

**PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
AKIBAT JUAL BELI DI KABUPATEN BLORA**

**TESIS**



**Oleh :**

**FADHIL AHMAD ZAHRIAL**  
**Nim : 21302100028**  
**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)**  
**FAKULTAS HUKUM**  
**UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)**  
**SEMARANG**  
**2023**

**PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
AKIBAT JUAL BELI DI KABUPATEN BLORA**

**TESIS**

**Sebagai Salah Satu Syarat untuk Memperoleh**

**Gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2023**

**PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
AKIBAT JUAL BELI DI KABUPATEN BLORA**

**TESIS**

Oleh:

**FADHIL AHMAD ZAHRIAL**  
Nim : 21302100028  
Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh :  
Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. Taufan Fajar Rivanto, S.H.,M.Kn**  
NIDN : 8905100020

Mengetahui,  
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



**Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.**  
NIDN : 0620046701

**PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
AKIBAT JUAL BELI DI KABUPATEN BLORA**

**TESIS**

Oleh:

**FADHIL AHMAD ZAHRIAL**  
Nim : 21302100028  
Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji  
Pada tanggal 3 MARET 2023  
Dan dinyatakan LULUS  
Tim Penguji  
Ketua,



**Dr. Hj. Sri Kusriyah, S.H., M.Hum**  
NIDN : 0615076202  
Anggota

**Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn**  
NIDK : 8905100020  
Anggota

**Dr. Hj. Siti Ummu Adillah, S.H., M.Hum**  
NIDN : 0605046702

Mengetahui, Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



**Dr. Hafidz, S.H., M.H.**  
NIDN : 0620046701

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Fadhil Ahmad Zahrial

NIM : 21302100028

Pogram Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Pogram Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI DI KABUPATEN BLORA” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk-bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 23 Februari 2023

Yang menyatakan



**Fadhil Ahmad Zahrial**  
21302100028

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : Fadhil Ahmad Zahrial

NIM : 21302100028

Pogram Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Pogram Magister

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa tugas akhir Tesis dengan judul :  
**“PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
AKIBAT JUAL BELI DI KABUPATEN BLORA”**

Dan menyetujuinya menjadi hak untuk Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-Eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikan 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, 23 Februari 2023

Yang menyatakan



**Fadhil Ahmad Zahrial**  
21302100028

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO :

“Allah akan meninggalkan orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan (Q.S Al-Mujahadah: 11)”

“Belajarlal dari kemarin, hiduplah untuk hari ini, berharaplah untuk besok.

Yang paling penting adalah  
Tidak berhenti untuk bertanya.”

*Albert Einstein*

### PERSEMBAHAN :

Tesis ini aku persembahkan untuk :

1. Kedua orangtuaku Bapak Sunarno dan Ibu Sri Wahyuni Kayatun yang selalu merawat dan mendukungku.
2. Untuk semua sahabat dan orang tercinta lainnya yang selalu medukung dalam penyelesain skripsi ini.
3. Almamaterku Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang

## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Puji syukur Alhamdulillah penulis panjatkan segala puji bagi Allah SWT atas berkah, rahmat dan hidayah-Nya, serta inayah-Nya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis dengan judul **“PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI DI KABUPATEN BLORA”** tanpa suatu halangan apapun. Penulisan Tesis ini diajukan dalam rangka untuk memenuhi persyaratan memperoleh gelar Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung (Unissula) Semarang.

Dalam penyusunan Tesis ini, penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah memberikan banyak bantuan dalam penyusunan dan penulisan skripsi ini. Penulis mengucapkan terima kasih kepada :

1. Allah SWT yang telah memberikan rahmat, hidayah, dan selalu mencurahkan cinta kasih-Nya serta ridho-Nya yang membuat penulis dapat merasakan kenikmatan hidup hingga saat ini.
2. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt.,M.Hum selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Bapak Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H.,selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung.

5. Bapak Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H.,M.H., selaku Sekretaris Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
6. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H.,M.Kn.,selaku Dosen Pembimbing yang telah berkenan meluangkan waktu, tenaga, fikiran untuk memberikan bimbingan, petunjuk serta semangat hingga terselesainya Tesis ini
7. Bapak dan Ibu Dosen Magister Kenotariatan yang telah memberikan bekal ilmu kepada penulis serta staf karyawan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
8. Ibu Yani Dwi Rahayu, S.H.,M.Kn selaku Notaris dan PPAT di Kabupaten Blora yang sudah membantu penulis Tesis dalam penelitian ini di Kantor Yani Dwi Rahayu S.H.,M.Kn Notaris dan PPAT.
9. Kedua Orang Tuaku Bapak Sunarno, S.Sos, M.Si., serta Ibu Sri Wahyuni Kayatun, S.Pd. yang selalu mendo'akan untuk keberhasilanku dalam penyusunan Tesis ini.
10. Saudaraku Farhan Ahmad Zain yang selalu mendoakan, memberikan semangat dan juga perhatian.
11. Sahabat-sahabat perjuangan Magister Kenotariatan yang lain semoga kita semua diberikan kesuksesan dimasa depan.

Penulis menyadari bahwa penulisan Tesis ini masih jauh dari kesempurnaan, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun sangat diharapkan penulis agar kelak dapat menghasilkan karya yang lebih baik. Akhir

kata, penulis berharap semoga Tesis ini dapat bermanfaat dan referensi khususnya dibidang Ilmu Hukum baik bagi para pembaca maupun penulis.

*Wassalamu'alaikum, Wr. Wb.*

Semarang, Febrauri 2023  
Penulis

**Fadhil Ahmad Zahrial**



## ABSTRAK

Tanah sebagai suatu unsur pembentuk kehidupan manusia maupun makhluk hidup lainnya, tanah tidak saja hanya sebagai tempat bermukim maupun bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria atau selanjutnya disebut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana termuat dalam Pasal 3. Peran PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP No. 37/1998).

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan yuridis-sosiologis, dengan menggunakan spesifikasi penelitian deskriptif analisis, sedangkan jenis data penelitian meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier. Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, karena penelitian ini ditujukan untuk mengkaji kualitas dari suatu norma hukum, sehingga diklasifikasikan sebagai metode kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan bahwa tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu mengawal dan memeriksa berkas-berkas pendaftaran tanah berupa keaslian beberapa dokumen, membuat, membacakan serta menandatangani akta jual beli, melakukan pengecekan sertifikat tanah di website atau BPN dan proses *plotting*, memastikan pendaftaran dan pembayaran pajak untuk pembeli melalui kantor DPPKAD dan untuk penjual membayar di kantor Pajak, apabila semuanya sudah selesai pemberkasan di kantor PPAT selanjutnya di selesaikan di BPN kira-kira memakan waktu selama dua bulan, apabila telah selesai di BPN pihak PPAT mengambil sertifikat dan diserahkan kepada pembeli. Hambatan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu kurang lengkapnya berkas-berkas, berselisih dengan tetangga, tanah-tanah objek jual beli yang belum didaftarkan, masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan hak atas tanahnya. Solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi pada saat kegiatan pelaksanaan peralihan hak atas tanah di kabupaten blora. menerangkan bahwa, memeriksa dan meneliti berkas-berkas, mencatat dalam formulir isian, memberikan tanda terima berkas permohonan, dan memberikan kepada pemohon untuk melengkapi berkas-berkas melalui surat pemberitahuan. Pada saat pengukuran terjadi perbedaan ukuran pada obyek tanah di sertifikat, baiknya laporan kembali kepada pihak BPN untuk dilakukan pengecekan ulang. Kantor pertanahan mengadakan program pensertifikatan massal terutamanya bagi masyarakat yang kurang mampu sehingga kebutuhan akan sertifikat dapat terpenuhi secara adil.

**Kata Kunci :** Tanah, UUPA, Peran PPAT, Akta Peralihan Jual Beli, Hak Atas Tanah

## ABSTRACT

*Land as an element forming human life and other living things, land is not only a place to live or farm, but can also be used as collateral to get bank loans for the purposes of buying and selling and leasing. The issuance of Law Number 5 of 1960 concerning Basic Agrarian Regulations or better known as the Basic Agrarian Law or hereinafter referred to as UUPA and Government Regulation Number 10 of 1961 in conjunction with Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration. The purpose of land registration is according to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, as contained in Article 3. The role of the PPAT is to carry out some of the land registration activities by making land deeds as evidence that certain legal actions have been carried out regarding land rights or ownership rights to apartment units. , which will be used as the basis for the registration of changes to land registration data, as stated in Article 2 (1) of Government Regulation Number 37 of 1998 concerning Regulations for the Position of Making Land Deeds (PP No. 37/1998).*

*This study uses a juridical-sociological approach, using descriptive analytical research specifications, while the types of research data include primary legal materials, secondary legal materials, and tertiary legal materials. The analytical method used in this study is a qualitative analysis method, because this research is aimed at examining the quality of a legal norm, so it is classified as a qualitative method.*

*Based on the results of the research and discussion that the responsibilities of the Land Deed Making Officer (PPAT), namely in making and issuing Deeds of Transfer of Land Rights, must comply with the provisions of the applicable regulations. Before making and issuing the Deed of Transfer of Land Rights in question. Regarding the discussion of the PPAT's responsibility for the registration of the transfer of land rights, in addition to using the theory of accountability, it also uses the theory of legal certainty. Obstacles in registering the transfer of land rights include incomplete paperwork, disputes with neighbours, lands for sale and purchase that have not been registered, the community is reluctant to certify the transfer of rights over their land. The solution to overcome the obstacles that occur during the implementation of the transfer of land rights in Blora Regency. explained that, checked and examined the files, noted in the filling form, gave receipt of the application files, and gave the applicant to complete the files through a notification letter. At the time Based on the results of research and discussion that the responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) is to escort and check land registration files in the form of authenticity of several documents, make, read and sign the sale and purchase deed, check land certificates on the website or BPN and the plotting process, ensure registration and payment of taxes for buyers through the DPPKAD office and for sellers to pay at the Tax office, when everything has been completed the filing at the PPAT office is then completed at BPN approximately takes two months, if it has been completed at BPN, the PPAT takes the certificate and submits it to the buyer. Obstacles in registering the transfer of land rights are incomplete files, disputes with neighbors, lands that have not been registered, people feel reluctant to certify the transfer of rights to their land. Solutions to overcome obstacles that occur during the activity ...measurement there is a difference in the size of the land object in the certificate, it is better to report back to the BPN for re-checking. The land office organizes a mass certification program, especially for the less fortunate, so that the need for certificates can be met in a fair manner.*

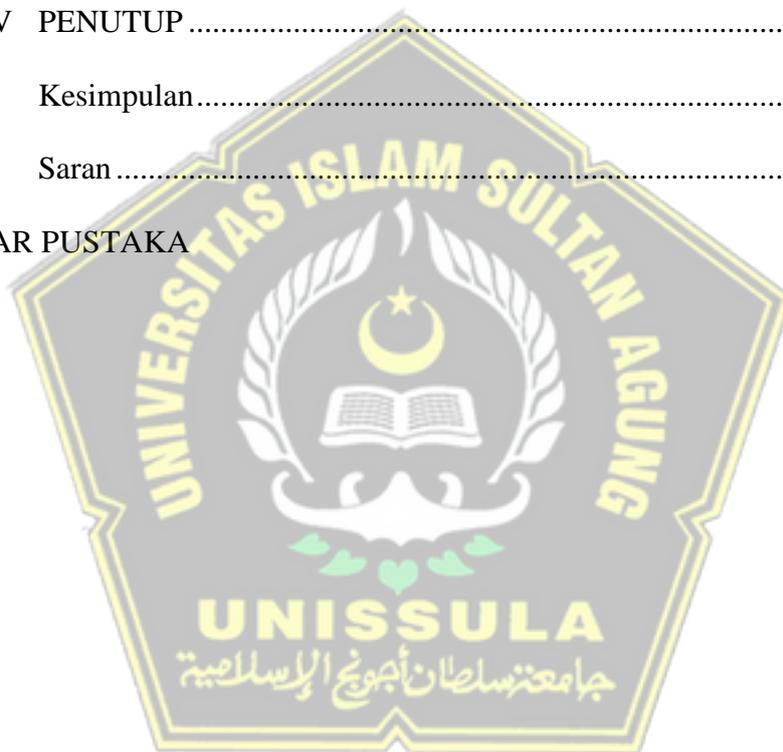
**Keywords :** *The Basic Agrarian Law, The Role of Officials Making Land Deeds, Deeds of sale and purchase transition, Land Rights*

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN .....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS .....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN .....	vii
KATA PENGANTAR .....	viii
ABSTRAK .....	xi
<i>ABSTRACT</i> .....	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah .....	5
C. Tujuan Penelitian .....	5
D. Manfaat Penelitian.....	6
E. Kerangka Konseptual .....	7
F. Kerangka Teori.....	9
G. Metode Penelitian .....	15
H. Sistematika Penulisan .....	21

BAB II	TINJAUAN PUSTAKA .....	23
A.	Tinjauan Umum Tentang Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	23
	1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	23
	2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	24
	3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	25
	4. Kewajiban dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	29
	5. Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	33
	6. Pengangkatan, Pemberhentian dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	35
B.	Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah.....	44
	1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah.....	44
	2. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	48
	3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah.....	49
	4. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	52
	5. Objek Pendaftaran Tanah.....	54
C.	Tinjauan Umum Jual Beli Tanah.....	57
	1. Pengertian Jual Beli Tanah.....	57
	2. Objek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli .....	58
	3. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Melalui Jual Beli.....	58
	4. Unsur-unsur Jual Beli .....	61
	5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli .....	63
	6. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli .....	64

D.	Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah Dalam Pandangan Islam.....	65
<b>BAB III</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>74</b>
A.	Peran Dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli Di Kabupaten Blora.....	74
B.	Hambatan Dan Solusi Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual beli di Kabupaten Blora .....	88
<b>BAB IV</b>	<b>PENUTUP .....</b>	<b>91</b>
A.	Kesimpulan.....	91
B.	Saran.....	92
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		



# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Tanah merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan bagi kehidupan manusia, karena sebagian besar aktifitas manusia berada di atas tanah termasuk bertempat tinggal. Tanah sebagai suatu unsur pembentuk kehidupan manusia maupun makhluk hidup lainnya, tanah tidak saja hanya sebagai tempat bermukim maupun bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa.<sup>1</sup>

Mengingat semakin meningkatnya kebutuhan atas tanah bagi kepentingan masyarakat, sedangkan tanah yang ada di Indonesia tidak bertambah, maka diperlukan suatu aturan untuk menjamin kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar-Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal dengan sebutan Undang-Undang Pokok Agraria atau selanjutnya disebut UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sebagaimana termuat dalam Pasal

---

<sup>1</sup> Florianus SP. Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan Ketiga, (Jakarta : Visimedia, 2007), hlm.1.

3 adalah :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah dilaksanakan oleh PPAT sesuai dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang pada Pasal 2 menyatakan :

- 1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli.
- b. Tukar menukar.
- c. Hibah.
- d. Pembagian hak bersama.
- e. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
- f. Pemberian Hak Tanggungan.
- g. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Pengertian lain dari PPAT, yaitu sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Boedi Harsono menyebutkan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.<sup>2</sup> Adapun fungsi Akta PPAT yaitu sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum dan dijadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.<sup>3</sup>

Peran PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta tanah sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 2

---

<sup>2</sup> Salim HS, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Rajawali Pers, 2016, hlm. 87

<sup>3</sup> *Ibid*

(1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PP No. 37/1998). Peranan PPAT dalam rangkaian kegiatan pendaftaran tanah ini mempunyai kedudukan yang sangat penting, karena akta PPAT yang dibuatnya merupakan salah satu sumber utama dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah terdaftar dan pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik dan data yuridis tersebut kepada kantor pertanahan (Pasal 36 ayat (1) dan (2) PP No. 24 Tahun 1997).

Berkaitan dengan itu, Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menjelaskan Akta PPAT yang dibuat adalah akta autentik mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta autentik tersebut adalah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta itu dibuatnya.

Oleh karena itu, dapat disimpulkan bahwa PPAT mempunyai peran penting dalam kewenangannya membuat alat bukti tentang perbuatan hukum tertentu mengenai pengalihan; pembebanan hak atas tanah yang dijadikan dasar pendaftaran hak atas tanah pada Direktorat Jenderal

Agraria yang sekarang pada BPN Republik Indonesia.<sup>4</sup>

Berdasarkan penjelasan di atas, menjadi penting untuk dilakukan penelitian tentang peranan PPAT dalam proses peralihan hak milik atas akibat jual beli. Oleh karena itu peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“PERANAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH AKIBAT JUAL BELI DI KABUPATEN BLORA”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana peran dan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat jual beli di Kabupaten Blora ?
2. Bagaimana hambatan dan solusi pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat jual beli di Kabupaten Blora ?

#### **C. Tujuan Penelitian**

Setiap penulisan karya ilmiah pada dasarnya pasti selalu mempunyai tujuan tertentu yang hendak dicapai oleh penulis itu sendiri.<sup>5</sup> Adapun tujuan yang hendak dicapai dalam melakukan penelitian mengenai permasalahan tersebut diatas adalah :

---

<sup>4</sup> Dwina Natania, Lastuti Abubakar & Nanda A Lubis, “Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KPBN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik” (2020) 3:2 Acta Diurnal J Ilmu Huk Kenotariatan 273–291 at 287.

<sup>5</sup> Bambang Sunggono, *Metodologi Penelitian Hukum*, PT.Raja Grafindo, Jakarta, 2009, hlm 109.

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang peranan dan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat jual beli di Kabupaten Blora.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang hambatan-hambatan yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah akibat jual beli di Kabupaten blora serta penyelesaiannya.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Dalam satu aspek penting dalam kegiatan penelitian adalah menyangkut masalah manfaat peneliti. Peneliti ini diharapkan dapat memberikan berbagai macam manfaat yang diperoleh dari penulisan Proposal ini, antara lain :

1. Manfaat Teoritis.<sup>6</sup>

Secara teoritis penulisan ini diharapkan dapat memberikan tambahan pengembangan ilmu pengetahuan pada umumnya dan untuk perkembangan ilmu pengetahuan tentang hukum, khususnya dalam mengetahui peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah.

2. Manfaat Praktis.<sup>7</sup>

Secara praktis penulisan ini bermanfaat untuk mengetahui lebih lanjut mengenai peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan

---

<sup>6</sup> Abdulkadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan I, PT. Citra Aditya Bakti:Jakarta.,2004 hlm 66

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 66

peralihan hak milik atas tanah. Dari segi manfaat praktis, penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi

- a. Bagi Praktisi : Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dan solusi konkrit kepada praktisi di hukum dan pemerintah , pengacara, notaris, pejabat pembuat akta tanah, agar tesis ini dapat menjadi pedoman atau rujukan dalam melakukan penelitian yang berkaitan dengan peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah.
- b. Bagi Pembaca : Penelitian ini diharapkan menjadi literature atau sumber bacaan bagi masyarakat untuk meningkatkan pengetahuan tentang peran dan tanggung jawab PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah serta dapat dijadikan sebagai acuan bagi masyarakat dalam melaksanakan penelitian serupa dengan kajian-kajian berikutnya yang lebih mendalam.

## **E. Kerangka Konseptual**

### **1. Peranan**

Soerjono soekanto menyebutkan Peranan adalah aspek dinamis kedudukan (status) apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajiban sesuai dengan kedudukannya maka dia menjalankan suatu peranan. Setiap orang memiliki macam-macam peranan menentukan apa yang diperbuatnya bagi masyarakat serta kesempatankesempatan

apa yang diberikan oleh masyarakat dalam menjalankan suatu peranan.<sup>8</sup>

## 2. Tanggung Jawab

Tanggung jawab yaitu memiliki penguasaan diri, mampu melaksanakan tugas dengan baik secara individu maupun kelompok, dan memiliki akuntabilitas yang tinggi.<sup>9</sup>

## 3. PPAT

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, *“PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”*

## 4. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam

---

<sup>8</sup> Soerjono Soekanto, *Sosiologi Suatu Pengantar* (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2007), 24.

<sup>9</sup> Tim Sanggar Grasindo, *Membiasakan Perilaku Sikap yang Terpuji*, (PT Gramdia Widiasarana Indonesia, Jakarta, 2010), hlm 5.

rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.<sup>10</sup>

## 5. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak milik atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah).<sup>11</sup>

## 6. Jual Beli

Jual Beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, pengertian jual beli adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

## F. Kerangka Teori

Teori adalah untuk menerangkan atau menjelaskan mengapa gejala spesifik atau proses tertentu terjadi, kemudian teori ini harus diuji dengan menghadapkan pada fakta fakta yang menunjukkan ketidakbenaran, yang

<sup>10</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, 2007), hlm.72.

<sup>11</sup> Irene Eka Sihombing, 2005, *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta, hlm. 56.

kemudian untuk menunjukkan bangunan berfikir yang tersusun sistematis, logis (rasional), empiris (kenyataan), dan simbiolis.<sup>12</sup>

Menurut Hans Kelsen Teori Hukum adalah ilmu pengetahuan mengenai yang berlaku bukan mengenai hukum seharusnya. Teori hukum yang dimaksud teori hukum murni, yang disebut teori positif. Teori murni yang dimaksud hanya menjelaskan hukum dan berupaya membersihkan objek penjelasan dari segala hal yang tidak bersangkutan paut dengan hukum. Sebagai teori, ia menjelaskan apa itu hukum, dan bagaimana ia ada.<sup>13</sup>

Sehubungan dengan keterangan diatas, maka terdapat beberapa teori yang akan digunakan dalam penulisan ini, teori yang hendak digunakan antara lain :

### **1. Teori Tanggung Jawab**

Teori tanggung jawab hukum Teori tanggung jawab hukum merupakan teori yang menganalisis tentang tanggung jawab subjek hukum atau pelaku yang telah melakukan perbuatan melawan hukum atau perbuatan pidana untuk memikul biaya atau kerugian atau melaksanakan pidana atas kesalahannya maupun karena kealpaannya.<sup>14</sup>

---

<sup>12</sup> Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Rafika Adiatma Press:Jakarta, hlm 21.

<sup>13</sup> <https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/10/26/1105/Diakses> Pada Tanggal 08/11/2022 Pukul 04.35

<sup>14</sup> Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta, hlm 7.

Hans Kelsen menyebutkan bahwa dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa: “seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.”<sup>15</sup>

Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa : “Kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis lain dari kesalahan (*culpa*), walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.”<sup>16</sup>

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggung jawab terdiri dari :<sup>17</sup>

- 1) Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- 2) Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggungjawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- 3) Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab pelanggaran yang

---

<sup>15</sup> Hans Kelsen, sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media, Bandung, 2006, hlm. 140

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm 83

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm 140

dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian

- 4) Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab secara etimologi adalah kewajiban terhadap segala sesuatunya atau fungsi menerima pembebanan sebagai akibat tindakan sendiri atau pihak lain. Menurut kamus hukum ada dua istilah pertanggungjawaban yaitu *liability (the state of being liable)* dan *responsibility (the state or fact being responsible)*.

*Liability* merupakan istilah hukum yang luas, dimana *liability* menunjuk pada makna yang paling komprehensif, meliputi hampir setiap karakter resiko atau tanggung jawab yang pasti, yang bergantung, atau yang mungkin. *Liability* didefinisikan untuk menunjuk semua hak dan kewajiban. *Liability* juga merupakan kondisi tunduk kepada kewajiban secara aktual atau potensial, kondisi bertanggung jawab terhadap hal-hal yang aktual atau mungkin seperti kerugian, ancaman, kejahatan, biaya atau beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan Undang-Undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Sedangkan *responsibility* berarti hal dapat dipertanggungjawabkan atau suatu kewajiban, dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan, dan kecakapan. *Responsibility* juga berarti kewajiban

bertanggung jawab atas Undang-Undang yang dilaksanakan, dan memperbaiki atau sebaliknya memberi ganti rugi atas kerusakan apapun yang telah ditimbulkannya. Prinsip tanggung jawab hukum dapat dibedakan menjadi dua macam yaitu :

- a. *Liability based on fault*, beban pembuktian yang memberatkan penderita. Ia baru memperoleh ganti kerugian apabila ia berhasil membuktikan adanya unsur kesalahan pada pihak tergugat, kesalahan merupakan unsur yang menentukan pertanggung jawaban, yang berarti bila tidak terbukti adanya kesalahan, tidak ada kewajiban memberi ganti kerugian. Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa atas nama ia berdasarkan suatu hak, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu, sebaliknya barang siapa mengajukan peristiwa-peristiwa guna membantah hak orang lain, diwajibkan membuktikan peristiwa-peristiwa itu”.
- b. *Strict liability* (tanggung jawab mutlak) yakni unsur kesalahan tidak perlu dibuktikan oleh pihak penggugat sebagai dasar pembayaran ganti kerugian.<sup>18</sup>

## 2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif bukan sosiologi. Kepastian

---

<sup>18</sup> Koesnadi Hardjosoemantri, 1988, *Hukum Tata Lingkungan*, (Yogyakarta:Gajah Mada University Press), hlm.334-335.

hukum secara normatif adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara pasti dan logis.<sup>19</sup>

Kepastian hukum menurut Jan Michiel Otto mendefenisikan sebagai kemungkinan bahwa dalam situasi tertentu :

- a. Tersedia aturan-aturan yang jelas (jernih), konsisten dan mudah diperoleh, diterbitkan oleh dan diakui karena (kekuasaan) negara.
- b. Pemerintah menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten dan juga tunduk dan taat kepadanya.
- c. Warga secara prinsipil menyesuaikan prilaku mereka terhadap aturan-aturan tersebut.
- d. Hakim-hakim (peradilan) yang mandiri dan tidak berpikir menerapkan aturan-aturan hukum tersebut secara konsisten sewaktu mereka menyelesaikan sengketa hukum.
- e. Keputusan peradilan secara konkrit dilaksanakan.<sup>20</sup>

Sudikno Mertokusumo menyebutkan, kepastian hukum merupakan sebuah jaminan bahwa hukum tersebut harus dijalankan dengan cara yang baik. Kepastian hukum menghendaki adanya upaya pengaturan hukum dalam perundang-undangan yang dibuat oleh pihak yang berwenang dan berwibawa, sehingga aturan-aturan

---

<sup>19</sup> Cst Kansil, *Kamus Istilah Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2009, Hal.385.

<sup>20</sup> Jan Michiel Otto, *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, PT Revika Aditama, Bandung, 2006, Hal. 85.

itu memiliki aspek yuridis yang dapat menjamin adanya kepastian bahwa hukum berfungsi sebagai suatu peraturan yang harus ditaati.<sup>21</sup>

Kepastian hukum merupakan pernyataan yang hanya bisa dijawab secara *normative*, bukan sosiologis. Kepastian hukum secara *normative* adalah ketika suatu peraturan dibuat dan diundangkan secara pasti karena mengatur secara jelas dan logis. Jelas dalam artian tidak menimbulkan keragu-raguan dan logis dalam artiannya menjadi suatu sistem norma dengan norma lain sehingga tidak berbenturan atau menimbulkan konflik norma. Konflik norma yang ditimbulkan dari ketidakpastian aturan dapat berbentuk kontesasi norma, reduksi norma atau distorsi norma.<sup>22</sup>

#### **G. Metode Penelitian**

Penelitian merupakan suatu kegiatan yang digunakan untuk memperkuat atau menunjang suatu penulisan ilmiah. Dari penelitian dimaksudkan untuk memperoleh hasil jawaban yang subyektif mungkin atau kebenaran-kebenaran yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.<sup>23</sup>

Penulisan ini disusun guna untuk memberikan kepastian hukum dengan jalan melalui penelitian. Penelitian merupakan suatu sarana pokok

---

<sup>21</sup> Sudikno Mertokusumo dalam H.Salim Hs, *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2010, Hal 24.

<sup>22</sup> Yance Arizona, 2017, Apa itu kepastian hukum? <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> diakses pada tanggal 10/12/2021 Pukul 05.25.

<sup>23</sup> Soerjono Soekanto, 1987, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta, hlm 3.

dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten.<sup>24</sup>

Metode penelitian merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan kepada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan mempelajari suatu gejala tertentu dengan jalan menganalisisnya, karena penelitian dalam ilmu-ilmu sosial merupakan suatu proses yang dilakukan secara terencana dan sistematis untuk memperoleh pemecahan masalah dan memberikan kesimpulan-kesimpulan yang tidak meragukan.<sup>25</sup>

Berdasarkan uraian diatas maka metode penelitian yang akan dipergunakan penulis dalam penyusunan tesis adalah sebagai berikut :

### 1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan bersifat **yuridis-sosiologis**, artinya suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata masyarakat atau lingkungan masyarakat dengan maksud dan tujuan untuk menemukan fakta (*fact-finding*), yang kemudian menuju pada identifikasi (*problem-identification*) dan pada akhirnya menuju kepada penyelesaian masalah (*problem-solution*.)<sup>26</sup> Dalam penelitian ini, metode tersebut digunakan untuk mengkaji teori-teori hukum agraria dan peraturan perundang-undangan mengenai hukum agraria untuk menganalisis terkait dengan obyek yang diteliti.

---

<sup>24</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta Raja Grafindo, 1994), hlm 1.

<sup>25</sup> Roni Hanitijo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum*. (Jakarta : Ghalia indonesia. 1988), hlm 13.

<sup>26</sup> Soerjono Soekanto, *Op cit.*, hlm 10.

## 2. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah deskriptif analisis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap-lengkapnyanya dan sedetail mungkin. Penelitian deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan penegakan kode etik notaris. Penelitian deskriptif analistis adalah penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan informasi actual secara rinci yang melukiskan gejala yang ada, mengidentifikasi masalah serta memeriksa kondisi tindak pidana-tindak pidana yang berlaku, membuat perbandingan atau evaluasi menentukan apa yang dilakukan orang lain dalam menghadapi masalah yang sama dan belajar dari pengalaman mereka untuk menetapkan rencana dan keputusan pada waktu yang akan datang.<sup>27</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

### 1) Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh secara langsung dari lapangan atau objeknya dengan melakukan wawancara. Bersumber dari keterangan-keterangan, jawaban-jawaban, pertanyaan-pertanyaan atau fakta-fakta yang berkaitan langsung dengan permasalahan yang akan dikaji.

### 2) Data Sekunder

---

<sup>27</sup> Winarno Surachmat, *Pengantar Metode Ilmiah*, Tasito:Bandung, 1986 hlm 12.

Data sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer yaitu rancangan peraturan perundang-undangan, buku, kamus hukum, jurnal hukum, makalah, majalah, dan surat kabar.<sup>28</sup>

Data sekunder yang dikumpulkan pada penelitian ini antara lain bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier yaitu :

a) Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer adalah bahan hukum yang mempunyai kekuatan hukum mengikat, terdiri dari UUD 1945, peraturan perundang-undangan yang terkait, catatan-catatan resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan.<sup>29</sup> Bahan hukum primer yang berkaitan dengan penelitian dalam tesis ini antara lain sebagai berikut :

- 1) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- 2) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- 3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

---

<sup>28</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988 hlm 53.

<sup>29</sup> *Ibid*, hlm 53

- 5) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
  - 6) Peraturan perundang-undangan lainnya.
- b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan-bahan hukum yang erat kaitannya dengan bahan hukum primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami bahan hukum primer, yaitu rancangan peraturan perundang-undangan, buku, kamus hukum, jurnal hukum, makalah, majalah, dan surat kabar.<sup>30</sup>

Bahan hukum sekunder sebagai pendukung dari data yang digunakan dalam penelitian ini yaitu berupa buku teks yang ditulis para ahli hukum, jurnal hukum, artikel, dan sumber lainnya yang memiliki hubungan dengan permasalahan yang diteliti dalam penelitian ini, yaitu berkaitan dengan peran dan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah.

- c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier, yakni bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, contohnya adalah kamus, ensiklopedia, indeks kumulatif, dan seterusnya.<sup>31</sup> Bahan hukum tersier yang diteliti dalam tesis ini, dapat berupa kamus, ensiklopedia, maupun

---

<sup>30</sup> *Ibid*, hlm. 53.

<sup>31</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op cit*, hlm 15.

indeks kumulatif dan media internet yang berkaitan dengan masalah peran dan tanggung jawab PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah.

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Dalam usaha pengumpulan data penelitian ini ada beberapa teknik yang digunakan, yaitu:

a. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)<sup>32</sup>

Untuk mengumpulkan data teoritik, yaitu dengan cara pengumpulan data dan literature yang berhubungan dengan permasalahan yang akan dibahas dengan cara membaca dan menganalisa terutama yang berkaitan dengan judul yang diajukan. Dalam penelitian kepustakaan ini data diperoleh dari Perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Pusat Universitas Islam Sultan Agung, Perpustakaan Daerah Jawa Tengah, dan buku-buku referensi yang di dapat.

b. Wawancara

Agar memperoleh data yang lebih konkrit, maka dilakukan metode penelitian wawancara terhadap responden di lapangan. Wawancara yaitu pengumpulan data dengan mengadakan tanya jawab kepada pihak-pihak yang terkait dengan penelitian, dalam

---

<sup>32</sup> Bambang Sunggono, *Metode Penelitian Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, 2013, hlm 112.

hal ini bekerja sama dengan pihak Badan Pertanahan Kabupaten Blora.

## 5. Metode Analisis Data

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode analisis kualitatif, karena penelitian ini ditujukan untuk mengkaji kualitas dari suatu norma hukum, sehingga diklasifikasikan sebagai metode kualitatif. Bahan-bahan hukum dianalisis secara kualitatif dalam arti perumusan pembenaran melalui kualitas norma hukum itu sendiri, pendapat-pendapat ahli atau doktrin dan pendukung informasi hukum.<sup>33</sup>

### H. Sistematika Penulisan

Dalam rangka mempermudah para pembaca dalam memahami isi tesis ini, maka perlu dikemukakan sistematika tesis sebagai berikut:

**BAB I PENDAHULUAN**, dalam bab ini membahas mengenai uraian yang berisi tentang Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, Sistematika Penulisan, Jadwal Penelitian.

**BAB II TINJAUAN PUSTAKA**, dalam bab ini membahas mengenai uraian yang berisi tentang Tinjauan Umum Tentang Peran dan

---

<sup>33</sup> Mery Hendrik Mezak, 2006, Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum, hlm 8.

Tanggung Jawab PPAT, Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran tanah, Tahapan Jual Beli Hak Atas Tanah Menurut UUPA.

**BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**, dalam bab ini membahas mengenai uraian yang berisi Hasil Penelitian tentang peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah atas jual beli , Faktor-faktor yang menghambat Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah akibat jual beli di Kabupaten Blora, Dan Upaya untuk mengatasi faktor penghambat Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah akibat jual beli di Kabupaten Blora.

**BAB IV PENUTUP**, dalam bab ini membahas mengenai uraian yang berisi tentang kesimpulan dan saran dari penulis berdasarkan penelitian yang telah dilakukan.



## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

##### 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Syarat menjadi PPAT berdasarkan Pasal 6 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016, syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:<sup>34</sup>

- a. Berkewarganegaraan Indonesia.
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
- c. Berkelakuan baik dan dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

---

<sup>34</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hlm. 253

- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintah di Bidang agraria / pertanahan.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria / pertanahan.
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.

Macam-macam PPAT adalah :

- a) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)
- b) PPAT Sementara (Camat atau Kepala Desa)
- c) PPAT Khusus (Kepala Badan Pertanahan)

## 2. **Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Dasar Hukum pengaturan tentang PPAT ditentukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta

pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- c. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan

hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbreng*)
- e. Pembagian hak bersama
- f. Pemberian hak guna bangunan / hak pakai atau tanah hak milik
- g. Pemberian hak tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan

Berdasarkan ketentuan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, untuk melaksanakan tugas-tugas pokok sebagaimana yang telah disebutkan diatas, maka PPAT diberikan kewenangan untuk mmebuat akta otentik atas delapan macam perbuatan hukum yang dimaksud diatas.

- a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas-tugas PPAT antara lain adalah untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reporterium (daftar dari akta-akta yang dibuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli,

hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitasnya dari tanahnya beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.<sup>35</sup> Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”.

Dalam Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran.

Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan,

---

<sup>35</sup> Ibid, Hlm 42

pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan pemberian kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuat aktanya.

A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of coveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.<sup>36</sup>

b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu :

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun

---

<sup>36</sup> Ibid, Hlm 83

yang terletak didaerah kerjanya.

- 2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

#### **4. Kewajiban dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

##### **a. Kewajiban PPAT.**

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 40 ayat

(1) dan ayat (2) menyebutkan bahwa :

- 1) Kewajiban dari PPAT mendaftarkan dokumen selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Selain itu PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (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, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan tersebut...”*bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan*”.

Dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah kewajiban PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun dalam hal ini jual beli tanah, kemudian PPAT melakukan Pendaftaran balik nama sertifikat dari penjual menjadi nama pembeli dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani oleh PPAT dan PPAT kemudian menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah kemudian dalam hal ini pembeli atau kuasanya atau PPAT, mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama dipakai sebagai dasar pembayaran administrasi, dan pemohon akan menerima tanda bukti pembayaran permohonan balik nama, maka kantor pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah menjadi nama pemegang hak baru, dalam waktu 14 hari pembeli dapat mengambil sertifikat baru yang

sudah jadi dan sudah beratasnamakan dirinya dikantor pertanahan tersebut menggunakan tanda bukti pembayaran permohonan balik nama

b. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu dalam membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang bersangkutan.

Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah, maka sebagai pengganti dari sertipikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah.

Untuk tanah-tanah/hak atas tanah yang belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada lurah/kepala desa setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan Surat Keterangan Hak Milik atau Surat Keterangan tanah (SKT) yang diketahui oleh Camat setempat.

Pasal 39 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki larangan-larangan

untuk memuat dan menerbitkan akta Peralihan Hak, yaitu bagi tanah yang belum jelas status haknya. Dengan kata lain, PPAT harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak apabila :

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:
  - a) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1).
  - b) atau surat keterangan kepala desa/lurah yang menyatakan yang bersangkutan dalam hal menguasai bidang tanah tersebut tidak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipkat atau keterangan bahwa tanah yang letaknya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/lurah.
  - c) Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.

- d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak (yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan apabila pihak yang ditunjuk meninggal dunia tidak bisa dialihkan kepada pihak lain) yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
- e) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya.
- f) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

#### **5. Perlindungan Hukum Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Perlindungan hukum adalah memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar mereka dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum. Dengan kata lain perlindungan hukum adalah berbagai upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman, baik secara pikiran maupun fisik dari gangguan dan berbagai ancaman dari pihak manapun.

Setiono menyebutkan perlindungan hukum adalah tindakan

atau upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan aturan hukum, untuk mewujudkan ketertiban dan ketentraman sehingga memungkinkan manusia untuk menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>37</sup>

Aspek perlindungan hukum bagi PPAT dalam ranah peraturan Perundang-undangan terkait ke-PPAT-an lebih bersifat intern atau administratif. Pranata yang dilanggar oleh seorang PPAT adalah ukuran standar profesionalisme yang seharusnya wajib ditaati oleh semua PPAT sebagai pengemban kewenangan Negara dalam pembuatan akta otentik dibidang pertanahan. diranah ini perlindungan terhadap PPAT dari Putusan-putusan administratif, bertujuan untuk memberikan jaminan bagi seorang PPAT untuk dapat membela diri dan mempertahankan haknya atas pekerjaan sebagai seorang PPAT.

Sebagai badan atau pejabat tata usaha Negara, (BPN dan Majelis Kehormatan) dalam menjatuhkan sanksi terhadap PPAT wajib mengeluarkan atau membuat suatu keputusan (KTUN). dan apabila PPAT tidak puas atas keputusan tersebut, keputusan tersebut akan menjadi sengketa tata usaha negara. dengan demikian, upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT, yaitu langsung mengajukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara sebagai Pengadilan atau

---

<sup>37</sup> Setiono, 2004, *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, Surakarta. hlm. 3

pemeriksaan tingkat pertama.

Sedangkan aspek perlindungan hukum bagi PPAT yang bersinggungan dengan pranata hukum pidana dan perdata lebih bersifat ekstern, artinya bahwa PPAT selaku Pejabat Umum kepadanya melekat Hak-hak istimewa sebagai konsekuensi predikat kepejabatannya yang dimilikinya. Istilah hak istimewa dalam bidang hukum adalah hak khusus atau istimewa yang diberikan kepada pemerintah atau penguasa suatu Negara dan diberikan kepada seorang atau sekelompok orang, yang terpisah dari hak-hak masyarakat menurut hukum yang berlaku. Hak-hak istimewa yang dimiliki PPAT, menjadi pembeda perlakuan (*treatment*) terhadap masyarakat biasa. Bentuk-bentuk perlakuan itu berkaitan dengan suatu prosedur khusus dalam penegakan hukum terhadap PPAT, yakni berkaitan dengan perlakuan dalam hal pemanggilan dan pemeriksaan pada proses penyidikan dan persidangan, yang harus diindahkan.<sup>38</sup>

#### **6. Pengangkatan, Pemberhentian dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Terdapat 3 macam Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

##### 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

---

<sup>38</sup> Ibid

mengenai perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam Pasal 6 UU No.24 Tahun 2016 perubahan UU No. 37 tahun 1998 syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah:

- a. Warga negara Indonesia.
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun.
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat.
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.
- e. Sehat jasmani dan rohani.
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus ppap 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. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu)

tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara ujian, magang, dan pengangkatan PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.”

Dalam Pasal 8 UU No.24 Tahun 2016 perubahan UU No. 37 tahun 1998 PPAT dapat diberhentikan karena hal-hal berikut:

- a. PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT karena:
  - 1) meninggal dunia
  - 2) telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun
  - 3) diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah ini.
- b. Ketentuan usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
- c. PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri.
- d. Ketentuan lebih lanjut mengenai perpanjangan masa jabatan dan pengangkatan kembali PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (diatur dengan Peraturan Menteri)

## 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara adalah pejabat

pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara ini adalah Kepala Kecamatan.

Ketentuan mengenai penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara dapat dijelaskan sebagai berikut :

- a. Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi Pejabat Pembuat Akta Tanahnya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara.
- b. Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- c. Untuk keperluan penunjukan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau foto copy keputusan pengangkatan tersebut.

d. Penunjukan Kepala Desa sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

### 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus

Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukan. Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapat pelimpahan kewenang dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Ketentuan mengenai penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus dapat dijelaskan sebagai berikut:

a. Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota

sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional secara kasus demi kasus.

- b. Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus dapat dilakukan didalam keputusan mengenai penetapan program khusus pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai dengan pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, yang memerlukan ditunjuknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupate/Kota sebagai Pejabat.

Mengenai pemberhentian PPAT diatur dalam Pasal 10 UU No.24 Tahun 2016 perubahan UU No. 10 tahun 1998, PPAT dapat diberhentikan karena hal-hal berikut:

- 1) PPAT yang diberhentikan oleh Menteri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf c, terdiri atas:
  - a) diberhentikan dengan hormat;
  - b) diberhentikan dengan tidak hormat;
  - c) diberhentikan sementara.
- 2) PPAT diberhentikan dengan hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, karena:
  - a) permintaan sendiri;
  - b) tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan

kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Kepala atau pejabat yang ditunjuk;

c) merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat

(2) UU No. 24 Tahun 2016;

d) dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;

e) berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dan 3(tiga) tahun.

3) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, karena:

a) melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;

b) dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

4) PPAT diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) huruf c, karena:

a) sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman

- kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;
- b) tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;
  - c) melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - d) diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;
  - e) dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
  - f) berada di bawah pengampuan;
  - g) melakukan perbuatan tercela.
- 5) PPAT yang diberhentikan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a, berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- 6) Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri;
- 7) PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat

kembali menjadi PPAT;

- 8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberhentian PPAT diatur dengan Peraturan Menteri.

Mengenai Pembinaan dan Pengawasan dalam pasal 33 PP No..37 Tahun 1998 telah mengalami perubahan dalam PP No. 24 Tahun 2016, yaitu ketentuan Pasal 33 ditambah 1 (satu) ayat, yakni ayat (2) sehingga berbunyi sebagai berikut:

- 1) Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT;
- 2) Tata cara pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Menteri.

Hal ini sejalan dengan Peraturan Menteri Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam Pasal 4 dijelaskan :

- 1) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh Menteri;
- 2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di daerah dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan.

Dikeluarkannya Permen Nomor 2 tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT yang didasarkan atas Pasal 33 PP No. 24 tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Akta Tanah, sehingga perlu diatur

pembinaan dan pengawas terhadap pelaksanaan jabatan PPAT.

Pembinaan dilakukan adalah salah satu usaha tindakan dan kegiatan Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik, pengawasan semua kegiatan administrasi yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan agar PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan Per- Undang-undangan. Tujuan dari semua aturan adalah untuk mewujudkan PPAT yang professional, berintegritas dan menjalankan jabatan PPAT sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kode etik PPAT. Permen ATR/BPN No. 2 tahun 2018 merupakan pelaksanaan Pasal 33 (PP No. 24 Tahun 2016 tentang perubahan PP No. 37 Tahun 1998 tentang PPAT). Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT. Tata cara pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan peraturan menteri.

## **B. Tinjauan Umum Peralihan Hak Atas Tanah**

### **1. Pengertian Peralihan Hak Atas Tanah**

Peralihan atau pemindahan yaitu suatu peristiwa yang memiliki tujuan untuk memindahkan atau mengalihkan suatu benda bergerak maupun benda tidak bergerak, sedangkan yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah yaitu:

“Peralihan hak atas tanah adalah beralihnya atau berpindahnya hak kepemilikan sebidang tanah atau beberapa bidang tanah dari pemilik semula kepada pemilik yang baru

karena sesuatu atau perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum pemindahan hak bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain untuk selama-lamanya (dalam hal ini subyek hukumnya memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah)".<sup>39</sup>

Menurut sistem Hukum Perdata, suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu :<sup>40</sup>

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak misalnya, rumah, tanah. Dan sebagainya.

Soedikno Mertokusumo menyebutkan, yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberikan wewenang kepada yang mempunyai hak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang hakinya.<sup>41</sup> Kata "menggunakan" dalam hak atas tanah mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan (*Non-pertanian*), sedangkan kata "menggambil manfaat" dalam hak atas tanah mengandung pengertian bahwa hak atas tanah digunakan untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.<sup>42</sup>

Atas dasar ketentuan Pasal 4 ayat (2) Undang-undang Pokok

<sup>39</sup>Irene Eka Sihombing, *Loc Cit.*, hlm. 56.

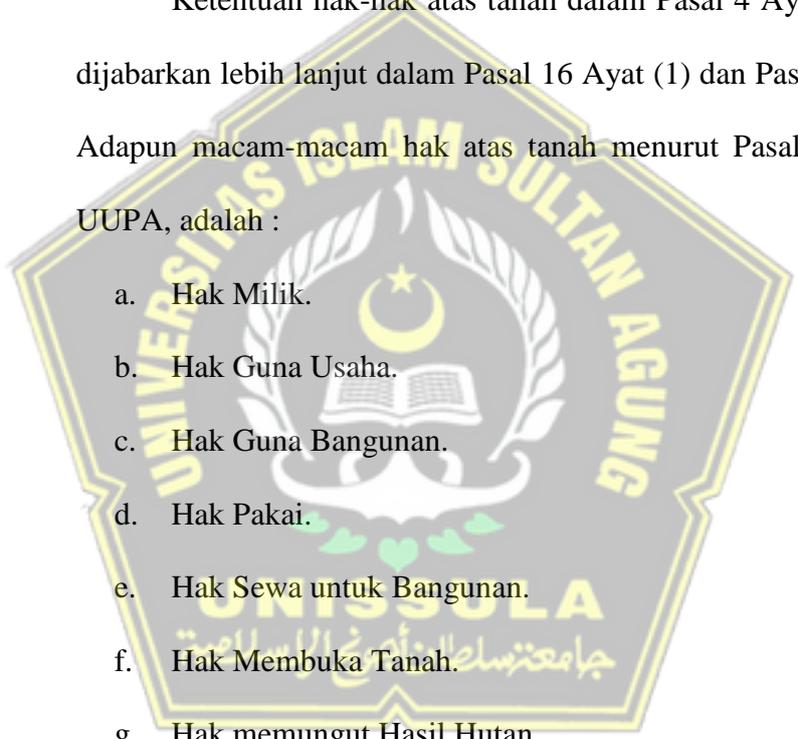
<sup>40</sup>Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermedia, Jakarta, hlm 72

<sup>41</sup>Soedikno Mertokusumo, 1998, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, hlm 120

<sup>42</sup>Urip Santoso, *Op Cit*, hlm 290

Agraria, kepada pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut Undang-undang Pokok Agraria dan peraturan-peraturan hukum yang lebih tinggi.

Ketentuan hak-hak atas tanah dalam Pasal 4 Ayat (1) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 16 Ayat (1) dan Pasal 53 UUPA. Adapun macam-macam hak atas tanah menurut Pasal 16 ayat (1) UUPA, adalah :

- 
- a. Hak Milik.
  - b. Hak Guna Usaha.
  - c. Hak Guna Bangunan.
  - d. Hak Pakai.
  - e. Hak Sewa untuk Bangunan.
  - f. Hak Membuka Tanah.
  - g. Hak memungut Hasil Hutan.
  - h. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Hak-hak atas tanah yang disebutkan Pasal 16 ayat (1) dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi 3 bidang, yaitu:

- a. Hak atas tanah yang bersifat tepat.

Yaitu hak-hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan Undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini adalah Hak milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Membuka Tanah, dan Hak memungut hasil hutan.

- b. Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan Undang-undang.

Yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan Undang-undang.

- c. Hak atas tanah yang bersifat sementara.

Yaitu hak atas tanah ini sifatnya sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat-sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA.

Dari pernyataan di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan

hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan pihak yang berkaitan, namun ada pula pengalihan hak yang dilakukan secara tidak langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada suatu benda yang tidak bergerak

Pengalihan hak merupakan berpindahnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan cara melakukan jual beli atau tukar-

menukar sewa-menyewa atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.

Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.<sup>43</sup>

## 2. Pengertian Pendaftaran Tanah

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadaster* (Bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain atas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa latin "*capistratum*" yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastr* adalah *record* pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastr* merupakan alat yang tepat memberikan uraian dan identifikasi dari tersebut dan juga sebagai *Continunous recording* (rekaman yang berkesinambungan) dari hak atas tanah.<sup>44</sup>

Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, dari segi istilah, ditemukan istilah pendaftaran tanah dalam Bahasa Latis disebut "*Capistratum*". di Jerman dan Italia disebut "*Catastro*", di Perancis

---

<sup>43</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta: Sinar Grafika,2010), hlm 65.

<sup>44</sup> A.P. Parlindungan, *Op Cit.*, hlm. 18-19

disebut “*Cadastrre*”, di Belanda dan juga di Indonesia dengan istilah “*Kadastrale*” atau “*Kadaster*”. Maksud dari Capistratum atau Kadaster dari segi Bahasa adalah suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi, yang berarti suatu istilah teknis untuk *record* (rekaman) yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan atau pemegang hak suatu bidang tanah, sedangkan *kadaster* yang modern bisa terjadi atas peta yang ukuran besar dan daftar-daftar yang berkaitan.<sup>45</sup>

Definisi pendaftaran tanah dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 merupakan penyempurnaan dari ruang lingkup kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 Ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 yang hanya meliputi: pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah, pendaftaran dan peralihan hak atas tanah serta pemberian tanda bukti hak sebagai alat pembuktian yang kuat.

### 3. Asas-Asas Pendaftaran Tanah

Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas :

- a. Asas sederhana.

Asas ini dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh

---

<sup>45</sup> Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, hlm 18-19

pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman.

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas terjangkau.

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas mutakhir.

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari..

e. Asas terbuka.

Asas ini dimaksudkan agar masyarakat dapat mengetahui atau memperoleh keterangan mengenai data fisik dan data

yuridis yang benar setiap saat di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu :

a. Daftar tanah.

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem ponomoran.

b. Surat ukur.

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

c. Daftar nama.

Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu ha katas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

d. Buku tanah.

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah sudah ada haknya.

#### 4. Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan. Kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertifikat.<sup>46</sup> Secara garis besar tujuan pendaftaran tanah ditegaskan dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Yaitu ada tiga tujuan dari diadakannya Pendaftaran Tanah yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas sesuatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu para pemegang hak diberikan sertifikat sebagai surat tanda buktinya Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 4 Ayat (1). Inilah yang merupakan tujuan utama pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan

---

<sup>46</sup> Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.114.

hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk menyajikan data tersebut, diselenggarakan oleh Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota tata usaha pendaftaran tanah dalam apa yang dikenal sebagai daftar umum, yaitu terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur buku tanah dan daftar nama. Para pihak yang berkepentingan terutama calon pembeli atau calon kreditor sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut. Data tersebut diberikan yang sifatnya terbuka untuk umum. Ini sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang terbuka sebagaimana yang dinyatakan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Karena terbuka untuk umum daftar dan peta tersebut disebut daftar umum, Pasal 4 Ayat (2), Pasal 33 dan 34.

- c. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tata tertib administrasi di bidang pertanahan, demi mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebasan, dan penghapusan wajib didaftarkan. Demikian ditentukan dalam Pasal 4 Ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

## 5. Objek Pendaftaran Tanah

Objek pendaftaran tanah menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi:

a. Hak Milik.

Hak milik adalah hak turun temurun, tekuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6 (Pasal 20 Ayat (1) UUPA)

b. Hak Guna Usaha.

Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 25 tahun guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan (Pasal 28 Ayat (1) UUPA).

c. Hak Guna Bangunan.

Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun (Pasal 35 Ayat (1) dan Ayat (2) UUPA).

d. Hak Pakai.

Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang

ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang membeikannya atau dalam perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-Undang ini (Pasal 41 Ayat (1) UUPA).

e. Tanah Hak Pengelolaan

Secara lebih lengkap, pengertian Hak Pengelolaan dimuat dalam Pasal 2 Ayat (3) Undang-Undang No. 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Jo.. Pasal 1 PP No. 36 Tahun 1997 tentang Pengenaan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan karena pemberian hak pengelolaan, adalah hak menguasai dari negara atas tanah yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga dan atau bekerja sama dengan pihak ketiga.

f. Tanah Wakaf

Wakaf tanah hak milik diatur dalam Pasal 49 Ayat (3) UUPA, yaitu perwakafan tanah milik dilindungi dan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Menurut Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 28 Tahun 1997 tentang Perwakafan Tanah Milik,

yang dimaksud dengan wakaf adalah perbuatan hukum seseorang atau badan hukum yang memisahkan sebagian dari harta kekayaannya yang berupa tanah milik dan melembagakannya untuk selama-lamanya untuk kepentingan pribadatan atau keperluan umum lainnya sesuai dengan Agama Islam.

g. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun

Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun adalah hak milik atas satuan yang bersifat perseorangan dan terpisah, meliputi juga hak atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama yang semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan satuan yang bersangkutan (Pasal 8 Ayat (2) dan Ayat (3) Undang-Undang No. 16 Tahun 1985).

h. Hak Tanggungan

Hak Tanggungan adalah hak milik jaminan yang dibebankan kepada hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, berikut atau tidak berikut benda-benda lain yang merupakan satu kesatuan dengan tanah itu, untuk pelunasan utang tertentu, yang memberikan kedudukan yang diutamakan kepada kreditor tertentu terhadap kreditor-kreditor lain (Pasal 1 angka 1 Undang-Undang No. 4 Tahun 1996).

i. Tanah Negara

Tanah Negara atau tanah yang dikuasai langsung oleh negara adalah tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak atas tanah (Pasal 1 angka 3 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

## C. Tinjauan Umum Jual Beli Tanah

### 1. Pengertian Jual Beli Tanah

Jual beli yang dimaksud di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktik disebut jual beli tanah. Secara yuridis, yang di perjualbelikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Tujuan dari membeli hak atas tanah adalah agar pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah. Dalam perkembangannya, yang di perjualbelikan tidak hanya hak atas tanah, tetapi juga Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>47</sup>

Dari uraian tersebut dapat dikatakan bahwa jual beli hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum berupa penyerahan hak atas tanah untuk selama-lamanya oleh pemegang haknya sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli, dan secara bersamaan pihak pembeli menyerahkan sejumlah uang yang disepakati oleh kedua belah pihak sebagai harga penjual.<sup>48</sup>

---

<sup>47</sup> Urip Santoso, 2008, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, PT.Adhitya Andrebina Agung, hlm 358-363.

<sup>48</sup> *Ibid.*

## 2. Objek Pemindahan Hak Melalui Jual Beli

Peralihan hak atas tanah dibagi menjadi dua bentuk yaitu :<sup>49</sup>

### a. Beralih.

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.

### b. Dialihkan/Pemindahan Hak.

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subyek) haknya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam model perusahaan, pemberian dan lelang.

## 3. Prosedur Pendaftaran Pemindahan Hak Melalui Jual Beli

Syarat sahnya jual beli hak atas tanah untuk kepentingan pendaftaran pemindahan haknya ada dua yaitu :<sup>50</sup>

### a. Syarat Materiil

Pemegang hak atas tanah berhak dan berwenang menjual hak atas tanah, dan pembeli harus memenuhi syarat sebagai pemegang (subyek) hak dari hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli. Uraian tentang syarat materiil dalam jual beli hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :

<sup>49</sup> *Ibid.*

<sup>50</sup> *Ibid.*, hlm 367.

1) Bagi Penjual.

Penjual berhak dan berwenang menjual hak atas tanah yaitu yang berhak menjual adalah orang yang namanya tercantum dalam sertifikat, seseorang berwenang menjual tanahnya apabila sudah dewasa apabila belum dewasa maka dapat diwakilkan oleh walinya.

2) Bagi Pembeli.

Pembeli memenuhi syarat sebagai subyek hak dari hak atas tanah yang menjadi objek jual beli, yaitu apabila objek jual beli itu tanah hak milik, maka pihak yang dapat membeli tanah adalah warga negara Indonesia, Bank Indonesia, Badan Keagamaan, serta Badan Sosial.

b. Syarat Formal

Dalam rangka pendaftaran pemindahan hak, maka jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Syarat jual beli yang harus dibuktikan dengan akta PPAT ditegaskan dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah No.24

Tahu 1997, yaitu :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Atas dasar ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 menunjukkan bahwa untuk kepentingan pendaftaran pemindahan hak kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, jual beli hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta PPAT. Dalam keadaan tertentu, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah bidang tanah Hak Milik, para pihaknya (penjual dan pembeli) perseorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Kewajiban akta jual beli dibuat oleh PPAT tidak hanya pada hak atas tanah yang telah terdaftar (telah bersertifikat), namun juga pada hak atas tanah yang belum terdaftar (belum bersertifikat) di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Kalaupun jual beli hak atas tanah yang belum bersertifikat dan tujuan tidak untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, maka jual belinya dapat dibuat dengan akta di bawah tangan (bukan oleh PPAT). Dalam praktiknya, jual beli hak atas tanah ini dibuat dengan akta di bawah tangan oleh para pihak yang disaksikan oleh kepala desa/kepala kelurahan setempat di atas kertas bermaterai secukupnya. Dengan telah dibuatnya akta jual beli ini, maka pada saat itu telah terjadi

pemindahan hak dari pemegang hak sebagai penjual kepada pihak lain sebagai pembeli.

#### 4. Unsur-unsur Jual Beli

Unsur-unsur pokok (*essentialia*) perjanjian jual beli adalah barang dan harga, sesuai dengan asas “*konsensualisme*” yang menjiwai hukum perjanjian KUH Perdata bahwa perjanjian jual beli itu sudah dilahirkan pada detik tercapainya “sepakat” mengenai barang dan harga yang kemudian lahirlah perjanjian jual beli yang sah.<sup>51</sup>

Sifat konsensual dari jual beli tersebut dapat dilihat dari Pasal 1458 KUH Perdata, yang isinya jual beli sudah dianggap terjadi antara kedua belah pihak seketika setelah mereka mencapai kesepakatan tentang barang dan harga, meskipun barang itu belum diserahkan maupun harganya belum dibayar.<sup>52</sup>

Begitupula dengan Abdulkadir Muhammad yang merincikan unsur-unsur dalam perjanjian jual beli ke dalam empat unsur sebagai berikut :<sup>53</sup>

##### a. Subyek Jual Beli

Subyek jual beli adalah pihak-pihak dalam perjanjian. Sekurang-kurangnya ada dua pihak, yaitu penjual yang menyerahkan hak milik atas benda dan pembeli yang membayar

---

<sup>51</sup> Subekti, *Hukum Perjanjian*, Jakarta. PT. Intermedia 1990. hlm. 2.

<sup>52</sup> *Ibid.*, hlm. 39.

<sup>53</sup> Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, 2000, Citra Aditya Bakti, Bandung, hlm. 34.

harga dari benda tersebut. Subyek dari perjanjian jual beli adalah penjual dan pembeli, yang masing-masing pihak mempunyai hak dan kewajiban. Subyek yang berupa orang atau manusia ini telah diatur oleh Undang-Undang yaitu harus memenuhi syarat umum untuk dapat melakukan suatu perbuatan hukum antara lain, ia harus dewasa, sehat pikirannya, dan tidak dilarang atau dibatasi di dalam melakukan suatu perbuatan hukum yang sah oleh Undang-undang.

b. Status Pihak-Pihak

Pihak penjual atau pembeli dapat berstatus pengusaha atau bukan pengusaha. Pengusaha adalah penjual atau pembeli yang menjalankan perusahaan, sedangkan penjual atau pembeli yang bukan pengusaha adalah pemilik atau konsumen biasa. Penjual atau pembeli dapat juga berstatus kepentingan diri sendiri, atau kepentingan pihak lain atau kepentingan badan hukum.

c. Peristiwa Jual Beli

Peristiwa jual beli adalah saling mengikatkan diri berupa penyerahan hak milik dan pembayaran harga. Peristiwa jual beli di dasari oleh persetujuan dan kesepakatan anatara penjual dan pembeli. Apa yang dikehendaki oleh penjual, itulah yang dikehendaki pembeli.

d. Obyek Jual Beli

Obyek jual beli adalah barang dan harga. Barang adalah harta kekayaan yang berupa benda material benda immaterial, baik bergerak maupun tidak bergerak. Sedangkan harga ialah sejumlah uang yang senilai dengan benda. Obyek persetujuan jual beli adalah barang yang diperjualbelikan tersebut. karena barang adalah essensial pada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli, maka tentunya tidak ada perjanjian jual beli apabila tidak ada barang yang diperjualbelikan.

**5. Hak dan Kewajiban Para Pihak dalam Perjanjian Jual Beli**

a. Hak dan kewajiban penjual

Menurut Pasal 1474 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, hak penjual adalah menuntut harga pembayaran atas barang-barang yang diserahkan kepada pembeli, sedangkan kewajiban penjual adalah menyerahkan barang ke dalam kekuasaan dan kepunyaan si pembeli dan menanggung terhadap barang yang dijual itu. Mengenai “menanggung”, lebih lanjut diatur dalam Pasal 1491 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, yang mengatakan bahwa kewajiban dari penjual adalah menjamin bahwa penguasaan benda yang dijual oleh si pembeli berlangsung secara aman dan menjamin terhadap adanya cacat tersembunyi.

b. Hak dan kewajiban pembeli

Hak pembeli adalah menuntut penyerahan barang yang telah dibelinya dari si penjual, sedangkan kewajibannya adalah membayar harga pembelian pada waktu dan tempat sebagaimana yang ditetapkan di dalam perjanjian mereka.<sup>54</sup> Menurut Pasal 1514 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jika pada waktu membuat persetujuan tidak ditetapkan tentang itu, pihak pembeli harus membayar di tempat dan pada waktu di mana penyerahan harus dilakukan.

**6. Berakhirnya Perjanjian Jual Beli**

Abdulkadir Muhammad menyebutkan berakhirnya jual beli secara normal adalah setelah penjual dan pembeli memenuhi kewajiban masing-masing sesuai dengan kesepakatan mereka. Tetapi secara tidak normal ada beberapa hal yang dapat mengakibatkan perjanjian jual beli berakhir atau putus. Hal-hal tersebut adalah :<sup>55</sup>

- a. Segala hak dan kewajiban dari masing-masing pihak terpenuhi sesuai dengan perjanjian.
- b. Kedua belah pihak sepakat untuk memutuskan perjanjian setelah adanya pengiriman atau penerimaan barang di tempat pembeli.
- c. Pemutusan perjanjian secara sepihak.

<sup>54</sup> *Ibid.*, hlm. 46.

<sup>55</sup> Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, *Op.Cit.*, hlm. 59.

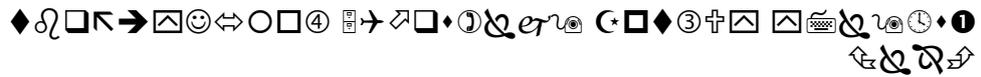
#### D. Tinjauan Tentang Hak Atas Tanah Dalam Pandangan Islam

Syariat Islam tidak mempunyai satu teori lengkap yang berhubungan dengan sistem pertanahan atau Undang-Undang Pertanahan. Perkembangan Undang-Undang pertanahan Islam secara ringkas dapat dilihat dari praktek-praktek yang dilaksanakan oleh Rasulullah SAW serta para sahabat dalam pemerintahan mereka masing-masing. Pada zaman Rasulullah SAW tidak banyak yang timbul persoalan-persoalan yang berhubungan dengan tanah, kecuali yang berkaitan dengan harta-harta rampasan perang (*ghanimah*) Ghanimah adalah harta kekayaan yang diperoleh orang-orang Muslim dan non-Muslim melalui peperangan. Ghanimah ini tidak hanya berupa harta (baik bergerak ataupun tidak), tetapi juga orang-orangnya dapat berupa tawanan perang ataupun perempuan dan anak-anak.

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Sebagai sumber hukum Islam, di dalam AlQur'an banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah SWT kepada manusia. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata-kata al-ard (الأرض) diungkap oleh Al-Qur'an, seperti yang terdapat di dalam QS. An-Nahl: 65<sup>56</sup>



<sup>56</sup> Nurhayati A, "Studi Komparatif Ganti Rugi Atas Tanah Ditinjau dari Perspektif Hukum Islam dan Hukum Agraria Nasional". (Disertasi Program Doktor Hukum Islam IAIN Sumatera Utara, Medan, 2014), hlm. 45.



Artinya: “Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) bagi orang-orang yang mendengarkan (pelajaran).”(QS. An-Nahl: 65)

Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan di bumi termasuk tanah pada hakikatnya adalah milik Allah SWT. Firman Allah SWT dalam QS. Al-Maidah: 120



Artinya: “Kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan apa yang ada di dalamnya; dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.”(QS. Al-Maidah: 120)

Kepemilikan lahan di dalam Islam sangat tergantung dengan status tanah yang bersangkutan apakah tanah yang diperoleh karena penaklukan atau tidak. Kepemilikan atas tanah tergantung pula dengan status pemanfaatannya apakah untuk pertanian atau untuk selain pertanian. Juga status lahan tersebut apakah tanah yang mati ataukah tanah yang sudah pernah dihidupkan. Serta tanah tersebut apakah dimiliki oleh individu ataukah oleh Negara. Dalam Islam, setiap individu mempunyai hak untuk memiliki harta/aset termasuk tanah dan berhak pula untuk mentasarufkannya sesuai dengan keinginan pemilik. Hak milik secara individual memang diakui keberadaannya sebagai hak yang melekat pada setiap individu yang didasarkan pada prinsip *hifz al-mal* (memelihara



kepada seorang yang dianggap cakap untuk menggarap lahan itu, baik penyerahan lahan itu berupa pemilikan, maupun merupakan hak memanfaatkan lahan itu selama waktu tertentu. Seperti dalam hadist Rasulullah SAW: “*Dari Alqamah bin Wa’il diceritakan dari ayahnya (Wa’il bin Hajar) Bahwasanya Nabi SAW telah menetapkan sebidang tanah di Hadramat (Yaman) dan mengirim Mu’awiyah untuk menentukannya.*” (HR. At-Tirmidzi).<sup>59</sup>

b. *Hima’* (Sistem Pemilikan Tanah Kolektif)

*Hima’* merupakan institusi paling penting yang biasa berlaku pada masa Khalifah Umar. Tanah yang dimiliki satu orang atau lebih, dikerjakan oleh sebuah suku dan hasilnya digunakan untuk kepentingan bersama. Dasar *hima’* biasanya berlatar belakang makanan dan air. Di dalam *hima’* biasanya terdapat satu atau lebih sumber mata air. Institusi *hima’* juga dapat ditemui di desa-desa. Mereka memiliki *hima’* sendiri tempat ternak-ternaknya merumput. *Hima’* biasanya mencakup wilayah yang luas. *Hima’ ar-rabadhah* semula berukuran 1 baris (4 *farsakh*) pada setiap sisinya, *hima’ dir’iyah* yang termahsyur mulanya lebih luas lagi. Pada mulanya hak *hima’* tidak berlaku permanen, tapi kemudian diduduki menetap oleh suatu suku untuk beberapa periode sampai dianggap sah sebagai milik mereka. Hasil penggarapan tanah *hima’* harus dikeluarkan untuk ushr

---

<sup>59</sup> Abdul Rahman, *Op. Cit.* hlm. 30

(semacam zakat). Bila ushr tidak dibayar, penguasaan hima' bisa dicabut.<sup>60</sup>

Nabi SAW bersabda, "*Barangsiapa membuat suatu batas pada suatu tanah (mati), maka tanah itu menjadi miliknya.*" (HR Ahmad).<sup>61</sup>

Pengakuan Islam terhadap pemilikan tanah, menyebabkan pemilik tanah memiliki hak-hak atas tanah, yaitu:

1) *Al-Milkiyah* (Hak Milik) Hukum Islam mengakui adanya hak kepemilikan manusia, meskipun hak itu hanya terbatas pada legalitas pengelolaan dan pemanfaatannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ditetapkan. Allah memberikan hak dan wewenang kepada manusia untuk memiliki, mengelola dan memanfaatkan seluruh benda yang ada termasuk di dalamnya bumi dan segala isinya. Konsep hak milik atau kepemilikan dalam Islam, dalam terma *fiqh* sering disebut sebagai *milkiyah*.<sup>62</sup>

2) *Ijarah* (Hak Sewa)

*Ijarah* berasal dari kata al-ajru yang arti menurut bahasanya ialah *al-'iwadh* yang dalam bahasa Indonesianya ialah ganti dan upah. Sedangkan menurut istilah, Sayyid Sabiq mengemukakan bahwa *ijarah* adalah suatu jenis akad untuk mengambil manfaat

<sup>60</sup> Irfan Mahfud Ra'ana, *Op. Cit.* hlm. 45-46.

<sup>61</sup> [http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-](http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/#:~:text=Nabi%20SAW%20bersabda%2C%E2%80%9DBarangsiapa%20membuat,tanah%20milik%20negara%20kepada%20rakyat.)

[islam/#:~:text=Nabi%20SAW%20bersabda%2C%E2%80%9DBarangsiapa%20membuat,tanah%20milik%20negara%20kepada%20rakyat.](http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/#:~:text=Nabi%20SAW%20bersabda%2C%E2%80%9DBarangsiapa%20membuat,tanah%20milik%20negara%20kepada%20rakyat.)

<sup>62</sup> Nurhayati A, "Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria". *Jurnal Al-Muqaranah*, Vol. 5 No. 1 (2017), hlm. 34.

dengan jalan penggantian.<sup>63</sup> Penguasaan manfaat pada sewa menyewa dapat beralih pada penyewanya setelah manfaat itu ditukar dengan imbalan.. Selanjutnya para ulama fiqh juga sepakat bahwa di samping memanfaatkan sendiri, penyewa juga boleh menyewakan benda itu kepada orang lain selama penyewa kedua ini memanfaatkannya sebagaimana hak manfaat yang dikuasai oleh penyewa pertama.<sup>64</sup>

### 3) *Muzara'ah* (Hak Pakai – Hak Bagi Hasil)

Hak pakai dalam Islam adalah bagi hasil atau lebih dikenal dengan istilah *muzara'ah* yaitu akad transaksi pengolahan tanah atas apa yang dihasilkannya. Maksudnya adalah suatu kesepakatan antara empunya tanah dengan yang mengerjakan tanah (petani) dengan perjanjian pemberian hasil atau bagi hasil disesuaikan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak (petani dan pemilik tanah).<sup>65</sup>

### 4) *Ihya' al-Mawat* (Membuka Tanah)

Hukum Islam mengenal lembaga tanah terlantar dengan istilah *ihya' al mawat* (membuka tanah), yang artinya lahan mati dan belum pernah ditanami sehingga tanah tersebut dapat memberikan manfaat untuk tempat tinggal dan bercocok tanam.<sup>66</sup>

Tanah baru tersebut belum pernah dikerjakan oleh siapa pun,

<sup>63</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah* (Jakarta: Rajawali Pers, 2010), hlm. 114-115.

<sup>64</sup> Nurhayati A., *Op. Cit.* hlm. 37.

<sup>65</sup> *Ibid.*

<sup>66</sup> *Ibid.* hlm. 38.

dalam artian tanah itu belum dipunyai orang atau tidak diketahui siapa pemiliknya.<sup>67</sup> Barangsiapa yang telah menempati tanah yang tidak dimiliki seorangpun untuk kemudian memperbaikinya dan mengolahnya, maka tanah tersebut menjadi miliknya. Jika dia menelantarkan dan tidak mengurusnya selama tiga tahun, maka hak milik atas tanahnya terhapus.<sup>68</sup>

#### 5) *Rahn* (Hak Gadai)

Menurut bahasa gadai (*al-rah*n) berarti *al-tsurub* dan *al-habs* yaitu penetapan dan penahanan. Menurut istilah syara', yang dimaksud dengan *rah*n ialah menjadikan suatu benda berharga dalam pandangan syara' sebagai jaminan atas utang selama ada dua kemungkinan, untuk mengembalikan uang itu atau mengambil sebagian benda itu.<sup>69</sup> Oleh karena itu Islam juga menetapkan cara-cara melindungi hak milik ini, baik melindungi dari pencurian, perampokan, atau perampasan. Juga seorang pemilik harta mempunyai hak mentasarufkan hartanya dengan cara menjualnya, menggadaikannya, memberikannya dan lain sebagainya dari hak-hak tasaruf yang diperkenankan syara' dan hak-hak pengambilan manfaatnya.<sup>70</sup>

#### 6) Wakaf

<sup>67</sup> Sulaiman Rasjid, *Fiqh Islam* (Bandung: Sinar Baru Algensido, 2001), hlm. 335.

<sup>68</sup> Quthb Ibrahim Muhammad, "*Kebijakan Ekonomi Umar Bin Khattab, terjemahan Ahmad Syarifuddin Shaleh*" (Jakarta: Pustaka Azzam, 2002), hlm. 95.

<sup>69</sup> Hendi Suhendi, *Op. Cit.* hlm. 105-106.

<sup>70</sup> A. Djazuli, *Fiqh Siyasah (Implementasi Kemaslahatan Umat dalam Rambu-rambu Syariah)* (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 208.

Perkataan *waqf* menjadi wakaf dalam bahasa Indonesia berasal dari kata kerja bahasa Arab *waqafa-yaqifu-waqfan* yang berarti ragu-ragu, berhenti, meletakkan, memahami, mencegah, menahan, mengatakan, memperlihatkan, meletakkan, memperhatikan, mengabdikan dan tetap berdiri.<sup>71</sup> Pada intinya, kata wakaf berarti menahan, mencegah atau melarang dan diam. Dikatakan menahan karena wakaf ditahan dari kerusakan, penjualan dan semua tindakan yang tidak sesuai dengan tujuan wakaf.

Praktik perwakafan yang telah lama dilaksanakan di Indonesia ialah wakaf tanah. Sebagian besar tanah wakaf di Indonesia digunakan untuk rumah ibadah, perguruan tinggi Islam dan lembaga-lembaga keagamaan Islam lainnya.<sup>72</sup> Wakaf sebagai salah satu bentuk dari ibadah telah dikenal oleh manusia sejak zaman dahulu terbentuk dari tatanan kehidupan bermasyarakat di muka bumi. Wakaf juga sebagai konsep sosial yang memiliki dimensi ibadah, dan juga disebut sebagai amal jariyah. Dimana pahala yang didapat oleh wakif (orang yang mewakafkan) akan selalu mengalir selama harta tersebut masih ada dan bermanfaat. Seperti menyediakan pelayanan umum yang dibutuhkan oleh

---

<sup>71</sup> Ahmad Warson Munawwir, *Kamus Al Munawwir*, (Surabaya: Pustaka Progressif, 1997), hlm.1576.

<sup>72</sup> Yasin Arief S., Tali Tulab, "Model Pengelolaan Tanah Wakaf Di Kota Semarang", *Ulul Albab: Jurnal Studi dan Penelitian Hukum Islam*, (Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang), Vol. 2, No. 1, Oktober, 2018, hlm. 65.

manusia secara keseluruhan atau kebanyakan anggota masyarakat.<sup>73</sup>



---

<sup>73</sup> Yasin Arief S., Tali Tulab, "Model Pengelolaan Tanah Wakaf Di Kota Semarang", *Ulul Albab: Jurnal Studi dan Penelitian Hukum Islam*, (Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang), Vol. 2, No. 1, Oktober, 2018, hlm. 64.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

##### **A. Peran dan Tanggung Jawab PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual Beli di Kabupaten Blora**

Lahirnya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang dikenal dengan UUPA, pada pasal 19 dinyatakan untuk menciptakan kepastian hukum pertanahan. Pemerintah menyelenggarakan pendaftaran tanah terhadap tanah yang telah didaftarkan selanjutnya diberikan tanda bukti hak atas tanah, dan alat bukti ini merupakan bukti kuat mengenai kepemilikan tanah atau yang kita kenal dengan sertifikat hak atas tanah.

Ada dua upaya untuk mewujudkan kepastian hukum pertanahan. Pertama, dengan jalan menyediakan perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas. Kedua, dengan jalan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya dan bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.<sup>74</sup>

Kepastian hukum yang mengangkut pertanahan mengenai kepemilikan dan penguasaan tanah meliputi unsur-unsur sebagai berikut:

1. Kepastian terhadap subyek hak yaitu orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak.

---

<sup>74</sup> Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya legality, Yogyakarta, hlm 90.

2. Kepastian tentang objek hak mengenai letak tanah, batas-batas tanah dan luas bidang tanah.

Untuk tercapai maksud tersebut maka dalam pelaksanaannya, kepada pemegang hak yang terdaftar tersebut akan diberikan suatu tanda bukti hak agar dapat dengan mudah membuktikan haknya yang telah didaftar. Selain Badan Pertanahan Nasional (BPN), pihak yang berperan penting dalam tertib pertanahan adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah. (PPAT). Menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian harta bersama, pemberian hak guna bangunan, hak pakai atau tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Tugas Pokok PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atau satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum itu. Kewenangan

PPAT menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

bahwa :

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat Akta Otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan diatas, mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di Daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penujukannya.”

Dasar hukum pendaftaran tanah adalah UU No. 5 Tahun 1960 tentang UUPA, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997, selanjutnya dalam pelaksanaannya dijabarkan kembali pada Menteria Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, meliputi kepastian hukum atas objek bidang tanah (objek hak) kepastian hukum atas subjek haknya (subjek hak), kepastian hukum atas jenis hak atas tanahnya.<sup>75</sup> Selanjutnya disebut PPAT yang bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai alat bukti dan dasar pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu Yani Dwi Rahayu selaku PPAT Dan Notaris di Kabupaten Blora menyebutkan bahwa tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu dalam membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan

---

<sup>75</sup> Nurhidayah, 2012, Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab Ppat Dalam Perbuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya, Naskah Publikasi, Universitas Muhammadiyah Surakarta, hlm 16.

ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah, maka sebagai penggantian dari sertifikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertifikat Hak Atas Tanah.<sup>76</sup>

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Sebagai berikut :

- 1) PPAT wajib bersumpah.
- 2) PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “Sertifikat Hak Atas Tanah” yang bersangkutan.
- 3) PPAT wajib menyelenggarakan suatu “Daftar Akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku.
- 4) PPAT wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya;

PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “Laporan Bulanan” yang dibuatnya selama satu bulan kepada kepala Kantor Badan

---

<sup>76</sup> Hasil Wawancara Dengan Ibu Yani Dwi Rahayu, Notaris dan PPAT di Kabupaten Blora Pada Hari Jum'at Tanggal 20 Januari 2023 Pukul 11.00

Pertanahan Nasional Kabupaten/kota akan melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat. Dalam melakukan peranan tanggung jawab ppat dalam peralihan pendaftaran hak atas tanah karena jual beli :<sup>77</sup>

1. Mengawal dan memeriksa kelengkapan berkas pendaftaran tanah berupa keaslian beberapa dokumen seperti kartu tanda penduduk penjual dan pembeli, kartu keluarga penjual dan pembeli, Pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB) asli serta sertifikat Hak Milik asli.
2. Membuat, membacakan dan menandatangani akta jual beli.
3. Melakukan pengecekan sertifikat tanah di website Badan Pertanahan Nasional atau BPN dan proses *plotting*. *Plotting* adalah proses verifikasi keaslian sertifikat tanah dengan teknologi *global positioning system* atau GPS, yang dimaksudkan untuk mengetahui posisi asli lahan di dalam database peta pendaftaran tanah.
4. Memastikan pendaftaran dan pembayaran pajak untuk pembeli melalui kantor Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah atau DPPKAD dan untuk penjual membayar di kantor Pajak.
5. Apabila semua proses sudah selesai pemberkasaan di kantor ppat, selanjutnya di selesaikan di Badan Pertanahan atau BPN, hal ini memakan waktu kira-kira dua bulan.

---

<sup>77</sup> Hasil Wawancara Dengan Ibu Yani Dwi Rahayu, Notaris dan PPAT di Kabupaten Blora Pada Hari Jum'at Tanggal 20 Januari 2023 Pukul 11.00

6. Setelah selesai dikantor pertanahan pihak ppat mengambil sertifikat dan diserahkan kepada pembeli.

Pembuatan akta jual beli hak atas tanah wajib dihadiri oleh pihak penjual dan pihak pembeli yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu. Para saksi-saksi itu memberikan kesaksian mengenai, kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukan dalam akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Sebelum akta ditandatangani, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta itu, serta prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya. Akta tanah yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dibuat sebanyak dua lembar, yang semuanya asli. Satu lembar disimpan di kantor PPAT, sedang satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran pemindahan haknya. Sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinan.<sup>78</sup>

Pemeriksaan sertifikat hak atas tanah tersebut diperlukan untuk memastikan kesesuaian data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Pemeriksaan sertifikat hak

---

<sup>78</sup> *Ibid*

atas tanah juga dilakukan PPAT yang bertujuan untuk memastikan bahwa tanah yang menjadi objek jual beli tersebut sedang tidak terlibat dalam sengketa hukum, sedang tidak dijaminkan, tidak sedang berada dalam penyitaan pihak yang berwenang, serta tidak ada pemblokiran. Dimana jika ada catatan di dalam buku tanah yang ada di BPN, maka penjual berkewajiban terlebih dahulu untuk membersihkan catatan tersebut. Jika catatan tersebut berupa pemblokiran, maka blokir tersebut harus diangkat terlebih dahulu. Karena tanpa proses ini jual beli tidak akan bisa dilakukan. Dalam hal ini pihak penjual harus juga menyertakan surat pernyataan bahwa objek tanah yang diperjualbelikan tidak dalam sengketa hukum.<sup>79</sup>

Selain pemeriksaan Sertifikat Hak Atas Tanah Ke BPN, selanjutnya PPAT akan memeriksa Surat Tanda Terima Setoran (STTS) dan Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) PBB. Pemeriksaan ini dilakukan untuk memastikan bahwa tidak ada tunggakan pembayaran PBB. Sekaligus untuk menghitung biaya-biaya dan pajak-pajak yang menjadi kewajiban masing-masing pihak. Dimana penghitungan biaya-biaya tersebut bisa dilakukan berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP). Setelah pemeriksaan keduanya tersebut selesai, sebelum melakukan proses transaksi jual beli tanah atau sebelum dibuatkan Akta Jual Beli (AJB). Terdapat syarat-syarat yang harus dipersiapkan oleh pihak penjual dan pihak pembeli. persyaratan tersebut wajib dipenuhi guna keabsahan dan

---

<sup>79</sup> *Ibid*

kelancaran dalam melakukan transaksi jual beli hak atas tanah. Saat menghadap ke PPAT untuk membuat Akta Jual Beli tanah, maka syarat-syarat yang harus dipenuhi tersebutAntara lain sebagai berikut :<sup>80</sup>

1. Syarat yang dipersiapkan pihak penjual, antara lain:
  - a. Asli Sertifikat Hak Atas Tanah yang akan di jual.
  - b. Kartu Tanda Penduduk (KTP).
  - c. Kartu Keluarga (KK)
  - d. Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
  - e. Surat Persetujuan pihak keluarga
  - f. Surat pernyataan bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.
2. Syarat yang dipersiapkan pihak pembeli, antara lain:
  - a. Kartu Tanda Penduduk (KTP).
  - b. Kartu Keluarga (KK).
  - c. Uang untuk pembayaran yang dapat dilakukan secara tunai di hadapan PPAT.

Apabila syarat-syarat tersebut sudah terpenuhi semua, maka penjual dan pembeli harus menyerahkan persyaratan tersebut kepada PPAT dan selanjutnya PPAT akan memproses transaksi jual beli hak atas tanah dengan membuat Akta Jual Beli (AJB) antara pihak penjual dan pihak pembeli. Kemudian akta yang telah ditandatangani oleh para pihak yang melakukan perjanjian peralihan hak atas tanah tersebut serta saksi

---

<sup>80</sup> *Ibid*

yang hadir dalam proses peralihan hak atas tanah itu, selanjutnya oleh PPAT dibawa ke Kantor Pertanahan untuk didaftarkan menjadi sertifikat hak milik bagi pemegang hak atas tanah yang baru.<sup>81</sup>

Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora, mengacu pada pasal 23 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa hak milik demikian juga dengan peralihannya, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak ini wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA, peralihan hak milik atas tanah tersebut dapat bermacam-macam bentuk antara lain salah satunya adalah dengan cara jual beli, oleh karena itu peralihan hak milik atas tanah karena jual beli wajib didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 UUPA tersebut.<sup>82</sup>

Pasal 39 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki larangan-larangan untuk memuat dan menerbitkan akta Peralihan Hak, yaitu bagi tanah yang belum jelas status haknya. Dengan kata lain, PPAT harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak apabila :

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan.
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan:

---

<sup>81</sup> *Ibid*

<sup>82</sup> *Ibid*

- a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/lurah yang menyatakan yang bersangkutan dalam hal menguasai bidang tanah tersebut tidak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).
- b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipkat atau keterangan bahwa tanah yang letaknya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/lurah.
- c. Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian.
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak (yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan apabila pihak yang ditunjuk meninggal dunia tidak bisa dialihkan kepada pihak lain) yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak.
- e. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya.
- f. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

Sebelum pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian sertifikat dengan data dalam buku tanah pada kantor

pertanahan. Apabila pada saat pendaftaran peralihan hak atas tanah, hak atas tanah menjadi objek sengketa, pihak-pihak yang berkepentingan dapat mengajukan gugatan ke pengadilan. Dalam rangka kelancaran proses persidangan di pengadilan, para pihak yang berkepentingan dapat meminta dilakukan pencatatan dalam buku tanah sesuai Pasal 126 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Tanggung jawab PPAT terkait dengan kewenangannya, meliputi :<sup>83</sup>

1. Tanggung jawab perdata PPAT

Pertanggung jawaban PPAT terkait kesenjangan, kealpaan dan/atau kelalaiannya dalam pembuatan akta jual beli yang menyimpang dari syarat formil dan syarat materil tata cara pembuatan akta PPAT, tidak saja dapat dikenakan sanksi administratif tapi juga tidak menutup kemungkinan dituntut ganti kerugiann oleh para pihak yang merasa dirugikan.

2. Tanggung jawab pidana PPAT

Penjatuhan sanksi pidana terhadap PPAT dapat dilakukan sepanjang seorang PPAT telah membuat surat palsu atau memalsukan akta dengan kualifikasi sebagai suatu tindak pidana.

---

<sup>83</sup> I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, Jurnal IUS, Vol IV, Nomor 1 April 2016, hlm 69.

Syarat materil dan syarat formil dari prosedur pembuatan akta PPAT merupakan aspek-aspek formal yang harus dilalui dalam pembuatan akta jual beli tanah berkaitan dengan tugas jabatan PPAT.

### 3. Tanggung jawab administratif PPAT

Kesalahan administratif atau biasa disebut dengan mal administrasi yang dilakukan oleh PPAT dalam melakukan sebagian kegiatan pendaftaran dan peralihan tanah tentunya akan menimbulkan konsekuensi hukum, yakni PPAT dapat diminta pertanggung jawaban.

Berdasarkan teori pertanggungjawaban, secara perdata PPAT bertanggung jawab secara individu atau pribadi atas pebuatannya dalam pelaksanaannya jabatan baik terhadap akta yang dibuatnya. Sedangkan terhadap penyimpanan sertifikat selama hak atas tanah menjadi objek sengketa dalam hal adanya pemblokiran sertifikat PPAT bertanggung jawab berdasarkan jabatan yang diberikan kepadanya. PPAT wajib memberikan pelayanan dan bertanggung jawab untuk menyimpan sertifikat dan dokumen-dokumen yang dikembalikan oleh kantor pertanahan selama adanya pemblokiran sertifikat. Pada saat pemblokiran belum jelas siapa yang berhak atas sertifikat walaupun telah terjadi peralihan hak atas tanah namun ternyata ada sengketa hak atas tanah.<sup>84</sup>

PPAT berkewajiban dan bertanggung jawab untuk menyimpan

---

<sup>84</sup> *Ibid.*

sertifikat sampai pemblokiran dicabut karena sengketa dapat diselesaikan dengan musyawarah atau sampai adanya penyitaan oleh pengadilan terhadap hak atas tanah tersebut karena menjadi objek gugatan di Pengadilan. Terlebih lagi karena PPAT menerima bayaran untuk membuat akta peralihan hak atas tanah, dengan mana menerima dan memproses sertifikat tanah sampai proses balik nama selesai tersebut ke Kantor pertanahan merupakan kewajiban dan prosedur dari tahapan pendaftaran peralihan hak atas tanah termasuk didalamnya pembuatan akta yang menjaditugas PPAT bersangkutan.<sup>85</sup>

Mengenai tanggung jawab PPAT diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta. Jika dianalisis menggunakan analisis interpretasi gramatikal, dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, mengatur secara keseluruhan mengenai tanggung jawab PPAT terhadap segala tindakannya yang berlandaskan jabatannya dalam proses pembuatan akta, pasal tersebut menyatakan bahwa PPAT bertanggungjawab secara pribadi. Dalam hal ini PPAT tidak hanya bertanggung jawab secara pribadi terhadap akta yang dibuatnya, namun juga bertanggung jawab berdasarkan jabatannya untuk memberikan pelayanan terhadap dokumen-dokumen termasuk sertifikat yang digunakan dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sampai pada proses pendaftaran peralihan hak atas tanah selesai dan

---

<sup>85</sup> *Ibid*

sertifikat diserahkan kepada pemegang hak yang berhak.

Kewenangan dan kewajiban PPAT adalah dari tahapan PPAT menerima sertifikat terkait proses persiapan pembuatan akta sampai pada proses telah dikeluarkannya sertifikat dari Kantor Pertanahan yang telah selesai. PPAT berwenang dan berkewajiban dalam proses persiapan pembuatan akta sampai pada sertifikat telah selesai diterbitkan maka PPAT memiliki tanggung jawab untuk itu. Apabila adanya kerugian dari salah satu pihak terkait dengan adanya pemblokiran sertifikat karena hak atas tanah menjadi objek sengketa, maka PPAT tidak dapat dituntut untuk bertanggungjawab kecuali para pihak dapat membuktikannya.<sup>86</sup>

PPAT telah melakukan tahapan peralihan hak atas tanah yaitu melakukan dengan tata cara atau prosedur yang berlaku. PPAT wajib untuk menerapkan prinsip ketelitian dan kehati-hatian pada saat menerima keterangan penghadap dan mengkonstatir keinginan pada penghadap tujuannya adalah agar salah satu diantara para pihak ataupun pihak lainnya tidak merasa dirugikan. Selain terhadap akta yang dibuatnya, PPAT bertanggung jawab secara moral memberikan pelayanan berupa menyimpan dan menjaga sertifikat tidak sembarangan menyerahkan kepada salah satu pihak karena proses balik nama belum selesai. Untuk hal itu, PPAT tidak

berhak untuk meminta pembayaran atau biaya terkait kewajibannya untuk menyimpan sertifikat beserta dokumen yang dikembalikan oleh

---

<sup>86</sup> Hasil Wawancara Dengan Ibu Yani Dwi Rahayu, Notaris dan PPAT di Kabupaten Blora Pada Hari Jum'at Tanggal 20 Januari 2023 Pukul 11.00

kantor pertanahan. Apabila PPAT meminta biaya tambahan maka PPAT dapat dikenakan sanksi administratif atau sanksi moral berdasarkan kode etik PPAT. PPAT sebagai pihak penengah wajib menjaga kepentingan kedua pihak sampai proses pendaftaran peralihan hak atas tanah telah selesai.<sup>87</sup>

Mengenai pembahasan tanggung jawab PPAT terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah ini selain menggunakan teori pertanggungjawaban juga menggunakan teori kepastian hukum. PPAT berdasarkan kewenangan dan kewajibannya memiliki tanggung jawab untuk menjamin adanya kepastian hukum terhadap akta yang dibuatnya sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang digunakan sebagai dasar. Pendaftaran ini dalam tujuan untuk memberikan jaminan kepastian dan perlindungan hukum terhadap pemegang hak atas tanah yang baru.

#### **B. Hambatan Dan Solusi Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Akibat Jual beli di Kabupaten Blora**

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli ada beberapa hambatan yang mengakibatkan pelaksanaan pendaftaran peralihan haknya kurang lancar atau tidak selesai tepat pada waktunya. Dalam hal ini disebutkan hambatan dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu :<sup>88</sup>

---

<sup>87</sup> *Ibid.*

<sup>88</sup> Hasil Wawancara Dengan Ibu Yani Dwi Rahayu, Notaris dan PPAT di Kabupaten Blora Pada Hari Jum'at Tanggal 20 Januari 2023 Pukul 11.00

1. Kurang lengkapnya berkas-berkas yang diperlukan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak milik atas dengan cara jual beli tersebut. Misalnya: Foto copy KTP dari pemohon belum dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.
2. Berselisih dengan tetangga hal ini biasanya terjadi di lingkungan masyarakat karena pada saat pengukuran luasnya tidak sesuai sertifikat dengan obyek tanah.
3. Pada prinsipnya tanah-tanah yang sudah bersertifikat itu tidak memiliki hambatan, melainkan tanah-tanah objek jual beli yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Blora sehingga tidak memiliki sertifikat.
4. Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan hak atas tanahnya karena, biaya membayar pajaknya relative mahal serta memakan waktu yang cukup lama. Karena pembayaran pajak harus dilakukan sebelum terjadinya jual beli atau peralihan. Dan masyarakat menanggapi bahwa jual beli dibawah tangan sudah dianggap sah dan mereka memiliki kepastian hukum.

Dalam penjelasan hambatan yang diterangkan diatas disebutkan juga berbagai solusi untuk mengatasi hambatan-hambatan yang terjadi pada saat kegiatan pelaksanaan peralihan hak atas tanah di Kabupaten Blora. menerangkan bahwa : <sup>89</sup>

---

<sup>89</sup> *Ibid*

1. Kurang lengkapnya berkas untuk kasus ini maka dari pihak Kantor Pertanahan setelah menerima berkas hendaknya :
  - a. Memeriksa dan meneliti berkas-berkas.
  - b. Mencatat dalam formulir isian.
  - c. Memberikan tanda terima berkas permohonan.
  - d. Memberikan kepada pemohon untuk melengkapi berkas-berkas melalui surat pemberitahuan.

Jika pemohon telah melengkapi data yang dibutuhkan, maka permohonan dapat dilanjutkan. Sebaliknya, jika pemohon belum melengkapinya maka permohonan tersebut dapat ditahan dahulu dan tidak boleh diteruskan. Hal ini untuk mencegah hal-hal yang tidak diinginkan :

2. Adanya perbedaan saat pengukuran pada obyek tanah  
Pada saat pengukuran terjadi perbedaan ukuran pada obyek tanah di sertifikat, baiknya laporan kembali kepada pihak BPN untuk dilakukan pengecekan ulang.
3. Masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan hak atas tanahnya karena, biaya peralihan yang menurut mereka relatif mahal dan memakan waktu yang cukup lama. Untuk mengatasi hambatan tersebut, kantor pertanahan mengadakan program pensertifikatan massal terutama bagi masyarakat yang kurang mampu sehingga kebutuhan akan sertifikat dapat terpenuhi secara adil.

## BAB IV

### PENUTUP

#### A. Kesimpulan

1. Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu mengawal dan memeriksa berkas-berkas pendaftaran tanah berupa keaslian beberapa dokumen, membuat, membacakan serta menandatangani akta jual beli, melakukan pengecekan sertifikat tanah di website atau BPN dan proses *plotting*, memastikan pendaftaran dan pembayaran pajak untuk pembeli melalui kantor DPPKAD dan untuk penjual membayar di kantor Pajak, apabila semuanya sudah selesai pemberkasan di kantor PPAT selanjutnya di selesaikan di BPN kira-kira memakan waktu selama dua bulan, apabila telah selesai di BPN pihak PPAT mengambil sertifikat dan diserahkan kepada pembeli.
2. Hambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah kurangnya beberapa berkas yang diperlukan, adanya perbedaan ukuran obyek tanah, masyarakat merasa enggan untuk mensertifikatkan peralihan hak atas tanahnya karena, biaya membayar pajaknya relative mahal. Solusi dari hambatan pendaftaran peralihan hak atas tanah apabila Kantor Pertanahan Kabupaten Blora telah menerima berkas-berkas prosedur peralihan hak hendaknya langsung memeriksa dan meneliti serta mencatat berkas-berkas apa saja yang telah diterima, saat pengukuran terjadi perbedaan ukuran pada obyek tanah di sertifikat, baiknya laporan kembali kepada pihak BPN untuk dilakukan pengecekan

ulang. Serta untuk masyarakat yang enggan melakukan pendaftaran peralihan hak hendaknya Kantor Pertanahan Kabupaten Blora melakukan program pensertifikatan secara massal terutama bagi masyarakat yang kurang mampu, serta memberikan sosialisasi kepada masyarakat bahwa pentingnya melakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

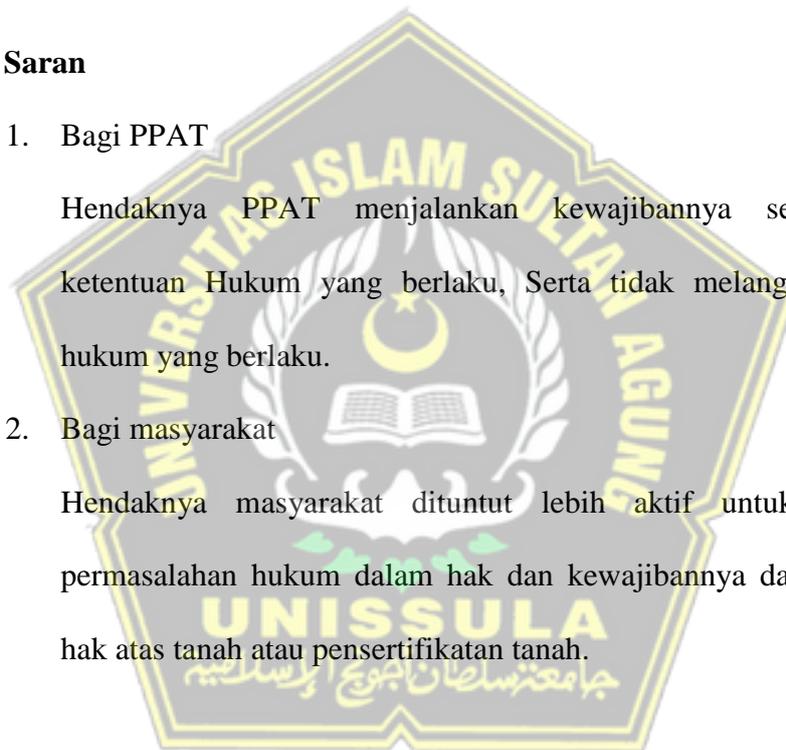
## B. **Saran**

### 1. Bagi PPAT

Hendaknya PPAT menjalankan kewajibannya sesuai dengan ketentuan Hukum yang berlaku, Serta tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

### 2. Bagi masyarakat

Hendaknya masyarakat dituntut lebih aktif untuk mengetahui permasalahan hukum dalam hak dan kewajibannya dalam peralihan hak atas tanah atau pensertifikatan tanah.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. Al-Qur'an

Al Qur'an dan terjemahannya. 2008. Departemen Agama RI. Bandung : Diponegoro. Surat Al-Baqarah ayat 188,

Al Qur'an dan terjemahannya. 2008. Departemen Agama RI. Bandung : Diponegoro. Surat Al-Maidah ayat 120

Al Qur'an dan terjemahannya. 2008. Departemen Agama RI. Bandung : Diponegoro. Surat An-Nahl ayat 65

### B. Buku

A. Djazuli, *Fiqh Siyasah (Implementasi Kemaslahatan Umat dalam Rambu-rambu Syariah)* (Jakarta: Kencana, 2013), hlm. 208.

Abdulkadir Muhammad Oleh Rizki Sukma Hapsari, (2000), *Perjanjian Baku dalam Praktik Perusahaan Perdagangan*, Bandung : Citra Aditya Bakti,

Abdulkadir Muhammad, (2004), *Hukum dan Penelitian Hukum*, Cetakan I, Jakarta : PT. Citra Aditya Bakti.

Adrian Sutedi, (2007), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta : Sinar Grafika,

Adrian Sutedi, (2010), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika.

Ahmad Warson Munawwir, (1997), *Kamus Al Munawwir*, Surabaya: Pustaka Progressif.

Bambang Sunggono, (2009), *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo.

Bambang Sunggono, (2013), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers.

Boedi Harsono, (2007), *Hukum Agraria Indonesia*, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, Jakarta : Djambatan.

Cst Kansil, (2009), *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta : Gramedia Pustaka Utama.

Dyara Radhite Oryza Fea, (2018), *Panduan Mengurus Tanah Rumah dan Perizinannya*, Yogyakarta : Legality.

- Florianus SP. Sangsun, (2007), *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Cetakan Ketiga, Jakarta : Visimedia.
- Hans Kelsen (b) (2006), sebagaimana diterjemahkan oleh Raisul Mutaqien, *Teori Hukum Murni Nuansa & Nusa Media*, Bandung.
- Hendi Suhendi, (2010), *Fiqh Muamalah*. Jakarta: Rajawali Pers.
- I Gusti Bagus Yoga Prawira, Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Jual Beli Tanah, *Jurnal IUS*, Vol IV, Nomor 1 April 2016, Hlm 69.
- Irene Eka Sihombing, (2005), *Segi-Segi Hukum Tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Universitas Trisakti, Jakarta,
- Jan Michiel Otto, (2006), *Moralitas Profesi Hukum Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Bandung : PT Revika Aditama.
- Koesnadi Hardjosoemantri, (1988), *Hukum Tata Lingkungan*, (Yogyakarta:Gajah Mada University Press).
- Mery Hendrik Mezak, (2006), *Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum*.
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, (2008), *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung : Mandar Maju.
- Nurhayati A, (2014), “Studi Komparatif Ganti Rugi Atas Tanah Ditinjau dari Perspektif Hukum Islam dan Hukum Agraria Nasional”. (Disertasi Program Doktor Hukum Islam IAIN Sumatera Utara, Medan.
- Nurhayati A, (2017), “Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam dan Undang-Undang Pokok Agraria”. *Jurnal Al-Muqaranah*, Vol. 5 No. 1
- Nurhidayah, (2012), *Pelaksanaan Pemenuhan Tanggung Jawab Ppat Dalam Perbuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya*, Naskah Publikasi, Universitas Muhammadiyah Surakarta :
- Otje Salman dan Anton F Susanto, *Teori Hukum, Mengingat, Mengumpulkan dan Membuka Kembali*, Jakarta : Rafika Adiatma Press.
- Quthb Ibrahim Muhammad, “*Kebijakan Ekonomi Umar Bin Khattab, terjemahan Ahmad Syarifuddin Shaleh*” (Jakarta: Pustaka Azzam, 2002), hlm. 95.
- Roni Hanitijo Soemitro, (1988), *Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : Ghalia indonesia.
- Ronny Hanitijo Soemitro, (1988), *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta : Ghalia Indonesia.

- Salim HS dan Erlies Septiana Nurbani, (2016) *Penerapan Teori Hukum Pada Penelitian Disertasi dan Tesis*, Buku Kedua, Rajawali Pres, Jakarta,
- Salim HS, (2016), *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, jakarta: Rajawali Pers.
- Setiono, (2004), *Rule of Law (Supremasi Hukum)*. Surakarta : Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret,
- Soedikno Mertokusumo, (1998), *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta : Karunika-Universitas Terbuka.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, (1994), *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta Raja Grafindo.
- Soerjono Soekanto, (1987), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta : Universitas Indonesia Press.
- Subekti, (1990), *Hukum Perjanjian*, Jakarta : PT. Intermedia.
- Subekti, (2001), *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta : Intermedia.
- Sudikno Mertokusumo dalam Salim Hs, (2010), *Perkembangan Teori Dalam Ilmu Hukum*, Jakarta : PT Raja Grafindo Persada.
- Sulaiman Rasjid, (2001), *Fiqh Islam*, Bandung: Sinar Baru Algensido.
- Tim Sanggar Grasindo, (2010), *Membiasakan Perilaku Sikap yang Terpuji*, (PT Gramdia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- Urip Santoso, (2008), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, PT. Adhitya Andrebina Agung.
- Winarno Surachmat, (1986), *Pengantar Metode Ilmiah*, Bandung : Tasito.
- Yasin Arief S., Tali Tulab, (2018), “Model Pengelolaan Tanah Wakaf Di Kota Semarang”, *Ulul Albab: Jurnal Studi dan Penelitian Hukum Islam*, (Universitas Islam Sultan Agung (UNISSULA), Semarang), Vol. 2, No. 1, Oktober.

### **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945.

Kitab Undang-undang Hukum Perdata.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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



#### D. Jurnal/Majalah/Lain-lain

Ateng Syafrudin, (2000), "*Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan Bertanggungjawab*", *Jurnal Pro Justisia* Edisi IV, Bandung : Universitas Parahyangan.

Boedi Harsono, (1997), "*Alat-alat Bukti Hak Menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997*", *FOKUS*, Majalah Fakultas Hukum Trisakti, No 27 Tahun XXII, Juli, Jakarta.

Dwina Natania, Lastuti Abubakar & Nanda A Lubis, "Penyampaian Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah setelah Diberlakukannya Peraturan Menteri ATR/KPBN Nomor 5 Tahun 2020 Tentang Pelayanan Hak Tanggungan Terintegrasi Secara Elektronik" (2020) 3:2 *Acta Diurnal J Ilmu Huk Kenotariaian* 273–291 at 287.

Hasil Wawancara Dengan Ibu Yani Dwi Rahayu, Notaris dan PPAT di Kabupaten Blora Pada Hari Jum'at Tanggal 20 Januari 2023 Pukul 11.00

#### E. Internet

Mery Hendrik Mezak, (2006), *Jenis, Metode dan Pendekatan dalam Penelitian Hukum*, (dalam <http://www.portugalgaruda.com>, Diakses Pada Tanggal 08/11/2022 Pukul 23:07

Yance Arizona, (2017), Apa itu kepastian hukum? <http://yancearizona.net/2008/04/13/apa-itu-kepastian-hukum/> diakses Pada Tanggal 08/11/2022 Pukul 05.25

<https://adityoariwibowo.wordpress.com/2013/10/26/1105/> Diakses Pada Tanggal 08/11/2022 Pukul 04.35

<http://herlindahpetir.lecture.ub.ac.id/2012/09/tulisan-menarik-hukum-pertanahan-menurut-syariah-islam/#:~:text=Nabi%20SAW%20bersabda%2C%E2%80%9DBaran%20siapa%20membuat,tanah%20milik%20negara%20kepada%20rakyat>. Di akses Pada Tanggal 24/02/2023 Pukul 13.10