semarang. Jarak terjauh dari barat ke timur adalah sepanjang 49 km dan dari utara ke selatan sepanjang 41 km.³⁶

Secara administratif luas wilayah Kabupaten Demak adalah 897,43 km², terdiri atas 14 Kecamatan, 243 Desa. Kecamatan yang memiliki wilayah paling luas adalah Kecamatan Wedung (11,00 persen) dan Kecamatan terkecil adalah Kecamatan Kebonagung (4,68 persen). Suhu rata-rata udara di Kabupaten Demak tahun 2022 berkisar antara 27,40 C

³⁵ Pemerintah Kabupaten Demak, 'Demak Dalam Angka 2022', *Demak Dalam Angka 2022*, 2022.

³⁶ Ibid, hal 1

sampai dengan 29,20 C. Sedangkan kelembaban udara rata-rata bervariasi dari 76 % sampai dengan 88 % selama tahun 2022. Penduduk Kabupaten Demak pada tahun 2021 adalah sebanyak 1.212.377 orang dengan jumlah penduduk terbanyak diduduki Kecamatan Mranggen dengan 14,57 persen dan jumlah penduduk paling sedikit di Kecamatan Kebonagung dengan 3,44 persen.

Adapun gambaran wilayah Kabupaten Demak



Gambar 3. 1 Wilayah Kabupaten Demak

Tanah merupakan salah satu faktor penting dalam penunjang ekonomi serta merupakan sebuah investasi yang dinilai sangat menguntungkan. Semakin berkembangnya pertumbuhan populasi manusia dan ekonomi membuat kebutuhan masyarakat di Kabupaten Demak akan tanah menjadi sangat penting. Hal tersebut dikarenakan rata-rata masyarakat Kabupaten Demak memanfaatkan tanah-tanah tersebut selain untuk dibangun rumah guna tempat tinggal juga digunakan untuk bertani dan berkebun. Tanah untuk penggunaannya dibagi menjadi 3 yaitu :

a. Lahan Pertanian Sawah

Lahan pertanian sawah merupakan lahan pertanian yang berpetak-petak, dan dibatasi oleh pematang (galengan), irigasi, yang biasanya ditanami padi tanpa memandang asal maupun status tanah tersebut. Sawah merupakan lahan pertanian dengan system berair yang artinya tumbuhan tersebut tergenang air. Luas lahan pertanian sawah adalah 53.597,4 Ha.³⁷

b. Lahan pertanian bukan sawah

Lahan pertanian bukan sawah ialah semua lahan selain sawah yang menggunakan air yang terbatas dan hanya mengandalkan curah hujan dengan menanam sesuatu dengan jangka waktu yang Panjang. Contohnya kebun, lading, pekarangan, kebun sawit, kebun karet dan sebagainya. Contohnya di Kabupaten Demak terkenal dengan jambu air serta sayur-sayuran seperti sawi, kol, kangkung, bayam, dll. Luas lahan pertanian bukan sawah adalah 18.937,6 Ha.³⁸

c. Lahan bukan pertanian

Lahan bukan pertanian adalah lahan yang bukan diperuntukkan untuk kegiatan Bertani tetapi difungsikan untuk dijadikan pemukiman. Contohnya tanah dijadikan rumah. Luas lahan bukan pertanian adalah 17.208 Ha.³⁹

³⁷ Ibid, hal. 18

³⁸ Ibid, hal. 18

³⁹ Ibid, hal. 18

2. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Tanah

Penulis melakukan penelitian ini di Kantor PPAT Kabupaten Demak yaitu di Kantor PPAT Ibu Lies Retno Wulandari, SH. dan Ibu Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn. Dari penelitian ini didapatkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah memegang peranan yang sangat penting dalam hal peralihan hak atas tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum, seperti jual beli tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan mitra dari Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kedudukan setara dan PPAT bukan perpanjangan tangan dari kantor pertanahan atau BPN.⁴⁰ Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diangkat oleh Negara dalam hal ini Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN), tetapi tidak mendapatkan gaji serta uang pensiun dari Negara. Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah berbunyi :

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun” Akta otentik mengenai perbuatan hukum tersebut termasuk:

⁴⁰ Wawancara dengan PPAT Ibu Lies Retno Wulandari, S.H pada tanggal 5 November 2022 pukul 10.00

- a. Akta Jual Beli
- b. Akta Hibah
- c. Akta Tukar-Menukar
- d. Akta pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*)
- e. Akta pembagian hak bersama
- f. Akta Pembebanan Hak Tanggungan
- g. Akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak pakai atas tanah Hak Milik
- h. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan

Peranan dari PPAT sangatlah penting bagi masyarakat khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah. Hal ini tertuang dalam pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria yang berbunyi :

“Hak menguasai Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini memberikan kewenangan kepada:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa tersebut
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara manusia dan bumi, air, dan ruang angkasa
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara manusia dan tindakan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa

Perbuatan hukum tertentu yang dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah jual beli, tukar, hibah, penghasilan

dalam modal perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan, dan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas satuan rumah susun. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta mengenai perbuatan hukum tersebut berdasarkan kehendak para pihak. Dalam hal jual-beli, Pihak penjual bermaksud menjual tanah guna mendapatkan keuntungan berupa uang dan pihak pembeli bermaksud membeli tanah guna memanfaatkan keuntungan dari tanah tersebut. Kemudian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menyampaikan prosedur serta persyaratan apa saja yang harus dipersiapkan para pihak untuk proses peralihan hak tersebut.

Sebuah tanah digolongkan menjadi dua yaitu :

- 1) Tanah Yang Bersertifikat

Tanah yang bersertifikat adalah tanah yang telah memiliki bukti kepemilikan berupa sertifikat yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional selaku instansi yang berwenang.

2. Tanah non sertifikat

Tanah non sertifikat ialah tanah yang belum terdaftar di Badan Pertanahan Nasional atau kantor pernanahan yang artinya tanah tersebut belum didaftarkan. Biasanya data dari tanah tersebut ada di desa/kelurahan, hal ini sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga bukti kepemilikan tanah berupa surat yang dikeluarkan oleh kantor desa atau kantor kecamatan.

Bentuknya dapat berupa Girik, Kutipan Letter C, Petok D, atau surat kepemilikan tanah.

Secara hukum sebuah transaksi jual beli tanah tidak bisa dilakukan secara dibawah tangan, misalnya perjanjian tertulis antara penjual dan pembeli, dimana dalam perjanjian tersebut tidak melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jika perjanjian dibuat secara tertulis, dapat dikatakan peralihan haknya tidak bisa dilakukan, dan nantinya jika akan melakukan balik nama sertifikat atau peralihan hak atas tanah maka kantor pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional akan menolaknya karena tidak ada bukti yang mendasar seperti akta jual beli atau bukti otentik lainnya, Oleh karena itu disinilah letak penting seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang tidak hanya membuat akta jual beli tanah, tetapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertanggung jawab atas segala sesuatu yang terjadi dalam proses peralihan hak. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pihak yang berhubungan langsung dengan para pihak dan menjadi mitra dan neben (sejajar) dari sebuah kantor pertanahan atau Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan tentang Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah, persyaratan untuk diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Berusia minimal 22 (dua puluh dua) tahun

- c. Berperilaku baik yang dinyatakan dengan surat yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat
- d. Tidak pernah dipidana dengan pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan tingkat strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan di bidang agraria/pertanahan
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan di bidang agraria/pertanahan
- h. Pernah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai pegawai di kantor PPAT sekurang-kurangnya selama 1 (satu) tahun, setelah lulus dari pendidikan notaris.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk tanah Nasional/Provinsi/Daerah, Kepala Perpajakan dan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu, PPAT wajib membuat papan nama, daftar akta dan pengikatan serta warkah pendukung akta. Pejabat pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- 1) Menjunjung Tinggi Pancasila, UUD 1945 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia
- 2) Mengikuti pelantikan dan sumpah jabatan sebagai PPAT
- 3) Menyampaikan laporan bulanan
- 4) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
 - a) PPAT yang berhenti bertugas menyerahkan kepada PPAT lain di wilayah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - b) PPAT sementara yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan
 - c) PPAT khusus yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- 5) Membuka kantor setiap hari kecuali cuti dan hari libur resmi dengan jam kerja sama dengan jadwal kerja Kantor Pertanahan setempat
- 6) Menyampaikan contoh tanda tangan, contoh paraf, dan stempel jabatan kepada pihak berwenang
- 7) Memasang papan nama dengan kriteria tertentu
- 8) Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang

pelaksanaannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT

9) Bagi calon PPAT yang akan diangkat menjadi PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya harus mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang pelaksanaannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT

10) Sebelum membuat akta mengenai perbuatan hukum, PPAT wajib memeriksa kesesuaian/keabsahan sertifikat dan catatan lainnya di Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya

11) Dalam hal PPAT sedang cuti, diberhentikan sementara atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya PPAT yang bersangkutan wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama yang jelas dengan catatan di atas tanda tangan

12) Untuk menjaga harkat dan martabat profesi PPAT dan/atau PPAT, harus dibentuk organisasi dengan menyusun 1 (satu) kode etik profesi PPAT yang berlaku secara nasional agar dipatuhi oleh seluruh anggota.

3. Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah

Setelah sebuah jual beli menemukan kata sepakat dan pembayaran telah dilunasi oleh pembeli kepada penjual, maka selanjutnya para pihak dapat mengajukan permohonan peralihan hak atas tanah kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Adapun tata cara peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah sebagai berikut:

- a. Para pihak dalam hal ini penjual dan pembeli atau orang yang diberi wewenang atau kuasa oleh kedua pihak tersebut dengan membawa surat kuasa datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di daerah tempat objek tanah berada. Peraturan Menteri Agraria/Kepala BPN Nomor 16 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan bahwa pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak lain yang memiliki kepentingan mengenai bidang tanah.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan menyampaikan syarat-syarat selanjutnya yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli untuk peralihan hak atas tanah. Adapun syarat-syaratnya sebagai berikut :

Persyaratan Penjual :

- 1) Sertifikat Asli

- 2) Asli Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun lalu dan bukti pembayaran
- 3) Fotocopi KTP suami istri (jika sudah berkeluarga)
- 4) Fotocopi KK
- 5) Fotocopi surat nikah (jika sudah berkeluarga)
- 6) Fotocopi NPWP jika ada

Persyaratan Pembeli :

- 1) Fotocopi KTP suami istri (jika sudah berkeluarga)
 - 2) Fotocopi KK
 - 3) Fotocopi buku nikah (jika sudah berkeluarga)
 - 4) Fotocopi NPWP jika ada
- c. Kemudian sertifikat asli dari objek tanah yang diperjualbelikan tersebut dilakukan proses pengecekan sertifikat di kantor pertanahan setempat. Pemeriksaan sertifikat dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk mengetahui bahwa objek jual beli tidak dalam sengketa hukum, dalam jaminan, disita, atau diblokir dari pihak lain. Jika ada catatan dalam buku tanah yang ada di BPN, maka penjual wajib terlebih dahulu membersihkan catatan tersebut. Jika catatannya adalah blokir, maka blokir tersebut harus dicabut terlebih dahulu. Pengecekan sertifikat berguna untuk mengetahui kesesuaian data fisik serta data yuridis sertifikat tersebut. Pasal 1 Angka 8 Permen ATR/BPN RI Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan

Secara Elektronik berbunyi “Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Pasal 1 Angka 9 Permen ATR/BPN RI Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik berbunyi “Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya. Pengecekan sertifikat juga dapat dilakukan secara online dengan mengunjungi website resmi BPN yaitu www.intan.atrbpn.go.id, kemudian harus mendaftarkan username ke kantor pertanahan terlebih dahulu. Apabila sudah mendapat username kemudian bisa masuk ke dalam sistem harus melengkapi data isian seperti data sertifikat dan identitas pemohon. Ada juga berkas yang harus diupload seperti sertifikat, surat pengantar PPAT, surat kuasa pengecekan sertifikat oleh PPAT, surat pernyataan keabsahan dokumen, ktp, kk, dan SPPT PBB.

- d. Setelah sertifikat dinyatakan sesuai dengan data fisik dan data yuridis pada kantor pertanahan dan bebas dari jaminan atau tanggungan, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memberitahukan bahwa pembeli harus membayar Bea Perolehan

Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh).

Berikut adalah cara perhitungan BPHTB dan PPH :

- 1) Pajak Penjual (PPh)

$$\mathbf{PPh = NPOP \times 2,5\%}$$

- 2) Pajak Pembeli (BPHTB)

$$\mathbf{BPHTB = (NPOP - NPOPTKP) \times 5\%}$$

Keterangan :

NPOP (Nilai perolehan Objek Pajak) merupakan nilai atau bunga yang digunakan dalam proses peralihan hak atas tanah dan bangunan, nilai ini digunakan sebagai dasar perhitungan pajak. NPOP dapat dilihat di dalam surat pemberitahuan pajak terhutang (SPPT) yang biasanya diterima oleh pemilik tanah setiap tahunnya. Akan tetapi dalam prakteknya, harga tanah yang disepakati oleh penjual dan pembeli biasanya lebih tinggi dari nilai NJOP dalam SPPT. Oleh karena itu NPOP yang digunakan sebagai dasar perhitungan pajak adalah nilai yang paling tertinggi antara NPOP dan harga tanah yang disepakati oleh penjual dan pembeli

NPOPTKP (Nilai Perolehan Objek Pajak Tidak Kena Pajak) merupakan nilai pengurangan dari harga tanah atau NPOP sebelum dikenakan tarif BPHTB. NPOPTKP digunakan sebagai nilai pengurangan NPOP dalam menghitung BPHTB, tetapi tidak digunakan dalam perhitungan PPh. NPOPTKP disetiap daerahnya

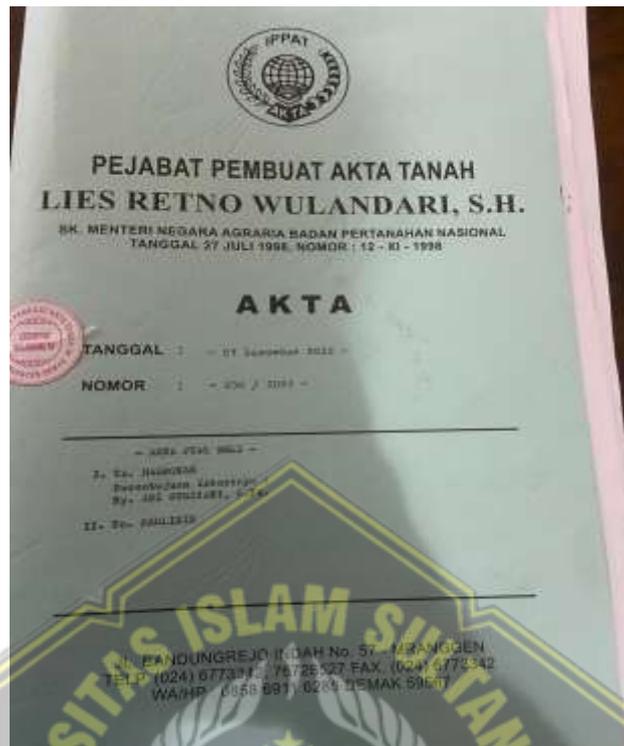
berbeda-beda. Tetapi besarnya NPOPTKP secara nasional ialah sebesar Rp. 60.000.000,- (Enam Puluh Juta Rupiah).

Untuk BPHTB di wilayah penelitian diambil yaitu di Kabupaten Demak, besarnya nilai BPHTB harus menunggu verifikasi dari BPKAD (Badan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah) . Hal ini karena di Kabupaten Demak masih banyak yang belum bersertifikat atau hanya berlandaskan SPPT atau kitir jadi Pemerintah Kabupaten Demak sudah menentukan harga pasar setiap daerahnya. BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) dan Pajak Penghasilan (PPh) harus dibayarkan maksimal dihari yang sama saat penomoran dan penanggalan Akta Jual Beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila BPHTB dan PPh dibayar setelah penomoran dan penanggalan AJB, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) didenda Rp. 7.500.000,- (Tujuh Juta Lima Ratus Ribu Rupiah).

- e. Jika semua syarat serta dokumen-dokumen yang diperlukan sudah dilengkapi, penjual sudah menerima haknya, pajak-pajak sudah dibayarkan, biaya Akta Jual Beli (AJB) sudah diterima Pejabat Pembuat Akta Tanah, kemudian penandatanganan Akta Jual Beli dilakukan dengan dihadiri oleh dua orang saksi yang biasanya merupakan pegawai kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta Jual beli dibuat dalam dua salinan. Salinan pertama untuk Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pembuat AJB dan Salinan kedua

untuk kantor pertanahan. Apabila pihak pembeli meminta AJB, maka akan diberi salinan dari AJB tersebut. Biaya pembuatan akta jual beli diatur dalam Pasal 1 Permen ATR/BPN RI Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa uang jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara atas biaya pembuatan akta tidak boleh melebihi 1% dari harga transaksi yang tercantum dalam akta. Uang jasa tersebut sudah termasuk honorium saksi dalam pembuatan akta. Besaran biaya jasa pembuatan AJB sebagai berikut:

- 1) Untuk nilai transaksi kurang dari atau sampai dengan Rp 500.000.000,- (lima ratus juta rupiah) . Biaya akta paling banyak adalah sebesar 1%
- 2) Untuk nilai transaksi lebih dari Rp 500.000.000 (lima ratus juta rupiah) sampai dengan Rp 1.000.000.000 (satu miliar rupiah) biaya jasa pembuatan akta paling banyak sebesar 0,75%
- 3) Untuk nilai transaksi lebih dari Rp1.000.000.000,- (satu miliar rupiah) sampai dengan Rp.2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) biaya akta paling banyak adalah 0,5%
- 4) Untuk nilai transaksi lebih dari Rp 2.500.000.000,- (dua miliar lima ratus juta rupiah) biaya akta paling banyak sebesar 0.25 % .



Gambar 3. 2 Akta Jual Beli

- f. Jika Akta Jual Beli sudah jadi, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah pembuat AJB mengajukan balik nama sertifikat ke kantor BPN. Proses balik nama memakan waktu kurang lebih 2 minggu. Secara teknis nama yang ada disertifikat yang lama dicoret dan digantikan oleh pembeli dengan mencantumkan dasar peralihannya, yaitu nomor dan tanggal AJB beserta PPAT yang membuatnya. Setelah semua langkah tersebut selesai, proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli selesai.⁴¹

Dari observasi yang telah penulis lakukan ditemukan adanya kesamaan dalam prosedur peralihan hak atas tanah melalui jual beli antar PPAT

⁴¹ Wawancara dengan PPAT Ibu Lies Retno Wulandari, S.H dan PPAT Ibu Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal 5 November 2022 dan 6 Januari 2023 pukul 10.00 WIB

pertama dan PPAT kedua serta keduanya sudah sesuai dengan prosedur yang tertera dalam peraturan.



Gambar 3. 3 Sertifikat Tanah

B. Hambatan dan Solusi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kabupaten Demak

1. Hambatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kabupaten Demak

Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kabupaten Demak, ada beberapa kendala yang dialami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Demak. Berikut adalah hambatan-hambatan yang dialami seperti :

- a. Dalam bekerja, Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan beberapa instansi pemerintah seperti, kantor pertanahan, kantor pajak, kecamatan, dan kelurahan. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah mengusahakan agar proses peralihan hak berjalan cepat, namun instansi lain agak lambat dalam bekerja tentunya akan menghambat kinerja dari PPAT.
- b. Dokumen yang tidak lengkap untuk syarat peralihan hak atas tanah melalui jual beli, baik dari pihak penjual maupun pembeli. Dalam hal ini, harus menunggu semua persyaratan dipenuhi terlebih dahulu agar proses peralihan hak atas tanah dapat berjalan.
- c. Jual beli tanah yang dilakukan secara diam-diam oleh suami terhadap tanah yang merupakan milik bersama tanpa sepengetahuan istri. Pasal 35 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 tentang perkawinan yang disebut harta bersama atau harta gono-gini, hanya dapat dijual oleh suami istri secara bersama-sama atau dengan persetujuan bersama. Demikian pula jika tanah tersebut dibeli oleh suami dengan menggunakan penghasilannya, maka tanah tersebut merupakan milik bersama istrinya, yang hanya bisa dijual oleh keduanya. Oleh karena itu, suami atau istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, dalam hal suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis yang menyatakan bahwa suami atau istri setuju untuk menjual.

- d. Nilai untuk pajak pembeli atau BPHTB di Kabupaten Demak harus menunggu verifikasi dari kantor pajak dan tidak bisa hanya dengan melihat SPPT. Hal ini dikarenakan masih banyak tanah-tanah yang belum bersertifikat hak milik dan banyak yang masih menggunakan letter C atau kitir. Hal inilah yang menyebabkan perbedaan nilai pasar tiap tiap daerah. Dengan diharuskannya menunggu verifikasi nilai dari kantor BPKAD, akan membuat proses peralihan hak atas tanah berjalan lebih lambat.
- e. Banyak masyarakat yang masih belum bisa baca tulis. Jadi Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membimbing pelan-pelan dalam penandatanganan Akta Jual Beli atau dokumen lainnya.
- f. Biasanya dalam sebuah jual beli tanah, seorang pembeli sudah melunasi transaksi tersebut, namun penandatanganan akta jual beli tidak dilakukan saat itu. Pada prinsipnya, Jual beli tanah dilakukan secara terang dan tunai. Namun, beberapa kali terjadi pelunasan harga tanah dengan penandatanganan akta jual beli di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah terdapat jangka waktu yang lama.

Hal ini dikarenakan :

- 1) Karena dokumen transaksi jual belinya belum siap. Seperti harus turun waris terlebih dahulu sehingga membutuhkan waktu yang lama untuk menunggu penetapan ahli warisnya.

- 2) Karena pembeli melakukan pembayaran tanah tersebut secara mencicil.
- g. Beberapa masyarakat khususnya pihak penjual enggan untuk memberikan sertifikat asli kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk pemeriksaan sertifikat di kantor pertanahan atau BPN sebelum menandatangani Akta Jual Beli.
 - h. Kesadaran masyarakat masih rendah dalam hal sertifikat tanah. Banyak masyarakat yang masih menganggap bahwa hanya dengan menggunakan bukti kepemilikan tanah berupa girik atau letter c dianggap sudah cukup. Sehingga apabila ada sengketa dikemudian hari pemilik tanah dapat memanggil kepala desa atau camat untuk bertanggung jawab.
 - i. Data dalam sertifikat belum dimasukkan kedalam sistem elektronik dikarenakan masih menggunakan sertifikat lama.⁴²

2. Solusi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Upaya Mengatasi Hambatan dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli di Kabupaten Demak

Berikut adalah solusi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam upaya menyelesaikan hambatan yang terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di Kabupaten Demak :

⁴² Wawancara dengan PPAT Ibu Lies Retno Wulandari, S.H dan PPAT Ibu Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal 5 November 2022 dan 6 Januari 2023 pukul 10.00 WIB

- a. Pemerintah harus selalu memantau kinerja pegawai terkait proses peralihan hak atas tanah. Sehingga hal-hal yang memperlambat proses balik nama sertifikat tanah dapat diatasi.
- b. Dalam hal kelengkapan dokumen, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menjelaskan tahapan-tahapan dalam proses peralihan hak atas tanah serta syarat-syarat berupa dokumen yang harus dipenuhi oleh para pihak, baik penjual maupun pembeli. Sehingga dokumen yang dibawa nantinya lengkap dan akan mempercepat proses peralihan hak atas tanah.
- c. Seorang PPAT akan menjelaskan bahwasanya sebuah tanah yang diperoleh ketika sudah berumah tangga merupakan harta bersama. Jadi Suami dan istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual. Dalam hal suami atau istri tidak dapat hadir maka surat bukti harus dibuat secara tertulis yang menyatakan bahwa suami atau istri setuju untuk menjual.
- d. Untuk mempercepat proses penentuan nilai pajak pembeli atau BPHTB, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menanyakan langsung atau via telpon untuk besaran nilai pajak ke kantor BPKAD.
- e. Dalam hal masyarakat belum bisa baca tulis, Pejabat Pembuat Akta Tanah akan membimbing pelan-pelan, membacakan apa yang tertuang dalam akta jual beli, kewajiban-kewajiban, serta larangan yang harus dan tidak boleh dilakukan hingga proses penandatanganan Akta Jual Beli selesai.

- f. Apabila seorang pembeli melakukan pembelian tanah secara mencicil, maka lebih baik ada perjanjian tertulis yang dibuat oleh kedua belah pihak antara penjual dan pembeli yang menyatakan bahwa penjual tidak akan menjual tanahnya kepada siapa pun selain pembeli, dan pembeli wajib membayar penuh harga yang disepakati dan masa tenggang yang telah ditentukan.
- g. Apabila masyarakat enggan menyerahkan sertifikat asli kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum pembayaran lunas dan penandatanganan AJB. Maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang dasar hukum yang menjadi acuan dan alur dalam proses peralihan hak atas tanah, sehingga masyarakat menjadi paham dan percaya untuk menyerahkan sertifikat asli tanahnya untuk proses pengecekan.
- h. Untuk meningkatkan kesadaran masyarakat akan pentingnya sertifikat tanah, hendaknya Badan Pertanahan Nasional bekerja sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menggelar sosialisasi kepada masyarakat dan gencar bersosialisasi di media sosial yang kita tahu saat ini cepat tersebar.
- i. Memasukkan ulang data yuridis serta data fisik sertifikat tersebut kedalam sistem elektronik.⁴³

⁴³ Wawancara dengan PPAT Ibu Lies Retno Wulandari, S.H dan PPAT Ibu Dyah Arum Purnamasari, S.H., M.Kn pada tanggal 5 November 2022 dan 6 Januari 2023 pukul 10.00 WIB

Dalam penelitian yang telah penulis lakukan antara PPAT yang satu dengan PPAT lainnya mengalami hambatan-hambatan yang berbeda serta solusi yang berbeda-beda pula. Hal ini berarti hambatan yang dialami oleh PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli dipengaruhi oleh lingkungan masyarakat serta kebijakan pemerintah masing-masing daerah.



BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari penelitian yang telah dilakukan penulis mendapatkan data dan didapatkan kesimpulan sebagai berikut :

1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah. Dimana Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan mitra Badan Pertanahan Nasional yang memiliki kedudukan sejajar dengan BPN dan merupakan pejabat umum yang berhubungan langsung dengan masyarakat mengenai hubungan hukum, seperti jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam modal perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, dan pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas hak atas tanah hak milik.

Tahapan proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah sebagai berikut:

- 1) Para pihak sepakat untuk menjual serta membeli tanah tersebut, kemudian datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah tempat objek tanah itu berada
- 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menyampaikan syarat-syarat dan dokumen apa saja yang dibutuhkan dalam proses peralihan hak atas tanah

- 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah akan melakukan pengecekan data yuridis dan data fisik sertifikat di Kantor BPN
 - 4) Para pihak membayar pajak penjual (PPh) dan pajak pembeli (BPHTB)
 - 5) Penandatanganan Akta Jual Beli oleh para pihak (penjual dan pembeli), Pejabat Pembuat Akta Tanah, Saksi
 - 6) Sertifikat tersebut didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ke Kantor Pertanahan untuk proses balik nama. Dibutuhkan sekitar 14 hari.
2. Hambatan yang terjadi saat proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli adalah sebagai berikut:
- 1) Instansi yang terkait dengan proses peralihan hak atas tanah berjalan agak lambat, sehingga proses peralihan hak atas tanah menjadi lebih lama.
 - 2) Dokumen para pihak kurang lengkap.
 - 3) Jual beli dilakukan diam-diam oleh seorang suami tanpa sepengetahuan istri ataupun sebaliknya.
 - 4) Penentuan nilai BPHTB tidak bisa hanya dengan melihat SPPT, namun harus menunggu verifikasi dari kantor BPKAD.
 - 5) Beberapa masyarakat belum bisa baca/tulis.
 - 6) Pembayaran jual beli dilakukan secara angsur atau mencicil.

- 7) Kurangnya pemahaman dan kesadaran dari masyarakat akan pentingnya sertifikat Hak Milik. Masih banyak yang beranggapan cukup girik/letter c saja sudah cukup.

B. Saran

Berikut adalah saran yang dapat penulis berikan dari penelitian yang telah penulis lakukan :

- a. Hendaknya Pemerintah lebih banyak dan sering memberikan sosialisasi atau penyuluhan hukum kepada masyarakat khususnya yang bertempat tinggal di desa. Bisa dilakukan melalui perangkat desa setempat bersama dengan BPN tentang pentingnya pendaftaran tanah, perlihatkan hak atas tanah, agar nantinya tidak ada sengketa mengenai tanah.
- b. Mengingat berkembangnya platform media sosial, diharapkan Pemerintah dapat melakukan penyuluhan hukum melalui media sosial yang ada. Sehingga informasi mengenai pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah dapat diterima masyarakat.

DAFTAR PUSTAKA

Al-Qur'an

A. Buku :

- Darmawan, A., *Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan*, Yogyakarta, 2014.
- DwicaHYo, Hendry, *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pengurusan Letter C*, Bandung, 2018.
- Harsono, Boedi, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta : Penerbit Jambatan, 2003.
- Kansil, C.S.T., *Pengertian Ilmu Hukum dan Tata Hukum Indonesia*, Jakarta: Balai Pustaka, 1998.
- Lubis, Mhd. Yamin, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju, 2008.
- Mahendra, A.A, *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT*, Jakarta: Pustaka Ilmu, 2001.
- Pemerintah Kabupaten Demak, *Demak dalam Angka 2022*, Demak: 2022.
- Perangin, Effendi, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: CV. Rajawali, 1991.
- Purnomo, Djoko, *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Surabaya: Penerbit Djambatan, 2006.
- Santoso, Urip, *Perolehan Hak Atas Tanah*, Jakarta : Pranamedia Group, 2015.
- Setiawan, Ahmad, *Hukum Pertanahan*, ed. By Rudyanti Dorotea Tobing, Cetakan ke-2, Jakarta: LaksBang Justitia, 2019.
- Sinaga, Henry, *Hukum Agraria Dalam Teori dan Praktek*, cetakan ke-1, Jakarta: Pranamadia Group, 2018
- Soerjono Soekanto, Budi Sulistyowati, *Sosiologi Suatu Pengantar*, Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2013.
- Soerodjo, Irawan, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola Surabaya, 2003.

Sunindhia, Ninik Widiyanti, *Pembaharuan Hukum Agraria*, Jakarta: Jakarta Bina Aksara, 1998.

Sutedi, Adrian, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.

Sutedi, Adrian, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2019.

Waskito, *Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah di Indonesia Edisi Pertama*, Jakarta: Prenadamedia Group, 2019.

Winarsi, Sri, *Pengaturan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum*, Jakarta: Yuridika, 2017.

B. Peraturan Perundang-Undangan :

Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945

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

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah dalam rangka mendukung Kemudahan Berusaha dan Layanan Daerah

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

Permen ATR/BPN RI Nomor 19 Tahun 2020 tentang Layanan Informasi Pertanahan Secara Elektronik

Permen ATR/BPN RI Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah Permen ATR/BPN RI Nomor 33 Tahun 2021 tentang Uang Jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 23 tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

C. Jurnal

Darmawan, A., *Penyuluhan Tentang Prosedur Pengurusan Peralihan*, Yogyakarta, 2014.

DwicaHYo, Hendry, Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pengurusan Letter C, Bandung, 2018.

D. Internet dan lain-lain

Departemen Pendidikan Nasional, Kamus Besar Bahasa Indonesia. Edisi ke-4, Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2008.

<http://repository.radenintan.ac.id/2535/5/BAB%20II%20TESIS.pdf>

LAMPIRAN-LAMPIRAN

