

**PERAN PPAT DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG
BERSTATUS SENGKETA
(Studi Kasus di Kabupaten Klaten)**

TESIS



**Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Memperoleh
Gelara Magister (S2) Kenotariatan**

Oleh:

Christina Winarni
NIM. 21302100011

**PROGRAM MAGISTER ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

**PERAN PPAT DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG
BERSTATUS SENGKETA
(Studi Kasus di Kabupaten Klaten**

TESIS

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian guna memperoleh gelar
Magister Kenotariatan (M.Kn.)**



Oleh :

**Nama : Christina Winarni
NIM : 21302100011
Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG
SEMARANG
2022**

**PERAN PPAT DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG
BERSTATUS SENGKETA
(Studi Kasus di Kabupaten Klaten)**

TESIS


Oleh:

Nama : Christina Winarni

NIM : 21302100011

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui
Pembimbing
Tanggal,



Prof Dr. Hj. Anis Masdhurohatun, S.H., M. Hum

NIDN. 0621057002

Mengetahui
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan (M.Kn)



Dr. Sawade Hafidz, S.H., M.H

NIDN. 0620046701

**PERAN PPAT DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG
BERSTATUS SENGKETA
(Studi Kasus di Kabupaten Klaten)**

TESIS

Oleh

Nama : Christina Winarni

NIM : 2130200011

Program Studi : Kenotariatan

Dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 28 Februari 2023
Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji
Ketua,


Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

Anggota


Prof. Dr. Hj. Anis Mashdurohatun, S.H., M.Hum.

NIDN : 0621057002

Anggota


Dr. Dalmiarti Hasana, S.H., M.Kn.

NIDN : 8954100020

Mengetahui Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



PROGRAM MAGISTER
KENOTARIATAN
FIL UNISSULA

Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini,

Nama : CHRISTINA WINARNI

NIM : 2130200024

Program Studi : Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul **“PERAN PPAT DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BERSTATUS SENGKETA (Studi Kasus di Kabupaten Klaten)”** 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, Januari 2023

Yang Menyatakan



Christina Winarni

2130200011

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini

Nama	Christina Winarni
NIM	2130200011
Program Studi	Magister Kenotariatan
Fakultas	Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi* dengan judul : PERAN PPAT DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG BERSTATUS SENGKETA (STUDI KASUS DI KABUPATEN KLATEN), menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, Januari 2023

Yang Menyatakan



Christina Winarni

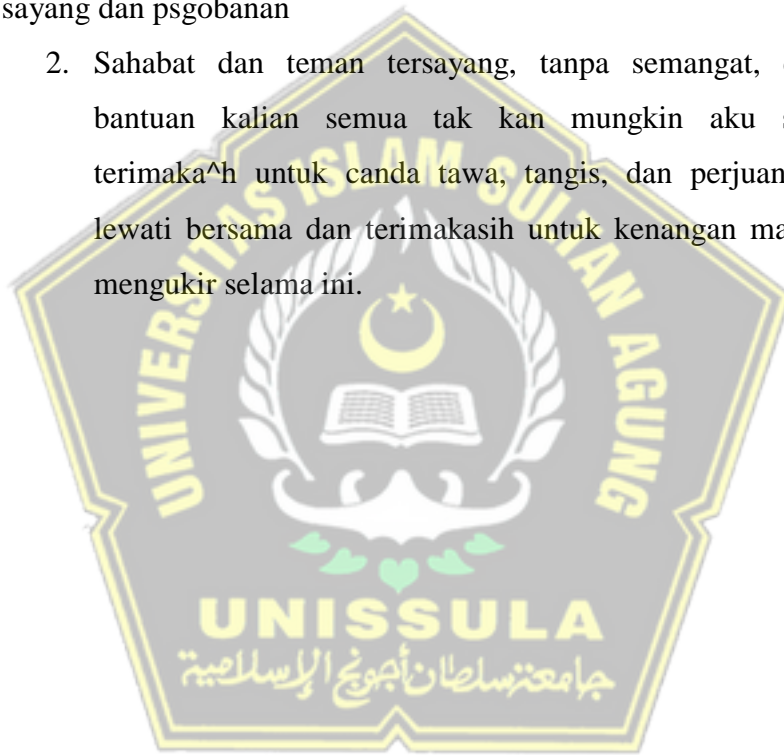
2130200011

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Persembahan :

Tesis ini ku persembahkan untuk keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setg mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan psgobanan

2. Sahabat dan teman tersayang, tanpa semangat, dukungan dan bantuan kalian semua tak kan mungkin aku sampai disini, terima^h untuk canda tawa, tangis, dan perjuangan yang kita lewati bersama dan terimakasih untuk kenangan manis yang telah mengukir selama ini.



KATA PENGANTAR

Dengan mengucap puji dan syukur kepada Allah SWT yang telah melimpahkan rahmat-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan Tesis dengan judul " Peran PPAT Dalam Jual beli Hak Atas Tanah Yang Berstatus Sengketa (Studi Kasus di Kabupaten Klaten), Adapun tujuan penulisan Tesis ini adalah untuk memenuhi salah satu persyaratan guna mencapai gelar Program Studi Magister Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang. Keberhasilan penyusunan Tesis ini tidak dapat terlepas dari bantuan berbagai pihak. Untuk itu, dalam kesempatan ini dengan segala ketulusan dan kerendahan hati, penulis menyampaikan terima kasih kepada Yang Terhormat:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H.,M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Nanang Sri Darmadi, SH., M.H., selaku Sekretaris Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Bapak Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Hum, Dosen Pembimbing I yang dengan ketulusan dan kesabaran hati telah meluangkan waktu serta memberikan bimbingan dan persetujuan Tesis ini.
6. Bapak dan Ibu Dosen Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
7. Rekan-rekan yang tidak dapat kami sebutkan satu persatu yang banyak membantu penulis sehingga tersusunnya Tesis ini.

Akhirnya, dengan segala kerendahan dan kebesaran hati, penulis mengharapkan saran-saran dan kritik yang bersifat positif serta konstruktif guna perbaikan dan penyempurnaan Tesis ini.

Semoga Tesis ini dapat berguna dalam pengembangan Ilmu Pengetahuan Hukum pada umumnya.

Semarang, Februari 2023

Penulis



DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN SAMPUI	ii
PERSETUJUAN	iii
PENGESAHAN	iv
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	9
C. Tujuan Penelitian	10
D. Kegunaan/Manfaat Penelitian	10
E. Kerangka Konseptual	12
F. Kerangka Teori	16
G. Metode Penelitian	18
H. Sistematikan Penulisan	24
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Umum tentang Perlindungan Hukum	25
B. Tinjauan Umum tentang Notaris	32
C. Tinjauan Umum tentang Magang	43
D. Tinjauan Umum tentang Profesionalitas	54
E. Tinjauan Magang bagi Notaris tentang Perspektif Islam	67
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Magang Calon Notaris dalam Melahirkan Notaris Profesional	74
B. Kendala yang mempengaruhi pelaksanaan magang calon notaris	91
BAB IV PENUTUP	
A. Kesimpulan	97
B. Saran	98
DAFTAR PUSTAKA	
LAMPIRAN	

Abstrak

**PERAN PPAT DALAM JUAL BELI HAK ATAS TANAH YANG
BERSTATUS SENGKETA
(Studi Kasus di Kabupaten Klaten)**

Christina Winarni¹⁾, Anis Mudharahatun²⁾

Tujuan penelitian ini untuk mengetahui dan menganalisis peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten. Untuk mengetahui dan menganalisis yuridis peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten. Metode penelitian yuridis. Jenis Penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis empiris. Pendekatan kualitatif dan Analisa data menggunakan kualitatif. Hasil penelitian menunjukkan Pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta adalah PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan memiliki kewenangan dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli atas suatu tanah. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang kemudian timbul sengketa tanah adalah sebagai berikut : Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta, untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli yang diperlukan. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia mengikuti kemauan para pihak. Faktor relasi dan pertemanan. Berdasarkan kajian di atas, dapat disimpulkan, pertama, bentuk tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yaitu dengan terpenuhinya hak dan kewajiban penjual dan pembeli sejak ditandatanganinya akta jual beli dihadapannya (PPAT), didaftarkannya proses peralihan hak atas tanah, hingga paska diterimanya sertifikat hak atas tanah sesuai yang dikehendaki pembeli, dan dikemudian hari tidak ada gugatan, dan tuntutan dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun akibat adanya perubahan kepemilikan hak atas tanah tersebut, sehingga pembeli merasa aman dalam membeli tanah tersebut, begitu juga penjual aman dalam menjual hak atas tanahnya.

Kata Kunci Jual beli, PPAT, Tanah Sengketa

Abstract

THE ROLE OF THE PPAT IN THE SALE OF RIGHTS TO LAND WITH THE STATUS OF A DISPUTE (Case Study in Klaten Regency)

Christina Winarni¹), Anis Mudharahatun²)

The purpose of this study was to identify and analyze the role of the PPAT in the sale and purchase of disputed land rights in Klaten Regency. To find out and analyze the juridical role of the PPAT in the sale and purchase of disputed land rights in Klaten Regency. Juridical research methods. The type of research that will be used by the author is empirical juridical research. Qualitative approach and data analysis using qualitative. The results of the study show that the official authorized to make the deed is the PPAT. The Land Deed Making Officer (PPAT) is a General Official who is authorized to make authentic deeds regarding certain legal actions regarding land rights or ownership rights to Flats Units, and has the authority to make Sale and Purchase Deeds (AJB) which is proof that there has been sale and purchase of land. The factors that led to the making of a land sale and purchase deed by the PPAT which then resulted in a land dispute were as follows: required sale and purchase transactions. There is a very high sense of mutual trust among fellow PPATs and between the parties and the PPAT. The time and busyness of the parties causes the PPAT to adjust to the time and busyness of the parties. The big factor is the value of the sale and purchase transactions carried out by the parties so that the PPAT is willing to follow the wishes of the parties. Relationship and friendship factors. Based on the above study, it can be concluded, first, the form of responsibility of the Land Deed Official in providing legal protection to the parties is by fulfilling the rights and obligations of the seller and the buyer since the signing of the sale and purchase deed before him (PPAT), the transfer process is registered land rights, until after receiving the land title certificate according to what the buyer wants, and in the future there will be no lawsuits and demands in any form and from any party due to a change in ownership of the land rights, so the buyer feels safe in buying the land, Likewise, sellers are safe in selling their land rights.

Keywords Buying and selling, PPAT, Disputed Land

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pada perkembangannya terlihat jelas bahwa politik hukum agraria di Indonesia telah secara jelas mengatur perihal hak-hak atas tanah sehingga penggunaan tanah dalam hal kepentingan sosial-budaya, ekonomi, dan pembangunan nasional akan secara mudah terlaksana di negara ini. Kepemilikan atas tanah adalah hak masyarakat di Indonesia untuk memperoleh kepastian hukum dan legalitas atas tanah yang dikuasai atau dimiliki dalam hal ini dibuktikan kepemilikannya dengan mempunyai sertifikat tanah yang diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Untuk memperoleh kepemilikan tanah bisa melalui warisan, jual beli dan hibah dan semua transaksi peralihan kepemilikan tanah tersebut diatur oleh pemerintah sebagaimana diatur oleh Undang – Undang dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3) menyebutkan; Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat¹ dan pelaksanaannya diatur dalam Undang – Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria² yang mengatur segala prosedur dan teknis tentang tanah di negara republik Indonesia.

¹ Undang – Undang Dasar 1945 Pasal 33 Ayat (3)

² UU No 5 Thn 1960 – Peraturan dasar Pokok- Pokok Agraria

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam bagi kehidupan manusia dan merupakan salah satu kekayaan Indonesia yang mempunyai fungsi sosial amat penting bagi rakyat Indonesia guna meningkatkan kemakmuran dan kesejahteraan rakyat. Sehingga peruntukannya perlu ditetapkan dan diatur dengan perundang-undangan. Pentingnya peranan tanah bagi kehidupan manusia membuat kebutuhan akan tanah bertambah seiring dengan perkembangan pembangunan dan ekonomi yang memerlukan lahan berupa tanah. Di dalam kehidupan sehari-hari tanah sering kali menjadi persengketaan, perselisihan dan konflik bahkan sampai ke sidang Pengadilan. Hal ini timbul karena tanah mempunyai peranan yang sangat penting bagi kehidupan masyarakat, sehingga masyarakat berusaha memperoleh tanah dengan menghalalkan segala macam cara untuk mendapatkan tanah tersebut meskipun harus mengambil tanah milik orang lain dengan mengalihkan hak milik atas tanah tersebut. Menghindari persengketaan, perselisihan dan konflik, maka dibentuklah norma hukum yang harus ditaati oleh anggota masyarakat.

Masyarakat perlu mendaftarkan tanah guna memperoleh sertifikat hak milik atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah dan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum. Namun kekuatan pembuktian ini tidak bersifat mutlak karena masih dapat dilumpuhkan oleh alat bukti lainnya yang dapat membuktikan sebaliknya. Jual beli tanah merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah dan ini tidak hanya meliputi jual beli saja tetapi pengalihan pemilikan ini

bisa karena hibah, tukar menukar, pemberian wasiat dan perbuatan lain yang bermaksud sebagai pemindahan hak milik atas tanah tersebut.

Akta Jual-Beli merupakan Akta autentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat yang dapat menentukan secara tegas hak dan kewajiban sehingga menjamin kepastian hukum dan sekaligus dapat menghindari terjadinya sengketa. Jika terjadi sengketa akta autentik sebagai alat bukti merupakan bukti terkuat dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna di pengadilan. Pasal 1867 KUH Perdata yang berbunyi: “Pembuktian dengan tulisan dilakukan dengan tulisan (akta) autentik maupun dengan tulisan-tulisan (akta) di bawah tangan”³.

Jadi akta merupakan alat bukti yang sah dalam suatu perjanjian. “Akta autentik adalah suatu surat yang diperbuat oleh atau dihadapan pegawai umum yang berkuasa akan membuatnya, mewujudkan bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak dari padanya, yaitu tentang segala hal, yang tersebut di dalam surat itu dan juga tentang yang tercantum dalam surat itu sebagai pemberitahuan saja, tetapi yang tersebut kemudian hanya sekedar yang diberitahukan itu langsung berhubungan dengan pokok dalam akta itu.

Mengenai Akta autentik jual beli, jual beli juga diatur dalam Pasal 1868 KUH Perdata yang khususnya mengenai Akta autentik jual beli berbunyi : Suatu Akta autentik jual beli ialah akta yang dibuat dalam bentuk

³ Pasal 1867 KUH Perdata

yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta dibuat⁴. Nilai kekuatan pembuktian yang melekat pada Akta autentik jual beli khususnya dalam perikatan Jual Beli diatur dalam pasal 1870 KUH Perdata jo Pasal 285 RBG adalah : sempurna dan mengikat, sehingga Akta autentik jual beli dapat berdiri sendiri tanpa memerlukan bantuan atau dukungan alat bukti yang lain⁵.

Peraturan Pemerintah (PP) No. 24 Tahun 2016. Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Akta autentik jual beli dapat saja kekuatan pembuktian dan batas minimalnya dapat berubah menjadi bukti permulaan tulisan yaitu apabila terhadapnya diajukan bukti lawan yang setara dan menentukan. Jadi yang perlu dipahami disini adalah bahwa bukti Akta autentik jual beli tersebut adalah alat bukti yang sempurna dan mengikat namun tidak bersifat menentukan atau memaksa.

Berdasarkan kutipan Akta Jual Beli di PPAT Christina Winarni, S.H., M.Kn telah dilakukan jual beli tanah atas nama Firdaus selaku pihak pertama dan Sarjono selaku pihak kedua atau pembeli. Pada hari ini, Selasa tanggal 24 (duapuluh empat) bulan Januari tahun 2023 (duaribu duapuluh tiga). Hadir dihadapan Saya **Christina Winarni, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tanggal 22 Mei 2010 Nomor 5/KEP-20.5/III/2010 diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta

⁴ Pasal 1868 KUH Perdata

⁵ Pasal 1870 KUH Perdata

Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Kabupaten Klaten dan berkantor di Jalan Raya Yogyakarta Solo, Km 8 Desa Jambukulon Kecamatan Ceper Kabupaten Klaten dengan dihadiri oleh saksi-saksi (Kutipan Akta Terlampir)

Adanya perpindahan hak milik atas tanah, maka pemilik yang baru akan mendapatkan tanah hak miliknya dan wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat, yang sebelumnya dibuat dahulu aktanya dihadapan PPAT. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang. Suatu akta autentik jual beli dapat dibatalkan oleh Pengadilan Negeri apabila ada pembuktian yang mengatakan bahwa Akta autentik jual beli ternyata dibuat mengandung cacat hukum melalui pemeriksaan di persidangan. Oleh karena mengenai bagaimana akta jual beli dibatalkan karena mengandung cacat hukum yang harus dibuktikan di pengadilan.

Terjadinya masalah masalah dalam peralihan hak atas tanah yang terjadi seringkali merugikan pembeli tanah yang beritikad baik karena hak – hak nya tidak terpenuhi padahal sudah melaksanakan segala kewajibanya. Maka untuk mendapatkan hak – haknya pembeli yang beritikad baik ini harus menempuh jalur hukum yang panjang, menghabiskan waktu dan biaya tambahan, hal ini dapat teramati dalam Perkara nomor Putusan

MAHKAMAH AGUNG Nomor 2943 K/Pdt/2010 dalam hal ini pembeli tanah yang beritikad baik harus menempuh jalur eksekusi untuk mendapatkan haknya dikarenakan pemilik sebelumnya tidak mau menyerahkan peenguasaan tanah yang sudah dijual⁶. Peran Notaris sebagai pihak yang memiliki akses lebih dalam memperoleh informasi status tanah dibutuhkan dalam hal ini. Pada kenyataannya peran Notaris dalam persoalan pencegahan terhadap kekeliruan pembeli dalam membeli tanah sengketa belum terwujud. Notaris masih bersifat pasif, artinya tidak memberikan informasi yang cukup bila pihak pembeli tanah tidak memintanya. Berkaitan dengan hal penulis hendak melakukan pembahasan dan penelitian lebih mendalam terkait “Peran PPAT Dalam Jual beli Hak Atas Tanah Yang Berstatus Sengketa (Studi Kasus di Kabupaten Klaten)”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten
2. Bagaimana faktor-faktor yang mempengaruhi peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten?
3. Bagaimanakah analisis yuridis peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten?

C. Tujuan Penelitian

⁶ http://sipp.pn-Klaten.go.id/index.php/detil_perkara diakses pada tanggal 15 Februari 2022.

1. Untuk mengetahui dan menganalisis peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten
2. Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang mempengaruhi peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten.
3. Untuk mengetahui dan menganalisis yuridis peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten

D. Manfaat Penelitian

1. Manfaat Teoritis

Kegunaan teoritis dalam penulisan ini adalah untuk menemukan teori baru bidang hukum khususnya dalam hal pengalihan hak atas tanah dan bangunan bagi pembeli atas perjanjian jual beli yang cacat hukum.

2. Manfaat Praktis

Kegunaan Praktis dalam penulisan ini adalah agar dapat digunakan sebagai referensi atau rujukan dalam mengatasi permasalahan hak bagi pembeli atas perjanjian jual beli yang cacat hukum.

E. Kerangka Konseptual

1. Peran PPAT

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1

angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.⁷

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah”.⁸

Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat 1Lihat di dalam Pasal Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah. 2Lihat di dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

⁷ Lihat di dalam Pasal Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah.

⁸ 2Lihat di dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah.

Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu

2. Jual Beli Hak Atas Tanah

Jual beli menurut KUH Perdata pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu menikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai harga yang diperjualbelikan sesuai dengan bunyi pasal 1458 : “jual-beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Hak milik atas barang yang dijual tidaklah berpindah kepada si pembeli, selama penyerahannya belum dilakukan menurut pasal 612, 613, dan 616 KUHPerdata (pasal 1459 KUHPerdata) yaitu penyerahan benda bergerak terkecuali benda yang tak bertubuh dilakukan dengan penyerahan yang nyata atas benda itu atau atas nama pemilik dengan menyerahkan kunci-kunci dari bangunan, dalam mana kebendaan itu berada, penyerahan tersebut harus dibuatkan akta autentik. Jual beli menurut UUPA adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan hak milik (penyerahan tanah untuk selamanya) oleh penjual kepada pembeli yang pada saat itu juga

menyerahkan harganya kepada penjual jual-beli yang mengakibatkan beralihnya hak atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk hukum agraria.⁹

Pasal 1458 KUH Perdata ditemukan pengertian bahwa jual beli adalah suatu perjanjian konsensual dimana secara sederhana dapat dikatakan bahwa pada dasarnya setiap penerimaan yang diwujudkan dalam bentuk pernyataan penerimaan, baik yang dilakukan secara lisan maupun yang dibuat dalam bentuk tertulis menunjukkan saat lahirnya perjanjian. Hak milik atas suatu benda tidak dapat diperoleh dengan cara lain melainkan dengan cara pemilikan (pendakuan), karena karena perlekatan, karena daluwarsa, karena pewarisan baik menurut Undang-Undang maupun surat wasiat, dan dengan penunjukan maupun penyerahan berdasarkan suatu peristiwa perdata untuk pemindahan hak milik, dilakukan oleh orang yang berhak untuk berbuat bebas terhadap barang itu. Tujuan dari diadakannya suatu proses jual beli adalah untuk mengalihkan hak milik atas kebendaan yang dijual. Dari ketentuan pasal 584 tersebut maka secara mutlak cara untuk memperoleh hak milik tersebut adalah dengan kelima cara sebagaimana yang telah disebutkan diatas.ketentuan dari pasal 584 tersebut yang menyatakan bahwa hak milik atas kebendaan tersebut dapat diperoleh dengan penyerahan berdasarkan atas suatu peristiwa perdata. Untuk memindahkan hak milik, dilakukan oleh seseorang

⁹ Shidarta, Hukum Perlindungan Konsumen Di Indonesia, (Jakarta: PT Grasindo, 2006), hal 13 2

yang berhak berbuat bebas terhadap kebendaan itu. Ketentuan itu mensyaratkan bahwa untuk memperoleh hak milik berdasarkan penyerahan harus memenuhi 2 syarat:

- a. Adanya peristiwa perdata untuk memindahkan hak milik;
- b. Dilakukan penyerahan

3. Sengketa

Sengketa tanah merupakan sengketa yang sudah lama ada, dari era orde lama, orde baru, era reformasi dan hingga saat ini. Sengketa tanah secara kualitas maupun kuantitas merupakan masalah yang selalu ada dalam tatanan kehidupan masyarakat. Sengketa atau konflik pertanahan menjadi persoalan yang kronis dan bersifat klasik serta berlangsung dalam kurun waktu tahunan bahkan puluhan tahun dan selalu ada dimana-mana. Sengketa dan konflik pertanahan merupakan bentuk permasalahan yang sifatnya kompleks dan multi dimensi.¹⁰

Sudah merupakan fenomena yang inheren dalam sejarah kebudayaan dan peradaban manusia, terutama sejak masa agraris dimana sumber daya berupa tanah mulai memegang peranan penting sebagai faktor produksi untuk memenuhi kebutuhan manusia¹¹. Berkaitan dengan pengertian Sengketa Pertanahan dapat dilihat dari dua bentuk pengertian yaitu pengertian yang diberikan para ahli hukum dan yang ditegaskan oleh peraturan perundang-undangan.

10 Sumarto, "Penanganan dan Penyelesaian Konflik Pertanahan dengan Prinsip Win-Win Solution oleh Badan Pertanahan nasional RI" Disampaikan pada Diklat Direktorat Konflik Pertanahan Kemendagri RI tanggal 19 September, 2012. Hlm 2.

11 Hadimulyo, "Mempertimbangkan ADR, Kajian Alternatif Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan" ELSAM : Jakarta. 1997. Hlm 13.

F. Kerangka Teoritik

1. Teori Kepastian Hukum Gustav Radbruch

Dalam mewujudkan tujuan hukum Gustav Radbruch menyatakan perlu digunakan asas prioritas dari tiga nilai dasar yang menjadi tujuan hukum. Hal ini disebabkan karena dalam realitasnya, keadilan hukum sering berbenturan dengan kemanfaatan dan kepastian hukum dan begitupun sebaliknya. Diantara tiga nilai dasar tujuan hukum tersebut, pada saat terjadi benturan, maka mesti ada yang dikorbankan. Untuk itu, asas prioritas yang digunakan oleh Gustav Radbruch harus dilaksanakan dengan urutan sebagai berikut:

- a. Keadilan Hukum;
- b. Kemanfaatan Hukum;
- c. Kepastian Hukum.¹²

Dengan urutan prioritas sebagaimana dikemukakan tersebut diatas, maka sistem hukum dapat terhindar dari konflik internal. Secara historis, pada awalnya menurut Gustav Radbruch tujuan kepastian menempati peringkat yang paling atas di antara tujuan yang lain. Namun, setelah melihat kenyataan bahwa dengan teorinya tersebut Jerman di bawah kekuasaan Nazi melegalisasi praktek-praktek yang tidak berperikemanusiaan selama masa Perang Dunia II dengan jalan membuat hukum yang mensahkan praktek-praktek kekejaman perang pada masa itu, Radbruch pun akhirnya meralat

¹² Muhammad Erwin, Filsafat Hukum, Raja Grafindo, Jakarta, 2012, h.123

teorinya tersebut di atas dengan menempatkan tujuan keadilan di atas tujuan hukum yang lain.¹³

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu : - Pertama, bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. - Kedua, bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. - Ketiga, bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. - Keempat, hukum positif tidak boleh mudah diubah. Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil

2. Teori Keadilan Hukum

Keadilan berasal dari kata adil, menurut Kamus Bahasa Indonesia adil adalah tidak sewenang-wenang, tidak memihak, tidak berat sebelah. Adil terutama mengandung arti bahwa suatu keputusan dan tindakan didasarkan atas norma-norma objektif. Keadilan pada

¹³ Ahmad Zaenal Fanani, *Berpikir Falsafati Dalam Putusan Hakim*, Artikel ini pernah dimuat di *Varia Peradilan* No. 304 Maret 2011, h 3.

dasarnya adalah suatu konsep yang relatif, setiap orang tidak sama, adil menurut yang satu belum tentu adil bagi yang lainnya, ketika seseorang menegaskan bahwa ia melakukan suatu keadilan, hal itu tentunya harus relevan dengan ketertiban umum dimana suatu skala keadilan diakui. Skala keadilan sangat bervariasi dari satu tempat ke tempat lain, setiap skala didefinisikan dan sepenuhnya ditentukan oleh masyarakat sesuai dengan ketertiban umum dari masyarakat tersebut.¹⁴

3. Teori Perlindungan Hukum Menurut Philipus Handjon

Menurut Philipus M. Hadjon, “perlindungan hukum adalah perlindungan akan harkat dan martabat,serta pengakuan terhadap hak – hak asasi manusia yang dimiliki oleh subyek hukum berdasarkan ketentuan umum dari kesewangan atau sebagai kumpulan peraturan atau kaidah yang akan dapat melindungi suatu hal lainnya”.¹⁵

Menurut Philipus M. Hadjon,¹⁶ sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

- a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif Pada perlindungan hukum preventif ini, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum suatu keputusan pemerintah . Tujuannya adalah mencegah terjadinya sengketa.

¹⁴ Ibid, hlm. 86

¹⁵ Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, penerbit Bina Ilmu 1989 Surabaya. Hal 20

¹⁶ Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum Bagi Rakyat di Indonesia, penerbit Bina Ilmu 1989 Surabaya. Hal 20

Perlindungan hukum preventif sangat besar artinya bagi tindak pemerintahan yang didasarkan pada kebebasan bertindak karena dengan adanya perlindungan hukum yang preventif pemerintah terdorong untuk bersifat hati-hati dalam mengambil keputusan yang didasarkan pada diskresi. Di Indonesia belum ada pengaturan khusus mengenai perlindungan hukum preventif.¹⁷

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif

Perlindungan hukum yang represif bertujuan untuk menyelesaikan sengketa. Penanganan perlindungan hukum oleh Pengadilan Umum dan Pengadilan Administrasi di Indonesia termasuk kategori perlindungan hukum ini. Prinsip perlindungan hukum terhadap tindakan pemerintah bertumpu dan bersumber dari konsep pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia karena menurut sejarah dari barat, lahirnya konsep-konsep tentang pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia diarahkan kepada pembatasan-pembatasan dan peletakan kewajiban masyarakat dan pemerintah. Prinsip kedua yang mendasari perlindungan hukum terhadap tindak pemerintahan adalah prinsip negara hukum. Dikaitkan dengan pengakuan dan perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia, pengakuan dan

¹⁷ ibid

perlindungan terhadap hak-hak asasi manusia mendapat tempat utama dan dapat dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum”

G. Metode Penelitian

1. Pendekatan Penelitian

Jenis Penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah penelitian yuridis empiris. Penelitian yuridis empiris yang dimaksudkan kata lain yang merupakan jenis penelitian hukum sosiologis dan dapat disebutkan dengan penelitian secara lapangan, yang mengkaji ketentuan hukum yang berlaku serta yang telah terjadi didalam kehidupan masyarakat.¹⁸ Atau dengan kata lain yaitu suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan sebenarnya atau keadaan nyata yang telah terjadi di masyarakat dengan maksud dengan mengetahui dan menemukan fakta-fakta dan data yang dibutuhkan.

2. Tipe penelitian

penelitian kualitatif yaitu penelitian yang bermaksud untuk memahami fenomena tentang apa yang dialami oleh subjek penelitian secara holistik, dan dengan cara deskripsi dalam bentuk kata-kata dan bahasa, pada suatu konteks khusus yang alamiah dan dengan memanfaatkan berbagai metode ilmiah.¹⁹

3. Jenis dan sumber data

¹⁸ Cholid Narbuko dan Abu Achmadi, “Metodologi Penelitian” (2003; PT. Bumi Aksara, Jakarta), Hlm. 1

¹⁹ Sifat penelitian hukum doktrinal meliputi preskriptif dan teknis atau preskriptif terapan. Lihat: Buku Pedoman, Panduan Penyusunan Disertasi, Panduan Penyusunan dalil, Panduan Penulisan Artikel Ilmiah, Unissula, 2014, h. 22.

Adapun jenis data yang digunakan dalam penelitian ini meliputi data primer dan sekunder. Data primer diperoleh secara langsung dari objeknya, sedangkan data sekunder adalah data yang diperoleh dari bahan pustaka. Bahan pustaka dalam penelitian ini terdiri atas 3 bahan hukum yakni sebagai berikut:

- a. UUPA
- b. Perpu
- c. Undang-undang.²⁰

4. Metode Pengumpulan data

Untuk mendapatkan data primer dalam penelitian ini dilakukan dengan melakukan wawancara. Wawancara dilakukan dengan terlebih dulu membuat daftar pertanyaan (interview guide) yang relevan dengan substansi penelitian untuk kemudian ditanyakan langsung kepada informan. Metode wawancara dalam penelitian ini adalah bebas terpimpin. Metode ini dipakai untuk mengurangi sifat kaku dari kedua belah pihak dalam proses wawancara sehingga diharapkan didapat data yang lebih akurat. Dalam wawancara bebas terpimpin unsur kebebasan masih dipertahankan sehingga kewajaran dapat dicapai secara maksimal.²¹

Metode pengambilan data untuk mendapatkan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan dan studi dokumen terhadap bahan hukum primer, sekunder dan tersier.

²⁰ Ronny Hanityo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1998, h.34

²¹ Djauhari, *Op. Cit.*, h. 32-33.

5. Metode Analisis Data

Pada penelitian ini menggunakan metode analisis data secara deskriptif kualitatif. Metode ini didasarkan pada kedalaman data yang dihimpun. Data yang dihimpun akan dipilah dan dideskripsikan secara menyeluruh, sistematis, kritis dan konstruktif dalam system hukum perjanjian jual beli.

Analisis dapat dirumuskan sebagai suatu proses penguraian secara sistematis dan konsisten terhadap gejala-gejala tertentu.²² Penguraian sistematis terhadap gejala atau data yang telah diperoleh baik melalui pendekatan kepustakaan dan wawancara dalam penelitian ini akan dilakukan dengan cara silogisme dan deskriptif analitis.

H. Sistematika Penulisan

Penulisan tesis ini terdiri dari empat bab yang terdiri dari:

Bab I Pendahuluan yang berisi latar belakang, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teoritis, metode penelitian, dan sistematika penulisan.

Bab II Tinjauan Pustaka yang berisi tinjauan tentang perlindungan hukum, tinjauan tentang debitur, tinjauan tentang calon notaris, tinjauan notaris, tinjauan tentang magang, dan tinjauan tentang profesionalitas.

Bab III Analisis dan Pembahasan berisi pembahasan persoalan yang hendak dibahas dalam tesis ini. Adapun sub-sub dalam bab ini ialah:

²² Soerjono Soekanto, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali. Jakarta, 1982, h. 37.

1) pelaksanaan magang calon notaris dalam melahirkan Notaris yang profesional di Kabupaten Klaten; 2) Kendala yang mempengaruhi pelaksanaan magang calon notaris dalam menciptakan Notaris yang profesional di Kabupaten Klaten; dan 3) Solusi dalam mengatasi kendala pelaksanaan magang calon notaris dalam melahirkan Notaris yang profesional di Kabupaten Klaten.

Bab IV Penutup berisi simpulan dari berbagai pembahasan yang ada dan berisi saran terkait persoalan yang dianalisis dalam tesis ini.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinajuan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah.

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan

kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Perubahan dalam peraturan perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-cover kehidupan berbangsa dan berbangsa.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat

Pembuat Akta Tanah. ²³ Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.²³

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.” Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan

²³ Boedi Harsomo. 2008. Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya. Cetakan Keduabelas. Jakarta. Penerbit Djambatan. Hal. 348

peraturan hukum lain yang lebih tinggi.²⁴

Hak milik atas satuan rumah susun bukan merupakan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Hak milik atas satuan rumah susun terdapat pengaturannya dalam perundangan tentang rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian UURS untuk tempat yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagianbersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun (SRS) yang harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun (SRS) yang lain.²⁵

Hak pemilikan atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagianbersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan.²⁶

²⁴ Ibid. Hal. 349

²⁵ Ibid. Hal. 349

²⁶ Ibid. Hal. 349

“Bagian-bersama” adalah bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah susun dan diperuntukkan pemakaian bersama seperti: lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dll. “Tanah-bersama” adalah sebidang tanah tertentu diatas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para satuan rumah susun yang ada di lantai dasar namun merupakan hak bersama semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS) dalam bangunan rumah susun tersebut. “Benda-bersama” adalah bendabenda dan bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan tetapi berada diatas tanah bersama dan diperuntukkan bagi pemakaian bersama seperti, tempat ibadah, lapangan parkir, pertamanan, dll. Benda-benda dan bangunan tersebut juga merupakan milik-bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS).²⁷

Hak milik atas satuan rumah susun selain meliputi pemilikan atas Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama. Maka sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun (SRS) tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan satuan rumah susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan

²⁷ Ibid. Hal. 350.

proporsionalnya.²⁸

2. Jenis-jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.
- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah.
- c. Hak-hak PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas

²⁸ Ibid. Hal. 351.

pejabat pembuat akta tanah dengan membuat akta pejabat pembuat akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu

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

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- 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 atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah

dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.²⁹

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa, “PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.” PPAT dapat pula membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.²⁷ Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan

²⁹ Yanly Gandawidjaja. 2002. Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah. Bandung. Universitas Katolik Parahyangan. Hal 5

Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan³⁰

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.” Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dan dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta. Akta tukar menukar dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatannya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun

³⁰ Didik Ariyanto. 2006. Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gombang. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro. Hal, 29-30.

1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai hak:

- a. Cuti
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta dimana uang jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih dari 1% dari harga yang tercantum di dalam akta.
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundangundangan pertanahan.
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

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

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

(tiga) tahun takwim. Untuk dapat melaksanakan cuti tahunan dan cuti karena alasan penting, atas PPAT yang baru diangkat dan PPAT yang diangkat kembali harus sudah membuka kantor PPAT-nya minimal 3 (tiga) tahun disertai dengan persetujuan.

Permohonan persetujuan untuk melaksanakan cuti diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang memberi persetujuan cuti. Pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti.

Permohonan cuti dapat diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yakni:

- a. Kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan.
- b. Kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan.
- c. Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.

Permohonan cuti harus mencantumkan lamanya cuti, tanggal mulai pelaksanaan dan berakhirnya cuti, alasan pengambilan cuti, daftar cuti yang telah dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir dan alamat

selama menjalankan cuti.

Dalam hal PPAT menjalankan cuti, maka permohonan cuti dapat disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti, kecuali di daerah kerja tersebut sudah terdapat PPAT lain yang diangkat oleh Kepala Badan. Permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti dengan melampirkan 32 beberapa syarat.³¹

PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi beberapa persyaratan yakni:

- a. Telah lulus program pendidikan kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun;
- b. Telah lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan

Sebelum melaksanakan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan. Pejabat yang berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai dengan pelaksanaan cuti. Dalam Pasal 39 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik

³¹ Lihat Pasal 38 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, “Penolakan pemberian persetujuan cuti hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang apabila jumlah PPAT di daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari formasi PPAT, sedangkan pemberian cuti di khawatirkan akan menghambat pelayanan kepada masyarakat.”

Penolakan atau persetujuan cuti harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan persetujuan cuti dengan ketentuan bahwa dalam hal penolakan cuti, maka pemberitahuannya harus disertai alasan penolakan tersebut. Dalam hal penolakan atau persetujuan tersebut tidak dikeluarkan dalam tenggang waktu 7 hari, maka cuti tersebut dianggap sudah disetujui sepanjang cuti tersebut sesuai dengan syarat pelaksanaan cuti. Persetujuan untuk menjalankan cuti PPAT diberikan dengan keputusan pejabat yang berwenang yang dibuat sesuai dalam Lampiran V.³²

Dalam hal pengajuan permohonan persetujuan cuti disertai usul pangangkatan PPAT Pengganti maka, pangangkatan PPAT Pengganti dilakukan sekaligus dalam keputusan persetujuan cuti. Keputusan ijin

³² Lihat Lampiran V: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tanggal 16-5-2006 tentang ketentuan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Lembar Bentuk Keputusan Persetujuan Cuti PPAT

pelaksanaan cuti serta pengangkatan PPAT Pengganti disampaikan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasanya dan kepada PPAT Pengganti serta salinannya disampaikan kepada Pejabat yang berwenang memberi ijin cuti lainnya dan Bupati/Walikota yang bersangkutan. PPAT Pengganti melaksanakan tugas jabatannya sebagai pengganti PPAT yang menjalankan cuti setelah diterbitkan keputusan atas usul pengangkatan dan setelah yang bersangkutan mengangkat sumpah jabatan. Dalam hal PPAT Pengganti adalah orang yang pernah melaksanakan tugas

Pejabat sebagai PPAT Pengganti untuk PPAT yang sama di daerah kerja yang sama, maka dalam melaksanakan tugas jabatannya yang bersangkutan tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT. Sebelum melaksanakan tugasnya PPAT Pengganti wajib menerima protokol PPAT. Dalam hal PPAT yang melaksanakan cuti berhalangan untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Pengganti, maka serah terima protokol PPAT dilakukan oleh kuasa dari PPAT kepada PPAT Pengganti dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.

Dalam hal PPAT yang digantikan meninggal dunia sebelum berakhirnya masa cuti dan telah ditunjuk PPAT Pengganti maka kewenangan PPAT Pengganti tersebut dengan sendirinya akan berakhir. Dalam menjalankan tugas jabatannya, ketentuan yang berlaku pada PPAT berlaku pula terhadap PPAT Pengganti. PPAT Pengganti bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya. PPAT wajib melaporkan berakhirnya pelaksanaan cuti kepada Kepala

Kantor Pertanahan setempat paling lambat 1 (satu) minggu setelah jangka waktu cutinya habis dan melaksanakan kembali tugas jabatannya. Sebelum masa cutinya habis, PPAT dapat mengakhiri masa cutinya dan melaksanakan tugas jabatannya kembali. Dalam hal PPAT yang selesai menjalani cuti melaksanakan kembali tugas jabatan PPAT setelah menerima protokol dari PPAT Pengganti. PPAT yang dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti sesuai dengan persetujuan cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali diberhentikan dengan hormat dari jabatannya sebagai PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan akta-akta PPAT setiap awal bulan kepada Badan pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan dan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT berkewajiban membuat papan nama, daftar akta dan menjilid serta warkah pendukung akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban sebagai berikut:

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling

lambat tanggal 10 bulan berikutnya.

- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah.
- f. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT.
- h. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- k. Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan

Pertanahan Nasional yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.

- l. Bagi calon PPAT yang akan diangkat sebagai PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- m. Bagi PPAT yang merangkap jabatan maka, wajib mengajukan permohonan berhenti kepada Kepala Badan.
- n. PPAT yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.
- o. Sebelum melakukan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan.
- p. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.
- q. PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara urut nomor semua akta yang dibuat serta data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta, dengan

kolom-kolom sesuai Lampiran IX.³³

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

s. Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara wajib dibentuk organisasi dengan menyusun 1 (satu) kode etik profesi PPAT yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota

5. Akta Pembuat Pejabat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa, akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.³⁴

Akta PPAT merupakan alat bukti surat akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat akta-akta

³³ Lihat Lampiran IX: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

³⁴ Made Anggara Giri. 2013. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung. Lampung. Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Hal, 8

merupakan akta otentik.³⁵

Dalam melaksanakan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat dikemudian hari. Prinsip prudential regulation (peraturan atau prinsip kehati-hatian) pada dasarnya bertolak dari prinsip prudence (hati-hati atau kebijaksanaan). Black's Law Dictionary memberikan uraian tentang "prudence" sebagai berikut:

"Carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstance under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence and contrasted with negligence."

Teori keutamaan moral yang dikemukakan oleh Adam Smith membahas prudence sebagai:

"That careful and laborious and circumspect state of mind, ever watchful and ever attentive to the most distant consequences of every action, could not be thing pleasant or agreeable for its own sake, but upon account of its tendency to procure the greatest goods and to keep off the greatest evils."

"Sikap pandang sangat berhati-hati, sangat waspada dan penuh perhatian terhadap konsekuensi yang paling jauh, dari setiap tindakan, tidak dapat menjadi suatu hal yang menyenangkan atau dapat disetujui demi kepentingan sendiri, tetapi atas tanggung jawab tentang kecenderungan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar."

Penjelasan lebih lanjut dari teori prudence yang dikembangkan oleh

³⁵ Djoko Poernomo. 2006. Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah. Surabaya. Tesis. PPS Universitas Airlangga. Hal. 8.

Adam Smith dapat ditemukan bahwa prudence adalah: “Keadaan batin yang waspada, jeli dan sangat hati-hati, selalu penuh perhatian terhadap konsekuensi-konsekuensi yang paling jauh dari setiap tindakan untuk memperoleh kebaikan yang paling besar dan untuk menghindari kejahatan yang paling besar.”

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kalinya menghasilkan surat tanda bukti hak berupa sertifikat. Kepemilikan hak atas tanah yang selama ini belum mempunyai sertifikat dari Kantor Pertanahan, melainkan hanya berdasar pada bukti kepemilikan hak yang teradministrasi dari desa seperti Letter C, dapat segera melakukan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan terkait agar segera memperoleh sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah. Dalam melakukan pengurusan tanah yang masih Letter C, maka secara hati-hati PPAT memperhatikan pengurusan di Kelurahan/Desa, serta pengurusan di Kantor Pertanahan agar tidak mengalami permasalahan di kemudian hari.

Selain itu, dalam pengurusan pendaftaran tanah yang masih Letter C, PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian dalam rangka menjaga harkat dan martabat jabatan PPAT, serta menerapkan hal-hal yang ditentukan oleh Undang-Undang. Prinsip kehati-hatian PPAT ini sangat diperlukan karena mendukung kualitas kerja dalam pembuatan akta dan pelayanan masyarakat.³³ Sebuah akta PPAT dikatakan sah apabila akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundangundangan. Namun apabila syarat kesepakatan dan

kecakapan tidak terpenuhi maka, akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui Pengadilan. Apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi maka, akta yang dibuat batal demi hukum. Ini berarti bahwa akta tersebut dianggap tidak ada.³⁶

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

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundangundangan. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang akan memberi kesaksiannya. Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum tertentu, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. PPAT dapat saja menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat akta atas

³⁶ 4 Salim HS. 2016. Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Cetakan Ke 1. Jakarta. Penerbit PT.Raja Grafindo Persada. Hal. 68.

sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Setiap pembuatan akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya.

6. Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian pejabat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat lain sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Syarat seseorang dapat diangkat menjadi PPAT setelah mengalami perubahan 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 PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan.
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan.
- i. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris.

Namun PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi tertentu. PPAT yang diangkat oleh Kepala Badan, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dimana ujian tersebut diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan berusia paling kurang 22 (dua puluh dua) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melengkapi persyaratan.³⁷

³⁷ Lihat Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT dapat mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan sesuai Lampiran I.36 Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan berbagai persyaratan tentunya. Setelah memberikan surat permohonan maka Kepala Badan menerbitkan Keputusan Pengangkatan PPAT. Keputusan pengangkatan PPAT diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan. Tembusan keputusan pengangkatan PPAT disampaikan kepada pemangku kepentingan. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT, setelah menerima keputusan pengangkatan, calon PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan. Apabila calon PPAT tidak melapor dalam jangka waktu tersebut, maka keputusan pengangkatan PPAT yang bersangkutan dibatalkan demi hukum. Maka setelah itu, PPAT sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk. PPAT dapat mengajukan permohonan pindah ke daerah kerja lain setelah yang bersangkutan mengajukan permohonan berhenti sebagai PPAT di daerah kerja semula dengan ketentuan masih tersedia formasi di kabupaten/kota tujuan. Permohonan pindah ke daerah kerja lain dapat diajukan dalam rangka penyesuaian dengan kedudukannya sebagai Notaris, bagi PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris. Permohonan pengangkatan kembali PPAT yang berhenti, diajukan kepada Kepala Badan oleh yang bersangkutan sesuai

dalam Lampiran IIIa dan Lampiran IIIb.³⁸

Dengan memberikan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja tujuan, dengan melengkapi berbagai persyaratan.³⁹

Permohonan pengangkatan kembali karena berhenti atas permintaan sendiri dengan maksud untuk pindah daerah kerja lain dapat diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugasnya kurang lebih 3 (tiga) tahun. Dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa, PPAT dapat berhenti menjabat apabila:

- a. Telah meninggal dunia
- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan usia tersebut dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan.
- c. Diberhentikan oleh Menteri Mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas:
 - 1) Diberhentikan dengan hormat karena:

³⁸ Lihat Lampiran I: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tanggal 16-5-2006 tentang ketentuan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Lembar Bentuk Surat Permohonan Pengangkatan Sebagai PPAT

³⁹ Lihat Lampiran IIIa dan Lampiran IIIb: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tanggal 16-5-2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

- a) Permintaan sendiri.
 - b) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan.
 - c) Jiwanya.
 - d) Merangkap jabatan.
 - e) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
 - f) Berada di bawah pengampunan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.
- 2) Diberhentikan dengan tidak hormat 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.
- 3) Diberhentikan sementara 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; dan/atau
- g) Melakukan perbuatan tercela. PPAT yang berhenti dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa pemberhentian PPAT.

PPAT yang diberhentikan dari jabatannya tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan. PPAT yang berhenti dari jabatannya, wajib menyerahkan protokol PPATnya kepada PPAT, PPAT Sementara atau kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali karena pemberhentian sementara. Penyerahan protokol PPAT yang berhenti menjabat bukan karena meninggal dunia diberikan kepada PPAT lain yang ditentukan oleh PPAT yang berhenti menjabat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal berhenti PPAT yang bersangkutan atau apabila menurut pemberitahuan dari PPAT yang bersangkutan tidak ada yang ditentukan olehnya,

ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak tanggal penunjukannya tersebut.

Dalam hal PPAT berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang telah ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut. Serah terima protokol PPAT dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan secara sah, oleh petugas yang ditunjuknya. PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah sebagai penerima protokol, wajib menerima protokol PPAT yang bersangkutan. PPAT wajib menurunkan papan nama PPAT-nya pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

7. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Daerah kerja PPAT sebelum adanya perubahan adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun setelah terdapat perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 12 sehingga mengatur daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi. PPAT mempunyai tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja. PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja.

PPAT yang akan berpindah alamat kantor yang masih dalam kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT. Dalam hal PPAT akan berpindah tempat kedudukan ke kabupaten/kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja kepada Menteri. Dalam hal terjadi pemekaran kabupaten/kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan PPAT, maka tempat kedudukan PPAT tetap sesuai dengan tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah tempat kedudukan yang sesuai.

Dalam hal terjadi pemekaran provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah daerah kerja secara tertulis. Permohonan tersebut diserahkan kepada Menteri mengenai perubahan tempat kedudukan PPAT atau daerah kerja PPAT. Dalam masa peralihan selama 90 hari PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di kedudukan yang lama.

8. Formasi Pejabat Pembuat Akta

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwasannya sebelum adanya perubahan masih terdapat pembagian formasi dalam suatu daerahnya dibuktikan dengan adanya peraturan perundang-undangan yang terakhir kali di undangkan yakni, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun setelah dibuat perubahannya, pada pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan pembagian formasi PPAT telah di hapuskan

B. Tinjauan Umum tentang Tanah

1. Pengertian Tanah

Dalam ruang lingkup agraria, tanah merupakan bagian dari bumi, yang disebut permukaan bumi, yang disebutkan dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum. Tanah yang dimaksud disini yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak”.

Dengan demikian, jelaslah bahwa tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, sedangkan hak atas tanah adalah hak atas

sebagian tertentu permukaan bumi, yaitu berbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar. Yang dimaksud dengan hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang diwakinya.⁴⁰

Effendi perangin menyatakan bahwa Hukum Tanah adalah:⁴¹

“keseluruhan peraturan-peraturan hukum, baik yang tertulis maupun tidak tertulis yang mengatur hak-hak penguasaan atas tanah yang merupakan lembaga-lembaga hukum dan hubungan-hubungan hukum yang kongkret”.

Objek dari hukum tanah adalah hak penguasaan atas tanah, dimana yang dimaksud dengan hak penguasaan atas tanah adalah hak yang berisi serangkaian wewenang, kewajiban dan tau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang diwakinya. Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah nasional, adalah:

- a. Hak bangsa Indonesia atas tanah.
- b. Hak menguasai dari Negara atas tanah.
- c. Hak ulayat masyarakat hukum adat.
- d. Hak-hak perseorangan, meliputi:
 - 1) Hak-hak atas tanah.
 - 2) Wakaf tanah hak milik.
 - 3) Hak jaminan atas tanah (hak tanggungan)

⁴⁰ Urip Santoso, Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah, Kencana, Jakarta, 2008, hlm. 10

⁴¹ Effendi Perangin, Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Rajawali, Jakarta, 1989, hlm. 195

4) Hak milik atas satuan rumah susun.

Objek Hukum Tanah adalah Hak Penguasaan atas Tanah yang dibagi menjadi dua 2, yaitu:

- a. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum Hak penguasaan atas tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya.
- b. Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret Hak penguasaan atas tanah ini sudah dihubungkan dengan hak tertentu sebagai obyeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Hukum tanah ada yang beraspek publik dan beraspek privat. Hak bangsa Indonesia atas tanah beraspek publik dan privat, hak menguasai dari Negara atas tanah beraspek publik, hak ulayat masyarakat hukum adat beraspek publik dan privat, dan hak-hak perseorangan atas tanah beraspek privat.

Dalam kaitannya dengan hubungan hukum antara pemegang hak dengan hak atas tanahnya, ada 2 macam asas dalam Hukum Tanah, yaitu:

- a. Asas Accessie atau Asas Perlekatan

Dalam asas ini, bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah merupakan satu kesatuan, dimana bangunan dan tanaman tersebut merupakan bagian dari tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu

hak atas tanah dengan sendirinya, karena hukum meliputi juga pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatas tanah yang dihaki, kecuali kalau ada kesepakatan lain dengan pihak yang membangun atau menanamnya. Perbuatan hukum mengenai tanah dengan sendirinya karena hukum juga bangunan dan tanaman yang ada diatasnya.

b. Asas Horizontale Scheiding atau Asas Pemisahan Horizontal

Menurut asas pemisahan horizontal, bangunan dan tanaman yang ada di atas tanah bukan merupakan bagian dari tanah, sehingga hak atas tanah tidak dengan sendirinya meliputi pemilikan bangunan dan tanaman yang ada diatasnya. Perbuatan hukum mengenai tanah tidak dengan sendirinya meliputi bangunan dan tanaman milik yang punya tanah yang ada diatasnya

2. Hak Atas tanah

Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“atas dasar hak menguasai dari Negara atas tanah sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Hak atas tanah meliputi, Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa untuk Bangunan, Hak Atas Tanah yang Bersifat Sementara.

a. Hak Milik Ketentuan mengenai Hak Milik, disebutkan dalam pasal

16 ayat (1) huruf a UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 20 sampai dengan pasal 27 UUPA. Hak Milik menurut pasal 20 ayat (1) UUPA adalah Hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuhyang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengikat ketentuan dalam pasal

b. Hak Guna Bangunan Ketentuan mengenai Hak Guna Bangunan (HGB) disebutkan dalam pasal 1 ayat (1) huruf c UUPA. Secara khusus diatur dalam pasal 35 sampai dengan pasal 40 UUPA. pasal 35 UUPA memberikan penjelasan mengenai Hak Guna Bangunan, yaitu: “hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu paling lama 20 tahun”

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan diatur dalam pasal 35 UUPA. Hak Guna Bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai 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 37 UUPA menegaskan bahwa Hak Guna Bangunan terjadi pada tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain.

Sedangkan pasal 21 PP No. 40 tahun 1996 menegaskan bahwa tanah yang dapat diberikan dengan Hak Guna Bangunan adalah tanah

Negara, tanah Hak Pengelolaan, atau tanah Hak Milik. Subjek Hak Guna Bangunan adalah orang yang dapat memiliki Hak Guna Bangunan yang diatur dalam pasal 36 UUPA jo. Pasal 19 PP No. 40 Tahun 1996. Yang dapat memiliki (subjek) Hak Guna Bangunan, adalah:⁴²

- a. Warga Negara Indonesia
- b. Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia (badan hukum Indonesia). Apabila subjek hak guna bangunan tidak memenuhi syarat sebagai WNI atau badan hukum Indonesia, maka dalam waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkn Hak Guna Bangunan tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Bila hal ini tidak dilakukan, maka Hak Guna Bangunannya hapus karena hukum dan tanahnya menjadi tanah Negara.

Terjadinya Hak Guna Bangunan berdasarkan asal tanahnya dapat dijelaskan sebagai berikut:⁴³

- a. Hak Guna Bnagunan Atas Tanah Negara

Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan oleh pemohon kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah sebagai tanda bukti haknya diterbitkan sertifikat.

⁴² 3 Ibid, hlm. 106

⁴³ 4 Ibid, hlm. 107

b. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Pengelolaan

Hak Guna Bangunan ini terjadi sejak keputusan pemberian hak tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah. Sebagai tanda bukti diterbitkan sertifikat Hak Guna Bangunan.

c. Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik

Hak Guna Bangunan ini terjadi karena pemberian dari pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta PPAT ini wajib didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah.

Kewajiban Pemegang Hak Guna Bangunan. Berdasarkan pasal 30 dan pasal 31 PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berkewajiban:⁴⁴

- a. Membayar utang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b. Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratannya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya;
- c. Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup;

⁴⁴ 5 Ibid, hlm. 107

- d. Menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan Hak Guna Bangunan kepada Negara, pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sesudah Hak Guna Bangunan itu hapus;
- e. Menyerahkan sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- f. Memberikan jalan keluar atau jalan air atau kemudahan lain bagi pekarangan atau bidang tanah yang terkurung oleh tanah Hak Guna Bangunan. Hak Pemegang Hak Guna Bangunan.

Berdasarkan pasal 32 PP No. 40 Tahun 1996, pemegang Hak Guna Bangunan berhak:⁴⁵

- a. Menguasai dan mempergunakan tanah selama waktu tertentu;
- b. Mendirikan dan mempunyai bangunan untuk keperluan pribadi atau usahanya;
- c. Mengalihkan hak tersebut kepada pihak lain;
- d. Membebani dengan hak tanggungan.

Hak Guna Bangunan dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani dengan Hak Tanggungan. Prosedur Hak Tanggungan atas Hak Guna Bangunan, adalah:⁴⁶

- a. Adanya perjanjian utang piutang yang dibuat dengan akta notariil atau kata dibawah tangan sebagai perjanjian pokoknya.
- b. Adanya penyerahan Hak Guna Bangunan sebagai jaminan utang yang dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan oleh

⁴⁵ Ibid, hlm. 110

⁴⁶ 7 ibid

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai perjanjian ikutan.

- c. Adanya pendaftaran akta Pemberian Hak Tanggungan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten /kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Guna Bangunan dapat beralih dengan cara pewarisan, yang harus dibuktikan dengan adanya surat wasiat atau surat keterangan sebagai ahli waris yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan kematian pemegang Hak Guna Bangunan yang diatur oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli warisnya, dan sertifikat Hak Guna Bangunan yang bersangkutan. Hak Guna Bangunan juga dapat dialihkan oleh pemegang Hak Guna Bangunan kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Guna Bangunan.

Bentuk dialihkan tersebut dapat berupa jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan harus dibuktikan dengan akta PPAT, sedangkan lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh Pejabat dari Kantor Lelang.⁴⁷

Hapusnya Hak Guna Bangunan, berdasarkan pasal 40 UUPA, Hak Guna Bangunan hapus karena:⁴⁸

- a. Jangka waktu berakhir;
- b. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu

⁴⁷ Ibid, hlm. 111

⁴⁸ Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960

syarat tidak dipenuhi;

- c. Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d. Dicabut untuk kepentingan umum;
- e. Diterlantarkan;
- f. Tanahnya musnah;
- g. Ketentuan dalam pasal 36 ayat (2).

Hapusnya Hak Guna Bangunan lebih lanjut dijabarkan dalam pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996, faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Guna Bangunan adalah:⁴⁹

- a. Berakhirnya jangka waktu yang ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangan atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b. Dibatalkan oleh pejabat yang berwenang, pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelumnya jangka waktunya berakhir, karena:
 - 1) Tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan dalam Hak Guna Bangunan;
 - 2) Tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan antara pemegang Hak Guna Bangunan dengan pemilik tanah atau perjanjian penggunaan tanah Hak

⁴⁹ Ibid, hlm. 112

Pengelolaan.

- 3) Putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan Hukum yang tetap.
 - a) Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
 - b) Hak Guna Bangunannya dicabut;
 - c) Diterlantarkan;
 - d) Tanahnya Musnah;
 - e) Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai

Pemegang Hak Guna Bangunan. Maksud dari putusan pengadilan yang mempunyai kekuatan hukum yang tetap adalah Hak Guna Bangunan akan berakhir jika telah ditetapkan oleh pengadilan dan telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap dengan ketentuan bahwa bangunan tersebut telah Dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir, Hak Guna Bangunannya dicabut, Diterlantarkan, Pemegang Hak Guna Bangunan tidak memenuhi syarat sebagai Pemegang Hak Guna Bangunan. Maka dengan syarat dan ketentuan tersebut pengadilan dapat memutuskan bahwa Hak Guna Bangunan tersebut telah berakhir. Akibat dari hapusnya Hak Guna Bangunan diatur dalam pasal 36 PP No. 40 Tahun 1996, dimana hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara mengakibatkan

tanahnya menjadi tanah Negara.

Sedangkan hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan mengakibatkan tanahnya kembali dalam penguasaan pemegang Hak Pengelolaan, dan hapusnya Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik mengakibatkan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemilik tanah. Pasal 37 dan pasal 38 PP No. 40 Tahun 1996 mengatur konsekuensi bagi bekas pemegang Hak Guna Bangunan atas hapusnya Hak Guna Bangunan, yaitu:⁵⁰

- a. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Negara hapus tidak diperpanjang atau diperbarui, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada di atasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambatlambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan.
- b. Dalam hal bangunan dan benda-benda tersebut masih diperlukan, maka kepada bekas pemegang Hak Guna Bangunan diberikan ganti rugi yang bentuk dan jumlahnya diatur lebih lanjut dengan Keputusan Presiden.
- c. Pembongkran bangunan dan benda-benda tersebut dilaksanakan atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.
- d. Jika pemegang Hak Guna Bangunan lalai dalam memenuhi kewajibannya, maka bangunan dan bendabenda yang ada di

⁵⁰ Ibid, Hlm 114

atas tanah bekas Hak Guna Bangunan itu dibongkar oleh pemerintah atas biaya bekas pemegang Hak Guna Bangunan.

- e. Apabila Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik.

Kesimpulan penulis dari uraian diatas adalah, akibat dari berakhirnya Hak Guna Bangunan atas tanah Negara, maka bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib membongkar bangunan dan benda-benda yang ada diatasnya dan menyerahkan tanahnya kepada Negara dalam keadaan kosong selambatlambatnya dalam waktu satu tahun sejak hapusnya Hak Guna Bangunan. Tetapi jika Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Pengelolaan atau atas tanah Hak Milik hapus, bekas pemegang Hak Guna Bangunan wajib menyerahkan tanahnya kepada pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik dan memenuhi ketentuan yang sudah disepakati dalam perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan atau perjanjian pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik

4. Pendaftaran Hak Atas tanah

Pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang

dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan pembukuan, penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidangbidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, dan termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵¹

Pasal 19 UUPA menyebutkan adanya keharusan bagi pemerintah untuk mengatur persoalan tentang pendaftaran tanah. Hal ini karena dengan pendaftaran tanah/pendaftaran hak-hak atas tanah tersebut akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang lazim disebut sertifikat tanah. Pasal 19 UUPA memberikan penjelasan tentang maksud dan tujuan pendaftaran tanah, yaitu:⁵²

- a. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.
- b. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi;
 - 1) Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
 - 2) Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - 3) Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

⁵¹ Boedi Harson, Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agrari, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1, Hukum Tanah Nasioanal, Jakarta, Djambatan, Edisi Revisi, 1999, hlm. 460

⁵² Bachtiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya, Penerbit Alumni, Bandung, 1993, hlm. 20

Adapun kepastian hukum dimaksud adalah meliputi:⁵³

- a. Kepastian mengenai orang /badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
- b. Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah ini disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Maka tujuan dari dari pendaftaran tanah itu adalah:⁵⁴

- a. Penyedia data-data pengguna tanah untuk pemerintah ataupun untuk pemerintah ataupun untuk masyarakat.
 - b. Jaminan kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah.
5. Peralihan Hak Atas tanah

- a. Jual Beli tanah menurut Hukum Adat

Menurut Hukum Adat, jual beli tanah adalah satuan perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran

⁵³ ibid

⁵⁴ 5Ibid, hlm. 21

harganya dilakukan secara serentak.⁵⁵ Dalam hukum adat, jual beli tanah digolongkan dalam hukum benda, khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah, dan tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena:⁵⁶

a. Jual beli tanah menurut

Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian, sehingga tidak diwajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.

b. Jual beli menurut Hukum Adat menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban tas tanah. Jadi, apabila pembeli baru membayar harga tanah sebagian dan tidak membayar sisanya maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah tersebut.

Bentuk bentuk pemindahan hak milik menurut system Hukum Adat sebagai berikut:

a. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik untuk selamalamanya. Jual Lepas: Jual Lepas merupakan proses pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, dimana semua ikatan antara bekas penjual dengan tanahnya menjadi lepas sama sekali.

b. Yang mengakibatkan pemindahan hak milik yang bersifat sementara

⁵⁵ Soerjono Soekanto, Hukum Adat Indonesia, Rajawali, Jakarta, 1983, hlm. 211

⁵⁶ Ibid

1) Jual Gadai: Jual Gadai merupakan suatu perbuatan pemindahan hak secara sementara atas tanah kepada pihak lain yang dilakukan secara terang dan tunai sedemikian rupa, sehingga pihak yang melakukan pemindahan hak mempunyai hak untuk menebus kembali tanah tersebut. Pemindahan hak atas tanah pada jual gadai bersifat sementara, walaupun kadang-kadang tidak ada patokan tegas mengenai sifat sementara waktu tersebut.⁵⁷

2) Jual Tahunan: Jual Tahunan merupakan suatu perilaku hukum yang berisikan penyerahan hak atas sebidang tanah tertentu kepada subyek hukum lain, dengan sejumlah uang tertentu dengan ketentuan bahwa sesudah jangka waktu tertentu, maka tanah tersebut akan kembali dengan sendirinya tanpa melalui perilaku hukum tertentu. Dalam hal ini, terjadi peralihan hak atas tanah yang bersifat sementara waktu.⁵⁸

b. Jual beli Tanah Menurut UUPA

Jual Beli tanah menurut UUPA tidak ditengkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan system Hukum adat. Maka pengertian jual beli tanah menurut Hukum

⁵⁷ Ibid, hlm. 214

⁵⁸ Ibid, hlm 216

Tanah Nasional adalah pengertian jual beli tanah menurut Hukum Adat, yaitu satuan perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai.

Hukum adat yang dimaksud dalam pasal 5 UUPA tersebut adalah Hukum Adat yang telah di-saneer yang dihilangkan dari cacat-cacatnya/Hukum Adat yang sudah disempurnakan/Hukum Adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional. Jual beli dianggap telah terjadi dengan penulisan kontrak jual beli dimuka Kepala Kampung serta penerimaan harga oleh penjual, meskipun tanah yang bersangkutan masih berada dalam penguasaan penjual.⁵⁹

Syarat jual beli tanah ada dua, yaitu syarat materiil dan syarat formil.

a. Syarat materiil

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, anatar lain sebagai berikut:

- 1) Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan, Maksudnya adalah pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya.
- 2) Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan, yang berhak menjual satu bidang tanah tentu saja si pemegang

⁵⁹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010, hlm. 77

yang sah dari hak atas tanah tersebut yang disebut pemilik.⁶⁰

3) Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa.

b. Syarat formal

Setelah semua syarat materiil terpenuhi maka PPAT akan membuat akta jual belinya. Akan tetapi sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT, disyaratkan bagi para pihak untuk menyerahkan surat-surat yang diperlukan kepada PPAT, yaitu:⁶¹

1) Jika tanahnya sudah bersertifikat: sertifikat tanahnya yang asli dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya.

2) Jika tanahnya belum bersertifikat: surat keterangan bahwa tanah tersebut belum bersertifikat, surat-surat tanah yang ada yang memerlukan penguatan oleh Kepala Desa dan Camat, dilengkapi dengan surat-surat yang membuktikan

identitas penjual dan pembelinya yang diperlukan untuk persertifikatan tanahnya setelah selesai dilakukan jual beli.

Mengenai tanah yang di atasnya didirikan bangunan atau ditanami tanaman, Hukum Tanah Nasional kita menggunakan asas Hukum Adat, yaitu adanya pemisahan antara tanah dengan bendabenda yang erat melekat

⁶⁰ Effendi Perangin, *Praktik Jual Beli Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994, hlm. 2

⁶¹ *Op.cit.*, hlm. 74

diatasnya seperti bangunan dan tanaman. Tanah tunduk pada hukum tanah dan bangunan tunduk pada hukum perikatan

C. Tinjauan Umum tentang Sengketa

1. Pengertian Sengketa

Pengertian Sengketa dan Konflik saling berdekatan maknanya, maka untuk memperoleh pemahaman secara menyeluruh harus mengetahui arti dari istilah Sengketa dan Konflik. Menurut Kamus Besar Indonesia, Sengketa adalah segala sesuatu yang menyebabkan perbedaan pendapat, pertikaian, dan perbantahan. Sedangkan Konflik adalah percecokan atau perselisihan.

Menurut Rachmadi Usman⁶², suatu konflik tidak akan berkembang menjadi suatu sengketa apabila pihak yang dirugikan hanya memendam perasaan tidak puas atau keprihatinannya. Sebuah Konflik akan berkembang menjadi sengketa bila pihak yang merasa dirugikan telah menyatakan tidak puas atau keprihatinannya, baik secara langsung maupun tidak langsung. Menurut Suyud Margono, Sengketa biasanya bermula dari suatu situasi dimana ada pihak yang merasa dirugikan oleh pihak lain yang diawali oleh perasaan tidak puas yang bersifat subyektif dan tertutup. Kejadian ini dapat dialami oleh perorangan maupun kelompok. Perasaan tidak puas akan muncul

⁶² Rachmadi Usman, 2003, Pilihan Penyelesaian Sengketa di Luar Pengadilan, Bandung, PT itra Aditya Bakti, hlm 1.

ke permukaan apabila terjadi konflik kepentingan. Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa. Secara potensial, dua pihak yang mempunyai pendirian atau pendapat yang berbeda berpotensi beranjak ke situasi sengketa.⁶³

2. Pengertian Sengketa Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2011 tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan membedakan kasus pertanahan menjadi sengketa pertanahan, konflik pertanahan, dan perkara pertanahan. Sengketa Pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, badan hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara sosio-politis.

Konflik pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perseorangan, kelompok, golongan, organisasi, badan hukum, atau lembaga yang mempunyai kecenderungan atau sudah berdampak luas secara sosio-politis. Sedangkan perkara pertanahan adalah perselisihan pertanahan yang penyelesaiannya dilaksanakan oleh lembaga peradilan atau putusan lembaga peradilan yang masih dimintakan penanganan perselisihannya di Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.⁶⁴

Pengertian sengketa tanah juga dapat dilihat dalam Peraturan

⁶³ Suyud Margono, 2000, *Alternative Dispute Resolution dan Arbitrase*, Jakarta, Ghalia Indonesia, hlm. 34

⁶⁴ Natalia Runtuwene, "Pemberian Ganti Rugi terhadap Penguasaan Tanah tanpa Hak", *Jurnal Lex Privantum*, Vol. 2, No. 3 (Agustus 2014)

Menteri Negara Agrari/ KBPN Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan.¹⁰ Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan juga diatur mengenai istilah sengketa pertanahan. Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:

- a. Keabsahan suatu hak;
- b. Pemberian hak atas tanah;
- c. Pendaftaran atas tanah termasuk peralihan dan penerbitan tanda bukti haknya, antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang Nomor 11 Tahun 2016 yang dimaksud dengan “Kasus Pertanahan” adalah sengketa, konflik, atau perkara pertanahan untuk mendapatkan penanganan penyelesaian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan pertanahan, yang di dalamnya memberikan definisi sengketa, konflik dan perkara pertanahan sebagai berikut:

Menurut Rusmadi Murad, Pengertian sengketa tanah atau sengketa hak atas tanah, yaitu timbulnya sengketa hukum yang bermula dari pengaduan suatu pihak (orang atau badan) yang berisi keberatan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah, baik terhadap status

tanah, prioritas, maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku.⁶⁵

Sedangkan menurut Prof. Boedi Harsono, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuan-ketentuan yang mengaturnya.⁶⁶

3. Penyebab Sengketa Pertanahan

Sunyoto Usaman dalam Sarjita menggambarkan terjadinya sengketa pertanahan sebagai akibat dari dampak kegiatan industri yang berkaitan erat dengan bentuk hubungan social yang terjalin diantara para stakeholders: masyarakat, pemerintahan, pihak pengusaha industri, dan instansi-instansi lain (termasuk lembaga swadaya masyarakat dan lembaga keagamaan) yang aktifitasnya terkait langsung dengan ketiganya.⁶⁷

Pada wilayah pedesaan, sengketa terjadi terutama berkaitan dengan sengketa yang obyeknya berupa tanah pertanian. Petani yang karena kemiskinan tidak memiliki tanah untuk digarap, menggarap

⁶⁵ Rusmadi Murad, 1991, Penyelesaian Sengketa Hukum atas Tanah, Jakarta, Alumni, hlm. 22

⁶⁶ Boedi Harsono, 2005, Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya, Jakarta, Djambatan, hlm 18

⁶⁷ 3 Sarjita, 2005, Teknik dan Strategi Penyelesaian Sengketa Pertanahan, Yogyakarta, Tugu Jogja Pustaka, hlm 17

tanah-tanah kosong atau tidak dimanfaatkan oleh pemiliknya, petani meminta ganti kerugian. Sengketa juga dapat terjadi karena ketiadaan bukti yuridis formal dalam pembuktian hak penguasaan tanahnya. Faktor kemiskinan menyebabkan petani tidak mendaftarkan hak atas tanahnya sehingga tanah diambil alih oleh pemerintah dan untuk selanjutnya diberi hak-hak baru kepada para pengusaha atau pemilik modal.⁶⁸

Di wilayah perkotaan, sengketa pertanahan juga seringkali terjadi, terutama dipicu oleh masalah peningkatan arus urbanisasi yang tidak terkendali, dimana kota dengan berbagai kegiatan pembangunan, terutama industri dan infrastruktur, menjadi daya tarik yang kuat dalam menyediakan lapangan kerja dibanding pedesaan. Hal ini menimbulkan masalah-masalah yang berkaitan dengan ketersediaan tanah sebagai lahan perumahan dan pemukiman dengan sangat terbatas di perkotaan.⁶⁹

Sengketa pertanahan di kawasan perumahan biasanya terjadi karena pendudukan tanah yang telah dibebaskan. Pada umumnya hal ini disebabkan pemberian ganti kerugian yang terlalu rendah nilainya atau bahkan belum diterima. Dalam kasus ini BPN tidak bersikap, mengingat hal tersebut berkaitan dengan masalah keperdataan yang harus diselesaikan antara pemilik asal dengan pemilik baru. Sengketa

⁶⁸ Ida Nurlinda, 2009, Prinsip-Prinsip Pembaharuan Agraria Perspektif Hukum, Jakarta, Rajawali Pers, hlm 169

⁶⁹ Ibid, hlm 170

tanah obyek landreform pada umumnya terjadi pada tanah berkas partikelir dan bekas hak bara, yaitu sengketa antara penggarap bukan penerima redistribusi atau badan hukum . Sedangkan, sengketa hak atas tanah dan batas hak merupakan sengketa mengenai tumpang tindihnya hak/batas hak tersebut. Sengketa ini juga dipicu oleh banyaknya tanah yang belum bersertipikat, sedangkan tumpang tindih sertipikat terjadi pada tanah yang sudah bersertipikat (sertipikat ganda).⁷⁰

Menurut Mudjion, ada beberapa factor yang menyebabkan timbulnya sengketa tanah:⁷¹

- a. Peraturan yang belum lengkap
- b. Ketidaksesuaian peraturan
- c. Pejabat pertanahan yang kurang tanggap terhadap kebutuhan dan jumlah tanah yang tersedia
- d. Data yang kurang akurat dan kurang lengkap
- e. Data tanah yang keliru
- f. Keterbatasan sumber daya manusia yang bertugas menyelesaikan sengketa tanah
- g. Transaksi tanah yang keliru
- h. Adanya penyelesaian dari instansi lain sehingga terjadi tumpang tindih kewenangan

⁷⁰ Ibid, hlm 172

⁷¹ Adhaper, "Tipologi Sengketa Tanah dan Penyelesaiannya", Jurnal Hukum Acara Perdata, Vol. 1, No. 2 (Juli 2015)

BAB III

HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten

Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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. Di samping PPAT umum sebagaimana disebutkan di atas, ada pula PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pasal 1 PP Nomor 24 tahun 2016 menyebutkan bahwa PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Sedangkan PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.⁷²

⁷² Seminar Kenotariatan, tanggal 3 Nopember 2017, di Fakultas Hukum Unissula Semarang

Dilihat dari pengertian dan tugas pokok, maupun kewenangan PPAT tersebut, maka dalam melaksanakan Pensertipikatan Tanah. PPAT telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan perannya. PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah sertifikat.

Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tugas pokok dan kewenangan PPAT yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya 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: jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan tertentu; pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak

Pakai atas Tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.⁷³

Jadi, menurut pernyataan yang disebutkan dalam pasal tersebut di atas, tugas pokok PPAT adalah 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 tentang perubahan data pendaftaran tanah yang meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan tertentu, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat.

Dalam berbagai hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pensertipikatan tanah, kegiatan sosial, dan lain-lain kebutuhan akan pembuktian tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan berkembangnya tuntutan akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial, baik pada tingkat nasional, regional maupun global. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari

⁷³ Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 . Opcit, hlm 4-5

terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik akan merupakan alat bukti tertulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya. Sejak berlakunya PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, jual beli atas tanah dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya.⁷⁴

Akta jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas suatu tanah dan disertai dengan pembayaran harga, serta membuktikan bahwa penerima hak atau pembeli sudah menjadi pemegang hak yang barudengan memiliki bukti dari kepemilikan atas tanah tersebut.

⁷⁴ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2007, hlm, 77

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perjanjian jual beli tanah yaitu, PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) Yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan, dan untuk PPAT sementara (Camat) adalah wilayah jabatan camat saat menjabat.

PPAT sebagai pejabat publik, jika dalam melaksanakan tugas tidak sesuai dengan kewenangannya yakni melanggar Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bisa dikenakan tindakan sanksi administratif sampai dengan pemberhentian dari jabatannya oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Indonesia. Sanksi administrasi yang dikenakan PPAT akibat melanggar Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2), dan Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta benda-Benda yang berkaitan dengan Tanah, dan sesuai dengan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik IPPAT, Pasal 23 ayat (1) dapat berupa sanksi, yaitu 1) Teguran; 2) Peringatan; 3) Schorsing dari keanggotaan IPPAT; 4) Pemberhentian dari keanggotaan IPPAT; 5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT. Selain tanggung jawab administratif, PPAT juga diberi tanggung jawab terkait dengan perpajakan yang merupakan

bentuk kewenangan tambahan PPAT yang diberikan Undang-Undang Perpajakan⁹ yaitu PP No. 71 Tahun 2008 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Pemerintah No 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan atau Bangunan (BPHB) dan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009.

Sedang kewenangan untuk menentukan perlu tidaknya BPHTB divalidasi dalam peralihan hak atas tanah, sesuai dengan UU Nomor 28 Tahun 2009, menjadi kewenangan Perda masing-masing daerah, karena BPHTB merupakan pajak daerah. Menurut pendapat penulis semestinya instansi pemerintah daerah jelas tidak mempunyai kewenangan hak untuk turut serta atau ikut campur atau bahkan menentukan harga bidang tanah tertentu yang menjadi obyek peralihan hak jual beli tersebut, bahkan bisa dikatakan pejabat institusi pemda tersebut dapat dikatakan sebagai telah melakukan penyalahgunaan wewenang.⁷⁵

Wajib pajak semestinya yang memiliki kewajiban untuk menghitung dan membayar pajaknya sendiri, karena sistem perpajakan Indonesia menganut sistem “self assessment”, sehingga wajib pajak yang mempunyai kewajiban untuk menghitung dan membayar pajaknya masing-masing. Jika ada kekurangannya, maka kantor pajak dapat meminta kekurangan tersebut kepada wajib pajak. Badan Pertanahan Nasional dalam peralihan hak atas tanah tidak perlu melibatkan diri terlalu dalam mengenai masalah pajak PPh dan BPHTB, karena hal tersebut bukan kewenangan Kantor Pertanahan, akan

⁷⁵ Mulyoto., Legal Standing, Cakrawala Media, Yogyakarta, 2016, hlm 84-85.

tetapi sudah menjadi ranah Pemerintah Daerah. Kantor Pertanahan dalam masalah peralihan hak, lebih baik memfokuskan dalam memberikan pelayanan agar lebih baik dan lancar terhadap masyarakat, dari pada ikut meributkan masalah validasi pajak yang akhirnya malah justru membuat pelayanan dan penyelesaian pendaftaran tanah menjadi terhambat. Kantor Pertanahan dalam hal ini lebih baik berpegang pada Surat Edaran Kepala BPN RI No. 05/SE/IV/2013 yang memerintahkan kepada Kepala kantor Pertanahan untuk menerima pendaftaran peralihan walaupun BPHTBnya belum divalidasi. Masalah pajak menjadi wewenang Pemerintah Daerah sesuai dengan UU No. 28 Tahun 2009, bukan Kantor Pertanahan

B. Faktor-faktor yang mempengaruhi peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten

Dalam hal pembuatan akta PPAT, tahap-tahap yang harus dilakukan oleh seorang PPAT adalah ;

1. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun,

PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftardaftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli (Pasal 97 Ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan

Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

2. Akta harus menggunakan formulir yang telah di tentukan (Pasal 96 Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).
3. Dalam hal di perlukan izin untuk peralihan hak tersebut, maka izin tersebut harus sudah di peroleh sebelum akta dibuat (Pasal 98 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)
4. Sebelum di buat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan yang menyatakan :

Bahwa Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ; 2. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana di maksud pada a dan b terdapat tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.

Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan sebagaimana di maksud pada a dan b tidak benar. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak maksud dan pernyataan sebagaimana dimaksud di atas.

Pembuatan akta PPAT harus di hadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Pasal 101 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

Pembuatan akta PPAT harus di saksikan oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundangudangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang di tunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah di laksanakan nya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan (Pasal 101 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah)

PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan

prosedur pendaftaran yang harus di laksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku (Pasal 101 ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Akta PPAT harus di bacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan di hadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum di tanda tangani seketika itu juga oleh para pihak, saksisaksi dan PPAT (Pasal 22Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah) i. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak di tandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang di buatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk di daftar. j. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah di sampaikannya akta sebagaimana dimaksud diatas kepada para pihak yang bersangkutan (Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah).

Menurut pasal 39 peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, PPAT harus menolak untuk membuat akta apabila :

Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang di serahkan tidak sesuai dengan daftar-

daftar yang ada di kantor pertanahan. b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak di sampaikan : 1) Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan 2) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari kantor pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan. 3) Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu sanksi, sebagaimana di maksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian ; atau 5) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau 6) Untuk perbuatan hukum yang akan di lakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; 7) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya. 8) Tidak di penuhi syarat lain atau di langgar larangan yang di tentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Selain hal-hal tersebut diatas, dalam pembuatan akta PPAT juga harus memperhatikan hal-hal sebagai berikut : a. Identitas dari para pihak, PPAT harus memeriksa kebenaran formil dari identitas para pihak serta dasar hukum tindakan para pihak. b. Jangka waktu berakhirnya hak atas tanah yang di perjualbelikan (Karena jika jangka waktunya berakhir, tanahnya kembali dikuasi oleh Negara). Harga jual beli harus sudah dibayar lunas sebelum akta di tandatangi (konsekuensi dari UUPA yang berdasarkan kepada hukum adat). c. Tidak terdapat tunggakan pajak bumi dan bangunan. d. Tanah yang diperjualbelikan harus berada dalam wilayah kerja PPAT yang bersangkutan (terkait dengan kewenangan PPAT dalam hal pembuatan akta).

Pada Prakteknya, pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT banyak yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Hal ini disebabkan oleh adanya situasi-situasi dan kondisi-kondisi dalam jual beli yang menyebabkan ketidaksesuaian tersebut seperti harus dilakukan agar transaksi atau proses jual beli tanah bisa dilangsungkan. Situasi dan kondisi seperti ini membuat PPAT terkadang tidak mempunyai pilihan lain selain melakukan pembuatan akta jual beli tanah dengan “mengabaikan” tata cara pembuatan akta jual beli tanah sebagaimana diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peraturan-peraturan pelaksanaannya. Selain itu, dalam kenyataan PPAT Seringkali

menghadapi dilema, di satu pihak mereka harus tunduk kepada ketentuan dengan sifatnya yang normatif, peduli dengan peraturan yang mengikat PPAT.

Dengan demikian yang terjadi adalah rasionalisasi antara kebutuhan PPAT dan kliennya, artinya dalam usaha menjaga kelangsungan pekerjaannya, PPAT membutuhkan klien sementara klien sering tidak mau direpotkan oleh persyaratan-persyaratan teknis yang disyaratkan secara hukum. sementara di pihak lain, kenyataan lapangan yang begitu kompleks sering tidak bisa ditangani dan ditampung oleh peraturan yang begitu kaku. Oleh karena itu dalam konteks situasi tersebut, PPAT melakukan penafsiran terhadap peraturan yang ada untuk melayani kliennya. Penafsiran dalam konteks situasi antara PPAT dan klien tidak dapat dihindari, di satu sisi PPAT karena fungsinya harus melayani klien, sedangkan di sisi lain, klien membutuhkan pelayanan tanpa terlalu peduli dengan peraturan yang mengikat PPAT. Dengan demikian yang terjadi adalah rasionalisasi antara kebutuhan PPAT dan kliennya, artinya dalam usaha menjaga kelangsungan pekerjaannya, PPAT membutuhkan klien sementara klien sering tidak mau direpotkan oleh persyaratan-persyaratan teknis yang disyaratkan secara hukum.

Faktor-faktor Yang Mengakibatkan Terjadinya Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT Dan Menimbulkan Sengketa Tanah hal seperti diatas adalah:

Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli. Pembuatan akta jual beli seperti ini kelihatan dalam konstruksi transaksi jual beli dimana pajak-pajak terutang belum dibayar serta harga jual beli belum dibayar lunas saat penandatanganan akta dilakukan.

Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dan PPAT, sehingga mereka percaya bahwa diantara sesama PPAT akan saling melindungi dan tidak akan membuka rahasia di antara mereka dan antara mereka juga saling pengertian serta memahami. Hal ini menimbulkan keyakinan diantara mereka bahwa perbuatan yang mereka lakukan akan aman dan tidak akan mendapat masalah dikemudian hari. Hal seperti ini nampak dalam hal konstruksi jual beli dengan cara :

1. Titipan akta. PPAT yang menitipkan akta percaya sepenuhnya kepada PPAT.
2. yang menerima titipan akta akan melakukan pelayanan yang baik kepada PPAT yang menitipkan akta dan juga kepada klien PPAT yang menitipkan akta dan demikian juga sebaliknya.
3. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak. Keadaan seperti ini dapat dilihat pada jual beli yang mana

penandatanganan akta jual beli dilakukan tidak dihadapan para pihak dan secara bersamaan. Akta jual beli ditandatangani lebih dulu oleh salah satu pihak dan setelah itu baru salah satu pihak yang lain menandatangani akta jual beli.

4. Alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak karena pembuatan akta jual beli kadang kala untuk pemeriksaan atau pengecekan sertifikatnyadikantor pertanahan tidak bisa dipastikan sampai berapa lama waktu yang dibutuhkan. Hal seperti ini terlihat dalam jual beli dimana akta jual beli tanah ditandatangani lebih dulu walaupun pemeriksaan atau pengecekan sertifikat belum selesai dilakukan.
5. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan para pihak sehingga PPAT bersedia untuk mengikuti kemuan para pihak. Tidak dapat dipungkiri bahwa kesempatan untuk mendapatkan transaksi dalam jumlah besar jarang terjadi, keadaan seperti ini biasa terjadi pada jual beli yang dilakukan d luar daerah kerja PPAT demi mendapat transaksi dalam jumlah besar.
6. Faktor relasi dan pertemanan juga dapat menjadi alasan bagi PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta PPAT. Hal ini dilakukan oleh PPAT demi untuk menjaga hubungan baik dengan relasi atau temannya tersebut, karena bila PPAT yang bersangkutan tidak mau memenuhi keinginan dari relasi atau temannya tersebut, maka relasi atau temannya akan merasa diperlakukan sama dengan klien-klien PPAT yang lainnya dan

merasa mereka tidak mendapatkan perlakuan yang istimewa atau khusus. Kondisi seperti ini biasanya terjadi pada jual beli yang penandatanganan akta dilakukan oleh salah satu pihak dengan cara PPAT yang bersangkutan yang datang ketempat pihak tersebut dengan tanpa adanya alasan yang sah dan dapat dibenarkan. Dari macam-macam faktor diatas, terdapat kemungkinan adanya kombinasi dari beberapa faktor dan alasan dalam hal pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Jadi terdapat kemungkinan satu transaksi jual beli, pembuatan aktanya dilakukan dengan satu atau lebih cara yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT. Menurut pendapat penulis hal-hal diatas kalau kita benturkan dengan teori tanggung jawab dan teori sengketa maka, hal tersebut terjadi karena faktor ketidak profesionalan, rasa sungkan terhadap para pihak dan tingginya faktor persaingan antar sesama PPAT dalam hal pembuatan akta PPAT tidak mampu untuk menerangkan kepada para pihak tentang tata cara pembuatan akta PPAT yang seharusnya sehingga para pihak merasa bahwa pembuatan akta PPAT dengan cara yang dikehendaki para pihak tidak berpengaruh pada kepastian hukum hak atas tanah yang diperjualbelikan.

C. Analisis yuridis peran PPAT dalam jual beli hak atas tanah yang berstatus sengketa di Kabupaten Klaten

Jual beli tanah memiliki ciri dan corak khusus sehingga berbeda dengan jual beli yang diatur dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sebelum berlakunya UUPA terjadi dualisme hukum agraria sehingga terdapat dua pengaturan mengenai jual beli tanah, yaitu jual beli tanah hukum barat dan jual beli tanah hukum adat. Namun sejak tanggal 24 September 1960, pemerintah mengeluarkan produk hukum baru yaitu Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria yang kemudian dikenal dengan (UUPA). Setelah berlakunya UUPA maka terjadi unifikasi hukum agraria yang juga berarti hukum tanah, sehingga pengaturan jual beli tanah juga menggunakan UUPA. Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah, tidak ada pasal lain yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar, dan hibah wasiat.

Namun karena pada Pasal 5 UUPA disebutkan bahwa hukum tanah Nasional kita adalah hukum adat maka jual beli tanah UUPA adalah sesuai dengan hukum Adat. Menurut hukum Adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan pemindahan hak tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan

pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena dibayar kontan, atau baru dibayar sebagian (tunai dianggap tunai), dan kekurangan pembayaran dianggap sebagai hukum utang piutang.⁷⁶

Sedangkan sifat jual beli tanah Adat menurut effendi perangin, adalah:⁷⁷

1. Contant atau tunai

Contant atau tunai, artinya harga tanah yang dibayar itu bias seluruhnya, tetapi bias juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat bersamaan. Pada saat itu, jual beli menurut hukum telah selsai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai hutang piutang kepada bekas pemilik tanah (penjual)

2. Terang

Terang artinya jual beli tanah tersebut dilakukan dihadapan kepala desa (kepala adat) yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku. Jual beli tanah menurut hukum Adat terdapat suatu perbuatan hukum, yaitu perpindahan dari penjual kepada pembeli pada saat dibayarnya harga tanah secara tunai (contant) oleh pembeli kepada penjual. Jual beli tanah menurut hukum

⁷⁶ Sorjono Soekanto(Ed), Hukum Adat Indoneisa, Jakarta, Rajawali, 1983, hlm 211

⁷⁷ Effendi Perangin(Ed), Hukum Agraria Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktis Hukum, Jakarta, Rajawali, 1989, hlm 16

Adat bukan merupakan suatu perjanjian keperdataan seperti yang dikemukakan Urip Santoso:⁷⁸

Jual beli menurut hukum adat bukanlah merupakan perjanjian jual beli sebagaimana yang ditegaskan dalam Pasal 1457 BW, melainkan suatu perbuatan hukum yang dimaksudkan untuk memindahkan hak atas tanah dari pemegang hak (penjual) kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang secara tunai (contant) dan dilakukan di hadapan kepala desa /kepala ¥ Pada Tahun 1961 pemerintah mengeluarkan produk hukum baru sebagai peraturan pelaksana atas UUPA yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang sekarang dirubah menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini selain mengatur mengenai pendaftaran tanah ternyata juga mengatur mengenai peralihan tanah, seperti terlihat pada Pasal 37 Peraturan Pemerintah ini dinyatakan bahwa:⁷⁹

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- Pasal 37 tersebut dapat diinterpretasikan bahwa peralihan

⁷⁸ Urip santoso, Pendaftaran Dan Peralihan Hak Atas Tanah, Jakarta, Kencana Pernada Media Group, 2010, hlm 362

⁷⁹ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 296

hak atas tanah melalui jual beli harus dilakan dihadapan PPAT yang kemudian dibuktiktikan dengan Akta Jual beli yang dibuat oleh PPAT, Akta jual beli yang dibuat Oleh PPAT tersebut digunakan sebagai bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum berupa perbuatan jual beli atas sebidang tanah antara pihak penjual kepada pihak pembeli dan kemudian akta tersebut digunakan sebagai syarat untuk melakukan pendaftaran dan perpindahan hak atas tanah.

Dengan dilakukanya jual beli di hadapan PPAT, dipenuhi syarat terang (bukan perbuatan hukum gelap, yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta jual beli ditandatangani oleh para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan secara nyata atau riil perbuatan hukum yang bersangkutan telah dilaksanakan. Akta tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan pemindahan hukum selama lamanya dan pembayaran harganya. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemidahan hak, maka akta tersebut menunjukkan bahwa pembeli sebagai penerima hak yang baru.⁸⁰

Atas dasar perbuatan hukum jual beli tanah yang di buktikan dengan akta PPAT serta dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah di kantor pertanahan maka dan diterbitkannya alat bukti kepemilikan yang kuat berupa sertipikat hak atas tanah atas nama penerima hak, berisi

⁸⁰ Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi Dan Pelaksanaanya, Djambatan, Jakarta, 2003, hlm 296

kutipan buku tanah dan surat ukur maka telah peralihan hak tersebut dapat dikatakan telah terjadi dengan sempurna. Jual beli tanah yang tidak dilakukan di hadapan PPAT bukanlah jual beli yang mengakibatkan pemindahan hak atas tanah kepada pembeli. Tegasnya perbuatan tersebut tidak melahirkan jual beli, Paling jauh baru menimbulkan Perjanjian jual beli yang masih harus di ikuti dengan jual beli yang sebenarnya yaitu perjanjian jual beli yang harus dilakukan dimuka PPAT, jika memang dikehendaki bahwa haknya akan beralih kepada pihak yang telah membayar harga tanahnya.⁸¹

Karena setiap peralihan hak atas tanah harus dilakukan dan dicatatkan dihadapan PPAT guna memperoleh Akta jual beli tanah sebagai bukti untuk mengalihkan dan mendaftarkan peralihan hak atas tanah di kantor Pertanahan dimana tanah itu terdapat sesuai dengan isi dari pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jual beli tanah yang tidak disertai dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT tidak dapat dialihkan dan didaftarkan haknya di kantor pertanahan. Hal ini diungkapkan oleh Sutikno, S.H. Kepala Sub Seksi Peralihan dan Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan.⁸²

Beliau menjelaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah melalui jual beli yang akan didaftarkan di kantor pertanahan harus dibuktikan

⁸¹ Efendi Parangin Op.cit, hlm 28

⁸² Hasil wawancara dari Sutikno, S.H. Kepala Sub Seksi Peralihan dan Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Lamongan di kantor pertanahan Kabupaten Lamongan pada hari Senin Tanggal 26 Mei 2014 jam 08.00 WIB

dengan akta jual beli yang dibuat oleh PPAT, ketika pemilik atau pihak yang mengalihkan dan mendaftarkan tanah tersebut tidak dapat membuktikan jual beli tanah yang akan didaftarkan itu dengan akta yang dibuat oleh PPAT maka Kantor pertanahan akan menolak Peralihan dan Pendaftaran tanah itu. Bukti akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai syarat pendaftaran tanah ini berlaku bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah yang telah didaftarkan di kantor pertanahan maupun untuk pendaftaran tanah pertamakali, untuk pendaftaran tanah pertamakali harus dibuktikan dengan akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT apabila jual beli tanah itu dilakukan setelah tahun 1993 dan dalam surat C desa masih atas nama pemilik yang lama, hal ini dikarenakan bahwa setelah tahun 1993 surat tanah C desa atau biasa disebut sebagai leter C ini tidak sudah tidak diterbitkan lagi oleh pemerintah melalui Surat Edaran Direktur Jenderal Pajak NOMOR SE - 15/PJ.6/1993. Leter C sendiri bukanlah merupakan bukti tanda kepemilikan tanah akan tetapi merupakan tanda pembayaran pajak. Sedangkan bagi jual beli yang dilakukan sebelum tahun 1993 dan surat C desa sudah atas nama pembeli maka proses pendaftaran tanah dapat dilakukan tanpa PPAT.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil analisis dan pembahasan maka dapat disimpulkan sebagai berikut

1. Pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta adalah PPAT. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan memiliki kewenangan dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) yang merupakan bukti bahwa telah terjadi jual beli atas suatu tanah
2. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT yang kemudian timbul sengketa tanah adalah sebagai berikut :
 - a. Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta, untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli yang diperlukan.
 - b. Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi diantara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT.

- c. Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak.
 - d. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia mengikuti kemauan para pihak.
 - e. Faktor relasi dan pertemanan
3. Berdasarkan kajian di atas, dapat disimpulkan, pertama, bentuk tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan perlindungan hukum terhadap para pihak yaitu dengan terpenuhinya hak dan kewajiban penjual dan pembeli sejak ditandatanganinya akta jual beli dihadapannya (PPAT), didaftarkannya proses peralihan hak atas tanah, hingga paska diterimanya sertifikat hak atas tanah sesuai yang dikehendaki pembeli, dan dikemudian hari tidak ada gugatan, dan tuntutan dalam bentuk apapun dan dari pihak manapun akibat adanya perubahan kepemilikan hak atas tanah tersebut, sehingga pembeli merasa aman dalam membeli tanah tersebut, begitu juga penjual aman dalam menjual hak atas tanahnya.

B. Saran

1. Karena peranan PPAT sangat berperan dalam pelaksanaan Pemsertipikatan Tanah dalam Jual Beli, diharapkan dapat mempertahankan peran tersebut dengan melaksanakan tugas dan

kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. PPAT, pertama, agar PPAT dalam melaksanakan tugas tidak hanya mengejar kebenaran formil akan tetapi harus terpenuhinya kebenaran materiil; mampu memberikan penyuluhan hukum kepada calon penjual dan pembeli, dan bisa memberikan contoh akibat hukum jika para pihak tidak memenuhi persyaratan sesuai dengan yang sebenarnya apa yang dijelaskan oleh PPAT. Kedua, mengingatkan kembali Kepala Kantor Pertanahan, dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) perihal Surat Edaran Kepala BPN Republik Indonesia Nomor. 05/SE/IV/2013 agar dilaksanakan, dan ditindaklanjuti mengenai ketidakharusan adanya validasi terlebih dahulu terhadap BPHTB dan PPh dalam proses peralihan hak atas tanah
3. kepada BPN, pertama, agar surat kepala BPN Republik Indonesia No.05/SE/IV/2013 mengenai tidak adanya keharusan validasi terlebih dahulu terhadap BPHTB dan PPh dilaksanakan; Kedua, agar Kantor Pertanahan dalam melakukan pendaftaran tanah sesuai dengan Sistem Operasional Prosedur (SOP) atau juklak yang sudah digariskan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN), sehingga proses peralihan hak atas tanah bisa berjalan cepat dan efektif; tidak ada kesan mempersulit pemohon, sebagai misal permasalahan nama dalam sertifikat yang tidak sesuai dengan nama yang ada dalam Kartu Tanda Penduduk.(KTP) akibat peraturan EYD

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. Garner, Bryan, 2009, *Black's Law Dictionary, Ninth Edition*, West, St. Paul
- Abdulrahman, 1994, *Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Asshiddiqie, Jimly dan M. Ali Safa'at, 2006, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Jakarta Sekretariat Jenderal dan Kepaniteraan MK RI
- Darus Badruzaman, Mariam, 1983, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata Buku III tentang Hukum Perikatan dengan Penjelasan*, Alumni, Bandung
- Dirdjosisworo, Soedjono, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Endah Wahyuningsih, Sri, 2013, *Prinsip-Prinsip Individualisasi Pidana Dalam Hukum Islam Dan Pembaharuan Hukum Indonesia*, UNDIP, Semarang
- Fuady, Munir, 1999, *Hukum Bisnis Dalam Teori Dan Praktik*, Buku Kedua, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Hans Kelsen, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta
- Handoko, Widhi, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Jogjakarta
- Kadir Muhammad, 2004, *Abdul, Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Kelsen, Hans, 2009, *Dasar-Dasar Hukum Normatif*, Nusamedia, Jakarta
- L. Tanya, Bernard, dkk., 2010, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta
- Lexi J. Moleong, 2007, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung
- M. Carnea, Michael, 1990, *Involuntary Resettlement in Development Projects*, World Bank, Washington DC

- Mahfud M. D, Moh., 2006, *Membangun Politik Hukum, Menegakkan Konstitusi*, Pustaka LP3ES, Jakarta
- Mahmud Marzuki, Peter, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta
- Marsoem, Soedjarwo, Adi, Wahyono, dan G. Manopo, Pieter, 2015, *Pedoman Lengkap Ganti Untung Pengadaan Tanah*, Rnebook, Jakarta
- Mansyur, Ali, 2010, “ *Pranata Hukum dan Penegakannya di Indonesia*”, Universitas Islam Sultan Agung, Semarang
- Nawari Arief, Barda, 1984, *Beberapa Aspek Kebijakan Penegakan dan Pengembangan Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang
- _____, 2013, *Bunga Rampai Kebijakan Hukum*, Universitas Diponegoro, Semarang
- Nawiasky, Hans, 1948, *Allgemeine Rechtslehre als System der rechtlichen Grundbegriffe*, Cetakan 2, Benziger, Einseideln / Zurich / Koln
- Panitia Buku 20 Tahun Indonesia Merdeka Jilid V, Jakarta, (Tanpa Tahun)
- Rahardjo, Satjipto, 2003, *Sisi-Sisi Lain dari Hukum di Indonesia*, Kompas, Jakarta
- _____, 2012, *Ilmu Hukum*, PT. Citra Aditya Bakti, Bandung
- Raho, Bernard, SVD, 2007, *Teori Sosiologi Modern*, Prestasi Pustaka, Jakarta
- S. Hutagalung, Arie, 2001, *Analisa Yuridis Keppres 55 Tahun 1993*, Diklat DDN, Jakarta
- S.W. Sumardjono, Maria, 2008, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta
- Sarja, 2016, *Negara Hukum Teori Dan Praktek*, Thafamedia, Yogyakarta
- Sitorus, Oloan dan Limbong, Dayat, 2004, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Mitra Kebijakan Tanah Indonesia*, Yogyakarta
- Sitorus, O., C. Sitepu, dan Sauni, H., 1995, *Pelepasan atau Penyerahan Hak Sebagai Cara Pengadaan Tanah*, Dasa Media Utama, Jakarta

Soekanto, Soerjono dan Siti Mamudji, 1985, *Penelitian Hukum Normatif*, Rajawali Jakarta, Press,

Soedjono Dirdjosisworo, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Sutedi, Adrian, 2008, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta

Utsman, Sabian, 2007, *Anatomi Konflik dan Solidaritas Masyarakat Nelayan*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar

Zaman, Nurus, 2016, *Politik Hukum Pengadaan Tanah, Antara Kepentingan Umum Dan Perlindungan Hak Asasi Manusia*, Refika Aditama, Bandung

B. PerUndang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Unadang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 Tntang Perlindungan HAM

Undang-Undang Nomer 20 Tahun 2000 Tentang Perubahan Pertama Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1996 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan

C. Wawancara

Binti, wawancara dengan pihak yang dirugikan dari adanya jual beli tanah akibat adanya hak bermukim dari pihak ketiga di atas tanah yang dijual di Daerah Kedung Jati, Kabupaten Grobogan, pada 14 Agustus 2020

Markum, wawancara dengan pihak yang dirugikan dari adanya jual beli tanah akibat adanya hak bermukim dari pihak ketiga di atas tanah yang dijual di Daerah Wedung, Kabupaten Demak, pada 11 Agustus 2020

Sudarman, Wawancara pribadi dengan pihak pembeli tanah waris yang dirugikan akibat sengketa tanah waris di Kota Kudus pada 10 Agustus 2020

D. Jurnal

Bur Rasuanto, *Keadilan Sosial, Dua Pemikiran Indonesia, Soekarno Dan Hatta*, Wacana, Jurnal Ilmu Pengetahuan Budaya, Volume 2, Nomer 1, Universitas Indonesia, Jakarta, 2000

<https://properti.kompas.com/read/2016/03/23/191811421/Inilah.Pemenang.Lelang.Jalan.Tol.Batang-Semarang>, diunduh pada 23 Maret 2019

The Globe Journal, *Undang-Undang Pengadaan Tanah Bara Efektif 2012*, 27 Desember 2012, diunduh pada tanggal 4 Mei 2019

Roosdiono & Partners, *Undang-Undang Pertanahan Yang Baru*, diunduh pada tanggal 2 Mei 2019

<http://nasional.kompas.com/>, Diakses pada 12 Mei 2020

Hetty Hasanah, “Perlindungan Konsumen dalam Perjanjian Pembiayaan Konsumenatas Kendaraan Bermotor dengan Fidusia”, artikel diakses pada 1 Juni 2015 dari <http://jurnal.unikom.ac.id/vol3/perlindungan.html>.

