

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
PADA PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH
HAK MILIK ADAT**

TESIS



Oleh:

DODI HANDOKO

NIM : 21302300041

Program Studi : Magister Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG
2024**

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
PADA PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH
HAK MILIK ADAT**

TESIS

**Diajukan untuk Penyusunan Tesis
Program studi Kenotariatan**

Oleh:

DODI HANDOKO

NIM : 21302300041

Program Studi : Magister Kenotariatan



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG SEMARANG
2024**

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
PADA PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH
HAK MILIK ADAT**

TESIS

Oleh:

DODI HANDOKO

NIM : 21302300041

Program Studi : Magister Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing Tanggal,

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN: 8905100020

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum UNISSULA



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

NIDN: 0620046701

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
PADA PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH
HAK MILIK ADAT**

TESIS

Oleh:

DODI HANDOKO

NIM : 21302300041

Program Studi : Kenotariatan

Telah dipertahankan di Depan dewan Penguji

Pada Tanggal : 28 Februari 2025

Dan Dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Prof. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.

NIDN: 0607077601

Anggota

Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn.

NIDN: 8905100020

Anggota

Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H.

NIDN: 0615087903

Mengetahui,



Dr. Muhammad Hafidz, S.H., M.H.

NIDN: 0620046701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **DODI HANDOKO**

NIM : 21302300041

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan Judul “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat” 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 diatas.

Semarang, 24 Januari 2025

Yang Menyatakan





DODI HANDOKO
21302300041

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **DODI HANDOKO**

NIM : 21302300041

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/~~
Disertasi dengan judul : “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat” dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialih mediakan, 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, 24 Januari 2025

Yang Menyatakan



DODI HANDOKO
21302300041

MOTTO

"Dan janganlah kamu merasa lemah dan janganlah pula bersedih hati, sebab kamulah yang paling tinggi derajatnya jika kamu orang-orang yang beriman."

-QS. Ali Imran: 139-

"Sesungguhnya pertolongan akan datang bersama kesabaran." -HR. Ahmad



KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan kehadiran Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karunia-Nya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul Peranan Pejabat pembuat akta tanah (PPAT) pada pelaksanaan Pensertipikatan tanah hak milik adat. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E.Akt, M.Hum. selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
4. Dr. Achmad Arifullah, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Dr. Taufan Fajar Riyanto, S.H., M.Kn., selaku Pembimbing 1 yang senantiasa membantu penulis dalam membimbing untuk penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan motivasi dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.

6. Semua pihak yang karena keterbatasan sarana tidak mungkin penulis sebutkan satu persatu tetapi telah berjasa besar dalam memberikan sumbangsih untuk penyelesaian Tesis ini.

Semoga Allah SWT selalu memberikan perlindungan dan rahmat-Nya kepada mereka semua. Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini, isi substansi masih jauh dari sempurna. Hal ini karena keterbatasan penulis. Oleh karena itu, penulis mengharapkan masukan dan saran yang menunjang kesempurnaan penulisan hukum ini semoga penulisan hukum ini dapat bermanfaat bagi perkembangan ilmu pengetahuan dan bagi pihak yang membutuhkan, dengan rendah hati penulis ucapkan terima kasih.

Semarang, 24 Januari 2025

Yang Menyatakan



DODI HANDOKO
NIM. 21302300041

ABSTRAK

Berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Pasal 5, maka Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat. Ini berarti bahwa Hukum Agraria/Pertanahan menurut UUPA berasaskan Hukum Adat. Masyarakat adat dengan wilayah pertanahannya memiliki keterkaitan hak untuk menguasai wilayahnya dan yang terkait dengan penyelesaian sengketa dilakukan oleh kepala adat setempat. Didalam kenyataannya, meskipun telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah disempurnakan dalam Pasal 63 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 praktek pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah di Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah menemui beberapa hambatan. Diantaranya terlihat bahwa masyarakat masih belum mematuhi agar pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berjalan sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Tujuan Penelitian untuk mengetahui dan menganalisis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat dan mengetahui serta menganalisis Pelaksanaan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah bekas hak milik adat secara dibawah tangan.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis sosiologis. Spesifikasi penelitian yang dipergunakan adalah penelitian deskriptif analitis. Jenis data menggunakan data primer dan sekunder. Metode analisis data yang digunakan Teori Tanggung Jawab Hukum dan Teori kepastian Hukum.

Hasil penelitian dan pembahasan dalam penelitian ini yaitu: Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat adalah sebagai penghubung antara masyarakat adat dan sistem pertanahan formal negara, serta sebagai penjaga agar proses sertifikasi tanah berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku, memberikan kepastian hukum, dan melindungi hak-hak masyarakat adat atas tanah mereka. PPAT bertanggung jawab untuk memverifikasi status hak atas tanah adat, memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, serta menyusun akta peralihan hak apabila terdapat transaksi seperti jual beli, hibah, atau warisan. Selain itu, PPAT juga harus berkoordinasi dengan lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk memastikan bahwa tanah adat yang disertifikatkan tercatat dengan sah dalam sistem pertanahan nasional. Melalui peran ini, PPAT membantu memberikan pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah adat dalam sistem hukum formal dan pembahasan kedua berkenaan dengan Pelaksanaan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menanggulangi Jual Beli Tanah Bekas Hak Milik Adat Secara Di Bawah Tangan dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah, termasuk tanah bekas hak milik adat, dilakukan melalui prosedur hukum yang sah dan tidak dilakukan di bawah tangan. Adapun rangkaiannya melalui penyusunan akta otentik, melakukan Keabsahan Tanah, melakukan edukasi kepada masyarakat melalui Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Akta dan Koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kata Kunci: Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah, Sertifikat, Tanah Milik Adat

ABSTRACT

Based on the Basic Agrarian Law, especially Article 5, the applicable Agrarian Law is Customary Law. This means that Agrarian/Land Law according to the UUPA is based on Customary Law. Indigenous communities and their land areas have related rights to control their territories and related dispute resolution is carried out by local traditional heads. In reality, even though it has been regulated in Article 20 paragraph (1) of Government Regulation Number 10 of 1961 and has been refined in Article 63 paragraph (3) of Government Regulation Number 24 of 1997, the practice of registering/certifying land rights in Batang Regency, Central Java Province has encountered several obstacle. Among them, it can be seen that the community still does not comply with the implementation of the registration of the transfer of land rights as determined by statutory regulations. The aim of the research is to find out and analyze the role of Land Deed Making Officials (PPAT) in implementing the Certification of Land with Customary Ownership Rights and to find out and analyze the Implementation of the Obligations of Land Deed Making Officials (PPAT) in dealing with the occurrence of buying and selling of former customary land rights under the control of.

The approach method in this research is a sociological juridical approach. The research specifications used are analytical descriptive research. This type of data uses primary and secondary data. The data analysis method used is the Theory of Legal Responsibility and the Theory of Legal Certainty.

The results of the research and discussion in this research are: The role of Land Deed Officials (PPAT) in implementing customary land certification is as a liaison between indigenous communities and the state's formal land system, as well as as a guardian so that the land certification process runs in accordance with applicable law. provide legal certainty, and protect the rights of indigenous peoples to their land. PPAT is responsible for verifying the status of rights to customary land, ensuring that the land is not in dispute, as well as preparing deeds of transfer of rights if there are transactions such as buying and selling, grants or inheritance. Apart from that, PPAT must also coordinate with related institutions, such as the National Land Agency (BPN), to ensure that the certified customary land is legally recorded in the national land system. Through this role, PPAT helps provide legal recognition and protection for customary land ownership rights in the formal legal system and the second discussion concerns the Implementation of the Obligations of Land Deed Making Officials (PPAT) in Handling Underhand Sales and Purchases of Land Formerly Owned by Customary Rights in cases The Land Deed Drafting Officer (PPAT) has the obligation to ensure that every land sale and purchase transaction, including land with former customary ownership rights, is carried out through valid legal procedures and is not carried out privately. The series includes preparing authentic deeds, validating land, educating the public through the practice of buying and selling land without a deed and coordinating with the National Land Agency (BPN).

Keywords: Role of Officials Making Land Deeds, Certificates, Customary Land

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN	Error! Bookmark not defined.
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH	v
MOTTO	vi
KATA PENGANTAR.....	vii
ABSTRAK	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI.....	xi
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	6
C. Tujuan Penelitian.....	7
D. Manfaat Penelitian.....	7
E. Kerangka Konseptual	8
F. Kerangka Teori	19
G. Metode Penelitian	21
H. Sistematika Penulisan	26
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	28
A. Tinjauan umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	28
B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah.....	36

C. Tinjauan Tentang Tanah Milik Adat	46
D. Tinjauan Umum Tentang Akta Autentik	52
E. Tinjauan Umum Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah Menurut Islam	59
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	68
A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat	68
B. Pelaksanaan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah bekas hak milik adat secara dibawah tangan	87
BAB IV KESIMPULAN	108
A. Simpulan	108
B. Saran	109
DAFTAR PUSTAKA	110
LAMPIRAN AKTA	117



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Indonesia dikenal sebagai Negara Hukum. Hal ini ditegaskan pula dalam UUD 1945 Pasal 1 ayat (3) yaitu “Negara Indonesia adalah negara hukum”. Negara hukum merupakan dasar Negara dan pandangan hidup setiap warga Negara Indonesia, serta Pancasila merupakan sumber dari semua tertib hukum yang berlaku di Negara Indonesia.¹ Kedudukan Pejabat umum yang memiliki wewenang dalam mengatur serta pemberian keabsahan suatu kontrak perjanjian yang dituang dalam sebuah akta autentik merupakan kewenangan seorang notaris, profesi yang memiliki kode etik berupa pedoman sikap dan tingkah laku, kata pejabat publik yang menempel pada notaris memiliki arti pejabat yang melayani warga awam di tiap pembuatan majemuk seperti akta otentik yang berkaitan menggunakan konsentrasi hukum keperdataan serta kewenangan ini belum dilimpahkan kepada pejabat lain dan diminta masyarakat awam yang membutuhkan atau berkepentingan agar perbuatan hukum mereka dinyatakan dalam bentuk akta otentik yang kewenangannya terdapat di notaris.²

Permasalahan kepentingan yang mengakibatkan sengketa dibidang pertanahan dalam masyarakat baik antar perorangan, perorangan dengan pemerintah, maupun antar pemerintah dengan pemerintah saat ini biasanya menyangkut kepastian hukum atas tanah. Agar ketidakseimbangan itu tidak menimbulkan masalah, maka perlu diadakan peraturan yang mengatur mengenai

¹ Firdaus, 2010, *Pancasila*, Suska Press, Riau, hal.5.

² Andi P, 2015, “*Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*”, Perwira Md Nusantara, Surabaya, hal. 34

tanah. Barulah pada tanggal 24 September 1960, pemerintah mengeluarkan pengaturan tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang sekarang kita kenal dengan istilah Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA).³ Guna terciptanya kepastian hukum hak atas tanah diperlukan pendaftaran tanah. Masalah pendaftaran tanah ini telah diatur oleh pemerintah Indonesia, yaitu dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah atas perubahan kedua Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, memberikan batasan dan ketentuan khusus mengenai Pendaftaran Tanah tersebut, hal ini diharapkan di dalam pemerataan pembangunan nasional umumnya dan permasalahan pendaftaran tanah khususnya dapat terlaksana dan membuahkan hasil yang maksimal.⁴ Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa: “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”.⁵ Oleh karena sifat khusus dari tanah dan hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, mempunyai hak atas tanah berarti memiliki kekayaan yang tidak ternilai harganya. Untuk menjamin kepastian hukum akan hak dari kekayaan yang tidak ternilai harganya itu, seseorang harus

³ AP, Parlindungan, 1990, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah*, Cetakan VI, Alumni, Bandung, hal. 1.

⁴ Debora Riny Lumolos, Peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara di Kecamatan Mapanget Kota Manado, <http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jurnaleksekutif/article/view/2365> pada tanggal 14 april 2024, pukul 21.00 WIB.

⁵ Boedi Harsono, 2003 *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, , hal. 558.

dapat memberikan bukti bahwa dialah yang mempunyai kekayaan itu. Tanpa bukti yang kuat seseorang dapat kehilangan haknya, terutama jika ada orang lain yang mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya dan berhasil membuktikan kebenaran klaimnya itu. Disamping untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya. Untuk itu ditegaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA, bahwa:⁶ Pendaftaran tanah diakhiri dengan pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Hukum Adat menjadi dasar utama dalam proses pembentukan Hukum Pertanahan, berupa rancangan, asas, dan kelembagaan yang menjadi hukum tertulis, yang kemudian disusun menurut sistem hukum adat. Berpokok pada dua sistem hukum menurut perspektif yang konvensional, yakni sistem hukum adat dan sistem hukum nasional. Hukum pertanahan baru dibentuk dengan menggunakan bahan-bahan berupa standar hukum yang ditetapkan dalam undang-undang seperti hukum tertulis, yang merupakan hukum pertanahan nasional yang aktif.⁷

Masyarakat adat dengan wilayah pertanahannya memiliki keterkaitan hak untuk menguasai wilayahnya dan yang terkait dengan penyelesaian sengketa dilakukan oleh kepala adat setempat. Sebagaimana disebutkan dalam konsep hubungan antara negara dan tanah, bahwa dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa: Bumi

⁶ *Ibid*, hal.558.

⁷ Mustari Suriyaman, 2014, *Hukum Adat Dahulu, Kini, Dan Akan Datang*, Jakarta, hal.

dan air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat. Negara memiliki hak untuk menguasai dikarenakan sebagai suatu negara yang memiliki kekuasaan tertinggi berhak mengatur maupun menentukan serta menyelenggarakan penggunaan atas suatu kawasan pertanahan.⁸

Alat pembuktian diberikan berupa sertifikat sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 point 20 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 1997, yaitu “Sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat 2 huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan.”⁹ Sertifikat hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan alat bukti yang kuat, artinya selama tidak ada alat bukti yang lain yang menyatakan (membuktikan) ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertifikat harus dianggap benar dan tidak perlu alat bukti tambahan. Sebagai alat bukti yang kuat, sertifikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah.¹⁰ Didalam kenyataannya, meskipun telah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan telah disempurnakan dalam Pasal 63 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 praktek pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah di Kabupaten Batang Provinsi Jawa

⁸Wayan Resmini, Hak Atas Tanah Adat Dan Permasalahannya, <http://journal.unmasmataram.ac.id/index.php/GARA>, Vol. 13, No. 1, hal. 121, Maret 2019, diakses pada tanggal 4 Juni 2024.

⁹BPN, 1998, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Koperasi Bumi Bhakti BPN, Jakarta, hal.5

¹⁰Boedi Harsono, *Op.Cit.*, hal.76.

Tengah menemui beberapa hambatan. Diantaranya terlihat bahwa masyarakat masih belum mematuhi agar pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berjalan sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan. Adanya masyarakat yang belum mengetahui atau mematuhi aturan tersebut, dapat disebabkan karena sosialisasi terhadap aturan tersebut masih dirasakan kurang dan atau adanya kesadaran masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran / pensertipikatan hak atas tanah masih rendah. Hal ini mungkin berhubungan dengan budaya masyarakat setempat dalam hal praktek peralihan hak atas tanah dengan jual beli yang masih dilakukan dibawah tangan atau tidak dilakukan di hadapan PPAT.

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menggunakan blangko akta yang disiapkan oleh BPN. Oleh karena kewenangan sebenarnya dari PPAT adalah membuat akta (*to make*) yaitu menciptakan, melakukan, dan mengerjakan sendiri akta PPAT, bukan mengisi (*to fill*) formulir atau blangko. Berdasarkan pengertian tersebut jika PPAT masih mengisi formulir atau blangko, membuktikan telah terjadi kesalahkaprahan dan penyesatan (*misleading*) dalam memahami dan menerapkan kewenangan PPAT untuk membuat blangko akta sendiri sesuai aturan hukum yang benar.¹¹ Pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum dengan keberadaan blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Satu-satunya pasal dalam Undang-Undang yang merupakan pilar keberadaan akta otentik dan pejabat umum di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “akta otentik adalah akta

¹¹ Habib Adjie, 2010, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 103.

yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.” Pasal ini menghendaki adanya Undang-Undang organik yang mengatur tentang bentuk akta otentik dan pejabat umum, tidak mengatur tentang blangko akta otentik.¹² Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merumuskan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, kata-kata membuat diartikan dalam pengertian luas yaitu memproduksi akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang termasuk mempersiapkan, menyusun dan membuat akta sesuai dengan bentuk yang ditentukan. Ada pula data mengenai sengketa atas tanah yang mengatakan sengketa terjadi akibat peralihan hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, selanjutnya dibuat dalam bentuk tesis yang berjudul “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat”.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang tersebut, maka dirumuskan permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimana Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat?
2. Bagaimana Pelaksanaan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah bekas hak milik adat

¹² Notodisoerejo, R. Soegindo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Erlangga, Jakarta, hal.83.

secara dibawah tangan?

C. Tujuan Penelitian

Tujuan yang hendak dicapai dari Penelitian ini adalah memperoleh jawaban atas Permasalahan yang telah diuraikan dalam rumusan masalah, yaitu:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis tentang Pelaksanaan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah bekas hak milik adat secara dibawah tangan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil dari penelitian ini diharapkan akan memberikan beberapa manfaat secara teoritis dan praktis, yaitu sebagai berikut:

1. Manfaat secara Teoretis
 - a. Diharapkan dapat memberi sumbangan pemikiran dalam Ilmu Hukum pada umumnya dan khususnya Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat dan Pelaksanaan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah bekas hak milik adat secara dibawah tangangan.
 - b. Diharapkan dapat memberikan bahan Referensi bagi Kepentingan yang sifatnya Akademis.

- c. Penelitian ini diharapkan dapat berguna bagi perkembangan hukum ilmu hukum pada umumnya serta untuk Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat.

2. Manfaat secara Praktis

Hasil penelitian ini secara praktis diharapkan dapat digunakan untuk merumuskan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat.

E. Kerangka Konseptual

Pendekatan konseptual dilakukan manakala peneliti tidak beranjak tidak pada aturan hukum yang ada. Hal itu dilakukan dikarenakan memang belum atau tidak ada aturan hukum untuk masalah yang dihadapi. Oleh sebab itu, seorang peneliti harus membangun konsep untuk dijadikan acuan dalam penelitiannya. Konsep-konsep dasar lazimnya diperoleh setelah dilakukannya penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan di dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian. Menghindari kesimpangsiuran dalam menafsirkan istilah-istilah yang digunakan dalam penelitian ini, dikemukakan beberapa definisi operasional yang merupakan judul dari penelitian agar memudahkan pemahaman dalam penyusunan tesis ini:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT merupakan Pejabat Umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta pengalihan hak atas tanah dan/atau akta lain dalam rangka pembebanann hak atas tanah, dimana bentuk aktanya telah

ditetapkan, serta akta tersebut berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang letaknya dalam daerah kerja PPAT masing-masing.¹³ Dalam pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang atau kegiatan tertentu. Dalam Pasal 7 Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ditetapkan, bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria. Untuk daerah terpencil yang tidak ada PPAT dalam melakukan perbuatan hukum mengenai tanah, dapat ditunjuk PPAT sementara. Kegiatan PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melakukan tugas di bidang pendaftaran tanah.

2. Tanggung Jawab

Tanggung jawab dalam hukum Notaris secara perdata timbul karena akibat kelalaian atau kesalahan dari seorang Notaris yang ingkar janji sebagaimana telah diatur dalam Pasal 1234KUHPdt atau perbuatan melawan hukum. Hal tersebut dapat terjadi karena kelalaian dan juga kesengajaan sebagaimana diatur dalam Pasal 1365KUHPdt. Akibat

¹³ H. Salim, HS., 2016, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 86.

kesalahan atau pelanggaran Notaris tersebut dan telah menimbulkan kerugian terhadap orang lain, maka Notaris harus bertanggung jawab akibat dari perbuatannya tersebut.¹⁴ Van Hamel memberikan pendapat bahwa kemampuan bertanggung jawab adalah suatu keadaan normalitas psikis dan kematangan (kecerdasan) yang memberikan 3 (tiga) kemampuan, antara lain:¹⁵

1. Mampu untuk mengerti akan nilai dari akibat perbuatan nya sendiri;
2. Mampu untuk menyadari bahwa perbuatannya tersebut menurut pandangan masyarakat tidak diperbolehkan;
3. Mampu menentukan mengenai kehendaknya atas perbuatannya;

Tanggung jawab perdata terdapat dalam Pasal 1365 KUH Perdata yakni perbuatan melawan hukum. Artinya unsur-unsurnya melawan hukum. Terdapat empat unsur seperti unsur perbuatan, kesalahan, kerugian yang diderita serta adanya hubungan kausalitas antara kesalahan yang menyebabkan kerugian. Tanggung jawab pidana tidak diatur. Namun apabila melanggar ketentuan pidana maka dapat dikenai sanksi pidana.

3. Hak Atas Tanah

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan

¹⁴ M. Luthman Hadi Darus, 2017, *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris, Cetakan Pertama*, UII Press Yogyakarta, Yogyakarta, hal.11.

¹⁵ *Ibid*, hal.13.

demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.¹⁶ Budi Harsono memberi batasan tentang pengertian tanah berdasarkan apa yang dimaksud dalam pasal 4 UUPA, bahwa dalam hukum tanah, kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.¹⁷ Hak atas tanah adalah hak yang diberikan kepada seseorang atau badan hukum yang meliputi atas permukaan bumi saja. Sedangkan hak mempergunakannya tanah adalah hak yang diberikan oleh Negara kepada Badan Hukum Indonesia, dan Eksploitasi serta penelitian, untuk mengambil manfaat ekonomi dan manfaat-manfaat lainnya dari alam Indonesia, yang bertujuan untuk kepentingan ekonomi yang pada akhirnya baik langsung ataupun tidak langsung akan mensejahterakan rakyat dan demi terwujudnya kemakmuran secara nasional, yang mewilayahi haknya meliputi tanah, tubuh bumi, dan ruang angkasa. (Pasal 4 ayat (2) UUPA).¹⁸ Hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang lebar. Dengan demikian maka yang dipunyai dengan hak atas tanah itu adalah tanahnya, dalam arti sebagian tertentu dari permukaan bumi. Tetapi wewenang menggunakan dengan sumber pada hak tersebut diperluas hingga meliputi juga

¹⁶ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta, hal. 31

¹⁷ Boedi, Harsono, *Op.Cit.*, hal.18

¹⁸ Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah dan Perizinannya*, Legality Yogyakarta, hal.56.

penggunaan sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan air serta ruang yang ada diatasnya.¹⁹

4. Sertifikat Hak Atas Tanah

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.²⁰

Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa

¹⁹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenamedia Group, Jakarta, hal. 49.

²⁰ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86.

seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.²¹ Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.²² Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

5. Tanah Milik Adat

²¹ Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “*Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hal. 98-100

²² Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., hal. 86

Dalam hukum tanah terdapat pengaturan tentang berbagai hak penguasaan atas tanah. Dalam UUPA diatur dan sekaligus ditetapkan tata jenjang hak-hak penguasaan atas tanah, yaitu:²³

1. Hak Bangsa Indonesia dalam pasal 1 sebagai hak penguasaan atas tanah yang tertinggi, beraspek perdata dan publik.
2. Hak Menguasai dari Negara dalam Pasal 2 semata mata beraspek publik.
3. Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat dalam Pasal 3 beraspek perdata dan publik.
4. Hak-hak Perorangan/individual, terdiri atas :
 - a. Hak-hak atas tanah sebagai hak-hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada Hak Bangsa, yang disebut dalam Pasal 16 dan 53.
 - b. Wakaf, yaitu Hak Milik yang sudah diwakafkan dalam Pasal 49.
 - c. Hak Jaminan atas Tanah yang disebut “hak tanggungan” dalam Pasal 25, 33, 39, dan 51.

Hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam UUPA mengatur bahwa setiap pemegang hak atau subyek hukum yang menguasai hak berwenang untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihaki yang menjadi tolak pembeda antara hak yang satu dengan yang lain.

Secara umum, pengertian hak ulayat utamanya berkenaan dengan hubungan hukum antara masyarakat hukum adat dengan tanah dalam

²³ Boedi Harsono, *Op.Cit.* hal. 24.

lingkungan wilayahnya. Hubungan hukum tersebut berisi wewenang dan kewajiban. Dalam pengertian “tanah dalam lingkungan wilayahnya”, itu mencakup luas kewenangan masyarakat hukum adat berkaitan dengan tanah, termasuk segala isinya, yakni perairan, tumbuh-tumbuhan dan binatang dalam wilayahnya yang menjadi sumber kehidupan dan mata pencahariannya.²⁴ Selain subjek hak ulayat berupa masyarakat atau individu juga dikenal badan hukum sebagai pihak yang diberi wewenang dan tugas untuk melakukan pemeliharaan, pemanfaatan terhadap sumber daya alam yang dimiliki, sekaligus mengatur hubungan hukum antara masyarakat dengan sumber daya tersebut, dengan tujuan agar pemanfaatannya tetap lestari dan tidak menimbulkan konflik.²⁵

6. Akta Autentik

Subekti mengartikan akta sebagai perbuatan hukum, yang mengartikan Pasal 108 KUHPerdata bukanlah berarti surat melainkan harus diartikan perbuatan hukum.²⁶ Selanjutnya Sudarsono menguatkan pendapat yang menyatakan *Acte* atau akta dalam arti luas merupakan perbuatan hukum (*recht handeling*), suatu tulisan yang dibuat untuk dipahami sebagai bukti perbuatan hukum.²⁷ Akta Notaris sesuai Pasal 1 ayat (7) UUNJN yaitu akta yang dibuat oleh badan yang mempunyai kewenangan dan kewajiban untuk melaksanakan pembinaan dan

²⁴ Maria S.W Sumardjono, 2009, *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Kompas, Jakarta, hal.170.

²⁵ Husen Alting, 2011, *Dinamika Hukum Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat atas Tanah (Masa lalu, kini dan masa mendatang)*, LaksBang PRESSindo, Yogyakarta, hal. 57.

²⁶ Subekti, 1980, *Hukum Pembuktian*, PT Pradnya Paramitra, Jakarta, hal. 29.

²⁷ Sudarsono, 2007, *Kamus Hukum*, PT. Rineka Cipta, Jakarta, hal. 2

pengawasan terhadap Notaris.²⁸ Sudikno Mertokusumo, menegaskan bahwa surat yang diberi tandatangan, yang berisi kejadian, menjadi dasar dari suatu perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.²⁹ Berdasarkan pendapat tersebut dapat disimpulkan bahwa yang dimaksud akta adalah :

1. Perbuatan hukum (*rechtshandeling*).
2. Suatu tulisan diajukan guna pembuktian. Secara konseptual, beberapa pengertian akta otentik, yaitu :
 - a. Menurut Akta otentik adalah: “Suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat.”
 - b. UUDN tidak ditemukan pengertian akta otentik, namun yang ada yaitu pengertian akta Notaris, yaitu “Akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan Notaris menurut bentuk dan tata cara yang ditetapkan dalam undang-undang ini.” Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

7. Hak Atas Tanah Menurut Islam

Dalam Islam tanah dapat dimiliki dengan cara tahjir (memagari), diberikan secara cuma-cuma oleh Khalifah (iqta'), bisa juga dengan menghidupkan tanah mati (ihya al-mawat), bisa dengan waris, dan juga dengan cara membeli.³⁰ Pandangan Islam tentang hak pemilikan

²⁸ Sudikno Mertokusumo, 1979, *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Liberty, Yogyakarta, hal. 106.

²⁹ M. Isa Arif, *Pembuktian dan Daluwarsa*, Intermasa, Jakarta, 1978, hal. 52

³⁰ Taqi al-Din an-Nabhani, 1996, *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif*, Risliah Gusti,

berdasarkan filsafat yang universal dan pandangannya yang menyeluruh. Islam mempertimbangkan kesejahteraan individu dan mengukuhkan kesejahteraan sosial, berdiri di antara kepentingan individu dan kepentingan masyarakat (kolektif) tanpa merugikan salah satu pihak. Islam tidak menghalangi jalannya fitrah manusia dan aturan kehidupan yang asli serta tujuantujuannya yang luhur dan jauh. Islam berdasarkan politik kepemilikannya atas dua prinsip besar yaitu “hukum” dan “pengarahan”. Dengan peraturan “hukumnya”, Islam mencapai tujuan yang pasti, berupa terbentuknya masyarakat yang sehat dan bersih yang berorientasi pada perkembangan dan pertumbuhan. Sedangkan dengan “pengarahannya”, Islam mendorong masyarakatnya untuk mencapai kebutuhan kebutuhan yang wajar, mempertinggi tingkat kehidupan serta berusaha untuk mencapai tingkat kehidupan yang ideal.³¹

Islam menyatakan bahwa seluruh harta benda adalah milik Allah. Gagasan ini bukan sekedar falsafah belaka, melainkan merupakan dasar hukum untuk menetapkan hak pribadi dan pengelolaannya. Di satu pihak Islam mengharamkan mengganggu hak milik orang lain, dan di pihak lain Islam meminta agar pengelolaan hak pribadi bermanfaat bagi ummah. Jaminan bahwa hak milik pribadi akan dicabut oleh ummah diimbangi dengan ketentuan bahwa hak milik pribadi harus berfungsi sosial.³²

Sesungguhnya individu pada hakekatnya hanya wakil masyarakat

Surabaya, hal. 140

³¹ Sayyid Quthb, 1984, *Keadilan Sosial dalam Islam*, Terj. Afif Mohammad, Pustaka, cet. ke 1, Bandung, hal. 140

³² Mura P. Hutagalung, 1985, *Hukum Islam dalam Era Pembangunan*, Ind. Co., cet. ke 1, Jakarta, hal. 80.

yang disertai memegang dan mengurus harta benda yang ada dalam tanganya, dan pemiliknya atas harta tersebut hanyalah bersifat sebagai uang belanja di mana ia memiliki hak pemilikan yang lebih besar daripada orang lain, sedangkan hak kepemilikan yang lebih besar daripada orang lain, sedangkan sesungguhnya harta benda secara umum merupakan hak milik masyarakat dan masyarakat adalah wakil yang disertai Allah untuk mengurus harta tersebut. Kepemilikan adalah ikatan seseorang dengan hak miliknya yang disahkan syari'ah. Kepemilikan berarti pula hak khusus yang didapat si pemilik sehingga ia mempunyai hak menggunakan sejauh tidak melakukan pelanggaran garis hukum syari'ah. Kepemilikan juga menjadi kuasa atas segala yang dimilikinya hal ini sebagaimana yang terdapat dalam al Qur'an surat al-Baqarah ayat 284:³³

لِلّٰهِ مَا فِي السَّمٰوٰتِ وَمَا فِي الْاَرْضِ ۗ وَاِنْ تُبَدَّلُوْا مَا فِىْ اَنْفُسِكُمْ اَوْ تَخَفُوْهُ يُحَاسِبْكُمْ بِهٖ ۗ اللّٰهُ
فَيَغْفِرُ لِمَنْ يَّشَاءُ وَيُعَذِّبُ مَنْ يَّشَاءُ ۗ وَاللّٰهُ عَلٰى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيْرٌ

Artinya: Milik Allah-lah apa yang ada di langit dan apa yang ada di bumi. Jika kamu nyatakan apa yang ada di dalam hatimu atau kamu sembunyikan, niscaya Allah memperhitungkannya (tentang perbuatan itu) bagimu. Dia mengampuni siapa yang Dia kehendaki dan mengazab siapa yang Dia kehendaki. Allah Mahakuasa atas segala sesuatu.

Tanah bagi masyarakat mempunyai hubungan yang erat dengan kesejahteraan seseorang, perkembangan kehidupan keluarga, dan kelompok. Mempertahankan tanah berarti mempertahankan hidup dan kehidupan. Disamping bernilai ekonomis, tanah juga secara intrinsik mengandung nilai yang bermakna tinggi dan mendasar. Tanah dapat menunjukkan tingkat status sosial seseorang. Semakin banyak tanah yang

³³ M. Faruq an-Nabahan, 2002, *Sistem Ekonomi Islam*, alih bahasa Muhadi Zainuddin, Cet-3, UII Press, Yogyakarta, hal. 42

dimiliki seseorang semakin tinggi pula status sosialnya.³⁴ Ketentuan-ketentuan diatas menggambarkan bahwa kepemilikan atas suatu benda memberikan seseorang otoritas untuk memelihara dan mengelola kekayaan yang menjadi hak miliknya. Namun kepemilikan tersebut haruslah mempertimbangkan aspek-aspek sosial agar tidak merugikan sekitarnya. Hal ini dikarenakan kebebasan pemegang hak milik atas benda yang dimilikinya hakikatnya dibatasi oleh hak-hak yang ada disekitarnya agar tidak status kepemilikan tersebut tidak merugikan masyarakat umum.

F. Kerangka Teori

Kerangka Teori merupakan kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori, tesis mengenai suatu kasus permasalahan yang menjadi bahan perbandingan penulisan dibidang hukum, kata lain dari kerangka teori adalah kerangka pemikiran atau butiran-butiran pendapat, teori, tesis, mengenai suatu kasus atau permasalahan yang menjadi bahan perbandingan atau pegangan dalam teorits dalam penelitian.³⁵

1. Teori Tanggungjawab

Penelitian ini menggunakan teori tanggungjawab hukum yang dikemukakan Menurut Pater Salim sebagai pisau analisis masalah pertama. Tanggung jawab sangat luas, menurut Peter Salim tanggung jawab dapat dikelompokkan menjadi tiga dalam arti *accountability*, *responsibility*, dan *liability*. Tanggung jawab dalam arti *accountability* biasanya berkaitan dengan keuangan atau pembukuan atau yang berkaitan dengan

³⁴ Mahfiana, Layyin, 2016, *Konsepsi Kepemilikan dan Pemanfaatan Hak atas Tanah Harta Bersama antara Suami Istri*, Buana Gender - Vol. 1, Nomor 1, hal. 30.

³⁵ M.Solly Lubis, 2007, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, hal. 27.

pembayaran. Disamping itu *accountability* dapat diartikan sebagai kepercayaan. Tanggung jawab dalam arti *responsibility* dapat diartikan sebagai ikut memikul beban, akibat suatu perbuatan. Tanggung jawab dalam arti *responsibility* juga dapat diartikan sebagai kewajiban memperbaiki kesalahan yang pernah terjadi. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanggung jawab dalam arti *responsibility* dapat diartikan sebagai wajib menanggung segala sesuatunnya, jika terjadi apa dapat disalahkan, dituntut, dan diancam hukuman oleh penegak hukum di depan pengadilan, menerima beban akibat tindakan sendiri atau orang lain. Tanggungjawab *liability* dapat diartikan kewajiban membayar ganti kerugian yang diderita.³⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Teori Kepastian Hukum Menurut Utrecht yang digunakan sebagai pisau analisis untuk menjawab rumusan masalah yang ke dua. Menurut Utrecht, kepastian hukum mengandung dua pengertian, yaitu pertama, adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan, dan kedua, berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu.³⁷ Ajaran kepastian hukum ini berasal dari ajaran Yuridis-

³⁶ K. Martono, 2011, *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No. 1 Tahun 2009*, Jakarta, PT Raja Grafindo Persada, Hal. 217.

³⁷ Utrecht dalam Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.23.

Dogmatik yang didasarkan pada aliran pemikiran positivistic di dunia hukum, yang cenderung melihat hukum sebagai sesuatu yang otonom, yang mandiri, karena bagi penganut pemikiran ini, hukum tak lain hanya kumpulan aturan. Bagi penganut aliran ini, tujuan hukum tidak lain dari sekedar menjamin terwujudnya kepastian hukum. Kepastian hukum itu diwujudkan oleh hukum dengan sifatnya yang hanya membuat suatu aturan hukum yang bersifat umum. Sifat umum dari aturan-aturan hukum membuktikan bahwa hukum tidak bertujuan untuk mewujudkan keadilan atau kemanfaatan, melainkan semata-mata untuk kepastian.³⁸

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis empiris. Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder).³⁹ Penelitian ini dimaksudkan untuk memperoleh informasi mengenai Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat.

2. Metode Pendekatan

Metode yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis empiris.

³⁸ Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta, hal.82-83.

³⁹ Moleong, Lexy J., 2007, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya Offset, Bandung, hal. 6.

Pendekatan yuridis (hukum dilihat sebagai norma atau *das sollen*), karena dalam membahas permasalahan penelitian ini menggunakan bahan-bahan hukum (baik hukum yang tertulis maupun hukum yang tidak tertulis atau baik bahan hukum primer maupun bahan hukum sekunder). Pendekatan empiris (hukum sebagai kenyataan sosial, kultural atau *das sein*, karena dalam penelitian ini digunakan data primer yang diperoleh dari lapangan. Jadi, pendekatan yuridis empiris dalam penelitian ini maksudnya adalah bahwa dalam menganalisis permasalahan dilakukan dengan cara memadukan bahan-bahan hukum (yang merupakan data sekunder) dengan data primer yang diperoleh di lapangan mengenai Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data dapat di bedakan berdasarkan klasifikasi tertentu sebagaimana di bawah ini yaitu:

- a. Data Primer, yaitu data yang diperoleh atau dikumpulkan oleh peneliti secara langsung dari sumber datanya. Data primer didapat peneliti dengan wawancara langsung terhadap subjek penelitian.⁴⁰
- b. Data Sekunder data Sekunder adalah data yang bersumber dari bahan pustaka.⁴¹ Data sekunder terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu buku-buku, artikel dari Koran, majalah dan media internet,

⁴⁰ Sandi Siyoto dan M. Ali Sodik, 2015, *Dasar Metodeologi Penelitian*, Literasi Media Publishing, Sleman, hal. 67.

⁴¹ Zainudin Ali, 2010, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 23.

makalah-makalah dari seminar, serta karya tulis para pakar hukum, yang membahas tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat. Bahan hukum tersier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder. Berikut merupakan data sekunder dari penelitian ini:

- 1) Bahan Hukum Primer, yang terdiri dari peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan penelitian hukum yang dilakukan, antara lain:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Kitab Undang-Undang Kompilasi Hukum Islam;
 - c) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
 - d) Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;
 - e) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - f) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
 - g) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
 - h) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 - i) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024

Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat.

2) Bahan Hukum Sekunder, yang terdiri dari:

- a) Buku-buku teks, yang berkaitan dengan tema Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Penjabat Pembuat Akta Tanah, Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris dan buku teks lain yang relevan dengan penelitian yang dilakukan;
- b) Jurnal-jurnal yang berkaitan dengan penelitian yang dilakukan
- c) Pendapat para ahli dan narasumber yang relevan, dalam hal ini merupakan pengumpulan informasi dan keterangan dari pejabat atau petugas dinas teknis terkait;

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang memberikan informasi dan penjelasan terhadap badan hukum primer dan sekunder, meliputi: Kamus Hukum, Kamus Bahasa Inggris Hukum, Ensiklopedia, dan lain-lain.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah tanya jawab dengan seseorang untuk

mendapatkan keterangan atau pendapatnya tentang suatu hal atau masalah. Wawancara sering di hubungkan dengan pekerjaan jurnalistik untuk keperluan penulisan berita media massa. Namun wawancara juga dapat dilakukan oleh pihak lain keperluan, misalnya untuk penelitian pembuatan skripsi, tesis atau desertasi yang berkaitan dengan Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat. Penelitian dalam melakukan wawancara dalam pembuatan tesis ini menggunakan teknik wawancara kepada Notaris dan Penyidik.

b. Studi Dokumen atau Bahan Pustaka

Studi dokumentasi adalah pengumpulan data yang ditujukan kepada subjek penelitian. Bahan pustaka adalah teknik pengumpulan data dengan tinjauan pustaka ke perpustakaan dan pengumpulan buku-buku, bahan-bahan tertulis serta referensi-referensi yang relevan dengan penelitian yang sedang dilakukan. Studi kepustakaan menjadi bagian penting karena dalam kegiatan penelitian dapat memberikan informasi tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat. Penelitian *yuridis normatif* sebagaimana tersebut di atas merupakan penelitian dengan melakukan analisis terhadap permasalahan dalam penelitian melalui pendekatan terhadap asas-asas hukum serta mengacu pada norma-norma hukum yang terdapat dalam peraturan perundang-undangan yang ada di Indonesia dan menggunakan jenis data dari bahan pustaka yang

lazimnya dinamakan data sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan dengan cara pengumpulan data dengan cara studi kepustakaan dari undang-undang, peraturan pemerintah, keputusan menteri, dan juga dari berbagai jurnal, dan teori ahli hukum yang kemudian di sinkronkan dengan permasalahan yang di angkat, tujuannya untuk menemukan solusi dan juga jawaban dari permasalahan tersebut.

5. Metode Analisa Data

Data-data yang telah diperoleh tersebut kemudian dianalisa dengan melalui pendekatan secara analisis kualitatif yaitu dengan mengadakan pengamatan data-data yang diperoleh dan menghubungkan tiap-tiap data yang diperoleh tersebut dengan ketentuan-ketentuan maupun asas-asas hukum yang terkait dengan permasalahan yang diteliti dengan logika induktif, yakni berpikir dari hal yang khusus menuju hal yang lebih umum, dengan menggunakan perangkat normatif yakni interpretasi dan konstruksi hukum dan selanjutnya dianalisis dengan menggunakan metode kualitatif sehingga dapat ditarik kesimpulan dengan metode deduktif yang menghasilkan suatu kesimpulan yang bersifat umum terhadap permasalahan dan tujuan penelitian.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika penulisan tesis yang akan dipergunakan oleh penulis yaitu sebagai berikut :

Bab I Pendahuluan

Bab ini menjelaskan mengenai latar belakang masalah, perumusan

masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka konseptual, kerangka teori, metode penelitian, sistematika penulisan tesis.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang tinjauan umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tinjauan umum tentang Tanggung jawab dalam hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tinjauan umum tentang Hak Atas Tanah, Tinjauan Umum Tentang Sertifikat Hak Atas Tanah, tinjauan umum tentang Tanah Milik Adat, Tinjauan umum tentang Akta Autentik dan Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah Menurut Islam.

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat dan Pelaksanaan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah bekas hak milik adat secara dibawah tanggungan

Bab IV Penutup

Bab ini berisi simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut A.P Parlindungan, PPAT adalah pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah tetapi tidak digaji oleh pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.⁴² Menurut Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah”. Merujuk pada penjelasan yang diberikan oleh Boedi Harsono, penjabaran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dijelaskan sebagai berikut:⁴³

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang memiliki tugas dan wewenang khusus untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat, berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan dihadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, hak milik atas satuan rumah susun dan pemberian Hak Tanggungan atas tanah;
2. Akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang hanya dialah yang

⁴² A.P Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bandung, Bagian I, hal.131.

⁴³ Boedi Harsono, 2008. *Hukum Agraria Indonesia Jilid 1 “Hukum Tanah Nasional”*, Djambatan, Jakarta, hal 50

berhak membuatnya;

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan di bidang eksekutif/ tata usaha negara;
4. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bukan merupakan dokumen keputusan yang dikeluarkan oleh Pejabat Tata Usaha Negara. Akta ini merupakan sebuah relaas, yakni sebuah laporan tertulis yang disusun oleh pembuat akta berisi pernyataan mengenai pelaksanaan suatu tindakan hukum oleh pihak-pihak tertentu di hadapannya pada waktu yang ditentukan dalam akta tersebut;
5. Keputusan yang diambil oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai wakil pemerintah adalah menentukan apakah akan menerima atau menolak permintaan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk membuat akta hukum terkait tindakan hukum yang akan dilakukan di hadapannya. Memberikan keputusan tersebut merupakan tugas yang harus dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Apabila syarat-syarat yang diperlukan telah terpenuhi, maka ia wajib menerima permintaan tersebut; sebaliknya, jika terdapat syarat-syarat yang belum terpenuhi, maka ia wajib menolak permintaan tersebut.

Sedangkan menurut Effendi Perangin menyatakan : PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak

atas tanah sebagai tanggungan.⁴⁴ Dalam proses pembebanan hak tanggungan melalui Akta Tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, Akta Tanah tersebut memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan sebagai bukti sah.⁴⁵ Sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, sebagaimana diatur dalam Pasal 1365, ketika Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan tindakan yang melanggar hukum dan mengakibatkan kerugian bagi pihak ketiga, maka dia dapat dipertanggungjawabkan secara perdata. Dengan demikian, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus bertanggung jawab atas kesalahan yang terjadi dalam proses pembuatan akta pertanahan, terutama jika kesalahan tersebut bersifat sengaja dan telah diantisipasi sebelumnya, serta mengakibatkan kerugian pihak lain.

Ketentuan yang mengatur posisi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersedia dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang kemudian mengalami beberapa perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Untuk melaksanakan proses pendaftaran tanah, sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang

⁴⁴ Effendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 3

⁴⁵ Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman dan Bakhtiar Tijjang “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah” (*Jurnal Litigasi*, Vol.9 No. 1, November 2021, hal 34. (<https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55/47>)

Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditegaskan bahwa: “Setiap 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 Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan mempertimbangkan peran strategis PPAT dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dan meningkatkan penerimaan negara yang pada akhirnya akan mendukung pembangunan nasional, maka perlu segera mengeluarkan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam bentuk Peraturan Pemerintah. Sebagai tindak lanjutnya, pada tanggal 5 Mei 1998, diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 (Berita Negara nomor 52 tahun 1998 dan Tambahan Berita Negara nomor 3746) mengenai Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mulai berlaku sejak diumumkan. Rincian pelaksanaan Peraturan Pemerintah tersebut diatur dengan sangat terperinci dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) Nomor 4 tahun 1999.

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah individu yang ditunjuk oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan diberi tanggung jawab untuk melaksanakan tugasnya

di wilayah kerja tertentu. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan untuk menyusun akta-akta tanah dalam wilayah tugasnya, kecuali dalam situasi khusus yang memerlukan persetujuan dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Provinsi.⁴⁶ Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan yang terbatas dalam pembuatan akta-akta terkait dengan tanah, yang terbatas pada wilayah kerjanya.⁴⁷ Hal ini sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 2016 yang merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Pasal 12 peraturan tersebut, disebutkan bahwa daerah kerja seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mencakup seluruh wilayah provinsi. Penentuan daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus didasarkan pada keputusan Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Selain itu, Pasal 12A menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memiliki tempat kedudukan di kabupaten/kota di provinsi yang termasuk dalam daerah kerjanya. Kemudian, Pasal 12B menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki hak untuk mengubah tempat kedudukan atau daerah kerjanya, namun jika perubahan tersebut terjadi di dalam kabupaten/kota yang sama dengan tempat kedudukan sebelumnya,

⁴⁶ Boedi Harsono, 2007. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan, Jakarta, Hal 435.

⁴⁷ Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, 2020. *Tuntunan Pembuat Akta Tanah*, STPN Press, Yogyakarta, hal 2.

Pejabat Pembuat Akta Tanah harus memberitahukan perubahan ini kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota setempat. Sementara untuk perpindahan tempat kedudukan atau daerah kerja ke wilayah yang berbeda, Pejabat Pembuat Akta Tanah harus mengajukan permohonan kepada Menteri.

2. Tanggung jawab dalam hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menguraikan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan seorang pejabat umum yang diberi wewenang untuk menyusun akta otentik berkaitan dengan perbuatan hukum tertentu yang menyangkut hak atas tanah atau kepemilikan atas satuan rumah susun. Selanjutnya, dalam Pasal 2 juga dinyatakan bahwa peran utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah menjalankan sebagian dari proses pendaftaran tanah dengan menciptakan akta sebagai bukti sah nyata perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau kepemilikan atas satuan rumah susun. Akta tersebut kemudian digunakan sebagai dasar dalam proses pendaftaran perubahan data tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum terkait dengan tanah tersebut. Lebih rinci jenis-jenis perbuatan hukum yang memerlukan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah:⁴⁸

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;

⁴⁸ Pasal 4 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

4. Pemasukan kedalam Perusahaan (*inberg*);
5. Pembagian Hak Bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam Pasal 1 angka 1 dan Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dengan tegas mengatur bahwa dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum, Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki wewenang yang sah untuk menyusun akta otentik terkait dengan tindakan hukum yang terkait dengan pemberian hak tanggungan kepada pihak kreditur sebagai jaminan atas kewajiban pelunasan utang (sepaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Undang-Undang Hak Tanggungan). Kewenangan untuk menyusun Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) merupakan hak eksklusif yang hanya dimiliki oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan tidak ada pejabat lain yang diamanatkan oleh undang-undang untuk melaksanakannya.

Pembuatan akta pada Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bukti beralihnya hak pembebanan atau mulai berlakunya pembebanan. Tanda bukti ini hanya mengikat pihak-pihak yang bersangkutan dan belum mengikat pihak ketiga, sedangkan pendaftaran pada kantor pertanahan merupakan alat pembuktian yang kuat dan tidak hanya mengikat para pihak yang bersangkutan melainkan juga pihak ketiga.⁴⁹ Dalam pasal 3

⁴⁹ Soedharyo Soimin, 2008, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Intermasa, Jakarta, hal 45

ayat (1) PP nomor 37 tahun 1998 dinyatakan: “Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Untuk kewenangan dari PPAT, hukum telah memberikan kewenangan kepada PPAT melalui definisi-definisi PPAT dalam peraturan perundang-undangan. Kewenangan tersebut antara lain adalah kegiatan-kegiatan yang berkaitan dengan:⁵⁰

1. Pemindahan Hak Atas Tanah
2. Pemindahan Hak Milik
3. Pembebanan Hak Atas Tanah
4. Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Oleh karena itu, Pejabat Pembuat Akta Tanah, selain memiliki tugas utama dalam melaksanakan registrasi tanah dengan pembuatan akta tanah, juga memiliki wewenang untuk menyusun akta otentik terkait semua tindakan hukum yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Berdasarkan ketentuan yang tercantum dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, dapat dipahami bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan eksklusif untuk menyusun akta yang berkaitan dengan tanah

⁵⁰ Salim HS, *Op.cit*, hal. 94

atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berlokasi di wilayah kerjanya. Hal ini juga dijelaskan bahwa, pada prinsipnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya berwenang dalam hal tanah atau satuan rumah susun yang berada dalam wilayah kerjanya, kecuali jika ada ketentuan lain yang menentanginya. Pelanggaran terhadap aturan ini akan mengakibatkan ketidak sahannya akta tersebut dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian yang sah dalam transaksi hukum lainnya.

Dilihat dari ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftan tanah sebagai tugas dan wewenang yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membuat akta pemindahan hak dan pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Proses hukum harus dilewati terlebih dahulu untuk menghasilkan sertifikat hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun.⁵¹

B. Tinjauan Umum Tentang Hak Atas Tanah

1. Pengertian dan Ruang Lingkup Hak Atas Tanah

Pada tahun 1960, di Indonesia diberlakukan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria atau yang lebih dikenal sebagai UUPA. UUPA merupakan salah satu Unifikasi Hukum di Indonesia yaitu suatu penyatuan hukum yang berlaku secara Nasional atau penyatuan pemberlakuan hukum secara Nasional. UUPA

⁵¹ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perpektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Prenadamedia Group, Jakarta, hal. 93-97.

disebut suatu Unifikasi Hukum karena dengan berlakunya UUPA , dualisme hukum yang ada di Indonesia yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat menjadi berakhir. Dengan adanya UUPA, maka pengaturan mengenai tanah tidak lagi menggunakan aturan hukum tanah barat atau hukum tanah adat karena aturan mengenai tanah telah dijadikan satu dan berlaku secara Nasional bagi masyarakat Indonesia.⁵² Sebelum berlakunya UUPA, hukum tanah di Indonesia bersifat dualisme yang artinya terdapat dua peraturan yang mengatur mengenai tanah di Indonesia, yaitu peraturan mengenai hukum tanah adat dan tanah barat.

Berakhirnya dualisme hukum tanah di Indonesia, maka hak-hak atas tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA dirubah menjadi hak-hak atas tanah yang ditetapkan oleh UUPA.⁵³ Menurut Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA, Hak Atas tanah merupakan Hak yang dapat diberikan kepada dan dimiliki oleh masyarakat, baik dimiliki secara pribadi maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, yang sekedar diperlukan untuk kepentingan yang secara langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas sesuai dengan ketentuan UUPA dan/atau pada peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁵⁴

⁵² Hukum Online, Perbedaan Kodifikasi dengan Unifikasi Hukum, diakses melalui <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt59492221a0477/perbedaan-kodifikasidengan-unifikasi-hukum->, diakses pada tanggal 11 November 2024 pukul 13.00 WIB

⁵³ Adrian Sutedi, 2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 2

⁵⁴ Salim HS, *Op.Cit*, hal. 21

Peralihan atau pemindahan hak adalah suatu perbuatan hukum yang bertujuan untuk memindahkan hak dari suatu pihak kepada pihak lainnya. Terjadinya peralihan hak tersebut memang disengaja oleh para pihak yang akan melakukan peralihan hak, sehingga perbuatan hukum ini memang diinginkan oleh pihak tersebut. Sebelum melakukan peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan, pihak yang akan mengalihkan dengan pihak yang akan menerima hak harus melakukan perjanjian atau kesepakatan mengenai sebidang tanah yang menjadi objek peralihan hak atas tanah tersebut.⁵⁵ Pasal 26 ayat (1) UUPA telah menjelaskan mengenai apa saja perbuatan hukum yang dapat menyebabkan terjadinya peralihan hak milik.

Boedi Harsono pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharaannya.⁵⁶

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi

⁵⁵ Notaris dan PPAT, Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah, diakses melalui <http://www.notarisdanppat.com/2017/08/25/peralihan-hak-atas-tanah-karena-jualbeli-tanah/>, diakses pada tanggal 10 November 2024 pukul 18. 12 WIB.

⁵⁶ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Edisi Revisi, Cetakan Kesebelas, (Jakarta : Djambatan, hal.72.

kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah.⁵⁷

2. Sertifikat Hak Atas Tanah

Kepemilikan tanah menunjukkan hak untuk mengatur dan menggunakan tanah menurut kehendak orang yang mengelolanya. Perhatikan bahwa istilah menguasai tidak harus dimiliki, dapat dipinjam atau dipinjam. Bentuk pengelolaan ini secara hukum didefinisikan dalam bentuk hak atas tanah. Hak atas tanah menggambarkan hubungan hukum antara individu, kelompok orang, dan badan hukum atas tanah. Hubungan hukum menyangkut hak dan kewajiban mereka atas harta benda. Hak-hak tersebut meliputi hak untuk memiliki, mengelola, menggunakan dan mengalihkan hak atas tanah. Di sisi lain, salah satu tugasnya adalah menjaga kualitas tanah dan penggunaannya tidak merugikan pihak lain atau lingkungan.⁵⁸ Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti

⁵⁷ Mulyana Darusman, 2016, “Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah”, ADIL: *Jurnal Hukum*, Vol.5 No.4, hal. 37

⁵⁸ Mulyono Sadyohutomo, 2016, *Tata Guna Tanah Dan Penyerasian Tata Ruang*, Pelajar, Yogyakarta, Hal. 200

hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.⁵⁹

Di dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c. Undang-undang Pokok Agraria menetapkan bahwa surat tanda bukti yang akan dikeluarkan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, dari bunyi pasal ini, maka jelaslah bahwa negara Indonesia menggunakan sistem negatip mengandung positif. Adapun pengertian negatip adalah kemungkinan sertifikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, artinya Positif adalah Kantor Pertanahan Nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan, adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertifikat tanah ada pengumuman, dalam menentukan batas tanah dengan mengikutsertakan tetangga (*Contradictore delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas tanah. Adapun di Indonesia tidak dipakai sistem Positif Murni karena data fisik di negara kita masih semrawut apalagi data yuridisnya.

⁵⁹ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86

Hal ini juga diperkuat didalam Pasal 32 ayat (1) peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertipikat hak yang sudah dibubuhi catatan perubahan diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Dalam hal yang dialihkan, hak yang belum didaftar, akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir (Pasal 106 PP No. 24 tahun 1997).

Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud. Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya.⁶⁰

Menurut penjelasan pasal tersebut, sertipikat merupakan tanda bukti yang kuat, dalam arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus sesuai dengan data

⁶⁰ Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hal. 98-100

yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan, karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut.⁶¹

Akan tetapi meskipun sudah secara tegas diatur dalam UUPA dan PP No. 24 tahun 1997 bahwa untuk menjamin kepastian hukum pemilikan tanah, tanah tersebut harus didaftarkan, namun masih banyak masyarakat khususnya di daerah pedesaan yang memiliki tanah tetapi tidak mempunyai sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah tersebut, karena tanah bersangkutan belum didaftarkan. Di daerah pedesaan masih banyak warga yang memiliki tanah dengan alat bukti hanya berupa Petuk Pajak atau Girik. Girik adalah surat pajak hasil bumi/verponding sebelum diberlakukannya UUPA memang merupakan bukti kepemilikan hak atas tanah, tetapi setelah berlakunya UUPA, girik bukan lagi sebagai bukti hak atas tanah, namun hanya berupa surat keterangan objek atas tanah. Apabila ditelusuri lebih jauh sebelum lahirnya UUPA, secara yuridis formal, girik benar-benar diakui sebagai tanda bukti hak atas tanah, tetapi sekali lagi bahwa setelah lahirnya UUPA girik tidak berlaku lagi. Hal ini juga dipertegas dengan Putusan Mahkamah Agung RI. No. 34/K/Sip/1960, tanggal 19 Februari 5 1960 yang menyatakan bahwa surat petuk/girik (bukti penerimaan PBB) bukan tanda bukti hak atas tanah. Terbukti di lingkungan peradilan telah banyak mengeluarkan keputusan dalam sengketa tanah Girik melawan tanah Sertifikat kemudian memenangkan tanah Girik. Dalam prakteknya di lapangan menunjukan

⁶¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan, Op.Cit.*, hal.32.

banyaknya alat bukti selain Sertifikat Hak Atas Tanah yang dipermasalahkan sampai menjadi perkara di Lembaga Peradilan. Bahkan beberapa diantaranya menghasilkan putusan yang memiliki kekuatan hukum tetap (*Incracht Van Gewijsde*) untuk membatalkan Sertifikat Hak Atas Tanah meskipun telah lebih dari 5 (lima tahun).⁶² Berdasarkan fakta-fakta yang ada di masyarakat Sertifikat Hak Atas Tanah belum sepenuhnya memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang Hak Atas Tanah. Sertifikat Hak Atas Tanah masih menghadapi kemungkinan adanya gugatan dari pihak lain yang merasa memiliki Hak Atas Tanah tersebut, Sehingga apabila dapat dibuktikan secara hukum bahwa ia adalah pemilik sebenarnya maka Sertifikat Hak Atas Tanah dapat dibatalkan.⁶³ Kata-kata “rangkaian kegiatan” menunjuk adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah. Kata-kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan bahwa sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Kata “teratur” menunjukan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan kepada peraturan perundang-undangan yang sesuai. Berdasarkan rumusan pengertian dari pendaftaran tanah diatas, dapat disebutkan bahwa unsurunsur dari pendafrtan tanah yaitu:⁶⁴

a. Rangkaian kegiatan bahwa kegiatan yang dilakukan dalam

⁶² Shinta Novi Wardhani - Rusdianto Sesung, 2018, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, , *Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam* Vol. 21, No. 1, Hal.63-64.

⁶³ Muwahid, 2016, *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia* , UIN Sunan Ampel Press, Surabaya, hal. 141.

⁶⁴ Suhadi dan Rofi Wahasisa, 2008, *Buku Ajar Pendaftaran Tanah*, UNS, Semarang, hal. 12.

pendaftaran tanah adalah kegiatan mengumpulkan baik data fisik maupun data yuridis dari tanah

- b. Oleh pemerintah bahwa dalam kegiatan pendaftaran tanah ini terdapat instansi khusus yang mempunyai wewenang dan berkompeten yaitu Kementerian Agraria dan Tata Ruang.
- c. Teratur dan terus-menerus bahwa proses pendaftaran tanah merupakan suatu kegiatan yang didasarkan dari peraturan perundang-undangan dan kegiatan ini dilakukan secara terus-menerus tidak berhenti sampai dengan seseorang mendapatkan tanda bukti hak.
- d. Data tanah bahwa hasil pertama dari proses pendaftaran tanah adalah dihasilkan data fisik dan data yuridis. Data fisik memuat data mengenai tanah, antara lain, lokasi, batas-batas, luas bangunan, serta tanaman yang ada di atasnya. Sedangkan data yuridis memuat data mengenai haknya, antara lain, hak apa, dan pemegang haknya siapa.
- e. Wilayah bisa merupakan wilayah kesatuan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- f. Tanah-tanah tertentu, berkaitan dengan obyek dari pendaftaran tanah.
- g. Adanya tanda bukti kepemilikan hak yang berupa sertifikat.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP 24 Tahun 1997 dan Peraturan perundangundangan yang bersangkutan. Pejabat-pejabat yang membantu Kepala Kantor

Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, antara lain. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW), Pejabat dari Kantor Lelang, dan Panitia Ajudikasi.⁶⁵ Selain pengertian sertifikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertifikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertifikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.⁶⁶ Tujuan dari diterbitkannya sertifikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertifikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertifikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya, pemegang sertifikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.⁶⁷ Penyelenggaraan pendaftaran tanah juga bertujuan untuk menciptakan pusat informasi pertanahan untuk memudahkan akses para pemangku kepentingan, termasuk pemerintah, terhadap data-data yang diperlukan untuk melakukan tindakan hukum terkait tanah dan satuan rumah yang didaftarkan. Pendaftaran Tanah memudahkan pemerintah dan masyarakat

⁶⁵ Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Kencana, Jakarta, hal.295–98.

⁶⁶ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., hal. 86

⁶⁷ Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, Hal. 43

untuk memperoleh informasi fisik dan hukum dari Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

C. Tinjauan Tentang Tanah Milik Adat

Tanah dengan kedudukan Hak Milik sudah sejak dulu dikenal oleh masyarakat. Jadi tanah Hak Milik Adat bagi masyarakat Indonesia bukanlah suatu hal yang baru/asing. Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan dipandang dari segi ekonomis, umpamanya : sebidang tanah itu dibakar, di atasnya dijatuhkan bom-bom, tentu tanah tersebut tidak akan lenyap, setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai sebidang tanah tersebut akan muncul kembali, tetap berwujud tanah semula. Kalau dilanda banjir misalnya, setelah airnya surut, tanah muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula.⁶⁸ tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan, merupakan tempat dimana para warga yang meninggal dunia dikuburkan; dan sesuai dengan kepercayaan merupakan pula tempat tinggal dewa-dewa pelindung dan tempat roh para leluhur bersemayam. Tanah-tanah adat hampir semuanya belum didaftar karena tunduk pada hukum adat yang tidak tertulis. Sebelum UUPA mengenai tanah tanah hak milik adat di Jawa, Madura dan bali juga diadakan kegiatan pendaftaran tanah, tetapi

⁶⁸ Bushar Muhammad, 2004, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal.

bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan melainkan diselenggarakan untuk keperluan pemungutan pajak tanah yaitu Landrente atau Pajak Bumi dan Verponding Indonesia.⁶⁹

Kedudukan tanah dalam hukum adat Hal utama yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu bahwa tanah itu merupakan tempat tinggal, memberikan penghidupan, tempat dimana warga yang meninggal dunia dikebumikan dan merupakan pula tempat tinggal pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.⁷⁰ Kedudukan tanah dalam hukum adat sangat erat hubungannya, ini terjadi karena tanah memberikan tempat kepada warga persekutuan yang meninggal dunia dan tanah serta pohon-pohon diatasnya memberi tempat kepada roh yang melindungi persekutuan itu.⁷¹

Hak-hak perseorangan atas tanah adat Dalam lingkungan yang didudukinya, warga masyarakat adat setempat mempunyai hak untuk mengerjakan dan mengusahakan sebidang tanah pertanian, hak itu disebut hak milik, jika tidak dapat lebih dari satu masa panen seperti tanah akuan di Jawa Utara disebut dengan hak memungut hasil. Dalam hukum adat mereka yang meletakkan suatu tanda larangan atau mereka yang memulai membuka tanah mempunyai hak pertama terhadap tanah itu yang disebut hak wenang pilih (burukan di Kalimantan). Suatu hak untuk membeli tanah pertanian dengan menyampingkan orang lain yang

⁶⁹ Boedi Harsono, 1995, *Sejarah Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal.50.

⁷⁰ Surojo Wignjodipuro, 1990, *Pengantar dan Asas Hukum Adat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 237.

⁷¹ Soekanto, 1996, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.80

akan membelinya disebut hak memiliki pertama. Kepala desa atau pejabat desa mempunyai hak atas pendapatan dan penghasilan atas tanah bengkok yang diberikan persekutuan. Pada umumnya hak perseorangan ini adalah hak milik adat (hak milik berbeban berat).⁷²

Ada dua macam jual beli tanah dalam hukum adat yaitu:⁷³

1. Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah diatas tanah itu, membuka tanah pertanian, menggubur orang di tempat itu dan lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.
2. Perbuatan hukum bersifat dua pihak. Intinya adalah peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan. Untuk menjalankan jual beli dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, maka perbuatan tersebut harus terang dan tunai.

Jual beli-jual beli tanah dalam hukum adat itu antara lain :⁷⁴

1. Menjual gade artinya mereka yang menerima tanah mempunyai hak untuk mengerjakan tanah itu dan mempunyai hak penuh untuk memungut penghasilan dari tanah. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gade. Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan pada waktu tanah itu diserahkan.
2. Menjual lepas artinya pembeli mendapat hak milik atas tanah yang

⁷² *Ibid*, hal 83.

⁷³ *Ibid*, hal 84.

⁷⁴ *Ibid*,

dibelinya. Pembayaran dilakukan dihadapan kepada persekutuan.

3. Menjual tahunan adalah suatu bentuk menyewakan tanah yang terdapat di Jawa yang lamanya tidak dapat ditentukan.
4. Pemberian tanah (secara hibah atau warisan) Memberikan tanah dimana hak milik segera dialihkan baik kepada ahli warisnya maupun pada orang lain dan baik yang memiliki tanah masih hidup maupun pemilik tanah sudah meninggal dunia.

Tanah bekas Hak Milik Adat dikonversi menjadi tanah hak milik menurut UUPA. Tanah ini dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus-menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak.⁷⁵ Dalam pengertian sekarang, Hak Milik atas tanah tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut: “Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, sehingga dilihat dari sini Hak Milik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :⁷⁶

1. Terkuat menunjuk jangka waktunya (jangka waktu tidak ditentukan/tidak mempunyai batas waktu).
2. Terpenuh menunjuk luas wewenangnya dalam menggunakan tanah tersebut (wewenangnya tidak dibebani)
3. Turun-temurun artinya dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari satu generasi ke generasi berikutnya

⁷⁵ Soedharyo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1.

⁷⁶ Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, hal. 8.

Menurut Pasal 6 dari UUPA dikatakan bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Terkuat dan terpenuh disini tidak berarti bahwa Hak Milik merupakan hak yang mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, ini dimaksudkan untuk membedakan dengan hak-hak atas tanah lainnya yang dimiliki oleh individu. Dengan kata lain Hak Milik merupakan hak yang paling kuat dan paling penuh di atas semua hak-hak atas tanah lainnya, sehingga pemnilik mempunyai hak untuk menuntut kembali di tangan siapa pun benda itu berada. Seseorang yang mempunyai Hak Milik dapat berbuat apa saja sekehendak hatinya miliknya itu, asal saja tindakannya tidak bertentangan dengan undang-undang atau melanggar hak atau kepentingan orang lain yang dimaksud dalam Pasal 6. Pemikiran Hak Milik inempunyai fungsi sosial ini didasarkan pada pemikiran bahwa Hak Milik atas tanah tersebut perlu dibatasi dengan fungsi sosial, dalam rangka mencegah penggunaan Hak Milik yang tidak sesuai dengan fungsi dan tujuannya. Dasar hukum fungsi sosial tercermin didalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 berbunyi sebagai berikut "Bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat".

Hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik seseorang berpindah kepada, orang lain, karena perbuatan hukum, disini menunjukkan adanya "kesengajaan" dilakukan dengan maksud agar pihak lain memperoleh hak tersebut yaitu melalui jual beli, hibah dan

tukar-menukar dan sebagainya.

Dengan cara UUPA menurut Pasal 22 UUPA, maka Hak Milik terjadi karena :

1. Menurut Hukum Adat Menurut Pasal 22 ini harus, diatur dengan Peraturan Pemerintah supaya tidak merugikan kepentingan umum dan negara. Terjadinya Hak Milik atas tanah menurut hukum adat lazimnya bersumber pada pembukaan hutan yang merupakan bagian tanah ulayat suatu masyarakat hukum adat. Dengan membuka tanah hutan tersebut bukan berarti langsung memperoleh hak atas tanah, tetapi barulah timbul hubungan hukumnya menjadi lebih kuat yang dalam UUPA disebut dengan Hak Pakai. Hak pakai ini lama kelamaan tumbuh menjadi Hak Milik melalui proses pertumbuhan yang memakan waktu yang lama berkat usaha atau modal yang dikeluarkan, oleh orang yang membuka tanah tersebut. Pembukaan hutan secara tidak teratur dapat membawa akibat yang sungguh merugikan kepentingan umum dan negara, berupa kerusakan tanah, erosi, tanah longsor, banjir dan sebagainya.
2. Penetapan Pemerintah Hak Milik yang oleh UUPA dikatakan terjadi karena: penetapan pemerintah itu diberikan oleh instansi yang berwenang menurut cara dan dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah Demikian Pasal 22 ayat (2) huruf a Hak Milik itupun dapat diberikan sebagai perubahan daripada yang sudah dipunyai pemohon misalnya Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan.

3. Pemberian Hak Milik karena Undang-Undang/Konversi Terjadinya Hak Milik menurut ketentuan Undang-undang ini berdasarkan konversi sejak tanggal 24 September, 1960 yaitu sejak berlakunya UUPA. Di mana disebutkan semua hak-hak atas tanah diubah menjadi hak-hak baru menurut Undang-Undang Pokok Agraria, perubahan seperti ini disebut konversi dan ini terjadi demi hukum.

D. Tinjauan Umum Tentang Akta Autentik

Akta PPAT memiliki kedudukan dan peranan yang penting dalam kegiatan masyarakat yang berhubungan dengan hukum. Dengan adanya suatu Akta PPAT, akan menjadi dasar dari Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melakukan peralihan, pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dari pihak pertama kepada pihak kedua.⁷⁷ Akta PPAT adalah Akta tanah yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁷⁸ Akta dapat dibagi menjadi dua bentuk, yaitu akta autentik dan akta di bawah tangan. Menurut Supomo, akta autentik adalah akta yang dibuat oleh atau dihadapan seorang pejabat umum yang mempunyai wewenang untuk membuat akta itu, dengan maksud untuk dijadikan sebagai surat bukti.⁷⁹

Menurut A.Pitlo akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani,

⁷⁷ Salim HS, *Op.Cit*, hal. 67

⁷⁸ Pasal 1 angka 4 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

⁷⁹ Supomo, 1971, *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 38

dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat. Kemudian menurut Sudikno Merto kusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.⁸⁰

Apabila dua orang datang kepada Notaris atau PPAT menerangkan bahwa mereka telah mengadakan suatu perjanjian misalnya perjanjian jual beli, sewa menyewa gedung dan meminta Notaris untuk membuatkan akta itu adalah akta yang dibuat dihadapan Notaris atau PPAT. Notaris di sini hanya mendengarkan dari para pihak yang menghadap dan menerangkan dalam suatu akta. Pegawai yang berkuasa atau pegawai umum yang dimaksud pada Pasal 1868 KUH Perdata yaitu seorang Notaris, seorang hakim, seorang juru sita pada Pengadilan, seorang pegawai catatan sipil dan dalam perkembangannya seorang Camat karena jabatannya ditunjuk sebagai Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dengan demikian suatu akta Notaris, surat keputusan hakim, berita acara yang dibuat oleh juru sita pengadilan, surat perkawinan yang dibuat oleh pegawai Catatan Sipil/KUA dan akta jual beli tanah yang dibuat PPAT adalah akta-akta autentik.⁸¹

Akta otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan atau tanpa bantuan dari pihak-pihak yang

⁸⁰ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, hal.1.

⁸¹ *Ibid*

berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Akta otentik tersebut memuat keterangan seorang pejabat yang menerangkan tentang apa yang dilakukan atau dilihat dihadapannya.⁸²

Menurut C.A.Kraan, akta otentik mempunyai ciri-ciri sebagai berikut:⁸³

1. Suatu tulisan dengan sengaja dibuat semata-mata untuk dijadikan bukti atau suatu bukti dari keadaan sebagaimana disebutkan di dalam tulisan dibuat dan dinyatakan oleh pejabat yang berwenang. Tulisan tersebut turut ditandatangani oleh atau hanya ditandatangani oleh pejabat yang bersangkutan saja.
2. Suatu tulisan sampai ada bukti sebaliknya, dianggap berasal dari pejabat yang berwenang.
3. Ketentuan peraturan perundang-undangan yang harus dipenuhi; ketentuan tersebut mengatur tata cara pembuatannya (sekurang-kurangnya memuat ketentuanketentuan mengenai tanggal, tempat dibuatnya akta suatu tulisan, nama dan kedudukan atau jabatan pejabat yang membuatnya).
4. Seorang pejabat yang diangkat oleh negara dan mempunyai sifat dan pekerjaan yang mandiri serta tidak memihak dalam menjalankan jabatannya.

⁸² Husni Thamrin, 2011, *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal.11.

⁸³ Herlien Soerojo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.148.

5. Pernyataan atau fakta dari tindakan yang disebut oleh pejabat adalah hubungan hukum di dalam bidang hukum privat.

Akta autentik yaitu suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak dari padanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan tentang yang tercantum di dalamnya sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanyalah sepanjang yang diberitahukan itu erat hubungannya dengan pokok dari pada akta. Terhadap pihak ketiga, maka akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian yang bebas, yaitu penilaiannya diserahkan kepada hakim untuk mempertimbangkannya. Dan sebagai alat bukti, akta autentik ini mempunyai kekuatan pembuktian sebagai berikut:⁸⁴

1. Kekuatan pembuktian formal yaitu membuktikan bahwa para pihak betul-betul sudah menerangkan apa yang tertulis dalam akta.
2. Kekuatan pembuktian materil yaitu membuktikan bahwa para pihak betul-betul menyatakan bahwa peristiwa atau kejadian yang disebutkan dalam akta itu telah terjadi.
3. Kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga;
4. Para pihak pada tanggal yang tercantum dalam akta telah menghadap notaris dan melakukan tindakan sebagaimana disebut dalam akta.

Sebagai asas berlaku *acta publica probant sese ipsa*, yang berarti

⁸⁴ Komar Andasmita, 1983, Notaris dalam Praktek Hukum, Bandung, Alumni, hal. 35

bahwa suatu akta yang tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu dapat berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik, sampai terbukti sebaliknya. Hal ini berarti bahwa tanda tangan pejabat pembuat akta dianggap sebagai aslinya, sampai ada pembuktian sebaliknya. Beban pembuktiannya pun terletak pada siapa yang mempersoalkan autentik atau tidaknya (authenticity) akta tersebut. Beban pembuktian ini terikat pada ketentuan khusus seperti yang diatur dalam Pasal 138 HIR (Pasal 164 Rbg, 148 Rv). Kekuatan pembuktian lahir ini berlaku bagi kepentingan atau keuntungan para pihak dan terhadap setiap orang dan tidak terbatas pada para pihak saja. Sebagai alat bukti maka akta autentik, baik akta pejabat (*aktaambtelijk*) maupun akta para pihak (*aktapartij*), keistimewaannya terletak pada kekuatan pembuktian lahir.⁸⁵ Sejak diberlakukannya Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKAP BPN) Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, hal-hal dalam Akta PPAT yang telah di standardisasi oleh Pemerintah Indonesia melalui suatu formulir resmi dinyatakan tidak diberlakukan kembali. Pada saat ini, yang menyiapkan dan membuat akta PPAT dilakukan sendiri oleh PPAT. Tujuannya adalah untuk mengatasi kelangkaan blanko akta PPAT yang selama ini menjadi masalah rutin yang dihadapi PPAT dan masyarakat yang membutuhkan serta

⁸⁵ R. Subekti, 1995, *Hukum Pembuktian*, Pradnya Paranita, Jakarta, hal. 46

menghilangkan beban Negara, dimana selama ini blanko akta PPAT dibebankan kepada APBN.⁸⁶ Akta PPAT juga mempunyai fungsi yang sangat penting pula dan tentunya menguntungkan bagi para pemegang Akta PPAT tersebut. Fungsi dari Akta PPAT antara lain:

1. Akta PPAT dapat menjadi alat bukti telah dilakukannya suatu
2. Perbuatan hukum Akta PPAT dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan Hak dan Pembebanan hak yang bersangkutan.

Akta di bawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat oleh para pihak untuk pembuktian tanpa bantuan dari seorang pejabat pembuat akta, dengan kata lain akta di bawah tangan adalah akta yang dimaksudkan oleh para pihak sebagai alat bukti, tetapi tidak dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum Pembuat Akta. Suatu akta yang dibuat di bawah tangan baru mempunyai kekuatan terhadap pihak ketiga, antara lain apabila dibubuhi suatu pernyataan yang bertanggal dari seorang Notaris atau seorang pegawai lain yang ditunjuk oleh Undang-undang, sebagaimana diatur dalam Pasal 1874 dan Pasal 1880 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Pernyataan tertanggal ini lebih lazimnya disebut *Legalisasi dan Waarmerking*.⁸⁷

Akta adalah surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup

⁸⁶ Salim HS, *Op.Cit*, hal. 81

⁸⁷ "Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanah", (Online), (<http://rumah-dan-tanah-dibogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/>), diakses pada tanggal 9 November 2024 pukul 15.00 WIB.

bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perihal pada akta itu. Akta mempunyai 2 fungsi penting yaitu akta sebagai fungsi formal yang mempunyai arti bahwa suatu perbuatan hukum akan menjadi lebih lengkap apabila dibuat suatu akta. Fungsi alat bukti yaitu akta sebagai alat pembuktian dimana dibuatnya akta tersebut oleh para pihak yang terikat dalam suatu perjanjian di tujukan untuk pembuktian di kemudian hari.

Akta Otentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi wewenang untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan-ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan dari yang berkepentingan, yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan, akta otentik terutama memuat keterangan seorang pejabat, yang menerangkan apa yang dilakukannya dan dilihat di hadapannya. Dalam Pasal 165 HIR dan Pasal 285 Rbg, akta otentik adalah suatu akta yang dibuat oleh atau dihadapan pejabat yang diberi wewenang untuk itu, merupakan bukti yang lengkap antara para pihak dan para ahli warisnya dan mereka yang mendapat hak daripadanya tentang yang tercantum di dalamnya dan bahkan sebagai pemberitahuan belaka, akan tetapi yang terakhir ini hanya diberitahukan itu berhubungan dengan perihal pada akta itu. Akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara yaitu Suatu akta otentik ialah suatu

akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Irwan Soerodjo mengemukakan bahwa ada 3 unsur esensial agar terpenuhinya syarat formal suatu akta otentik, yaitu:⁸⁸

- a. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang.
- b. Dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Umum.
- c. Akta yang dibuat oleh atau di hadapan Pejabat Umum yang berwenang untuk itu dan di tempat dimana akta itu dibuat.

E. Tinjauan Umum Tinjauan Umum tentang Hak Atas Tanah Menurut Islam

Hubungan antara manusia dengan tanah sangat erat, yaitu tanah sebagai tempat manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Tanah telah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan bangsa, serta pendukung suatu Negara, lebih-lebih yang corak agrarisnya berdominasi. Di Negara yang rakyatnya berhasrat melaksanakan demokrasi yang berkeadilan sosial, pemanfaatan tanah yang sebesar-besarnya bertujuan untuk kemakmuran rakyat.⁸⁹ Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pasal 4 adalah permukaan bumi yang kewenangan penggunaannya meliputi tubuh bumi, air dan ruang yang ada di atasnya. Dalam pengertian ini tanah meliputi tanah yang

⁸⁸ Irwan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 148.

⁸⁹ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Sinar Grafika, Jakarta, hal. 31

sudah ada sesuatu hak yang ada diatasnya maupun yang dilekati sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.⁹⁰ Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT, sebagaimana firman-Nya dalam QS al-Nur (27): 42, yang artinya “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” Selanjutnya, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya, sebagaimana firman-Nya dalam QS al-Hadid (57): 7, yang artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, “Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT., dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT.”

Islam menerapkan hak milik individu dan hak milik umum, sama-sama dapat pengakuan yang seimbang. Hak milik dalam Islam, baik hak milik individu maupun hak milik umum tidaklah mutlak, tetapi terikat oleh ikatan untuk merealisasikan kepentingan orang banyak.⁹¹

Tanah adalah anugerah dari Allah SWT, Tuhan pemilik dan pengatur alam semesta untuk umat manusia. Dengan kata lain, manusia

⁹⁰ Anonim, 2007, *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah*, Deputy Survey, Pengukuran dan Pemetaan BPN RI, Jakarta, hal. 6

⁹¹ Ali Sodikin, 2012, “*Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh*,” *Mazhabuna*, Media Transformasi Pemikiran Islam 1, no. 6, hal. 26.

wajib untuk mensyukuri anugerah Tuhan ini dalam bentuk mengelola guna mewujudkan kemakmuran di muka bumi. Sehubungan dengan hal ini diperlukan peraturan perundang-undangan untuk melindungi kepentingan manusia agar tidak saling berbenturan. Terkait dengan penalaran ini perlu kiranya mencermati, memperhatikan dan melaksanakan petunjuk Allah dalam firman-Nya di bawah ini:

وَلَقَدْ كَتَبْنَا فِي الزَّبُورِ مِنْ بَعْدِ الذِّكْرِ أَنَّ الْأَرْضَ يَرِثُهَا عِبَادِيَ الصَّالِحُونَ

Artinya : Sungguh, Kami telah menuliskan di dalam Zabur setelah (tertulis) di dalam az-Zikr (Lauh Mahfuz) bahwa bumi ini akan diwarisi oleh hamba-hamba-Ku yang saleh.⁹²

Pada ayat yang lalu Allah menerangkan keadaan orang kafir dan orang beriman di akhirat. Pada ayat ini Allah menerangkan ketetapan-Nya tentang orang-orang yang mewarisi bumi. Dan sungguh, telah Kami tulis sebagai suatu ketetapan di dalam Zabur, yang diturunkan kepada Nabi Dawud dan Sulaiman, setelah tertulis di dalam Az-Zikr, yaitu di Lauh Mahfuz, bahwa bumi ini milik-Ku dan akan diwarisi oleh hamba-hamba-Ku yang saleh, yaitu sanggup mengelola bumi dan memakmurkannya, mengambil manfaat dari kekayaan alamnya, serta sanggup memimpin masyarakat dan membangunnya dengan mengikuti petunjuk-Ku.

Menurut hukum Islam, tanah yang diambil alih oleh Negara Islam dibagi ke dalam tiga bentuk kepemilikan, yaitu:⁹³

⁹² <https://quran.nu.or.id/al-anbiya/105> diakses pada tanggal 12 November 2024 pukul 12.14 WIB.

⁹³ Ija Suntana, 2010, *Politik Ekonomi Islam (Siyasah Maliyah)*, Pustaka Setia, Bandung, hal.85–89.

1. Kepemilikan pribadi, yaitu eksklusifitas syari'ah yang ada pada setiap individu untuk memanfaatkan barang dan jasa.
2. Kepemilikan publik (umum), yaitu eksklusifitas syari'at yang diberikan kepada masyarakat untuk bersama-sama memanfaatkan tanah yang ada. Ini terjadi semisal pada jalan, sungai, hutan, taman, danau dan sebagainya. Hal ini juga mencakup tanah yang tidak dimiliki secara pribadi, tanah yang ditetapkan untuk penggunaan tertentu dan sumber daya mineral. Pengelolaan kepemilikan umum pada prinsipnya dilakukan oleh Negara, namun dari segi pemanfaatannya dinikmati oleh masyarakat umum.
3. Kepemilikan Negara, yaitu eksklusifitas yang diberikan syari'at atas setiap harta yang hak pemanfaatannya berada di tangan Negara. Ini semisal tanah yang diperoleh dari harta rampasan perang, fai, kharaj, jizyah, 'ushr, kekayaan orang yang tidak memiliki ahli waris dan tanah milik Negara. Tanah jenis ini dipergunakan untuk berbagai keperluan yang menjadi kewajiban Negara, seperti menggaji pegawai, keperluan jihad dan sebagainya.

Tanah yang Allah tegaskan diwariskan kepada hamba-Nya yang saleh dapat dimaknai bahwa tanah harus didayagunakan untuk kemaslahatan umat manusia. Hal ini hanya mungkin jika tanah dikelola oleh orang-orang yang saleh sehingga dia tidak rakus hanya mementingkan diri sendiri. Agar tidak terjadi benturan kepentingan umat manusia terhadap tanah, maka diperlukan peraturan perundang-undangan

yang melindungi hak atas tanah. Sehubungan dengan hal ini pendaftaran hak atas tanah menjadi suatu keharusan untuk menjamin kemaslahatan umat manusia. Hal ini sesuai dengan syariat Islam agar manusia dapat mencapai kebaikan di dunia dan juga mencapai kebaikan di alam akhirat. Manusia sebagai khalifah bertugas untuk memakmurkan tanah sebagai bentuk ibadah kepada Allah SWT. Hal ini sebagaimana firman Allah dalam Q.S Hud :

لَّهِ مَا لَكُمْ مِنْ إِلَهٍ غَيْرُهُ ۖ هُوَ أَنْشَأَكُمْ مِنْ وَإِلَىٰ تَمُودَ أَخَاهُمْ صَالِحًا ۚ قَالَ يَٰقَوْمِ ۖ أَعْبُدُوا ٱلْأَرْضِ وَأَسْتَغْفِرْكُمْ فِيهَا فَاسْتَغْفِرُوهُ ثُمَّ تَوْبُوا إِلَيْهِ ۚ إِنَّ رَبِّي قَرِيبٌ مُّجِيبٌ

Artinya: Dan kepada Tsamud (Kami utus) saudara mereka Shaleh. Shaleh berkata: "Hai kaumku, sembahlah Allah, sekali-kali tidak ada bagimu Tuhan selain Dia. Dia telah menciptakan kamu dari bumi (tanah) dan menjadikan kamu pemakmurnya, karena itu mohonlah ampunan-Nya, kemudian bertobatlah kepada-Nya, Sesungguhnya Tuhanku amat dekat (rahmat-Nya) lagi memperkenankan (doa hamba-Nya)".⁹⁴

Dalam ayat ini dijelaskan bahwa Dan Kami mengutus kepada kaum Tsamud saudara mereka, Shaleh. Kemudian dia berkata kepada mereka, "wahai kaumku, sembahlah Allah semata, karena tidak ada tuhan yang berhak disembah bagi kalian kecuali Dia, maka murnikanlah ibadah bagiNya. Dia lah yang memulai penciptaan kalian dari tanah dengan menciptakan bapak moyang kalian, Adam darinya, dan menjadikan kalian orang-orang yang memakmurkannya, maka mohonlah kepadaNya agar berkenan mengampuni dosa-dosa kalian, dan kembalilah kepadaNya dengan taubat nasuha. Sesungguhnya tuhanku dekat kepada orang yang mengikhlaskan ibadah kepadaNya dan mau bertaubat kepadaNya, lagi mengabulkan (permintaannya), bila dia berdo'a

⁹⁴ <https://tafsirweb.com/3553-surat-hud-ayat-61.html> diakses pada tanggal 9 November 2024 pukul 12.51 WIB.

kepadaNYa.” Berdasarkan ayat diatas manusia yang diamanahi Allah untuk mengelola tanah adalah hamba Allah yang saleh agar dapat memakmurkan bumi/tanah. Tugas manusia sebagai khalifah untuk memakmurkan bumi adalah bentuk ibadah untuk mencari ridho Allah SWT semata-mata. Sejalan hal ini, maka manusia tidak boleh membuat kerusakan di bumi, merusak alam, mencemari udara karena akibat kerusakan di bumi dapat menyengsarakan kehidupan makhluk di bumi termasuk manusia itu sendiri.

Tanah merupakan salah satu faktor produksi penting yang harus dimanfaatkan secara optimal. Setiap jenis tanah selain mempunyai zat yakni tanah, yaitu tanah itu sendiri, juga mempunyai manfaat tertentu misalnya untuk pertanian, perumahan atau industri. Islam memperbolehkan seseorang memiliki tanah memanfaatkannya. Kalau dicermati nas-nas syara' yang berkaitan dengan kepemilikan tanah, maka ditemukan ketentuan hukum tentang tanah berbeda dengan kepemilikan benda-benda lainnya. Di dalam al-Quran sebagai sumber hukum Islam banyak ditemukan ayat-ayat yang berbicara tentang bumi/tanah sebagai karunia Allah Swt kepada manusia. Ada tiga kata yang disebutkan Allah Swt tentang tanah di dalam Alquran, di samping kata al-ardhun ح ع ش kata yang juga banyak disinggung adalah al-thin ط ح ء kemudian kata al-turab (ط ش ح د ح) (yang jika diterjemahkan ke dalam bahasa Indonesia berarti tanah. Hal ini ditunjukkan dengan banyaknya kata-kata al-ard () la helo pakgnuid ش ع Quran, antara lain QS. Al-Nahl: 16/52-65-73-77,

seperti yang terdapat di dalam QS. Al-Nahl: 16/65:⁹⁵

□ سَمْعُونَ وَاللَّهُ أَنزَلَ مِنَ السَّمَاءِ مَاءً فَأَحْيَا بِهِ الْأَرْضَ بَعْدَ مَوْتِهَا إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّقَوْمٍ يَّ

Artinya: “Dan Allah menurunkan dari langit air (hujan) dan dengan air itu dihidupkan-Nya bumi (al-ard) sesudah matinya. Sesungguhnya pada yang demikian itu benar-benar terdapat tanda-tanda (kebesaran Tuhan) yang orang-orang yang mendengarkan (pelajaran)”.⁹⁶

Kata-kata al-thin طحّ terdapat dalam QS. Ali-Imran: 3/49, Al-Maidah: 5/110, Al-An'am: 6/2, Al-A'raf: 7/12, sebenarnya masih banyak lagi dalam al-Quran kata-kata al-thin طحّ. Salah satunya yang terdapat dalam QS. Ali-Imran: 3/49:

وَرَسُولًا إِلَىٰ بَنِي إِسْرَائِيلَ أَنِّي قَدْ جِئْتُكُمْ بِآيَةٍ مِنْ رَبِّكُمْ طَيْرًا بِإِذْنِ اللَّهِ وَابْرَأُ الْأَكْمَهَ أَنِّي أَخْلَقُ لَكُمْ مِنَ الطِّينِ كَهَيْئَةِ الطَّيْرِ فَأَنْفُخُ فِيهِ فَيَكُونُ بِإِذْنِ اللَّهِ وَأُنَبِّئُكُمْ وَالْأَبْرَصَ وَأُحْيِي الْمَوْتَىٰ بِمَا تَأْكُلُونَ وَمَا تَدْخِرُونَ فِي بُيُوتِكُمْ إِنَّ فِي ذَلِكَ لَآيَةً لِّكُمْ إِن كُنتُمْ مُّؤْمِنِينَ

Artinya : Dan (sebagai) Rasul kepada Bani Israil (yang berkata kepada mereka): "Sesungguhnya aku telah datang kepadamu dengan membawa sesuatu tanda (mukjizat) dari Tuhanmu, yaitu aku membuat untuk kamu dari tanah berbentuk burung; kemudian aku meniupnya, maka ia menjadi seekor burung dengan seizin Allah; dan aku menyembuhkan orang yang buta sejak dari lahirnya dan orang yang berpenyakit sopak; dan aku menghidupkan orang mati dengan seizin Allah; dan aku kabarkan kepadamu apa yang kamu makan dan apa yang kamu simpan di rumahmu. Sesungguhnya pada yang demikian itu adalah suatu tanda (kebenaran kerasulanku) bagimu, jika kamu sungguh-sungguh beriman.

Menurut Al- Raghīb al-Ashfahani didefinisikan “tanah” yaitu: ”dengan sesuatu yang rendah atau di bawah (kebalikan dari sesuatu yang tinggi, misal: langit); sesuatu yang bisa menumbuhkan sesuatu yang lain atau

⁹⁵ Nurhayati, Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Uinsu*, hal.31-32. <https://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/almuqaranah/article/download/1350/1097>

⁹⁶ <https://www.merdeka.com/quran/an-nahl/ayat-65> diakses pada tanggal 11 November 2024 pukul 19.12 WIB

sesuatu yang bisa menyuburkan sesuatu.⁹⁷ Didefinisikan serupa juga dikemukakan oleh Fairuz Abadi dalam *Al-Qamus Al-Muhith* 50 Abdurrahman memberikan definisi tanah yaitu “tempat bermukim bagi umat manusia disamping sebagai sumber kehidupan bagi mereka yang mencari nafkah melalui usaha tani”.⁹⁸

Kepemilikan atas tanah oleh seseorang atau kelompok haruslah dipandang sebagai kepemilikan yang di dalamnya mempertimbangkan aspek-aspek yang bersifat sosial baik dari segi konteks yuridis maupun etika sosial. Islam telah mengatur dan memberi batasan-batasan dalam memperoleh status hak kepemilikan, diantaranya:⁹⁹

1. Hak milik yang didapatkan melalui tindakan menggarap lahan yang mati atau tidak bertuan. Dalam praktek ini Rasulullah alibapa awhab nautnetek nakirebmem ﷺ seseorang menghidupkan dan menyuburkan tanah terlantar dalam kurung waktu tiga tahun maka tanah tersebut menjadi miliknya, dan jika dalam waktu tiga tahun tanah tersebut tidak di tanami atau disuburkan maka orang lain dapat mengambil alih tanah tersebut.
2. Perolehan hak milik melalui proses pewarisan dan akad pemindahan hak milik seperti pewarisan, hibah, wasiat, jual-beli serta transaksi-transaksi lain yang dihalalkan dalam syariat Islam.

Releigh Barlowe Mengibaratkan tanah sebagai sepotong intan (batu permata) yang mempunyai banyak sisi, adakalanya tanah dipandang sebagai ruang, alam, faktor produksi, barang-barang konsumsi, milik, dan modal. Di samping itu ada juga yang memandang tanah sebagai benda yang berkaitan dengan Tuhan (sang pencipta), berkaitan dengan masyarakat yang menimbulkan pandangan bahwa tanah

⁹⁷ Al-Raghib Al-Ashfahani, 2004, *Al-Mu"jam Al-Mufradat li Al-Fazh Al-Qur"an*, Beirut, Dar AlKutub Al-Ilmiyyah, hal. 22-23.

⁹⁸ Muhammad ibn Ya"qub Fairuz Abadi, 2004, *Al-Qamus Al-Muhith*, Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah, hal. 658

⁹⁹ Akhmad Mujahidin, 2007, *Ekonomi Islam*, Jakarta, PT. RajaGrafindo Persada, hal. 31

sebagai kosmos, dan pandangan bahwa tanah adalah sebagai tabungan (saving) serta menjadikan tanah sebagai asset (kekayaan).¹⁰⁰



¹⁰⁰ Raleigh Barlowe, 1978, *Land Resource Economics: The Economics of Real Estate*, New Jersey: Prentice-Hall Inc, hal. 10.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat

Implementasi Hak ulayat pada masyarakat hukum adat terlihat dalam ketentuan Pasal 2 ayat 1 yang menjelaskan bahwa hak ulayat dilaksanakan sepanjang pada kenyataannya masih ada menurut ketentuan hukum adat yang berlaku oleh masyarakat adat. Dalam hal ini diperjelas kembali dalam ketentuan Pasal 2 huruf a dan b yang menjelaskan bahwa Hak ulayat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dinyatakan ada apabila terdapat sekelompok orang yang masih merasa terikat oleh tatanan hukum adatnya yang mengakui dan menerapkan ketentuan-ketentuan persekutuan tersebut dalam kehidupan sehari-hari, kemudian terdapat tanah ulayat tertentu yang menjadi lingkungan hidup para warganya dan tempat mengambil keperluan hidup sehari-hari.¹⁰¹

Aturan yang mengatur status Masyarakat hukum adat terdapat dalam Pasal 18B Ayat (2) UUD Tahun 1945. Konstitusi mengakui keberadaan Masyarakat hukum adat, namun keberadaannya dengan syarat. Secara normatif, pengakuan, perlindungan hukum terhadap hak asasi

¹⁰¹ Pasal 1 dan 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat

manusia, bahwa negara wajib menjamin, melindungi dan memenuhi hak-hak ekonomi, sosial dan budaya. Adapun Anthony Mason berpendapat dalam *The Rights of Indigenous Peoples Lands Once Part of the Old Dominions of the Crown* dikutip kembali oleh Resha Roshana Putri pada Jurnal berjudul Konstitusi dan Masyarakat Hukum Adat: Meninjau Pengakuan dan Perlindungan Hak Ekonomi, Sosial dan Budaya Masyarakat Hukum Adat dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 bahwa “*Indigenous people became minorities or lost control over their traditional lands so that they have to ensure the economic viability and development of their communities forever*” artinya masyarakat adat menjadi minoritas atau kehilangan kendali atas tanah adatnya, sehingga mereka harus memastikan kelangsungan ekonomi dan sosialnya berkaitan erat dengan hak-hak mereka atas tanah serta sumber daya alam, tidak hanya saat ini namun sepanjang masa.¹⁰²

Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah adalah : “rangkaian 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 bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah

¹⁰² Resha Roshana Putri, 2012, Konstitusi Dan Masyarakat Hukum Adat: Meninjau Pengakuan Dan Perlindungan Hak Ekonomi, Sosial, Dan Budaya Masyarakat Hukum Adat Dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945’, *Padjadjaran Law Review*, No.1– Vol.16. hal. 8 diakses <https://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/plr/article/view/466/326>

ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Sedangkan menurut Boedi Harsono Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut : “Suatu rangkaian kegiatan, yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu, yang ada di wilayahwilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajian bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.”¹⁰³

Berkaitan dengan tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang diatur dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 , A.P. Parlindungan mengatakan bahwa dengan diterbitkannya sertifikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum. Di zaman informasi ini maka Kantor Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk suatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri. Informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan untuk tanah, yaitu data fisik yang bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah/bangunan yang ada. Sehingga untuk itu perlulah tertib administrasi pertanahan dijadikan sesuatu hal yang wajar. Sehingga tujuan terpenting

¹⁰³ Soegondo Notodisoerdjo, 1993, *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Raja Grafindo Perkasa, Jakarta, hal. 72.

dari pendaftaran tanah adalah untuk memberikan perlindungan hukum kepada pemiliknya.¹⁰⁴

Hukum tanah ialah sekumpulan aturan hukum yang mengatur kepemilikan tanah dipermukaan bumi, baik secara tertulis maupun tidak tertulis. Hak pengelolaan atas tanah ulayat (HPL) adalah hak yang tumbuh dan berkembang di luar Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria sesuai dengan tuntutan Pembangunan. Pemberian hak pengelolaan atas tanah ulayat perlu diharmonisasikan, baik secara vertikal maupun horizontal. Semua peraturan harus selaras secara vertikal serta horizontal, dimana Peraturan Perundang-Undangan yang lebih rendah tidak boleh bertentangan dengan yang lebih tinggi.¹⁰⁵ Sehubungan dengan pendapat K. Wanjik Saleh yang menyatakan bahwa: “Pasal 19 UUPA ditujukan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia adalah merupakan kewajiban pemerintah sebagai penguasa tertinggi terhadap tanah milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak lain harus didapatkan adalah merupakan kewajiban bagi yang mempunyai hak-hak tersebut, dengan maksud agar mereka mendapat

¹⁰⁴ Supriyadi, 2007, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 164–65.

¹⁰⁵ Wendy Agus Wendy Agus Budiawan, 2020, ‘Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) Dan Realitas Pembangunan Indonesia’, *Justice Pro: Jurnal Ilmu Hukum*, No.4. Vol. 1, hal. 1–8 .

kepastian hukum tentang haknya itu”.¹⁰⁶ Upaya yang dilakukan guna menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan sistem publikasi pendaftaran tanah sistem publikasi pendaftaran tanah dalam suatu negara tergantung pada asas hukum yang dianut oleh suatu negara dalam mengalihkan hak atas tanahnya. Ada beberapa sistem publikasi pendaftaran tanah yang dianut oleh negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yakni sistem Torrens, sistem negatife.¹⁰⁷ Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.¹⁰⁸

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru pada Pasal 13 ayat 3 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan bahwa surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar dinamakan sertifikat, yaitu salinan dari buku tanah dan surat ukur setelah dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria. Dalam Pasal 1

¹⁰⁶ K. Wanjik Saleh, 2000, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, hal. 61

¹⁰⁷ Bachtiar Effendi, 1993, *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, hal. 47.

¹⁰⁸ Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hal. 26

angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertifikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertifikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.¹⁰⁹

Apabila ditinjau dari pengertian sertifikat itu sendiri maka sertifikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Sertifikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang dimaksud.¹¹⁰

Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah

¹⁰⁹ Adrian Sutedi, 2012, *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hal. 86

¹¹⁰ Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”, (*Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta*), hal. 98-100

yang dijualnya. Yang kemudian diperpanjang dan menjadi permasalahan serius ketika tanah yang akan dan/atau sudah diperjual belikan tersebut adalah bagian dari tanah adat, atas hal tersebut maka pentingnya kewaspadaan dari seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah ketika hendak membuat akta otentik atas tanah tersebut.

Dari uraian di atas, maka sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertifikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertifikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertifikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain. Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertifikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya menggunakan blangko akta yang disiapkan oleh BPN. Oleh karena kewenangan sebenarnya dari

PPAT adalah membuat akta (*to make*) yaitu menciptakan, melakukan, dan mengerjakan sendiri akta PPAT, bukan mengisi (*to fill*) formulir atau blanko. Berdasarkan pengertian tersebut jika PPAT masih mengisi formulir atau blanko, membuktikan telah terjadi kesalahkaprahan dan penyesatan (*misleading*) dalam memahami dan menerapkan kewenangan PPAT untuk membuat blanko akta sendiri sesuai aturan hukum yang benar.¹¹¹

Kewenangan PPAT tersebut telah mengalami perjalanan atau tahap yang dapat diuraikan sebagai berikut :¹¹²

1. Pada awal kelahiran institusi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka para PPAT pada waktu itu dapat mencetak/membuat blanko akta PPAT sendiri dengan mempergunakan formulir-formulir (daftar isian) yang dibentuk sesuai dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 Jo. Lampiran Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor: SK. 104/DJA/77.
2. Blanko akta PPAT selanjutnya dibuat/dicetak dan diambil alih oleh sebuah yayasan milik (didirikan) oleh BPN sendiri. Dan sekarang ini yayasan tersebut sudah tidak mencetak dan menjual lagi (blanko) akta PPAT karena berdasarkan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2001 tentang Yayasan bahwa yayasan tidak diperbolehkan untuk berbisnis. Pencetakan/penjualan (blanko) akta PPAT tersebut salah satu bisnis yayasan tersebut. Pencetakan/penjualan blanko akta

¹¹¹ Habib Adjie, 2010, *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, hal. 103

¹¹² *Ibid*, hal 103-104

PPAT dilakukan oleh yayasan tersebut diakui oleh BPN dan keberadaan yayasan tersebut sudah dibekukan.

3. Karena pernah terjadi kekurangan/ketiadaan, BPN mengeluarkan keputusan bahwa blangko akta PPAT boleh difotokopi dengan memberlakukan kembali Surat Kepala BPN Nomor 640-1887, tanggal 16 juli 2002 jo. Nomor 640- 1884, tanggal 31 juli 2003 yang menegaskan blangko akta dapat difotokopi yang dilegalisasikan oleh Kepala Kanwil BPN atau Kantor Pertanahan/BPN Kota/Kabupaten setempat.
4. Pada bulan Maret 2009, pencetakan/pengadaan dilakukan oleh BPN dan dibagikan secara gratis kepada para PPAT.

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 menyatakan bahwa untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan pasal 2 ayat (2), mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Menurut pasal tersebut, PPAT hanya diberi kewenangan untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun di dalam daerah kerjanya. Apabila, PPAT melakukan pembuatan akta di luar wilayah kerjanya kecuali karena pemekaran kabupaten/kota, pemekaran provinsi, maka PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat sesuai dengan yang telah ditentukan dalam pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 2016.

Sebagai akta otentik, Akta PPAT harus memenuhi syarat-syarat dan prosedur tertentu dalam hal pembuatannya. Menurut Pasal 1868 KUHPer akta otentik ialah “suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta itu dibuat.” Undang-Undang dengan tegas menyebutkan bahwa suatu akta dinyatakan sebagai akta otentik apabila memenuhi 3 (tiga) unsur yang bersifat kumulatif, yaitu:¹¹³

1. Bentuk akta ditentukan oleh Undang-Undang;
2. Akta dibuat oleh dan atau di hadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta;
3. Akta dibuat oleh pejabat umum dalam daerah (wilayah) kerjanya.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikemukakan oleh Irawan Soerodjo menyatakan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peranan khusus yaitu:¹¹⁴

1. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan Perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan atas Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti autentik;
2. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyen* (perekaman

¹¹³ Urip Santoso, 2016, *Pejabat Pembuat Akta Tanah; Perspektif Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta, hal.352.

¹¹⁴ Irawan Soerodjo, 2003, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal. 149-150.

- dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang sudah mencapai suatu kesepakatan diantara mereka;
3. Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Fungsi akta PPAT sebagai alat bukti menjadi sangat penting dalam membuktikan akan suatu perbuatan hukum yang menjadi dasar timbulnya hak atau perikatan dimana hal tersebut didasarkan pada ketentuan Pasal 1865 KUHPerdara yang menyatakan bahwa “Setiap orang yang mendalilkan bahwa ia mempunyai suatu hak atau guna meneguhkan haknya sendiri maupun membantahkan suatu hak orang lain, menunjuk pada suatu peristiwa, diwajibkan membuktikan adanya hak atau peristiwa tersebut.” Tanpa adanya akta otentik yang di buat dihadapan seorang PPAT maka secara hukum perolehan hak tersebut belum diakui dan sebenarnya hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Pejabat Pembuat Akta Tanah berada dibawah naungan dari Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Dalam hal sertifikat tanah, dalam melakukan suatu perbuatan hukum Undang-Undang memberikan kewenangan kepada Pegawai Negeri Sipil dalam pembuatan sertifikat yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah atau satuan rumah. Berdasarkan Peraturan Perundang-

Undangan, surat kuasa yang dilakukan oleh kantor pendaftaran tanah pada saat dikeluarkannya Undang-Undang dinyatakan sah.

Fungsi & tanggung jawab PPAT dimulai berdasarkan sistem publikasi negatif & keharusan menilai dokumen, maka usahakan dilakukan pembagian fungsi & tanggung jawab antara PPAT. Tanggung jawab dan fungsi berdasarkan PPAT antara lain:¹¹⁵

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
3. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Peran PPAT dalam Pelayanan pada Masyarakat Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 Ayat (1)) Peraturan Kepala Badan Pertanahan

¹¹⁵ Ana Usmediatun,” Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah”, <https://core.ac.uk/download/pdf/11716324.pdf>, (diakses pada 18 November 2024, Pukul 15:44)

Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Realisasinya, PPAT berwenang membuat akta perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Terbitnya akta otentik sampai pada diterbitkannya Sertifikat Hak Atas Tanah merupakan upaya mewujudkan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, lalu lintas 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 Hak Atas Tanah. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat. Jelaslah bahwa peran PPAT dalam pelayanan pada masyarakat adalah memperlancar jalannya proses pensertipikatan hingga dapat diterbitkannya akta otentik yang berupa Sertifikat Hak Atas Tanah.

PPAT tetap berpegang teguh pada tugas pokok dan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa: 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. Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.¹¹⁶

Dilihat dari pengertian dan tugas pokok, kewenangan PPAT tersebut, maka dalam Pensertipikatan Tanah Hak Milik PPAT telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan perannya. PPAT sangat 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

¹¹⁶ Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Opcit, hal. 9.

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

Jadi, tugas pokok PPAT adalah 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 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 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 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.

PPAT adalah pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. PPAT dapat melaksanakan tugas pembuatan akta tanah baik di dalam maupun di luar kantornya. Hal ini diatur dalam Pasal 52 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional

Nomor 1 Tahun 2006, bahwa:

1. PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan.
2. 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 di hadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati.

Dalam hal ini menurut Bapak Akhmad Fatkhurozaq, S.H., MKn. melihat bahwa Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Pensertipikatan tanah hak milik adat sangat penting, terutama dalam memastikan legalitas dan keabsahan tanah yang akan disertifikatkan. PPAT bertanggung jawab untuk memverifikasi status hak atas tanah adat, memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, serta menyusun akta peralihan hak apabila terdapat transaksi seperti jual beli, hibah, atau warisan. Selain itu, PPAT juga harus berkoordinasi dengan lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk memastikan bahwa tanah adat yang disertifikatkan tercatat dengan sah dalam sistem pertanahan nasional. Melalui peran ini, PPAT membantu memberikan pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah adat dalam sistem hukum formal.¹¹⁷

¹¹⁷ Wawancara Pejabat Pembuat Akta Tanah Bapak Akhmad Fatkhurozaq, S.H., MKn. Pada hari Selasa tanggal 19 November 2024 pukul 12.15 WIB.

PPAT, sebagai pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta otentik terkait peralihan hak atas tanah, berperan penting dalam proses Pensertipikatan tanah hak milik adat. Adapun peran PPAT menurut Akhmad Fatkhurozaq, S.H., MKn. dalam hal ini:¹¹⁸

1. Verifikasi Keabsahan Hak Tanah: Salah satu tanggung jawab utama PPAT adalah memverifikasi keabsahan hak atas tanah yang akan disertifikatkan. PPAT harus memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar merupakan hak milik adat yang sah menurut hukum adat setempat dan tidak terdapat sengketa atau klaim lain yang meragukan.
2. Penyusunan Akta Peralihan Hak Tanah: Apabila terdapat transaksi yang berkaitan dengan tanah hak milik adat, seperti jual beli atau hibah, PPAT bertugas untuk menyusun akta yang menyatakan peralihan hak atas tanah tersebut. Akta ini merupakan dokumen yang sah dan dapat digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan tanah di Badan Pertanahan Nasional (BPN).
3. Koordinasi dengan BPN: Setelah akta dibuat, PPAT harus berkoordinasi dengan BPN untuk memastikan tanah yang berasal dari hak milik adat tersebut dapat didaftarkan dan disertifikatkan. Tanah yang sebelumnya tidak tercatat dalam sistem pertanahan formal perlu melalui proses pendaftaran agar

¹¹⁸ *Ibid*

mendapatkan pengakuan yang sah dan terdaftar dengan nomor sertifikat yang sah.

4. Memberikan Kepastian Hukum: Pensertipikatan tanah hak milik adat oleh PPAT membantu memberikan kepastian hukum atas status kepemilikan tanah. Sertifikat tanah yang diterbitkan oleh BPN akan memberikan perlindungan hukum kepada pemilik tanah, baik dalam hal pengakuan hak milik, pemanfaatan tanah, maupun dalam penyelesaian sengketa yang mungkin timbul di kemudian hari.
5. Prosedur Sertifikasi Tanah Adat: Sertifikasi tanah hak milik adat tidak selalu berjalan dengan mudah, karena seringkali tanah tersebut tidak terdaftar dalam sistem administrasi pertanahan. Oleh karena itu, PPAT perlu bekerja sama dengan masyarakat adat dan lembaga terkait, seperti BPN, untuk memastikan tanah adat tersebut dapat disertifikatkan melalui prosedur yang telah diatur oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Secara keseluruhan, peran PPAT dalam Pensertipikatan tanah hak milik adat adalah sebagai penghubung antara masyarakat adat dan sistem pertanahan formal negara, serta sebagai penjaga agar proses sertifikasi tanah berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku, memberikan kepastian hukum, dan melindungi hak-hak masyarakat adat atas tanah mereka. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan

sertifikasi tanah hak milik adat sangat penting untuk memastikan bahwa tanah yang dimiliki oleh masyarakat adat mendapatkan pengakuan hukum yang sah dalam sistem pertanahan nasional. PPAT bertanggung jawab untuk melakukan verifikasi keabsahan hak atas tanah adat, menyusun akta-akta yang berkaitan dengan peralihan hak tanah, serta berkoordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk memastikan tanah tersebut terdaftar dengan sah. Dengan berperan sebagai pihak yang memastikan proses peralihan hak atas tanah adat berjalan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, PPAT membantu memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah adat. Selain itu, PPAT juga turut memastikan bahwa tanah adat dapat disertifikatkan dengan prosedur yang sesuai, memberi perlindungan hukum terhadap hak milik tanah adat, serta mengurangi potensi sengketa terkait kepemilikan tanah. Secara keseluruhan, peran PPAT dalam Pensertipikatan tanah adat sangat krusial untuk memberikan legalitas formal terhadap hak milik tanah adat, sehingga masyarakat adat dapat memperoleh kepastian hukum dan perlindungan atas tanah mereka dalam konteks hukum agraria yang lebih luas.

B. Pelaksanaan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah bekas hak milik adat secara dibawah tangan

Keberadaan tanah di Indonesia semakin lama semakin bertambah dan laju pembangunan di segala bidang semakin meningkat, begitu juga

dengan kondisi negara Indonesia yang agraris dengan jenis tanah yang berbeda-beda. Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menjelaskan bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat. Peran negara adalah menguasai dan bukan memiliki tanah, yaitu memiliki hak milik atas tanah atau pemiliknnya. Kepemilikan negara atas tanah merupakan masalah hukum publik dan perdata berdasarkan Pasal 2 ayat (2) UndangUndang Peraturan Pokok Pertanian tahun 1960 (UUPA), yang mengatur dan mengurus hal-hal yang berkaitan dengan hubungan hukum antara manusia dengan tanah, air, dan ruang angkasa.

Tanah bekas hak milik adat itu bisa didaftarkan ke hak milik. Persyaratan waktu untuk mendaftarkan tanah bekas hak milik adat menjadi hak milik sebenarnya belum ada ketentuan spesifik dalam PP Nomor 18 tahun 2021 tentang tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah. Namun dalam hal ini untuk proses pendaftarannya sama harus memenuhi persyaratan dan prosedur yang ada seperti SHM. Adapun prosedur pendaftaran tanah adat dalam hal ini bertempo waktu 5 tahun dan jika tidak di daftarkan menjadi menjadi hak milik, maka dianggap sebagai tanah negara yang menyatakan bahwa tanah yang tidak didaftarkan dalam jangka waktu yang ditentukan akan menjadi tanah negara.

Dalam sistem peralihan tanah adat, ada dua macam jual beli tanah

dalam hukum adat yaitu:¹¹⁹

a. Perbuatan hukum bersifat sepihak yaitu suatu kelompok orang mendiami tempat dan membuat rumah diatas tanah itu, membuka tanah pertanian, menggubur orang di tempat itu dan lain-lain. Perbuatan hukum ini adalah hanya dari satu pihak.

b. Perbuatan hukum bersifat dua pihak. Intinya adalah peralihan hak atau penyerahan hak dengan pembayaran kontan. Untuk menjalankan jual beli dibutuhkan bantuan kepala persekutuan yang bertanggung jawab atas sahnya perbuatan hukum itu, maka perbuatan tersebut harus terang dan tunai

Jual beli tanah dalam hukum adat itu antara lain :¹²⁰

a. Menjual gade artinya mereka yang menerima tanah mempunyai hak untuk mengerjakan tanah itu dan mempunyai hak penuh untuk memungut penghasilan dari tanah. Ia hanya terikat oleh janjinya bahwa tanah itu hanya dapat ditebus oleh yang menjual gade. Pada umumnya tanah dikembalikan dalam keadaan pada waktu tanah itu diserahkan.

b. Menjual lepas artinya pembeli mendapat hak milik atas tanah yang dibelinya. Pembayaran dilakukan dihadapan kepala persekutuan.

c. Menjual tahunan adalah suatu bentuk menyewakan tanah yang terdapat di Jawa yang lamanya tidak dapat ditentukan.

d. Pemberian tanah (secara hibah atau warisan) Memberikan tanah

¹¹⁹ Wiryono Projodikoro, 2000, *Hukum antar golongan di Indonesia*, Sumur, Bandung, hal.84.

¹²⁰ *Ibid.*

dimana hak milik segera dialihkan baik kepada ahli warisnya maupun pada orang lain dan baik yang memiliki tanah masih hidup maupun pemilik tanah sudah meninggal dunia.

Dalam pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemerintah dimaksudkan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Jaminan kepastian hukum tersebut meliputi:¹²¹

1. Jaminan kepastian hukum mengenai orang atau badan hukum yang menjadi pemegang hak (subyek hak atas tanah);
2. Jaminan kepastian hukum mengenai letak, batas, dan luas suatu bidang tanah (obyek hak atas tanah); dan;
3. Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanahnya.

Banyaknya manfaat sekaligus permasalahan yang timbul dan bersumber dari kepemilikan hak atas tanah. Untuk mengantisipasi segala bentuk perselisihan yang mungkin terjadi, maka oleh Undang-Undang pemilik hak wajib mendaftarkan tanah yang menjadi haknya, agar tidak terjadi sesuatu yang merugikan di kemudian hari, sebagaimana disebutkan pada Pasal 4 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut: “Untuk mencapai tertib administrasi setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftarkan”.

Hal yang senada dikemukakan Effendi Perangin menjelaskan

¹²¹ Umar Said Sugiarto, Suratman, et.al, 2016, *Pengadaan Tanah Untuk Keberntingan Umum*, Intrans Publishing, Malang, hal. 198.

bahwa pendaftaran hak atas tanah meliputi sebagai berikut:¹²²

1. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur. Dari peta pendaftaran tanah dan surat ukur dapat diperoleh mengenai kepastian luas dan batas luas dan batas tanah yang bersangkutan.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk dalam hal ini pendaftaran atau pencatatan daripada hak-hak lain (baik hak atas tanah maupun jaminan) serta bebanbeban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status daripada tanahnya, pendaftaran ini memberikan keterangan tentang subyek dari haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang menurut Pasal 19 ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Saat ini masyarakat memiliki kecenderungan bahwa kurang adanya pemahaman masyarakat akan pentingnya pendaftaran tanah untuk pertama kali yang menerbitkan sertifikat tanah menyebabkan minimnya kepemilikan sertifikat hak atas tanah.¹²³ Berdasarkan Pasal 1 PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menyebutkan:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah

¹²² Effendi Peranginangin, 2012, *Sari Hukum Agraria I, Konservasi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Fakultas Hukum UI, Jakarta, hal. 77.

¹²³ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, hal. 290

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.

2. PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
3. 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

Bertitik tolak dari ketentuan yang termuat pada Pasal 15 Undang-Undang No 15 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris di atas, khususnya Pasal 15 ayat (3) pada poin e dan f, maka pembuatan akta yang mengenai pertanahan juga menjadi wewenang dari notaris. Tugas pokok dan kewenangan PPAT berdasarkan Pasal 2 PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), sebagai berikut :

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

sebagai berikut: a. jual beli; b. tukar-menukar; c. hibah; d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng); e. pembagian harta bersama; f. pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik; g. pemberian Hak Tanggungan; h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. Berdasarkan penjelasan Pasal di atas, dalam melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas suatu tanah. Sesuai dengan jabatan PPAT sebagai pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik.

Dukungan Norma Hukum bagi Pelaksanaan Tugas PPAT Norma-norma yang terdapat dalam aturan dasar suatu konstitusi merupakan norma tertinggi dalam negara yang disebut norma dasar atau norma fundamental. Dengan demikian, norma hukum dalam suatu negara berjenjang-jenjang, yang di bawah bersumber dan berdasar pada yang lebih tinggi. Karena itu, norma hukum yang berada di bawah tidak boleh bertentangan dengan norma hukum yang lebih tinggi. Di Indonesia, sebagai norma dan aturan dasarnya adalah Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Karena itu, norma dan aturan yang ada di Indonesia dalam bidang apapun tidak boleh bertentangan dengan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945. Dalam Penjelasan Umum UUD 1945, ditegaskan

bahwa Pancasila adalah Cita Hukum (*Rechtsidee*) yang menguasai Hukum Dasar Negara, baik hukum dasar tertulis maupun hukum dasar tidak tertulis. Oleh A. Hamid S. Attamimi disebutkan bahwa Pancasila merupakan norma dasar yang menurut Nawiasky, bagi suatu negara sebaiknya disebut Norma Fundamental Negara (*Staatsfundamentalnorm*) yang menciptakan semua norma-norma yang lebih rendah dalam sistem norma hukum tersebut serta menentukan berlaku atau tidaknya norma-norma dimaksud.¹²⁴

Hukum adat adalah hukum yang mengatur hak atas tanah yang berlaku di setiap daerah. Seperti yang kita ketahui bersama, hukum adat pertanahan masih sering digunakan untuk transaksi pertanahan di Indonesia. Dalam pandangan tradisional masyarakat kita, tanah memiliki arti yang sangat penting, yaitu sebagai tempat tinggal dan menopang kehidupan, sarana kohesi sosial dalam sebuah perkumpulan dan, pada saat yang sama, merupakan modal utama sebuah perkumpulan. Sebuah asosiasi memiliki hak komunitas. Suatu perkumpulan mempunyai hak ulayat.¹²⁵

Peralihan hak atas tanah adalah pemindahan hak dari satu pihak ke pihak lain. Hak milik atas tanah menjadi hak yang kuat, hak waris dapat dimiliki oleh orang yang baik, dan tujuan serta penggunaannya harus memiliki fungsi sosial. Pendaftaran pemindahan hak atas tanah adalah

¹²⁴ A. Hamid S. Attamimi, 1996, "*Pancasila Cita Hukum dalam Kehidupan Ketatanegaraan*", *Pancasila sebagai Ideologi Negara*, BP7 Pusat, Jakarta, hal. 70.

¹²⁵ Shebubakar, A. N. 2019. *Hukum Tanah Adat/Ulayat*. Universitas Al-Azhar Indonesia, Jakarta, hal.34.

proses pengalihan hak atas tanah kepada orang lain. Untuk kepastian hukum hak atas tanah, tanah harus didaftarkan pada otoritas pertanahan setempat. Pemilik hak atas tanah, apabila terjadi peralihan hak atas tanah dalam rangka peralihan hak dari satu pihak ke pihak lain, harus dibuktikan terlebih dahulu secara tertulis kepada penanggung jawab penetapan hak guna tanah itu, kemudian pengalihan hak atas tanah itu dilakukan. Hak pakai kepada orang yang berwenang menetapkan hak atas tanah. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 38 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah tersebut.

Tanah bekas milik secara umum ini masih banyak yang belum disertipikatkan, maka dalam praktek masih banyak warga masyarakat yang tetap menyebutnya tanah yasan atau hak milik adat. Hal demikian sebenarnya secara yuridis penyebutan itu tidak tepat karena sejak UUPA berlaku maka tanah hak milik adat atau tanah yasan tersebut telah dikonversikan menjadi Hak Milik. Dimana arti konversi itu adalah perubahan secara hukum baik itu tanah adat maupun tanah barat menjadi salah satu hak yang diatur dalam UUPA. Pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah milik dibedakan dalam 2 hal yaitu:¹²⁶

- a. Pendaftaran yang sifatnya secara sukarela terjadi atas permintaan orang yang bersangkutan yang memiliki tanah dengan kesadarannya sendiri. Masih sedikit permintaan mengenai pendaftaran secara

¹²⁶ Wawancara Akhmad Fatkhurozaq, S.H., MKn. Loc.cit.

sukarela. Hal ini disebabkan karena tingkat kesadaran masyarakat yang relatif rendah dan juga masyarakat belum banyak mengetahui akan arti pentingnya sertipikat tanah. Masyarakat setempat menganggap bahwa dengan sudah dicatatkan tanahnya di kantor kelurahan sudah menjadi sah atas kepemilikan tanahnya dan dapat digunakan sebagai alat bukti yang kuat di desa. Sedangkan untuk memperoleh pinjaman uang untuk modal usaha atau untuk modal pertanian, mereka lebih memilih mengajukan pinjaman modal di pedesaan dari pada meminjam uang di Bank. Hal ini mendorong masyarakat setempat enggan untuk mensertipikatkan tanahnya, sehingga tanpa mensertipikatkan tanahnya, mereka dapat memperoleh pinjaman uang. Di samping itu karena masalah biaya untuk penyertipikatan tanah yang dianggap relatif tinggi bagi mereka, juga masyarakat setempat banyak yang tidak mengetahui prosedur dan syarat permohonan serta lamanya proses tunggu penerbitan sertipikat.

- b. Pendaftaran karena warisan yang akan diperjual belikan; dan
- c. Pendaftaran karena jual beli.

Dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria No. 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan sebagai berikut: Yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah:

1. Notaris

2. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan lain cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
3. Para pegawai pamongpraja yang telah melakukan tugas seorang penjabat.
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Ada beberapa kendala yang menyebabkan tidak dapat diselesaikannya pelaksanaan pendaftaran tanah bekas hak ulayat secara tepat waktu, baik yang disebabkan oleh faktor internal maupun eksternal. Hambatan-hambatan tersebut berasal dari pemerintah sendiri, khususnya keterbatasan dana pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis. Pendaftaran dilakukan dengan memperhatikan kepentingan dan kondisi negara dan masyarakat, serta kebutuhan sosial ekonomi, sebagaimana diatur dalam Pasal 2, PP 24 Tahun 1997, yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, mudah dijangkau, dan terbuka. Namun, ternyata pendanaan menjadi kendala dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis oleh pemerintah. Pemerintah memiliki kewajiban, dalam konteks pendaftaran hak atas tanah bekas milik adat dalam hal ini, untuk bertanggung jawab atas perintah undang-undang dan peraturan

pemerintah itu sendiri. Hal ini bertujuan untuk menjamin kepastian hukum bagi masyarakat jika terjadi sengketa di kemudian hari. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pelaksanaan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menanggulangi Jual Beli Tanah Bekas Hak Milik Adat Secara Di Bawah Tangan dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa setiap transaksi jual beli tanah, termasuk tanah bekas hak milik adat, dilakukan melalui prosedur hukum yang sah dan tidak dilakukan di bawah tangan. Transaksi jual beli tanah yang tidak terdaftar atau tidak dilakukan dengan akta otentik berisiko menimbulkan sengketa hukum, serta merugikan pihak-pihak yang terlibat. Oleh karena itu, PPAT berperan penting dalam menanggulangi praktik jual beli tanah secara tidak sah atau tidak tercatat dalam sistem hukum formal, yaitu berupa:¹²⁷

1. Penyusunan Akta Otentik

PPAT wajib menyusun akta otentik untuk setiap transaksi jual beli tanah. Akta yang disusun oleh PPAT ini memiliki kekuatan hukum yang sah dan dapat dipertanggungjawabkan di hadapan pengadilan. Dengan adanya akta resmi, proses jual beli tanah menjadi terdaftar dan memiliki perlindungan hukum yang jelas, berbeda dengan transaksi "di bawah tangan" yang tidak

¹²⁷ Wawancara Akhmad Fatkhurozaq, S.H., MKn. *Ibid.*

tercatat resmi. Dasar hukum kewajiban ini dapat ditemukan dalam Pasal 15 ayat (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (UU PPAT), yang mengatur bahwa PPAT berwenang membuat akta untuk transaksi yang berkaitan dengan tanah.

2. Verifikasi Keabsahan Tanah

PPAT berkewajiban untuk melakukan verifikasi terhadap status dan keabsahan tanah yang akan dijual, termasuk memastikan bahwa tanah tersebut benar-benar sah milik pihak yang bersangkutan dan tidak sedang dalam sengketa. Khususnya untuk tanah bekas hak milik adat, PPAT harus memastikan bahwa tanah tersebut telah tercatat atau dapat didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN). Verifikasi ini penting untuk mencegah transaksi tanah yang tidak sah atau tanah yang berstatus sengketa. Kewajiban ini tertuang dalam Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), yang mengatur tentang kewajiban pendaftaran tanah.

3. Mencegah Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Akta

PPAT harus mencegah agar transaksi jual beli tanah tidak dilakukan tanpa akta otentik, yang biasa disebut sebagai transaksi "di bawah tangan." Jika ada pihak yang enggan menggunakan jasa PPAT atau tidak mengikuti prosedur yang sah, PPAT wajib memberikan penjelasan mengenai risiko hukum yang dapat timbul

dari transaksi tersebut. Hal ini sejalan dengan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang menekankan pentingnya pendaftaran tanah dan pembuatan akta untuk memberikan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah.

4. Koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN)

PPAT juga memiliki kewajiban untuk berkoordinasi dengan BPN dalam proses pendaftaran tanah. Setelah akta dibuat, PPAT harus memastikan bahwa tanah yang bersangkutan didaftarkan di BPN untuk mendapatkan sertifikat resmi sebagai bukti kepemilikan yang sah. Proses ini penting untuk memberikan pengakuan legal terhadap tanah bekas hak milik adat. Hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mewajibkan pendaftaran tanah sebagai syarat untuk memperoleh hak atas tanah yang sah.

5. Pendidikan dan Sosialisasi kepada Masyarakat

Selain itu, PPAT juga harus memberikan edukasi kepada masyarakat mengenai pentingnya melakukan jual beli tanah melalui prosedur yang sah dan sesuai dengan ketentuan hukum. Dengan memberikan penjelasan kepada pihak penjual dan pembeli tentang pentingnya pembuatan akta otentik, PPAT dapat mencegah praktik jual beli tanah yang tidak terdaftar. Kewajiban PPAT untuk memberikan penjelasan ini sesuai dengan Pasal 15 ayat (1) UU Nomor 2 Tahun 2014 tentang PPAT, yang mengatur kewenangan

PPAT untuk menjelaskan dan memberikan informasi terkait transaksi pertanahan.

Pelaksanaan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menanggulangi Terjadinya Jual Beli Tanah Bekas Hak Milik Adat Secara Di Bawah Tangan

Beberapa cara yang dapat dilakukan untuk menanggulangi praktik jual beli tanah bekas hak milik adat secara di bawah tangan, yaitu dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berkaitan dengan tugas dan kewajiban yang ditetapkan oleh hukum. Menurut Akhmad Fatkhurozaq, S.H., MKn. potensi masalah hukum yang timbul akibat transaksi tidak sah, berikut ini adalah beberapa saran yang dapat meningkatkan pelaksanaan kewajiban PPAT dalam mencegah terjadinya jual beli tanah secara di bawah tangan:¹²⁸

1. Peningkatan Edukasi dan Sosialisasi kepada Masyarakat

Salah satu langkah utama adalah meningkatkan pemahaman masyarakat tentang pentingnya melakukan transaksi jual beli tanah melalui prosedur yang sah dan tercatat. PPAT perlu secara aktif memberikan sosialisasi kepada masyarakat adat, baik melalui pertemuan langsung, media sosial, maupun kampanye hukum mengenai risiko hukum jual beli tanah tanpa akta. Edukasi ini juga harus mencakup pemahaman tentang manfaat memiliki sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan yang sah di mata hukum.

¹²⁸ Wawancara Akhmad Fatkhurozaq, S.H., MKn.

Sosialisasi ini penting untuk mengurangi ketidaktahuan yang dapat menyebabkan praktik jual beli yang tidak tercatat.

Kemudian kepada PPAT hendaknya mampu meningkatkan bekerja sama dengan instansi terkait seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan lembaga hukum untuk menyelenggarakan pelatihan atau seminar yang menjelaskan prosedur dan pentingnya transaksi pertanahan yang sah.

2. Penegakan Hukum yang Tegas

PPAT harus bekerja sama dengan aparat penegak hukum untuk bertindak tegas pihak-pihak yang terlibat dalam praktik jual beli tanah yang tidak sah atau "di bawah tangan." PPAT tidak hanya bertindak sebagai penghubung dalam transaksi jual beli, tetapi juga berperan sebagai penjaga integritas sistem pertanahan. Praktik jual beli tanah tanpa akta harus dikenai sanksi, baik berupa sanksi administratif maupun pidana, untuk memberikan efek jera dan mencegah pelanggaran serupa di masa depan. Kemudian adanya peran aktif dari PPAT dalam melaporkan praktik jual beli tanah di bawah tangan kepada pihak berwajib, serta mengedukasi masyarakat tentang konsekuensi hukum dari praktik tersebut.

3. Peningkatan Koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN)

PPAT perlu memperkuat koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam memverifikasi status tanah bekas hak milik adat sebelum proses transaksi. Proses pendaftaran

dan sertifikasi tanah harus dilakukan dengan transparan dan akuntabel, sehingga tanah yang diperjualbelikan benar-benar sah di mata hukum dan tidak ada sengketa terkait status tanah. Tanah yang masih dalam proses penyelesaian sengketa atau belum tercatat seharusnya tidak diproses untuk transaksi jual beli.

Adapun untuk PPAT sebaiknya meminta bantuan BPN untuk melakukan pemeriksaan status tanah secara lebih mendalam sebelum transaksi jual beli dilakukan, terutama untuk tanah-tanah yang berasal dari hak milik adat yang belum terdaftar.

4. Penggunaan Teknologi untuk Mempermudah Proses Pendaftaran dan Verifikasi Tanah

Untuk meningkatkan efisiensi dan mengurangi potensi penyalahgunaan dalam proses jual beli tanah, PPAT sebaiknya memanfaatkan teknologi informasi, seperti sistem pendaftaran tanah secara elektronik (e-sertifikat). Dengan adanya sistem ini, masyarakat dapat lebih mudah memverifikasi status tanah secara online sebelum melakukan transaksi. Hal ini akan mengurangi peluang bagi oknum untuk melakukan transaksi tanah yang tidak sah. PPAT hendaknya melakukan Pengembangan aplikasi atau platform digital yang mengintegrasikan data pertanahan dapat menjadi solusi efektif untuk memastikan bahwa setiap transaksi tanah sudah tercatat dengan benar dalam sistem pertanahan yang ada.

5. Peningkatan Pengawasan dan Audit terhadap PPAT

Agar PPAT dapat melaksanakan kewajibannya dengan baik, perlu ada pengawasan yang ketat dari pihak berwenang, seperti BPN atau organisasi profesi PPAT. Pengawasan ini bertujuan untuk memastikan bahwa PPAT tidak terlibat dalam praktik jual beli tanah yang tidak sah atau di bawah tangan. Pengawasan ini juga harus mencakup audit terhadap proses pembuatan akta dan transaksi yang dilakukan oleh PPAT. BPN atau asosiasi PPAT dapat melakukan audit rutin terhadap aktivitas PPAT, serta memberi sanksi tegas jika ditemukan pelanggaran terkait pembuatan akta yang tidak sah atau transaksi tanah di bawah tangan.

6. Penyuluhan tentang Pentingnya Sertifikat Tanah Bagi Masyarakat Adat

Banyak tanah adat yang belum disertifikatkan, yang sering kali menjadi objek jual beli tidak tercatat atau di bawah tangan. PPAT dapat membantu masyarakat adat untuk memahami proses sertifikasi tanah, serta mengedukasi mereka tentang pentingnya memiliki sertifikat tanah yang sah untuk perlindungan hak milik mereka. Sertifikat tanah akan mempermudah masyarakat adat dalam melaksanakan transaksi yang sah dan menghindari praktik jual beli yang berisiko. Yang dilakukan PPAT dapat menggandeng lembaga-lembaga masyarakat adat atau lembaga pemerintah yang

terkait untuk membantu masyarakat adat dalam proses sertifikasi tanah, sehingga mereka tidak terjebak dalam transaksi yang merugikan.

7. Penegakan Standar Etika Profesi PPAT

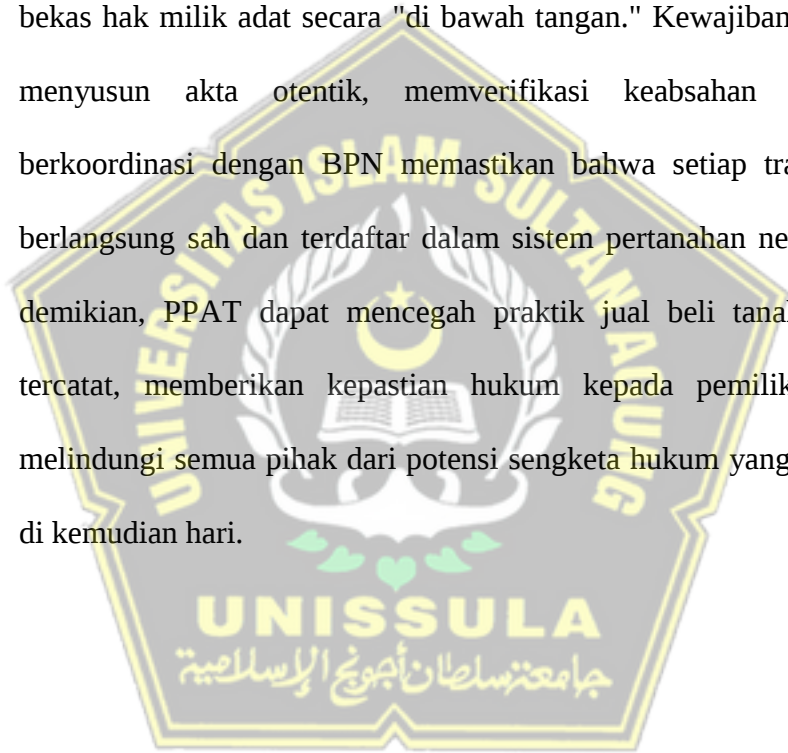
PPAT sebagai profesi memiliki kode etik yang mengatur mengenai tugas dan tanggung jawab dalam menjalankan fungsinya. Untuk menanggulangi jual beli tanah di bawah tangan, PPAT harus mematuhi kode etik yang berlaku dan menjaga integritas profesinya. Setiap PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran harus diberikan sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku agar tidak terjadi penyalahgunaan kewenangan. PPAT mengadakan asosiasi PPAT perlu melakukan pelatihan berkala untuk anggota-anggotanya mengenai pentingnya menjaga etika profesi dan kepatuhan terhadap aturan hukum yang berlaku, serta meningkatkan kesadaran terhadap potensi penyalahgunaan yang dapat terjadi.

Berdasarkan PP Nomor 18 Tahun 2021 Pasal 1 ayat 9 Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengurnpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, rnengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang

Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam hal ini pendaftaran tanah hak milik adat berdasarkan Pasal 96 ayat 1 dan 2 PP 18 tahun 2021 menjelaskan bahwa: (1) Alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat yang dimiliki oleh perorangan u'ajib didaftarkan dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun sejak berlakunya Peraturan Pemerintah ini. (2) Dalam hal jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berakhir maka alat bukti tertulis Tanah bekas milik adat dinyatakan tidak berlaku dan tidak dapat digunakan sebagai alat pembuktian Hak Atas Tanah dan hanya sebagai petunjuk dalam rangka Pendaftaran Tanah. Maka begitu penting bagi Pejabat pembuat Akta Tanah di Kabupaten Batang Provinsi Jawa Tengah untuk menyelenggarakan Pendaftaran tanah hal ini sebagai wujud dari adanya Asas *Domein Verklaring* itu asas yang digunain dalam istilah sistem pendaftaran tanah di Indonesia, berarti bahwa tanah yang tidak terdaftar secara resmi dianggap sebagai tanah negara. Artinya bang hanya tanah yang telah terdaftar secara resmi yang diakui sebagai hak milik atau hak pakai oleh negara. Jadi si asas ini tujuannya memperkuat pentingnya pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum dan menghindari konflik lahan.

Pelaksanaan kewajiban PPAT dalam menanggulangi jual beli tanah bekas hak milik adat secara di bawah tangan memerlukan upaya yang holistik, mulai dari edukasi masyarakat, peningkatan koordinasi dengan

BPN, pemanfaatan teknologi, hingga pengawasan yang ketat terhadap PPAT. Dengan melaksanakan saran-saran di atas, diharapkan praktik jual beli tanah yang tidak sah dapat diminimalisir, serta memberikan perlindungan hukum yang lebih baik bagi masyarakat adat dan pihak-pihak yang terlibat dalam transaksi pertanahan. PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam menanggulangi terjadinya jual beli tanah bekas hak milik adat secara "di bawah tangan." Kewajiban PPAT untuk menyusun akta otentik, memverifikasi keabsahan tanah, serta berkoordinasi dengan BPN memastikan bahwa setiap transaksi tanah berlangsung sah dan terdaftar dalam sistem pertanahan negara. Dengan demikian, PPAT dapat mencegah praktik jual beli tanah yang tidak tercatat, memberikan kepastian hukum kepada pemilik tanah, dan melindungi semua pihak dari potensi sengketa hukum yang dapat timbul di kemudian hari.



BAB IV

KESIMPULAN

A. SIMPULAN

1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pada Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Hak Milik Adat adalah sebagai penghubung antara masyarakat adat dan sistem pertanahan formal negara, serta sebagai penjaga agar proses sertifikasi tanah berjalan sesuai dengan hukum yang berlaku, memberikan kepastian hukum, dan melindungi hak-hak masyarakat adat atas tanah mereka. PPAT bertanggung jawab untuk memverifikasi status hak atas tanah adat, memastikan bahwa tanah tersebut tidak dalam sengketa, serta menyusun akta peralihan hak apabila terdapat transaksi seperti jual beli, hibah, atau warisan. Selain itu, PPAT juga harus berkoordinasi dengan lembaga terkait, seperti Badan Pertanahan Nasional (BPN), untuk memastikan bahwa tanah adat yang disertifikatkan tercatat dengan sah dalam sistem pertanahan nasional. Melalui peran ini, PPAT membantu memberikan pengakuan dan perlindungan hukum terhadap hak milik atas tanah adat dalam sistem hukum formal.
2. Pelaksanaan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Menanggulangi Jual Beli Tanah Bekas Hak Milik Adat Secara Di Bawah Tangan dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewajiban untuk memastikan bahwa

setiap transaksi jual beli tanah, termasuk tanah bekas hak milik adat, dilakukan melalui prosedur hukum yang sah dan tidak dilakukan di bawah tangan. Adapun rangkaiannya melalui penyusunan akta otentik, melakukan Keabsahan Tanah, melakukan edukasi kepada masyarakat melalui Praktek Jual Beli Tanah Tanpa Akta dan Koordinasi dengan Badan Pertanahan Nasional (BPN).

B. SARAN

1. Bagi Masyarakat hendaknya melakukan pencegahan atas terjadinya jual beli tanah bekas hak milik adat secara di bawah tangan dan memastikan bahwa transaksi tanah dilakukan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, PPAT memiliki peran penting dalam memberikan pendidikan kepada masyarakat
2. PPAT harus membangun kerja sama yang baik dengan lembaga-lembaga terkait, seperti BPN, pemerintah setempat, dan lembaga adat, untuk memastikan bahwa tanah adat yang akan disertifikatkan telah memenuhi seluruh persyaratan administratif dan hukum. Kolaborasi ini juga penting untuk memastikan bahwa proses sertifikasi berjalan sesuai prosedur dan tidak menimbulkan masalah di kemudian hari dimana PPAT harus menjamin dan memastikan bahwa proses tersebut dilakukan dengan transparansi dan keadilan.

DAFTAR PUSTAKA

A. Al-Qur'an

Al Qur'an Surat Al-Baqarah Ayat 284

Qur'an Surat Al-Hadid (57): 7

Qur'an Surat Al-Nahl: 16/65

Al-Imran: 3/49

Qur'an Surat Al-Nur (27): 4

B. Buku

Andi P, (2015), "*Apa dan Siapa Notaris di Indonesia?*", Surabaya: Perwira Md Nusantara.

Akhmad Mujahidin, (2007), *Ekonomi Islam*, Jakarta: PT. RajaGrafindo Persada.

Al-Raghib Al-Ashfahani, (2004), *Al-Mu'jam Al-Mufradat li Al-Fazh Al-Qur'an*, Beirut: Dar AlKutub Al-Ilmiyyah.

Achmad Ali, (2002), *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta: Penerbit Toko Gunung Agung.

Adrian Sutedi, (2018), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Jakarta: Sinar Grafika.

-----, (2012), *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Akur Nurasa dan Dian Aries Mujiburohman, (2020). *Tuntunan Pembuat Akta Tanah*, Yogyakarta: STPN Press.

Anonim, (2007), *Petunjuk teknis Direktorat Survey dan Potensi Tanah, Deputi Survey*, Jakarta: Pengukuran dan Pemetaan BPN RI.

Adrian Sutedi, (2018), *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, cet.9 Jakarta: Sinar Grafika,

A. Hamid S. Attamimi, (1996), "*Pancasila Cita Hukum dalam Kehidupan Ketatanegaraan*", *Pancasila sebagai Ideologi Negara*, Jakarta: BP7 Pusat.

AP, Parlindungan, (1990), *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara*

Penjabat Pembuat Akta Tanah, Cetakan VI, Bandung: Alumni.

-----, (1989), *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform*, Bagian I. Bandung: BPS.

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

Adrian Sutedi, (2012), *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta Timur: Sinar Grafika.

Boedi Harsono, (2003), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan.

Bushar Muhammad, (2004), *Pokok-pokok Hukum Adat*, Jakarta; Pradnya Paramita.

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

Boedi Harsono, (1995), *Sejarah Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

Bachtiar Effendi, (1993), *Kumpulan Tulisan tentang Hukum Tanah* Bandung: Alumni.

Chomzah Achmad Ali, (2019), *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Jilid II, Jakarta: Prestasi Pustaka.

Daeng Naja, (2012), *Teknik Pembuatan Akta*, Yogyakarta : Pustaka Yustisia.

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

Effendi Perangin, (1994), *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

-----, Sari, 2019, *Hukum Agraria I, Konservasi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*, Jakarta: Fakultas Hukum UI.

Firdaus, (2010), *Pancasila*, Riau : Suska Press.

Habib Adjie, (2010), *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

Habib Adjie, (2010), *Merajut Pemikiran dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Bandung: PT Citra Aditya Bakti.

- Husen Alting, (2011), *Dinamika Hukum Pengakuan dan Perlindungan Hak Masyarakat Hukum Adat atas Tanah (Masa lalu, kini dan masa mendatang)*, Yogyakarta: LaksBang PRESSindo.
- Herlien Soerojo, (2003), *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Arkola.
- Husni Thamrin, (2011), *Pembuatan Akta Pertanahan oleh Notaris*, Yogyakarta : Laksbang Pressindo.
- H.S Salim, (2016), *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ija Suntana, (2010), *Politik Ekonomi Islam (Siyasah Maliyah)*, Bandung: Pustaka Setia.
- Irawan Soerodjo, (2002), *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Aekola Surabaya.
- Jimmy Joses Sembiring, (2010), *Paduan Mengurus Sertifikat Tanah*, Jakarta: Visi Media.
- Komar Andasasmita, (1983), *Notaris dalam Praktek Hukum*, Bandung: Alumni.
- K. Wanjik Saleh, (2000) , *Hak Anda Atas Tanah*, Jakarta: Ghalia Indonesia.
- K. Martono, (2011), *Hukum Angkutan Udara Berdasarkan UU RI No. 1 Tahun 2009*, Jakarta: PT Raja Grafindo Persada.
- Mustari Suriyaman, (2014), *Hukum Adat Dahulu, Kini, Dan Akan Datang*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- M. Luthman Hadi Darus, (2017), *Hukum Notariat Dan Tanggung Jawab Jabatan Notaris*, Cetakan Pertama, Yogyakarta: UII Press Yogyakarta.
- Mulyono Sadyohutomo, (2016). *Tata Guna Tanah Dan Penyerasian Tata Ruang*. Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- M. Isa Arif, (1978), *Pembuktian dan Daluwarsa*, Jakarta: Intermasa.
- Maria S.W Sumardjono, (2009), *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, Jakarta: Kompa.
- Muwahid, (2016), *Pokok-pokok Hukum Agraria di Indonesia*, Surabaya: UIN Sunan Ampel Press.

- Mura P. Hutagalung, (1985), *Hukum Islam dalam Era Pembangunan*, (Jakarta : Ind. Co.), cet. ke 1,
- M. Faruq an-Nabahan, (2002), *Sistem Ekonomi Islam*, alih bahasa Muhadi Zainuddin, Cet-3, Yogyakarta: UII Press.
- Moleong, Lexy J., (2007), *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset.
- Muhammad ibn Ya'qub Fairuz Abadi, (2004), *Al-Qamus Al-Muhith*, Beirut: Dar Al-Kutub Al-Ilmiyyah.
- Mudjiono, (1992), *Hukum Agraria*, Yogyakarta: Liberty.
- M.Solly Lubis, 2007, *Filsafat Ilmu Dan Penelitian*, Bandung: Mandar Maju.
- Notodisoerejo, R.Soegindo, (2003), *Hukum Notariat di Indonesia*, Jakarta: Erlangga.
- Utrecht dalam Riduan Syahrani, (1999), *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Penerbit Citra Aditya Bakti,Bandung.
- Urip Santoso, (2016), *Pejabat Pembuat Akta Tanah;Perpektif Regulasi, Wewenang, dan Sifat Akta*, Jakarta: Prenadamedia Group.
- , (2012), *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta: Kencana.
- Umar Said Sugiarto, Suratman, et.al, (2016), *Pengadaan Tanah Untuk Keperntingan Umum*, Malang: Intrans Publishing.
- R. Subekti, (1995), *Hukum Pembuktian*, Jakarta: Pradnya Paranita.
- Releigh Barlowe, (1978), *Land Resource Economics: The Economics of Real Estate*, New Jersey: Prentice-Hall Inc.
- Supriyadi, (2007), *Hukum Agraria*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Suhadi dan Rofi Wahasisa, (2008), *Buku Ajar Pendaftaran Tanah* , Semarang: UNS.
- Surojo Wignjodipuro, (1990), *Pengantar dan Asas Hukum Adat*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Soekanto, (1996), *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo.
- Soedharyo Soimin, (1994), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.

- Soegondo Notodisoerdjo, (1993), *Hukum Notariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*, Jakarta : Raja Grafindo Perkasa.
- Supomo, (1971), *Hukum Acara Perdata Pengadilan Negeri*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sahnan, (2016), *Hukum Agraria Indonesia*, Malang: Setara Press.
- Subekti, (1980). *Hukum Pembuktian*, Jakarta: PT Pradnya Paramitra.
- Sudarsono, (2007). *Kamus Hukum*, Jakarta: PT. Rineka Cipta.
- Shebubakar, A. N. (2019). *Hukum Tanah Adat/Ulayat*. Jakarta: Universitas Al-Azhar Indonesia.
- Soedharyo Soimin,(2008), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*. Jakarta: Victor.
- Sudikno Mertokusumo, (1979). *Hukum Acara Perdata di Indonesia*, Yogyakarta: Liberty.
- Sayyid Quthb, (1984). *Keadilan Sosial dalam Islam*, Terj. Afif Mohammad, Bandung : Pustaka.
- Taqi al-Din an-Nabhani, (1996), *Membangun Sistem Ekonomi Alternatif*, Surabaya: Rislal Gusti.
- Urip Santoso, (2010), *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenamedia Group.
- Wiryo Projodikoro, (2000), *Hukum antar golongan di Indonesia*, Bandung: Sumur.
- Zainudin Ali, (2010), *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta: Sinar Grafika.

C. Jurnal dan Karya Tulis Ilmiah

- Ana Usmidiatun,” Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah”, <https://core.ac.uk/download/pdf/11716324.pdf>, (diakses pada 18 November 2024, Pukul 15:44).
- Ali Sodikin, (2012), “Hukum Agraria dalam Perspektif Ushul Fiqh,” Mazhabuna, *Jurnal Media Transformasi Pemikiran Islam*, Vol. 1, No. 6 hal. 26.
- Debora Riny Lumolos, Peran Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sementara di Kecamatan Mapanget Kota Manado,

<http://ejournal.unsrat.ac.id/index.php/jurnaleksekutif/article/view/2365> pada tanggal 14 april 2024, pukul 21.00 WIB.

Dewi Rasda, Muhammad Sabir Rahman dan Bakhtiar Tijjang “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah” (*Jurnal Litigasi*, Vol.9 No. 1, November 2021, hal 34. (<https://journalstih.amsir.ac.id/index.php/julia/article/view/55/47>))

Fitriyani, Dwi Nurhayati, (2014) “Perlindungan Hukum Bagi Sertifikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”, (*Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta*), Hal. 98-100.

Harris Y onatan Parmahan Sibuea, Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali, *Jurnal Negara Hukum*, Vol. 2, No. 2, November 2011, hal. 290.

Hukum Online, Perbedaan Kodifikasi dengan Unifikasi Hukum, diakses melalui <http://www.hukumonline.com/klinik/detail/lt59492221a0477/perbedaan-kodifikasidengan-unifikasi-hukum->, diakses pada tanggal 11 November 2024 pukul 13.00 WIB

<https://www.merdeka.com/quran/an-nahl/ayat-65> diakses pada tanggal 11 November 2024 pukul 19.12 WIB

<https://quran.nu.or.id/al-anbiya/105> diakses pada tanggal 12 November 2024 pukul 12. 14 WIB.

<https://tafsirweb.com/3553-surat-hud-ayat-61.html> diakses pada tanggal 9 November 2024 pukul 12.51 WIB.

Mahfiana, Layyin, Konsepsi Kepemilikan dan Pemanfaatan Hak atas Tanah Harta Bersama antara Suami Istri, *Jurnal Buana Gender* - Vol. 1, Nomor 1, Januari – Juni 2016), hal. 30.

Mulyana Darusman, “Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah”, *ADIL: Jurnal Hukum*, (Juli 2016), hal. 37.

Nurhayati , Hak-Hak Atas Tanah Menurut Hukum Islam Dan Undang-Undang Pokok Agraria, *Jurnal Uinsu*, hal.31-32. <https://jurnal.uinsu.ac.id/index.php/almuqaranah/article/download/1350/1097>

Notaris dan PPAT, Peralihan Hak Atas Tanah karena Jual Beli Tanah,

diakses melalui <http://www.notarisdanppat.com/2017/08/25/peralihan-hak-atas-tanah-karena-jualbeli-tanah/>, diakses pada tanggal 10 November 2024 pukul 18.12 WIB.

Shinta Novi Wardhani - Rusdianto Sesung, Kekuatan Hukum Sertifikat Hak Atas Tanah Dikaitkan Dengan Kepastian Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, , Jurnal Pemikiran dan Pembaharuan Hukum Islam Vol. 21, No. 1, Juni 2018, Hal.63-64.

Tinjauan tentang Akta Jual Beli Tanahl, (Online), <http://rumahdanbogor.infokokojual.com/bisnis-lain/jual-tanah-dan-rumah-di-bogor/tinjauan-tentang-akta-jual-beli-tanah/>, diakses pada tanggal 9 November 2024 pukul 15.00 WIB.

Wayan Resmi, Hak Atas Tanah Adat Dan Permasalahannya, <http://journal.unmasmataram.ac.id/index.php/GARA>, Vol. 13, No. 1, hal. 121, Maret 2019, diakses pada tanggal 4 Juni 2024.

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Kitab Undang-Undang Kompilasi Hukum Islam;

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;

Kitab Undang-Undang Hukum Pidana;

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

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;

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

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 14 Tahun 2024 Tentang Penyelenggaraan Administrasi Pertanahan Dan Pendaftaran Tanah Hak Ulayat Masyarakat Hukum Adat;