

**TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS OBJEK
TANAH REDISTRIBUSI PEMERINTAH**

TESIS



Oleh :

RIDWAN

NIM : 21302300117

Program Studi : Kenotariatan

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS OBJEK
TANAH REDISTRIBUSI PEMERINTAH**

TESIS

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



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)
SEMARANG
2025**

**TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS OBJEK
TANAH REDISTRIBUSI PEMERINTAH**

TESIS

Oleh :

RIDWAN

NIM : 21302300117

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh:

Pembimbing
Tanggal,



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

NIDN: 06-2004-6701

Mengetahui,

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



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

NIDN: 06-2004-6701

**TANGGUNGJAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) TERHADAP AKTA JUAL BELI (AJB) ATAS OBJEK
TANAH REDISTRIBUSI PEMERINTAH**

TESIS

Oleh :

RIDWAN

NIM : 21302300117

Program Studi : Kenotariatan

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal : 22 Mei 2025

Dan dinyatakan : LULUS

Tim Penguji

Ketua,

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

NIDN: 06-0707-7601

Anggota

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

NIDN: 06-2004-6701

Anggota

Prof. (HC. Unissula) Dr. Widhi Handoko, S.H., Sp.N

NIDK : 89-8774-0022

Mengetahui,

Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang



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

NIDN: 06-2004-6701

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ridwan
NIM : 21300230117
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul "Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli (AJB) Atas Objek Tanah Redistribusi Pemerintah" benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

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

Semarang,

2025

Yang Menyatakan



Ridwan
21300230117

PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ridwan
NIM : 21300230117
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Dengan ini menyatakan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

“Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Terhadap Akta Jual Beli (Ajb) Atas Objek Tanah Redistribusi Pemerintah”

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan hak bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediaka, 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 kemudian hari terbutu 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,

2025

Yang Menyatakan



METERAI TEMPEL
44AMX343489995

Ridwan
21300230117

MOTTO

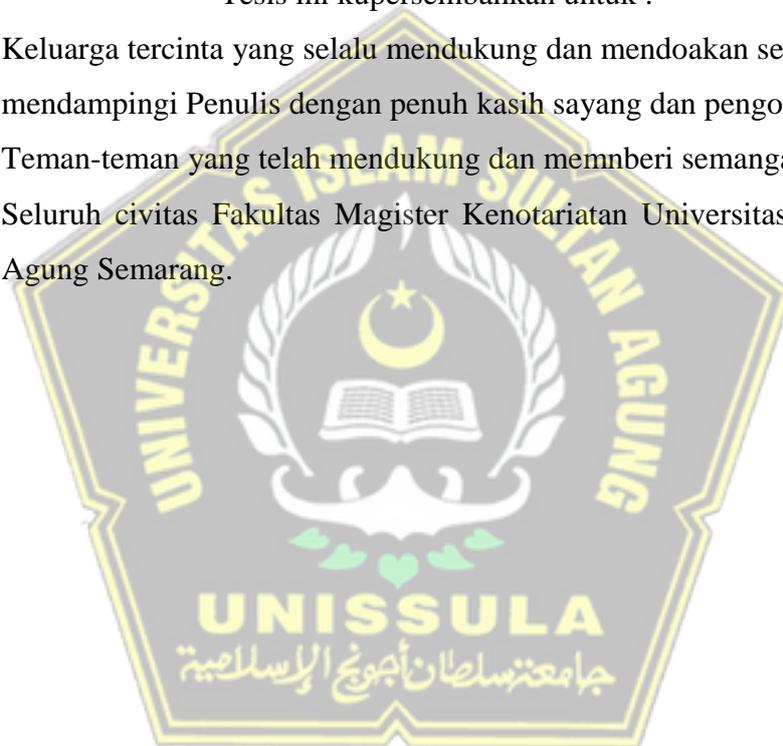
“Pengetahuan adalah kunci kesuksesan yang tak ternilai.”

- Albert Einstein -

PERSEMBAHAN

Tesis ini kupersembahkan untuk :

1. Keluarga tercinta yang selalu mendukung dan mendoakan serta selalu setia mendampingi Penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan
2. Teman-teman yang telah mendukung dan memnberi semangat.
3. Seluruh civitas Fakultas Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang.



KATA PENGANTAR

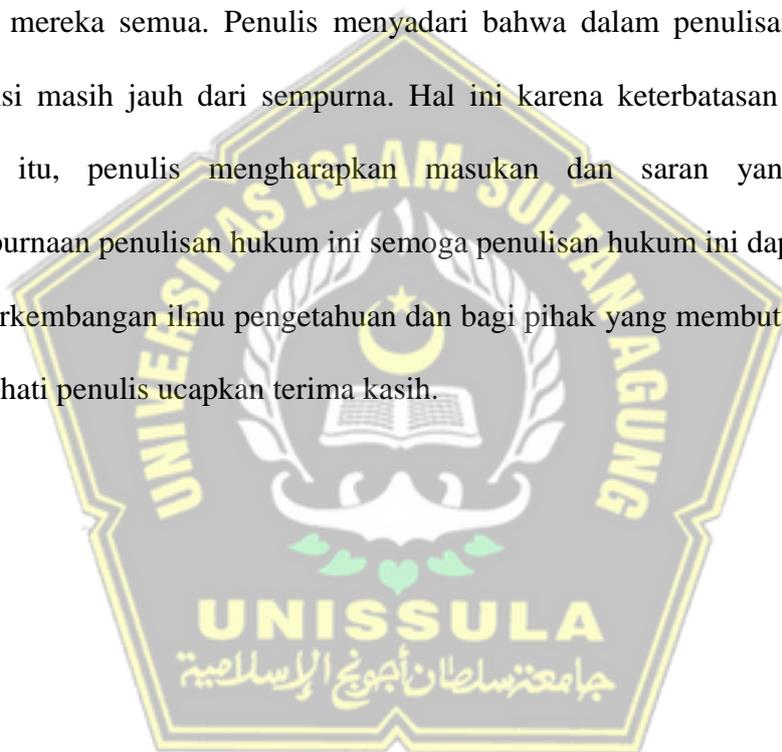
Alhamdulillah, puji dan syukur penulis panjatkan kehadirat Allah SWT, yang senantiasa melimpahkan rahmat dan karuniaNya sehingga penulis telah diberikan kesehatan, kekuatan, kesabaran, ilmu dan kesempatan untuk menyelesaikan tesis ini dengan judul “Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli (AJB) Atas Objek Tanah Redistribusi Pemerintah”. Apresiasi yang tidak terkira dan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya atas bantuan dan dukungannya juga disampaikan kepada:

1. Prof. Dr. Gunarto, S.H., 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, serta selaku pembimbing dalam penelitian dan penulisan tesis ini yang senantiasa meluangkan waktu untuk memberikan bimbingan, saran dan dorongan dalam setiap konsultasi sejak awal usulan penulisan hingga selesainya penulisan tesis ini.
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, SH., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pasca Sarjana Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
5. Para dosen pengajar dan segenap staff pengajaran, Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

6. Terima kasih kepada, keluarga besar saya yang telah memberikan doa, semangat, dorongan dan perhatian kepada penulis serta doa yang tulus.
7. 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.

Penulis



ABSTRAK

PPAT memiliki tanggung jawab yang sangat penting dalam memastikan keabsahan dan keaslian AJB, terutama mengingat objek tanah yang berasal dari redistribusi pemerintah sering kali melibatkan sejarah kepemilikan yang kompleks dan peraturan hukum yang ketat. Tujuan dalam penelitian ini adalah untuk menganalisis: 1) Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) atas objek tanah redistribusi pemerintah. 2) Akibat hukum yang timbul terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tanah redistribusi.

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan Perundang-undangan (*statue approach*). Jenis data dalam penelitian ini adalah data sekunder yang bersumber dari bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Metode pengumpulan data menggunakan teknik kepustakaan (*study document*). Analisis dalam penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif.

Hasil penelitian disimpulkan: 1) Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) atas objek tanah redistribusi pemerintah yang belum memenuhi syarat, PPAT yang terbukti melanggar dapat dikenai sanksi administratif oleh Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, serta dimintai pertanggungjawaban perdata melalui gugatan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan. Bahkan dalam kasus tertentu, perbuatan PPAT dapat dikenakan sanksi pidana apabila disertai unsur penipuan, pemalsuan, atau penyalahgunaan wewenang. Oleh karena itu, PPAT wajib menjalankan asas kehati-hatian (*due diligence*) dan mematuhi ketentuan hukum secara substansial dan prosedural guna memastikan bahwa akta yang dibuatnya sah dan tidak menimbulkan akibat hukum yang merugikan. 2) Akibat hukum yang timbul terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tanah redistribusi yang masih dalam masa larangan pengalihan tanpa izin Menteri merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum, khususnya Pasal 25 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018. Akta yang demikian berpotensi batal demi hukum karena dibuat atas objek yang secara hukum tidak dapat dialihkan. Akibat hukumnya, akta tersebut kehilangan kekuatan sebagai akta autentik dan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan, atau bahkan dianggap tidak pernah ada. Selain itu, dapat timbul sanksi administratif bagi PPAT, termasuk teguran hingga pemberhentian sementara atau tetap, serta kemungkinan pertanggungjawaban perdata jika ada pihak yang dirugikan. Dalam kasus tertentu, tindakan PPAT juga dapat dikenai sanksi pidana apabila terbukti mengetahui larangan tersebut namun tetap memfasilitasi peralihan hak.

Kata Kunci : Akta Jual Beli, PPAT, Tanah Redistribusi

ABSTRACT

PPAT has a very important responsibility in ensuring the validity and authenticity of AJB, especially considering that land objects originating from government redistribution often involve complex ownership histories and strict legal regulations. The purpose of this study is to analyze: 1) The responsibility of the Land Deed Official (PPAT) for the Sale and Purchase Deed (AJB) for government redistribution land objects. 2) The legal consequences arising from the Sale and Purchase Deed (AJB) issued by the Land Deed Official (PPAT) for redistributed land.

This type of research is normative legal research. The approach method in this study is the Legislation approach (statue approach). The type of data in this study is secondary data sourced from primary, secondary and tertiary legal materials. The data collection method uses library techniques (study documents). The analysis in this study is descriptive qualitative. The results of the study concluded: 1) The responsibility of the Land Deed Making Officer (PPAT) for the Sale and Purchase Deed (AJB) for government redistributed land objects that do not meet the requirements, PPATs who are proven to have violated can be subject to administrative sanctions by the PPAT Advisory and Supervisory Board, and held civilly liable through a lawsuit for damages by the injured party. Even in certain cases, the actions of PPATs can be subject to criminal sanctions if accompanied by elements of fraud, forgery, or abuse of authority. Therefore, PPATs are required to carry out the principle of due diligence and comply with legal provisions substantially and procedurally to ensure that the deeds they make are valid and do not cause detrimental legal consequences. 2) The legal consequences arising from the Sale and Purchase Deed (AJB) issued by the Land Deed Making Officer (PPAT) for redistributed land that is still in the period of prohibition on transfer without the Minister's permission are acts that are contrary to legal provisions, especially Article 25 of Presidential Regulation Number 86 of 2018. Such deeds have the potential to be null and void because they are made for objects that cannot be legally transferred. As a legal consequence, the deed loses its power as an authentic deed and is only valuable as a private deed, or even considered to have never existed. In addition, administrative sanctions may arise for the PPAT, including warnings to temporary or permanent dismissal, as well as the possibility of civil liability if a party is harmed. In certain cases, the actions of the PPAT can also be subject to criminal sanctions if it is proven that they knew about the prohibition but still facilitated the transfer of rights.

Keywords: Sale and Purchase Deed, PPAT, Redistribution Land

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUL	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN UNGGAH KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO	vii
PERSEMBAHAN.....	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	x
<i>ABSTRACT</i>	xi
DAFTAR ISI.....	xii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	8
E. Kerangka Konseptual.....	9
F. Kerangka Teori.....	13
1. Teori Tanggungjawab Hukum	14
2. Teori Kepastian Hukum.....	16

G. Metode Penelitian.....	18
1. Jenis Penelitian.....	19
2. Metode Pendekatan	19
3. Jenis dan Sumber Data	20
4. Metode Pengumpulan Data.....	22
5. Metode Analisis Data.....	22
H. Sistematika Penulisan.....	23
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	25
A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah	25
1. Pengertian Tanah.....	25
2. Jenis-jenis Hak Tanah	26
3. Peralihan Hak Atas Tanah.....	34
4. Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	36
B. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	44
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	44
2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	46
3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	47
4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	49
C. Tinjauan Umum Mengenai Akta Jual Beli (AJB).....	52
1. Pengertian Akta.....	52

2. Manfaat Akta.....	55
3. Pengertian Jual Beli Tanah.....	57
4. Syarat Jual Beli Tanah	59
5. Akta Jual Beli Tanah.....	62
D. Tinjauan Umum Mengenai Redistribusi Tanah Pemerintah.....	64
E. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.....	67
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	72
A. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli (AJB) Atas Objek Tanah Redistribusi Pemerintah.....	72
B. Akibat Hukum Yang Timbul Terhadap Akta Jual Beli (AJB) Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Tanah Redistribusi	99
C. Contoh akta	110
BAB IV PENUTUP	118
A. Simpulan	118
B. Saran.....	119
DAFTAR PUSTAKA	121

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa bagi setiap umat manusia yang ada di muka bumi karena tanah memiliki banyak manfaat di dalamnya, tanah harus dikelola, dimanfaatkan, dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber daya untuk tercapainya tujuan sebagai sebuah negara yang makmur.¹ Tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan, manusia tinggal dan berkembang serta melakukan aktivitas sehari-hari diatas tanah. Manusia sebagian besar kehidupannya bergantung terhadap tanah, karena tanah merupakan sumber penghidupan maupun mata pencaharian dari manusia.² Tanah memegang peranan sentral dalam kehidupan dan perekonomian Indonesia. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan.³ Hal ini menyebabkan banyak orang yang tertarik untuk berinvestasi dengan membeli tanah, mengingat harganya yang terus melonjak setiap tahunnya.

Konsepsi tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Pokok Agraria adalah permukaan bumi, termasuk tubuh

¹ Heru Kurniawan, 2016, Rekonstruksi Dan Reaktualisasi Literasi Ekologi Sosial Islam, *Jurnal Penelitian* Volume 13 Nomor 2, hal. 201

² Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta, hal.1

³ Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.22

bumi di bawahnya serta yang berada di bawah air. Tanah yang dimaksud di sini bukan mengatur tanah dalam segala aspeknya melainkan hanya mengatur salah satu aspeknya, yaitu tanah dalam pengertian yuridis yang disebut hak atas tanah serta pengelolaannya. Pasal 2 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa bumi, air, dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya, pada tataran yang tertinggi dikuasai oleh negara. Maksud dari negara menguasai tanah artinya bukan tanahnya dimiliki oleh negara, melainkan negara memiliki kuasa dalam mengatur distribusi hak atas tanah yang dapat diberikan serta hubungan hukum yang timbul atas suatu tanah.⁴

Hak atas tanah merupakan suatu hak untuk menguasai tanah oleh negara yang diberikan kepada seseorang, sekelompok orang, maupun kepada badan hukum baik warga negara Indonesia maupun warga negara Asing.⁵ Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari bidang tanah tertentu.⁶ Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak

⁴ Hardianto Djanggih, 2017, Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, Volume 12 Nomor 2, hal. 165

⁵ Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, hal.87

⁶ *Ibid.*, hal. 82

atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain.⁷

Peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya. Hal ini diatur dalam Pasal 37 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa Pemindahan 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 (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

PPAT yaitu sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Boedi Harsono menyebutkan bahwa pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.⁸ Adapun fungsi Akta PPAT yaitu sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu

⁷ Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta, hal.119.

⁸ Salim HS, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, hal. 87.

perbuatan hukum dan dijadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.⁹

Tanggung jawab PPAT sebagai mitra kerja pemerintah sangatlah berat, sebab disamping produk yang dihasilkan merupakan produk yang memiliki konsekuensi dibidang hukum.¹⁰ Pelaksanaan tanggung jawab PPAT jika terjadi penyimpangan dalam pembuatan Akta Tanah yaitu PPAT bertanggung jawab bukan hanya pada saat membuat akta, akan tetapi bertanggung jawab pada saat pasca penandatanganan akta, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Adanya penyimpangan maupun kelalaian dalam pembuatan Akta yang pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan dalam perundang-undangan dalam praktek seringkali terjadi. Pada dasarnya tanggung jawab PPAT secara hukum dapat dikatakan merupakan tanggung jawab dalam pelaksanaan kewajiban berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Terhadap PPAT dapat dijatuhi Sanksi perdata, sanksi administratif maupun sanksi pidana. PPAT bertanggung jawab atas pembuatan Akta Jual Beli yang berdasarkan kuasa mutlak. Kerugian

⁹ *Ibid*, hal. 75.

¹⁰ Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, 2017, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, Unissula, Semarang, hal. 571

terhadap para pihak atas kelalaian PPAT dibebankan kepada pejabat yang karena kelalaiannya itu telah menimbulkan kerugian.¹¹

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah. Maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Dalam Peraturan Perundang - Undangan yang berlaku, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah serta akta – akta lainnya yang bentuk aktanya sudah ditetapkan.¹² Akta PPAT dibuat sebagai bukti dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu mengenai tanah yang terletak di dalam daerah kerjanya masing – masing. Dalam hal ini maka akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik.¹³

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah berdasarkan prinsip reforma agraria tidak terlepas dari bagaimana implementasi program redistribusi tanah. Redistribusi tanah adalah pembagian tanah obyek landreform oleh pemerintah kepada petani atau petani penggarap yang memenuhi syarat.¹⁴

¹¹ Saraswati, dkk., 2018, Kedudukan Hukum Akta PPAT Setelah Terbitnya Sertipikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah. *Acta Comitatus*, hal. 26

¹² Setyaningsih, 2018, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto, Volume 5, Nomor 1, *Jurnal Akta*, Fakultas Hukum, Universitas Unissula, Semarang, hal. 190

¹³ Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.329.

¹⁴ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2014, *Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Kegiatan Redistribusi Tanah Obyek Landreform*, hal. 4.

Program redistribusi tanah pada dasarnya dilatarbelakangi oleh keadaan dimana terdapat sebagian besar tanah pertanian hanya dimiliki oleh beberapa orang saja, dan bagian-bagian tanah pertanian yang kecil dimiliki oleh sebagian besar rakyat, khususnya para petani yang sangat menggantungkan kehidupannya dari usaha pertanian yang dikelolanya dan dengan sungguh-sungguh memanfaatkannya.¹⁵

Tahun 2024 merupakan penghujung dari Rencana Pembangunan Jangka Menengah Nasional (RPJMN) 2020-2024. Di tahun terakhir ini, Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) telah berhasil melampaui target Redistribusi Tanah. Redistribusi Tanah yang bersumber dari eks HGU, tanah telantar, dan tanah negara lainnya targetnya itu 0,4 juta hektare. Per April 2024 sudah 2,2 juta bidang tanah, seluas 1,4 juta hektare atau 358,38%. Kementerian ATR/BPN juga berhasil memperoleh capaian berupa terselesaikannya konflik di 24 tempat yang termasuk dalam Lokasi Prioritas Reforma Agraria (LPRa). Hal ini memberi dampak yang sangat signifikan karena disamping bisa meredistribusi tanah, juga dapat menyelesaikan konflik yang selama ini berlangsung di tengah masyarakat. Kemudian, masyarakat juga diberikan akses reform yang dapat meningkatkan pendapatan masyarakat.¹⁶

¹⁵ Arie Sukanti Hutagalung, 1985, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suatu Sarana ke Arah Pemenuhan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta, hal.58.

¹⁶<https://kab-serang.atrbpn.go.id/berita-pertanahan/detail/30042/kementerian-atrbpn-selesaikan-konflik-di-24-lpra-dan-capai-35838-redistribusi-tanah>, diakses tanggal 31 Juli 2024, Pukul 22.00 WIB

Redistribusi tanah oleh pemerintah merupakan salah satu upaya untuk memperbaiki ketimpangan kepemilikan tanah dan meningkatkan kesejahteraan masyarakat. Proses ini melibatkan pengalihan hak atas tanah dari pemerintah kepada individu atau kelompok masyarakat, yang sering kali membutuhkan legitimasi formal dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT memiliki tanggung jawab yang sangat penting dalam memastikan keabsahan dan keaslian AJB, terutama mengingat objek tanah yang berasal dari redistribusi pemerintah sering kali melibatkan sejarah kepemilikan yang kompleks dan peraturan hukum yang ketat. Tanggung jawab PPAT mencakup verifikasi dokumen, memastikan bahwa semua persyaratan hukum terpenuhi, dan menjaga agar proses jual beli berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku. Namun, dalam praktiknya, terdapat berbagai tantangan yang dapat mempengaruhi pelaksanaan tugas PPAT, seperti ketidakjelasan batas tanah, konflik kepentingan, atau bahkan kesalahan administratif yang dapat berujung pada sengketa hukum. Oleh karena itu, penting untuk meneliti lebih lanjut mengenai tanggung jawab PPAT dalam konteks ini guna memastikan bahwa redistribusi tanah oleh pemerintah dapat mencapai tujuannya tanpa menimbulkan masalah hukum di kemudian hari. Berdasarkan dasar latar belakang tersebut penulis tertarik untuk meneliti mengenai “Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli (AJB) Atas Objek Tanah Redistribusi Pemerintah”.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah diatas, perumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Bagaimana tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) atas objek tanah redistribusi pemerintah?
2. Bagaimana akibat hukum yang timbul terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tanah redistribusi ?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah diatas, tujuan dalam penelitian ini yaitu :

1. Untuk mengetahui dan menganalisis tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) atas objek tanah redistribusi pemerintah.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum yang timbul terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tanah redistribusi.

D. Manfaat Penelitian

Kegunaan penelitian ini dapat ditinjau segi yang saling berkaitan yakni dari segi teoritis. Dengan adanya penelitian ini penulis sangat berharap akan dapat memberikan manfaat sebagai berikut :

1. Manfaat Teoritis

- a. Sebagai sarana meningkatkan pengetahuan bagi penulis terhadap Ilmu Hukum, khususnya dalam bidang kenotariatan.
- b. Sebagai sumbangan kerangka berpikir terhadap Ilmu Hukum, terutama untuk penerapan ilmu yang diperoleh di bangku kuliah.

2. Manfaat Praktis

- a. Sebagai bahan kajian dan pertimbangan bagi pihak-pihak terkait tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) atas objek tanah redistribusi pemerintah
- b. Hasil penelitian dapat dipergunakan untuk menambah bahan pustaka demi kepentingan akademis khususnya bidang kenotariatan.
- c. Guna memberi jawaban terhadap masalah yang sedang diteliti.

E. Kerangka Konseptual

Konsep berasal dari bahasa Latin, *conceptus* yang memiliki arti sebagai suatu kegiatan atau proses berfikir, daya berfikir khususnya penalaran dan pertimbangan.¹⁷ Konsepsi merupakan salah satu bagian terpenting dari teori konsepsi yang diterjemahkan sebagai usaha membawa suatu dari abstrak menjadi suatu yang konkrit yang disebut dengan *Operational Definition*.¹⁸ Untuk mempermudah memahami alur berfikir dari penelitian ini, maka dapat

¹⁷ Komaruddin dan Yooke Tjumphamah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta, hal.122.

¹⁸ Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta, hal. 15.

dilihat dari kerangka konseptual dibawah ini yang mana setiap variabel pada kerangka pemikiran memiliki fungsi-fungsi masing-masing dalam menciptakan hukum. Kerangka konseptual merupakan konsep-konsep dasar yang berkaitan dengan konsep-konsep yang terkandung dalam judul penelitian yang dijabarkan dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹⁹

Kerangka konseptual diharapkan akan memberikan gambaran dan mengarahkan asumsi mengenai variabel-variabel yang akan diteliti. Kerangka konseptual memberikan petunjuk kepada peneliti di dalam merumuskan masalah penelitian. Adapun kerangka konseptual dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Tanggungjawab

Definisi tanggungjawab berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), tanggungjawab adalah suatu kondisi dimana setiap individu memiliki suatu kewajiban untuk menanggung segala sesuatunya sendirian. Tanggungjawab merupakan salah satu dari beberapa sikap yang menjadi nilai-nilai dalam pendidikan karakter. Tanggungjawab yaitu sikap dan perilaku seseorang untuk melaksanakan tugas dan kewajibanya.²⁰ Tanggung jawab adalah suatu sikap siap untuk

¹⁹Paulus Hadisoepipto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, hal. 18

²⁰ Sri Narwanti, 2014,*Pendidikan Karakter*, Familia Pustaka Keluarga , Yogyakarta, hal. 30

memilih suatu pilihan yang ingin dilakukan dalam hidup, dan siap menghadapi konsekuensi atas pilihan yang sudah dilakukan.²¹

2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.²²

3. Akta

Kata akta berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat, sedangkan menurut R. Subekti dan Tjitrosudibio dalam kamus hukum, bahwa kata “*acta*” merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*” yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan. Menurut A. Pilto, mengatakan akta sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu di buat. Sedangkan menurut sudikno mertokusumo akta adalah surat yang diberi tanda tangan, yang memuat peristiwa-peristiwa hukum, yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan, yang dibuat sejak semula secara sengaja untuk tujuan

²¹ Fatchul Mu'in, 2014, *Pendidikan Karakter konstruksi teoritik dan Paraktik*, Ar-Ruzz Media , Yogyakarta,hal. 219

²² Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 2016 tentang tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

pembuktian .²³ Berdasarkan beberapa pendapat diatas, disimpulkan bahwa akta adalah selembar tulisan yang dibuat untuk dijadikan sebagai bukti tertulis terhadap suatu peristiwa dan akan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.

4. Akta Jual Beli (AJB)

Akta jual beli adalah surat atau sertifikat yang dikeluarkan secara resmi oleh PPAT yang berisi keterangan tentang pemilik baru dan perjanjian pemindahan hak milik antara pihak-pihak yang bersangkutan. Tentunya sangat penting untuk memahami peran dokumen ini agar terhindar dari risiko masalah saat jual beli tanah dan bangunan. Akta jual beli merupakan salah satu dokumen yang tidak dapat dibuat sendiri karena memerlukan jasa notaris atau PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tujuan dibuatnya akta jual beli adalah untuk membuktikan adanya transaksi jual beli serta peralihan hak atas tanah dan bangunan.²⁴

5. Tanah

Kata tanah atau “*land*” disini memiliki arti yang luas, namun dalam hal ini menurut Boedi Harsono tanah adalah permukaan bumi yang dalam penggunaannya meliputi juga sebagian tubuh bumi yang ada dibawahnya dan sebagian dari ruang yang ada diatasnya dengan pembatasan Pasal 4 Undang-undang Pokok Agraria, yaitu sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan

²³ Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta, hal. 1

²⁴ <https://www.gramedia.com/literasi/akta-jual-beli/>, diakses tanggal 30 Juli 2024, pukul 21.00 WIB

penggunaan tanah yang bersangkutan, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan-peraturan yang lebih tinggi.²⁵

6. Tanah Redistribusi

Redistribusi tanah adalah pembagian tanah obyek landreform oleh pemerintah kepada petani atau petani penggarap yang memenuhi syarat.²⁶ Program redistribusi tanah pada dasarnya dilatarbelakangi oleh keadaan dimana terdapat sebagian besar tanah pertanian hanya dimiliki oleh beberapa orang saja, dan bagian-bagian tanah pertanian yang kecil dimiliki oleh sebagian besar rakyat, khususnya para petani yang sangat menggantungkan kehidupannya dari usaha pertanian yang dikelolanya dan dengan sungguh-sungguh memanfaatkannya.²⁷

F. Kerangka Teori

Sutan Remy Sjahdeini berpendapat bahwa yang dimaksudkan dengan teori adalah serangkaian proposisi atau keterangan yang saling berhubungan dan tersusun dalam sistem deduksi yang mengemukakan penjelasan atas suatu gejala.²⁸ Teori juga digunakan untuk menggali lebih mendalam aturan hukum

²⁵ Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal.18

²⁶ Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2014, *Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Kegiatan Redistribusi Tanah Obyek Landreform*, hal. 4.

²⁷ Arie Sukanti Hutagalung, 1985, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suatu Sarana ke Arah Pemenuhan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta, hal.58.

²⁸ Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian di Indonesia*, PT. Pustaka Utama Graffiti, Jakarta, hal. 8

dengan memasuki teori hukum demi mengembangkan suatu kajian hukum tertentu²⁹. Kegunaan teori sebagai berikut:³⁰

1. Untuk mempertajam atau lebih mengkhususkan fakta yang hendak diselidiki atau diuji kebenarannya.
2. Sebagai suatu ikhtisar daripada hal-hal yang telah diketahui serta diuji kebenarannya yang menyangkut objek yang diteliti.
3. Sebagai kemungkinan prediksi pada fakta mendatang, oleh karena telah diketahui sebab-sebab terjadinya fakta tersebut dan mungkin faktor-faktor tersebut akan timbul lagi pada masa-masa mendatang.

Teori-teori hukum akan digunakan sebagai landasan dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Teori Tanggungjawab Hukum

Menurut Hans Kelsen dalam teorinya tentang tanggung jawab hukum menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan atau bahwa dia memikul tanggung jawab hukum, subyek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.³¹ Lebih lanjut Hans Kelsen menyatakan bahwa kegagalan untuk melakukan kehati-hatian yang diharuskan oleh hukum disebut kekhilafan (*negligence*) dan kekhilafan biasanya dipandang sebagai satu jenis laindari kesalahan (*culpa*),

²⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, hal.73

³⁰ Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, UI Press, Jakarta, hal.121

³¹ Hans Kelsen, 2007, *General Theory Of law and State*, sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, *Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*, BEE Media Indonesia, Jakarta, hal. 81

walaupun tidak sekeras kesalahan yang terpenuhi karena mengantisipasi dan menghendaki, dengan atau tanpa maksud jahat, akibat yang membahayakan.³²

Hans Kelsen selanjutnya membagi mengenai tanggungjawab terdiri dari:³³

- a. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
- b. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
- c. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
- d. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Tanggung jawab dalam kamus hukum dapat diistilahkan sebagai *liability* dan *responsibility*, istilah *liability* menunjuk pada pertanggungjawaban hukum yaitu tanggung gugat akibat kesalahan yang dilakukan oleh subjek hukum, sedangkan istilah *responsibility*

³² *Ibid.*, hal. 83

³³ *Ibid.*, hal . 140.

menunjuk pada pertanggungjawaban politik.³⁴ Teori tanggung jawab lebih menekankan pada makna tanggung jawab yang lahir dari ketentuan Peraturan Perundang-Undangan sehingga teori tanggungjawab dimaknai dalam arti liability,³⁵ sebagai suatu konsep yang terkait dengan kewajiban hukum seseorang yang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam kasus perbuatannya bertentangan dengan hukum. Dalam penyelenggaraan suatu Negara dan pemerintahan, pertanggungjawaban itu melekat pada jabatan yang juga telah dilekati dengan kewenangan, dalam perspektif hukum publik, adanya kewenangan inilah yang memunculkan adanya pertanggungjawaban, sejalan dengan prinsip umum; “*geenbevegdedheid zonder verantwoordelijkheid, there is no authority without responsibility la sulthota bila mas-uliyat*”(tidak ada kewenangan tanpa pertanggungjawaban).³⁶

2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian adalah perihal (keadaan) yang pasti, ketentuan atau ketetapan. Hukum secara hakiki harus pasti dan adil. Pasti sebagai pedoman kelakuan dan adil karena pedoman kelakuan itu harus menunjang suatu tatanan yang dinilai wajar. Hanya karena bersifat adil

³⁴ HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 337.

³⁵ Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta, hal. 54.

³⁶ *Ibid.*, hal.352

dan dilaksanakan dengan pasti hukum dapat menjalankan fungsinya. Kepastian hukum merupakan pertanyaan yang hanya bisa dijawab secara normatif, bukan sosiologi.³⁷

Menurut Gustav Radbruch keadilan dan kepastian hukum merupakan bagian-bagian yang tetap dari hukum. Beliau berpendapat bahwa keadilan dan kepastian hukum harus diperhatikan, kepastian hukum harus dijaga demi keamanan dan ketertiban suatu negara. Akhirnya hukum positif harus selalu ditaati. Berdasarkan teori kepastian hukum dan nilai yang ingin dicapai yaitu nilai keadilan dan kebahagiaan.³⁸

Kepastian mempunyai arti bahwa dalam hal kongkrit kedua pihak berselisih dapat menentukan kedudukan mereka. Pengertian ini bermakna keamanan hukum yakni mengandung perlindungan bagi kedua belah pihak yang berselisih terhadap tindakan hakim yang sewenang-wenang. Sedangkan kepastian oleh karena hukum dimaksudkan, bahwa hukum menjamin kepastian pada pihak yang satu dengan pihak yang lain.³⁹ Tugas hukum menjamin kepastian hukum dalam hubungan-hubungan yang kedapatan dalam pergaulan kemasyarakatan.

³⁷ Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, hal. 59.

³⁸ C.S.T. Kansil, Christine , Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta, hal. 385.

³⁹ *Ibid*, hal. 25

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:⁴⁰

- a. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan.
- b. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan.
- c. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan.
- d. Hukum positif tidak boleh mudah diubah.

Pendapat Gustav Radbruch tersebut didasarkan pada pandangannya bahwa kepastian hukum adalah kepastian tentang hukum itu sendiri. Kepastian hukum merupakan produk dari hukum atau lebih khusus dari perundang-undangan. Berdasarkan pendapatnya tersebut, maka menurut Gustav Radbruch, hukum positif yang mengatur kepentingan-kepentingan manusia dalam masyarakat harus selalu ditaati meskipun hukum positif itu kurang adil.

G. Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan ilmiah yang didasarkan pada metode, sistematika, dan pemikiran tertentu, yang bertujuan untuk mempelajari satu atau beberapa gejala hukum tertentu dengan jalan menganalisisnya, kecuali itu juga diadakan pelaksanaan yang mendalam

⁴⁰ Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56

terhadap fakta hukum tersebut, kemudian mengusahakan suatu pemecahan atas permasalahan-permasalahan yang timbul di dalam gejala yang bersangkutan.⁴¹ Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah, sedangkan penelitian adalah pemeriksaan secara hati-hati, tekun dan tuntas terhadap suatu gejala untuk menambah pengetahuan manusia, maka metode penelitian dapat diartikan sebagai proses prinsip-prinsip dan tata cara untuk memecahkan masalah yang dihadapi dalam melakukan penelitian.⁴² Adapun metode dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Penelitian hukum normatif adalah penelitian yang meletakkan hukum sebagai sebuah bangunan sistem norma. Sistem norma yang dimaksud adalah mengenai asas-asas, norma, kaidah dari Peraturan Perundangan, putusan pengadilan, perjanjian serta doktrin (ajaran).⁴³

2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang-undangan (*statue approach*). Hal ini dimaksudkan bahwa peneliti menggunakan Peraturan Perundang-Undangan sebagai dasar awal melakukan analisis.⁴⁴ Pendekatan Perundang-undangan ini

⁴¹ Soerjono Soekanto, 1982, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta , hal.43

⁴² *Ibid.*, hal. 6

⁴³ Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta, hal.34

⁴⁴ *Ibid.*, hal.185

dilakukan dengan menelaah semua Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan isu hukum yang diteliti.⁴⁵ Dengan pendekatan ini diharapkan mampu menuntaskan serta tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) atas objek tanah redistribusi pemerintah.

3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder adalah data yang diperoleh melalui studi kepustakaan melalui studi dokumen yang mengumpulkan bahan hukum. Sumber bahan hukum yang dipergunakan dalam penulisan ini adalah:⁴⁶

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat seperti peraturan perundang-undangan dan yurisprudensi. Bahan hukum primer adalah bahan hukum yang bersifat otoritas. Di mana dalam hal ini bahan hukum primer adalah terdiri dari peraturan perundang-undangan, catatan-catatan resmi, atau risalah dalam pembuatan peraturan perundang-undangan.⁴⁷ diantaranya:

- 1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945
- 2) KUHPerdata
- 3) Undang-undang Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- 4) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun

⁴⁵ *Ibid.*, hal.186

⁴⁶ Burhan Ashosofa, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, hal.104

⁴⁷ *Ibid.*, hal. 141

1997 tentang Pendaftaran Tanah

- 5) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 - 6) Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan.
 - 7) Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.
- b. Bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang mendukung dan memperkuat bahan hukum primer memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yang ada sehingga dapat dilakukan analisa dan pemahaman yang lebih mendalam sehingga adanya penguatan atas dasar hukum menghasilkan analisa hukum yang baik.⁴⁸ Bahan hukum sekunder dalam penelitian ini antara lain:
- 1) Literatur atau hasil penulisan yang berupa hasil penelitian yang terdiri dari buku-buku, dan jurnal-jurnal ilmiah.
 - 2) Hasil karya dari kalangan praktisi hukum dan tulisan-tulisan

⁴⁸ Soerjono Suekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.23

para pakar.

3) Teori-teori hukum dan pendapat-pendapat sarjana melalui literatur yang dipakai.

c. Bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder,⁴⁹ seperti kamus hukum, dan bahan-bahan hukum yang mengikat khususnya dibidang kenotariatan.

4. Metode Pengumpulan Data

Metode pengumpulan data diperoleh melalui penelitian kepustakaan. Penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu menghimpun data dengan melakukan penelaahan bahan kepustakaan atau data sekunder yang meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder, dan bahan hukum tersier⁵⁰ Sumber data tertulis atau gambar berbentuk dokumen resmi, buku, majalah, arsip, dokumen yang terkait dengan permasalahan penelitian.⁵¹

5. Metode Analisis Data

Analisis dalam penelitian ini bersifat deskriptif kualitatif, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif,

⁴⁹ *Ibid.*, hal. 141

⁵⁰ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Op.cit.*, hal. 39

⁵¹ Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 71

yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.⁵² Selanjutnya untuk mengambil kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode menarik kesimpulan dari yang bersifat umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

H. Sistematika Penulisan

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

Bab I Pendahuluan

Menjelaskan mengenai Latar Belakang Masalah, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian, dan Sistematika Penulisan Tesis.

Bab II Tinjauan Pustaka

Bab ini berisi tentang Tinjauan Umum Mengenai Tanah, Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Tinjauan Umum Mengenai Akta Jual Beli (AJB), Tinjauan Umum Mengenai Redistribusi Pemerintah, dan Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam.

⁵² Soerjono Soekanto, 1998, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, cetakan ke-3, Jakarta, hal.10

Bab III Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini membahas mengenai tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) atas objek tanah redistribusi pemerintah dan hambatan yang dihadapi oleh PPAT dalam menjalankan tugas dan tanggung jawabnya terkait AJB atas tanah redistribusi pemerintah.

Bab IV Penutup

Berisi Simpulan hasil penelitian dan saran-saran yang diperlukan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Mengenai Tanah

1. Pengertian Tanah

Kata tanah dalam bahasa kita memiliki banyak arti. Oleh karena itu, perlu dibatasi ketika digunakan untuk memahami arti dari istilah tersebut. Dalam hukum tanah sebutan “tanah” dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA. Tanah dalam pengertian yuridis adalah permukaan bumi, hak atas tanah adalah hak atas sebagian tertentu dari permukaan bumi, yang terbatas, berdimensi dua dengan ukuran panjang dan lebar.⁵³

Dasar kepastian hukum dalam peraturan-peraturan hukum tertulis sebagai pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960, memungkinkan para pihak-pihak yang berkepentingan dengan mudah mengetahui hukum yang berlaku dan wewenang serta kewajiban yang ada atas tanah yang dipunyai. Karena kebutuhan manusia terhadap tanah dewasa ini makin meningkat. Hal ini disebabkan semakin bertambahnya jumlah penduduk, sementara disisi lain luas tanah tidak bertambah.

Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Sedangkan hak atas tanah adalah hak sebagian

⁵³ Effendi Perangin. 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut ,Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 17.

tertentu permukaan bumi, yang berbatas, berdimensi, dua dengan dengan ukuran panjang dan lebar.⁵⁴ Pasal 1 ayat (2) jo Pasal 4 ayat (1) UUPA tanah adalah permukaan bumi dan ruang, maksudnya tanah sama dengan permukaan bumi adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa. Diartikan sama dengan ruang pada saat menggunakannya karena termasuk juga tubuh bumi dan air dibawahnya dan ruang angkasa diatasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah dalam batas-batas menurut undangundang ini dan peraturan lain yang lebih tinggi. Tanah adalah suatu permukaan bumi yang berada diatas sekali. Makna permukaan bumi sebagai bagian dari tanah yang haknya dapat di miliki oleh setiap orang atau badan hukum.⁵⁵

2. Jenis-jenis Hak Tanah

a. Hak Milik

1) Pengertian Hak Milik

Hak milik berdasarkan Pasal 20 ayat (1) adalah hak yang turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat ketentuan Pasal 6. Pasal 6 ayat (2) menyatakan hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini sejalan dengan definisi yang diberikan Boedi Harsono yang mendefinisikan Hak Milik adalah “hak turun dan

⁵⁴ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria. Isi dan Pelaksannya*, Jilid I Hukum Tanah Nasional, Djambatan, Jakarta, hal. 18

⁵⁵ Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 3

memberi kewenangan untuk menggunakannya bagi segala macam keperluan selama waktu yang tidak terbatas sepanjang tidak ada larangan khusus untuk itu.⁵⁶

Turun-temurun artinya hak itu dapat diwariskan berturut-turut berdasarkan derajatnya atau hak itu menjadi tiada atau memohon kembali ketika terjadi perpindahan tangan.⁵⁷

Terkuat artinya:⁵⁸

- a) Jangka waktu memiliki hak tidak terbatas.
- b) Hak yang terdaftar dan adanya tanda bukti hak

Terpenuh artinya:

- a) Hak Milik memberi wewenang kepada yang mempunyai paling luas dibandingkan dengan hak yang lain.
- b) Hak Milik merupakan induk dari hak-hak lain.
- c) Hak Milik tidak berinduk pada hak-hak yang lain.
- d) Dilihat dari peruntukannya Hak Milik tidak terbatas.

Tentang sifat dari hak milik memang dibedakan dengan hak-hak lain nya, seperti yang disebutkan dalam Pasal 20 UUPA diatas. Pemberian sifat ini tidak berarti bahwa hak itu merupakan hak mutlak tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat, sifat demikian sangat bertentangan dengan sifat hukum

⁵⁶ Boedi Harsono, *Op. Cit*, hal. 292

⁵⁷ AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal. 65

⁵⁸ Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 237

adat dan fungsi sosial dari setiap hak. Kata-kata terkuat dan terpenuhi hanyalah dimaksudkan untuk membedakan dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, dan lain-lain, yaitu untuk menunjukkan bahwa diantar hak-hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, maka hak milik lah yang paling kuat dan terpenuhi.⁵⁹ Adapun yang dapat mempunyai hak milik menurut Pasal 21 UUPA, yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia; dalam hal ini tidak dibedakan antara warga negara yang asli dengan yang keturunan asing.
- b) Badan-badan Hukum yang ditetapkan oleh pemerintah; sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukkan Badan-badan Hukum yang dapat mempunyai Hak Milik atas Tanah, antara lain:
 - (1) Bank-bank yang didirikan oleh negara.
 - (2) Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1963.
 - (3) Badan-badan Keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.

⁵⁹ G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta, hal. 7

- (4) Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/ Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

2) Hapusnya Hak Milik

Hak milik dapat hapus karena beberapa alasan, hal ini sebagaimana ditegaskan dalam Pasal 27 UUPA yaitu:

a) Tanahnya jatuh kepada negara

- (1) Karena pencabutan hak berdasarkan pasal 18 untuk kepentingan umum
- (2) Karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya
- (3) Karena diterlantarkan
- (4) Karena ketentuan pasal 21 ayat (3) dan 26 ayat (2),

b) Tanahnya musnah.

b. Hak Guna Usaha

1) Pengertian Dan Dasar Hukum Hak Guna Usaha (HGU)

Hak Guna Usaha atau HGU diatur dalam Pasal 28 ayat

- (1) UUPA yang berbunyi: Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagai mana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Berlainan dengan hak milik, tujuan penggunaan tanah yang dipunyai dengan hak guna usaha itu terbatas, yaitu pada usaha pertanian,

perikanan, dan peternakan. Hak guna usaha ini hanya dapat diberikan oleh Negara.⁶⁰

Berdasarkan Pasal 30 UUPA, hak guna usaha dapat dipunyai oleh:

- a) Warga Negara Indonesia.
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Sementara itu dalam Pasal 29 ditentukan bahwa jangka waktu hak guna usaha adalah selama 25 Tahun atau 35 Tahun dan atas permohonan pemegang hak dapat diperpanjang paling lama 25 tahun.

2) Hapusnya Hak Guna Usaha

- a) Jangka waktu berakhir
- b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi Hak Pakai
- c) Dilepaskan oleh pemegang hak nya sebelum jangka waktunya berakhir
- d) Dicabut untuk Kepentingan Umum
- e) Diterlantarkan
- f) Tanahnya Musnah
- g) Ketentuan Dalam Pasal 30 ayat (2)

⁶⁰ Effendy Perangin, *op. cit.*, hal. 258

c. Hak Guna Bangunan

1) Pengertian dan Dasar Hukum Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 ayat (1) UUPA bahwa yang dimaksud dengan Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan apabila diperlukan dapat diperpanjang lagi selama 20 tahun. Pasal 37 UUPA menjelaskan tentang terjadinya hak guna bangunan, yang disebabkan oleh:

- a) Mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara; yaitu karena penetapan Pemerintah.
- b) Mengenai tanah Milik yaitu, karena perjanjian yang berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh.

Berbeda dengan hak guna usaha, dalam hak guna bangunan penggunaan tanah bukan untuk pertanian, perikanan, atau peternakan melainkan untuk bangunan, oleh karena itu baik tanah negara atau tanah milik seseorang atau badan hukum dapat diberikan dengan hak guna bangunan.⁶¹

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 mengatur mengenai kewajiban dari pemegang hak guna bangunan, sebagaimana diatur dalam Pasal 30 yang meliputi:

⁶¹ *Ibid*, hal. 275

- a) Membayar uang pemasukan yang jumlah dan cara pembayarannya ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya.
 - b) Menggunakan tanah sesuai dengan peruntukannya dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan dan perjanjian pemberiannya.
 - c) Memelihara dengan baik tanah dan bangunan yang ada di atasnya serta menjaga kelestarian lingkungan hidup.
 - d) Meyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan hak guna bangunan kepada negara, pemegang hak pengelolaan atau pemegang hak milik sesudah hak guna bangunan itu hapus.
 - e) Menyerahkan sertifikat hak guna bangunan yang telah hapus kepada Kepala Kantor.
 - f) Pertanahan.
- 2) Hapusnya Hak Guna Bangunan
- a) Jangka waktu telah berakhir
 - b) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak terpenuhi
 - c) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir
 - d) Dicabut untuk kepentingan umum
 - e) Diterlantarkan

f) Tanahnya Musnah

d. Hak Pakai

Pasal 41 ayat 1 UUPA, hak pakai merupakan hak untuk menggunakan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu, dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Sementara itu dalam Pasal 42 UUPA dijelaskan bahwa hak pakai dapat diberikan kepada warga Negara Indonesia, orang asing yang berkedudukan di Indonesia, badan hukum yang didirikan berdasarkan hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia dan badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia.

e. Hak pengelolaan

Pasal 1 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996, yang dimaksud dengan hak pengelolaan adalah hak menguasai dari

negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya. Adanya hak pengelolaan tidak disebutkan dalam UUPA, tetapi tersirat dalam penjelasan umum bahwa:

“.....dengan berpedoman pada tujuan diatas, negara dapat memberi tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan suatu hak menurut peruntukan dan keperluan, misal hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, atau hak pakai atau memberikannya dalam pengelolaan kepada suatu badan penguasa, (Departemen, jawatan) untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing.”⁶²

3. Peralihan Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA didalamnya terdapat “jiwa dan ketentuan-ketentuan” yang harus dipergunakan sebagai ukuran bagi berlaku-tidaknya peraturan-peraturan yang lama, yang dalam hal ini harus dibatasi pada hal yang pokok-pokok saja, misalnya :

- a. UUPA tidak menghendaki berlangsungnya dualisme dalam hukum agrarian.
- b. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara Warga Negara Indonesia aslidan keturunan asing.
- c. UUPA tidak mengadakan perbedaan antara laki-laki dan wanita dalam hubungannya dengan soal-soal agraria.
- d. UUPA tidak menghendaki adanya *exploitation de l'homme par l'homme* (penghisapan manusia oleh manusia).

⁶² Boedi Harsono, *op.cit*, hal. 276

Hukum Adat yang berlaku bukanlah Hukum Adat yang murni. Hukum Adat ini perlu disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA. Hukum Adat ini tidak boleh bertentangan dengan :⁶³

- a. Kepentingan nasional dan negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa.
- b. Sosialisme Indonesia.
- c. Peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA dan Peraturan-peraturan perundangan lainnya.
- d. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama.

Seperti kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk Menteri yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peralihan hak atas tanah yang tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memang tidak ada sanksinya bagi para pihak, namun para pihak akan menemukan kesulitan praktis, yakni penerima hak tidak akan dapat mendaftarkan peralihan haknya sehingga tidak akan mendapatkan sertipikat atas namanya. Oleh karena itu, jalan yang dapat ditempuh adalah dengan mengulangi prosedur peralihan haknya dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi cara ini tergantung dari kemauan para pihak yang bersangkutan.

⁶³ Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung, hal.16

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa :

“Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum dan dihadiri juga oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi yang memenuhi syarat yang telah ditentukan. Hal ini berbeda dengan ketentuan lama dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang mengatur bahwa terhadap bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, pembuatan akta dimaksud harus disaksikan oleh seorang kepala desa dan seorang pamong desa. Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti jual-beli, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan dan pemindahan hak lainnya.

4. Tata Cara Pendaftaran Tanah

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara, yaitu:⁶⁴

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah

⁶⁴ Yulia Rumanti, *loc.cit.* hal. 58

atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/ kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*).

Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1960 dan PP Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas:

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya
- c. Penerbitan sertifikat

- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematik dan pendaftaran secara sporadik. Pendaftaran sistematik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanaha Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia. Pendaftaran secara sporadik dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran. Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi:

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, yang digunakan untuk pembuatan peta pendaftaran dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematik, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi di lapangan setiap saat.
- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah. Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut

bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (*deliminasi kontradiktoir*).

- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara.
- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut.
- e. Pembuatan Surat Ukur. Untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur.

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap berikutnya adalah dilakukan Pembukuan Hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis. Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang

membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Menurut Pasal 35 PP Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

R. Hermanses membagi menjadi dua katagori tentang pendaftaran tanah yaitu untuk pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah sebagai apa yang disebut kadaster, sedangkan untuk pendaftaran hak tanah dan pemeliharaan serta pemberian surat tanda bukti hak dikategorikan sebagai pendaftaran hak.⁶⁵ Hak-hak atas tanah yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah yaitu sebagaimana apa yang diatur dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- a. Obyek pendaftaran tanah meliputi :
- 1) Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
 - 2) Tanah hak pengelolaan
 - 3) Tanah wakaf
 - 4) Tanah milik atas satuan rumah susun
 - 5) Hak tanggungan
 - 6) Tanah negara

⁶⁵ Hermanses.R, *Op.Cit*, hal.2

- b. Dalam hal tanah negara sebagai obyek pendaftaran tanah dimaksud dalam pasal 1 huruf f, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Tanah negara yaitu tanah yang dikuasai langsung oleh negara artinya tidak ada pihak lain diatas tanah itu, tanah itu disebut juga tanah negara bebas.⁶⁶ Menurut Undang-Undang Pokok Agraria semua tanah dikawasan Negara Republik Indonesia dikuasai oleh negara. Jika di atas tanah itu tidak ada hak pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai negara, kalau diatas tanah itu ada hak pihak tertentu, maka tanah itu disebut tanah hak, yang merupakan obyek dari pada pendaftaran tanah. Sedangkan yang menjadi subyek dari pada pemilikan tanah dan juga subyek pendaftaran tanah adalah pemegang hak atas tanah baik perorangan maupun badan hukum. Selain pengertian tanah untuk memberikan penjelasan tentang apa yang dimaksud dengan hak, hak pada hakekatnya adalah suatu kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada seseorang terhadap sesuatu benda maupun orang, sehingga diantaranya menimbulkan hubungan hukum.⁶⁷

⁶⁶ John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.37.

⁶⁷ Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung, hal.28

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan asas pendaftaran tanah yaitu asas sederhana, aman, terjangkau, mutahir dan terbuka.

- a. Asas Sederhana, dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.
- b. Asas Aman, dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu dilaksanakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah.
- c. Asas Terjangkau, dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah, pelayanan yang diberikan harus terjangkau oleh pihak yang membutuhkan.
- d. Asas Mutahir, yang dimaksudkan dengan asas mutahir adalah kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan keseimbangan dalam pemeliharaan data, sehingga data yang tersedia harus menunjukkan data yang mutahir, dapat menjangkau apabila ada perubahan-perubahan dikemudian hari, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi, asas ini menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan

berkesinambungan sehingga data yang ada akan selalu sesuai dengan perkembangan dilapangan.

- e. Asas Terbuka, yang dimaksudkan bahwa data yang berada pada Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan dan masyarakat secara terbuka dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat. Disamping itu Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria beserta penjelasannya mengenai beberapa ciri-ciri khusus pendaftaran tanah yaitu.

- 1) Torrens System
- 2) Asas Negatif
- 3) Asas Publisitas
- 4) Asas Spesialitas
- 5) Rehtcadaster atau Pendaftaran Hak
- 6) Kepastian Hukum
- 7) Pemastian Lembaga.⁶⁸

A.P. Perlindungan mengutip pandangan dari Sir Charles Fortescue Brickdate yang mengatakan ada 6 hal yang harus diperhatikan dalam pendaftaran tanah yaitu:

- a. *Security*, bertolak dari kemantapan sistem sehingga seseorang akan merasa aman atas hak tersebut baik karena membeli tanah tersebut untuk suatu jaminan atas hutang.
- b. *Simplicity*, sederhana sehingga setiap orang dapat mengerti.

⁶⁸ Parlindungan. A.P., *Op cit*, hal.126

- c. *Accuracy*, bahwa terdapat ketelitian dari pada sistem pendaftaran tersebut secara lebih efektif.
- d. *Expedition*, artinya dapat lancar dan segera sehingga menghindari tidak jelas yang bisa berakibat berlarut-larut dalam pendaftaran tersebut.
- e. *Cheapness*, yaitu agar biaya dapat semurah mungkin.
- f. *Suntability to circumstances*, yaitu akan tetap berharga baik sekarang maupun kelak dikemudian hari pendaftaran tanah tersebut.
- g. *Completeness of record* :
 - 1) Perekaman tersebut harus lengkap lebih-lebih masih ada tanah yang belum terdaftar.
 - 2) Demikian pula pendaftaran dari setiap tanah tertentu dengan berdasarkan keadaan pada waktu didaftarkan.⁶⁹

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

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 24 menyebutkan definisi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud PPAT adalah suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah.

⁶⁹ Perlindungan. A.P., *Op.Cit.* hal.127

Dapat diartikan juga “orang” yang menjabat jabatan tersebut.⁷⁰

Berdasarkan pengertian di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dapat disimpulkan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah “Pejabat Umum”.

Menurut Effendi Perangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu.⁷¹ Kegiatan tertentu yang dimaksud diatas diantaranya untuk membuat akta. Menurut Effendi Perangin : Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Pendapat Effendi Perangin pada saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan yang ada sekarang, karena fungsi Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) sekarang tidak mencakup sebagai pejabat yang menggadaikan tanah atau pejabat yang meminjamkan uang lagi, sehingga perlu dibuat pemahaman baru terhadap pengertian tersebut. Apabila sebuah akta itu dibuat oleh Pejabat Umum, bentuknya sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang

⁷⁰ Boedi Harsono, 1990, Pendaftaran Tanah Di bidang Hak Tanggungan Tanah dan PPAT, *Makalah Seminar, Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran*, Jakarta, hal. 34

⁷¹ Effendi Perangin, 1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal 436

dan dibuat di daerah kewenangannya, maka akta tersebut adalah akta otentik. A.P Perlindungan menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai suatu lembaga umum yang diangkat oleh Pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.⁷²

Berdasarkan ketiga pendapat tersebut penulis cenderung menggunakan pendapat, dimana PPAT mengandung pengertian suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah, disini PPAT diberi kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran

⁷² A.P.Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*, Mandar Maju, Bandung, hal. 131

Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa : Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat Umum ada bermacam-macam. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan ada 3 (tiga) macam :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

Seperti yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila seseorang yang menjabat jabatan tersebut dianggap tahu dan tentunya harus mempunyai pengetahuan yang cukup tentang pendaftaran tanah dan yang berkaitan dengan itu.

Selanjutnya menyangkut wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan bahwa :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;

- b. Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas-tugas PPAT antara lain adalah untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reporterium (daftar dari akta-akta yang dibuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitasnya dari tanahnya beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.⁷³ Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa :

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

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

⁷³ *Ibid*, hal. 42

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:

- 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 ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e) Pembagian hak bersama;
 - f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
 - g) Pemberian Hak Tanggungan;
 - h) Pemberian Kuasa membenankan Hak Tanggungan.

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

A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah

melaksanakan *recording of deeds of conveyance* , yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.⁷⁴ Jadi tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian 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 dalam hal ini khususnya pada proses pendaftaran tanah karena jual beli.

b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

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

- 1) Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak

⁷⁴ *Ibid.* hal. 83

atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak didaerah kerjanya.

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

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1).

C. Tinjauan Umum Mengenai Akta Jual Beli (AJB)

1. Pengertian Akta

Akta merupakan surat persetujuan atau pengakuan dari dua pihak atau lebih yang disahkan atau disaksikan oleh satu badan pemerintah. Surat jenis ini mempunyai kedudukan lebih kuat sebab badan pemerintah yang mengesahkan ikut bertanggung jawab apabila ada pihak yang melanggar isi perjanjian, bahkan turut menjamin apabila ada pihak luar ingin merusaknya.⁷⁵

Akta surat persetujuan atau pengakuan yang dibuat oleh pejabat yang tidak memenuhi syarat-syarat sebagaimana ditetapkan

⁷⁵ Sri Sutarni dan Sukardi, 2008, *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Quadra, Bogor, hal. 44.

Undang-undang, maka akta tersebut bukan akta otentik, tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta di bawah tangan. Akta Otentik adalah Akta yang ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan, sebagaimana ditetapkan dalam Undang-Undang seperti Notaris, PPAT, Panitera, Juru Sita, Pegawai Catatan Sipil, Hakim, Pegawai Pencatatan Nikah dan seterusnya.⁷⁶ Dalam hal yang sama mengenai pengertian akta otentik ini yaitu suatu keputusan Pengadilan, suatu akta kelahiran, perkawinan dan kematian yang dibuat oleh Pegawai Catatan Sipil dan Akta Notaris.

Secara yuridis legalitas akta otentik terdapat dalam ketentuan Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi bahwa Akta otentik adalah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya. Akta Notaris wajib dibuat dalam bentuk yang sudah ditentukan oleh Undang-undang, hal ini merupakan salah satu karakter Akta Notaris. Meskipun ada ketidaktepatan dalam Pasal 38 ayat (3) huruf a UUJN yang telah menempatkan syarat subjektif dan syarat objektif sebagai bagian dari Badan akta, maka kerangka akta Notaris harus menempatkan kembali syarat subjektif dan syarat objektif akta Notaris yang sesuai dengan makna dari suatu perjanjian dapat dibatalkan dan batal demi hukum. Oleh karena itu, kerangka akta Notaris / PPAT harus terdiri dari :

⁷⁶ Abdul Manan, 2000, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya, hal.138.

a. Kepala atau Awal akta, yang memuat :

- 1) Judul akta
- 2) Nomor akta
- 3) Pukul, hari, tanggal, bulan, dan tahun
- 4) Nama lengkap dan tempat kedudukan Notaris/PPAT dan wilayah jabatannya
- 5) Nama lengkap tempat dan tanggal lahir, kewarganegaraan, pekerjaan, jabatan, kedudukan, tempat tinggal para penghadap, dan atau orang yang mereka wakili.
- 6) Keterangan mengenai kedudukan bertindak menghadap.
- 7) Nama lengkap, tempat tanggal lahir, serta pekerjaan jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi pengenal.

b. Badan akta

Memuat kehendak dan keinginan dari para pihak yang berkepentingan yang diterangkan atau dinyatakan di hadapan Notaris/PPAT atau keterangan dari Notaris/PPAT mengenai hal-hal yang disaksikannya atau permintaan yang bersangkutan.

c. Penutup atau akhir akta, yang memuat :

- 1) Uraian tentang pembacaan akta sebagaimana yang dimaksud dalam pasal 16 ayat (1) huruf I atau Pasal 16 ayat (7).
- 2) Uraian tentang penandatanganan dan tempat penandatanganan atau penerjemahan akta bila ada.

- 3) Nama lengkap, tempat kedudukan dan tanggal lahir pekerjaan jabatan, kedudukan dan tempat tinggal dari tiap-tiap saksi akta.
- 4) Uraian tentang tidak adanya perubahan yang terjadi dalam pembuatan akta atau uraian tentang adanya perubahan yang dapat berupa penambahan, pencoretan atau penggantian.⁷⁷

2. Manfaat Akta

Manfaat akta otentik, yang dalam bahasa Inggris disebut *dengan the benefits of deed authentic*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *wet uitkeringen authentiek* berkaitan dengan kegunaan atau keuntungan dari akta autentik. Manfaat itu, meliputi :

- 1) Menentukan secara jelas hak dan kewajiban.
- 2) Menjamin kepastian hukum.
- 3) Terhindar dari terjadinya sengketa.
- 4) Alat bukti tertulis terkuat dan terpenuh.
- 5) Pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada Notaris.

Habib Adjie mengemukakan tiga manfaat akta notariil atau akta autentik, yang meliputi:

- 1) Bagi para pihak yang membuat perjanjian secara akta notariil ialah mendapatkan kepastian hukum yang pasti dari apa yang dituliskan dalam akta notariil tersebut.

⁷⁷ Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung, hal. 55

- 2) Memberikan rasa aman bagi para pihak yang membuat perjanjian karena apabila salah satu pihak merasa dirugikan oleh pihak lainnya, maka, pihak yang merasa dirugikan tersebut dapat menuntut dengan berdasarkan akta notariil tersebut.
- 3) Dalam hal pembuktian, akta notariil mempunyai pembuktian yang sempurna. Kesempurnaan akta notariil sebagai alat bukti, maka harus dilihat apa adanya tidak perlu atau dinilai atau ditafsirkan lain, selain yang tertulis dalam akta tersebut.⁷⁸

Akta autentik merupakan akta yang kekuatan pembuktian yang sempurna, karena akta itu dibuat oleh pejabat yang berwenang. Ada tiga kekuatan pembuktian akta autentik, yaitu kekuatan pembuktian lahir, kekuatan pembuktian formal, dan kekuatan pembuktian materiil. Ketiga hal itu dijelaskan secara singkat berikut ini.

- 1) Kekuatan Pembuktian Lahir

Akta itu sendiri mempunyai kemampuan untuk membuktikan dirinya sebagai akta autentik, sebagaimana diatur dalam Pasal 1875 KUH Pedata. Kemampuan ini tidak dapat diberikan kepada akta yang dibuat di bawah tangan. Karena akta yang dibuat di bawah tangan baru berlaku sah apabila semua pihak yang menandatangani mengakui kebenaran dari tanda tangan itu atau apabila dengan cara yang sah menurut hukum dapat dianggap sebagai telah diakui oleh yang bersangkutan.

⁷⁸ *Ibid.*, hal. 49.

2) Kekuatan Pembuktian Formal

Dalam arti formal, akta itu membuktikan kebenaran dari apa yang disaksikan, yakni yang dilihat, didengar dan juga yang dilakukan oleh PPAT di dalam menjalankan jabatannya. Dalam arti formal terjamin:

- a. Kebenaran tanggal akta itu.
- b. Kebenaran yang terdapat dalam akta itu.
- c. Kebenaran identitas dari orang-orang yang hadir.
- d. Kebenaran tempat di mana akta dibuat.

3) Kekuatan Pembuktian Materil

Isi dari akta dianggap sebagai yang benar terhadap setiap orang. Kekuatan pembuktian inilah yang dimaksud dalam Pasal 1870, Pasal 1871, dan Pasal 1875 KUH Perdata. Isi keterangan yang termuat dalam akta itu berlaku sebagai yang benar di antara para pihak dan para ahli waris serta cara penerima hak mereka. Apabila akta itu dipergunakan di muka pengadilan, maka sudah dianggap cukup bagi hakim tanpa harus meminta alat bukti lainnya lagi, karena akta itu dibuat secara tertulis, lengkap para pihaknya, objeknya jelas, serta tanggal dibuatnya akta.⁷⁹

3. Pengertian Jual Beli Tanah

Berdasarkan KUHPerdata Pasal 1457, Jual beli yang dianut di dalam Hukum Perdata hanya bersifat *obligatoir*, artinya bahwa

⁷⁹ Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.30

perjanjian jual beli baru meletakkan hak dan kewajiban timbal balik antara kedua belah pihak, atau dengan perkataan lain jual beli yang dianut Hukum Perdata belum memindahkan hak milik adapun hak milik baru berpindah dengan dilakukan penyerahan atau levering.⁸⁰

Jual beli tanah dalam hukum adat dan UUPA mempunyai pengertian yang sama, berdasarkan UUPA Pasal 5 maka pengertian jual beli tanah hak milik menurut UUPA tidak lain adalah pengertian jual beli menurut hukum adat.⁸¹ Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai, terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut, sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak. Oleh karena itu, maka tunai mungkin harga dibayar secara kontan, atau dibayar sebagian (tunai dianggap tunai). Dalam hal pembeli tidak membayar sisanya, maka penjual tidak dapat menuntut atas dasar terjadinya jual beli tanah, akan tetapi atas dasar hukum utang piutang.⁸²

Jual beli tanah menurut hukum agraria nasional yang menggunakan dasar hukum adat adalah jual beli yang bersifat tunai, terang dan riil.

⁸⁰ Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86

⁸¹ Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Edisi 1, Cetakan keempat, Sinar Grafika, Jakarta, hal.149

⁸² *Ibid*, hal.72

Tunai berarti bahwa penyerahan hak oleh penjual kepada pembeli dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pembeli. Dengan perbuatan tersebut maka seketika itu juga terjadi peralihan haknya. Harga yang dibayarkan pada saat penyerahan tidak harus lunas, sisanya akan dianggap sebagai hutang dari pembeli kepada penjual yang tunduk kepada hukum hutang piutang. Sifat Riil berarti bahwa kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata untuk menunjukkan tujuan jual beli tersebut, Sedangkan terang berarti bahwa perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan PPAT sebagai tanda bahwa perbuatan tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.⁸³

4. Syarat Jual Beli Tanah

Syarat-syarat dalam perbuatan hukum terhadap pengalihan hak atas tanah terbagi atas 2 (dua) macam, yaitu:⁸⁴

a. Syarat Materiil

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

- 1) Penjual adalah orang yang berhak atas tanah yang akan dijualnya.

⁸³ Maria SW, Sumardjono (V), 22 Juli 1993, *Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah*, makalah seminar "Peralihan Hak-Hak Atas Tanah, Aspek Hukum dan Segi Praktek yang Aktual Dewasa ini", Jakarta, Yayasan Biluta dan Kantor Chandra Motik Djemat & Associates.

⁸⁴ <http://erzaputri.blogspot.com>, diakses 20April 2025, pukul 20.20 WIB

- a) Harus jelas calon penjual, ia berhak menjual tanah yang hendak dijualnya, dalam hal ini tentunya si pemegang yang sah dari hak atas tanah itu yang disebut pemilik.
 - b) Dalam hal penjual sudah berkeluarga, maka suami istri harus hadir dan bertindak sebagai penjual, seandainya suami atau istri tidak dapat hadir maka harus dibuat surat bukti secara tertulis dan sah yang menyatakan bahwa suami atau istri menyetujui menjual tanah.
 - c) Jual beli tanah yang dilakukan oleh yang tidak berhak mengakibatkan jual beli tersebut batal demi hukum. Artinya sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal yang demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan, karena pembeli telah membayar harga tanah sedang hak atas tanah yang dibelinya tidak pernah beralih kepadanya. Walaupun penjual masih menguasai tanah tersebut, namun sewaktu-waktu orang yang berhak atas tanah tersebut dapat menuntut melalui pengadilan.
- 2) Pembeli adalah orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah yang dibelinya. Hal ini bergantung pada subyek hukum dan obyek hukumnya. Subyek hukum adalah status hukum orang yang akan membelinya, sedangkan obyek hukum adalah hak apa yang ada pada tanahnya. Misalnya menurut UUPA

yang dapat mempunyai hak milik atas tanah hanya Warga Negara Indonesia dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Apabila hal ini dilanggar maka jual beli batal demi hukum dan tanah jatuh kepada Negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

3) Tanah yang bersangkutan boleh diperjualbelikan atau tidak dalam sengketa. Menurut UUPA hak-hak atas tanah yang dapat dijadikan obyek peralihan hak adalah:

- a) Hak Milik
- b) Hak Guna Usaha
- c) Hak Guna Bangunan
- d) Hak Pakai

b. Syarat Formil

Setelah semua persyaratan materiil tersebut terpenuhi, maka dilakukan jual beli dihadapan PPAT. Dalam pelaksanaan jual beli yang dibuat oleh PPAT hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- 1) Pembuatan akta tersebut harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan jual beli atau kuasa yang sah dari penjual dan pembeli serta disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi-saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi.

- 2) Akta dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.
- 3) Setelah akta tersebut dibuat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada para pihak yang bersangkutan.

5. Akta Jual Beli Tanah

Akta jual beli tanah adalah sebuah akta otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan juga merupakan produk hukum yang digunakan sebagai persyaratan atau bukti bahwa adanya suatu peralihan hak atas tanah.⁸⁵ Akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bentuknya ditentukan oleh Menteri dalam suatu formulasi yang baku. Maka akta jual beli yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan suatu perjanjian baku.

⁸⁵ Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice*, Review 3, hal. 191.

Perjanjian baku sendiri memiliki arti sebuah ketentuan atau syarat-syarat yang dipersiapkan dan ditetapkan oleh pihak yang membuat perjanjian dan dituangkan dalam suatu dokumen atau perjanjian yang bersifat mengikat dan wajib dipenuhi oleh kedua pihak, hal ini tercantum dalam Pasal 18 Undang-Undang Perlindungan Konsumen.⁸⁶

Penerbitan akta jual beli tanah dilakukan oleh petugas yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bertempat di tanah itu berada. Akta jual beli dibuat dengan memenuhi beberapa syarat seperti:

- a. Objek tanah tidak sedang dalam sengketa.
- b. Pembuatan AJB harus dihadiri kedua belah pihak, yaitu penjual dan calon pembeli.
- c. Pembuatan AJB juga perlu dihadiri oleh minimal dua orang saksi.
- d. Objek tanah harus secara rutin terpenuhi pajaknya.
- e. Pemilik tanah telah membayar pajak jual beli.⁸⁷

Pembuatan akta jual beli berawal dari transaksi jual beli antar dua belah pihak yang kemudian kedua belah pihak membuat Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB). Dari situlah muncul akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. PPJB dapat dibuat tanpa berhadapan dengan Notaris/PPAT yang biasa dikenal dengan perjanjian di bawah tangan. Berbeda dengan AJB yang harus dibuat oleh Notaris/PPAT sesuai dengan Pasal 101 Peraturan Menteri

⁸⁶ <https://www.hukumonline.com/>, diakses tanggal 29 April 2025 Pukul 16.00 WIB

⁸⁷ <https://www.kompas.tv/>, diakses tanggal 29 April 2025 Pukul 16.10 WIB

NegaraAgraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Akta jual beli diterbitkan guna memenuhi persyaratan peralihan hak dan pendaftaran tanah.⁸⁸

D. Tinjauan Umum Mengenai Redistribusi Tanah Pemerintah

Redistribusi tanah merupakan bagian dari pelaksanaan reforma agraria yang bertujuan untuk mengatur kembali kepemilikan, penguasaan, dan penggunaan tanah agar tercipta keadilan sosial serta kesejahteraan masyarakat. Dalam sistem hukum agraria nasional, kebijakan redistribusi ini dilaksanakan oleh Pemerintah melalui pendistribusian tanah-tanah yang berasal dari tanah negara, tanah bekas hak, atau tanah terlantar kepada masyarakat, khususnya petani kecil yang tidak memiliki tanah atau memiliki tanah yang sempit. Menurut Maria S.W. Sumardjono, redistribusi tanah merupakan proses pendistribusian kembali tanah-tanah yang dikuasai negara kepada subjek yang berhak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan, dalam rangka mewujudkan keadilan dalam struktur penguasaan tanah.⁸⁹ Redistribusi tanah juga merupakan salah satu upaya pemerintah untuk mengurangi ketimpangan penguasaan tanah yang berakar dari warisan kolonial dan sistem kepemilikan yang timpang.⁹⁰

⁸⁸ Abdi Dharma, 2019, *Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Aktajualbeli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997(Studi Di Kec. NurussalamKab. Aceh Timur)*,” *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)*, volume 2, hal.55

⁸⁹ Maria S.W. Sumardjono. 2008, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta, hal. 112.

⁹⁰ Gunawan Wiradi. 2009, *Reforma Agraria: Perjalanan yang Tidak Pernah Usai*, INSIST Press, Yogyakarta, hal. 55

Pelaksanaan redistribusi tanah di Indonesia diatur melalui kebijakan pertanahan nasional yang merujuk pada Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Di dalamnya ditegaskan bahwa hak menguasai dari negara digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, salah satunya melalui pengaturan pemilikan dan penguasaan tanah oleh masyarakat. Boedi Harsono menyebut bahwa melalui redistribusi tanah, negara menjalankan fungsi pengaturan agar pemanfaatan tanah tidak hanya menguntungkan segelintir pihak, tetapi juga mengatasi kemiskinan dan ketimpangan sosial di pedesaan.⁹¹

Berdasarkan Pasal 7 ayat (1) Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria, objek redistribusi meliputi:

1. Tanah HGU/HGB yang habis masa berlakunya (huruf a).
2. Tanah dari pelepasan kawasan hutan (huruf d).
3. Tanah negara bekas terlantar atau hasil penyelesaian sengketa (huruf e dan f).
4. Tanah kelebihan maksimum atau absentee (huruf k).

Objek tanah redistribusi proses penetapannya melalui inventarisasi, analisis data, dan keputusan Menteri (Pasal 7 ayat 2-6).

Penerima tanah redistribusi dibagi menjadi tiga kategori (Pasal 12 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria):

⁹¹ Boedi Harsono. 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hal. 356.

1. Perorangan, yaitu WNI berusia minimal 18 tahun atau sudah menikah, dengan kriteria khusus seperti petani gurem, nelayan kecil, buruh tani, atau kelompok berpenghasilan rendah yang tidak memiliki tanah.
2. Kelompok masyarakat, yaitu Gabungan perorangan yang mengelola tanah secara bersama dengan hak kepemilikan bersama.
3. Badan hukum, yaitu Koperasi atau badan usaha milik desa yang dibentuk oleh penerima perorangan/kelompok.

Ketentuan Redistribusi yaitu untuk pertanian maksimal 5 hektar per subjek dengan sertifikat hak milik (Pasal 9 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria), sedangkan untuk non-pertanian dapat berupa sertifikat hak milik atau satuan rumah susun (Pasal 10). Penerima tanah redistribusi dilarang mengalihkan hak atau mengalihfungsikan tanah tanpa izin Menteri (Pasal 25 ayat 2 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria). Pelanggaran dapat berakibat pencabutan hak.

Praktiknya, pelaksanaan redistribusi tanah sering menghadapi berbagai tantangan, seperti konflik pengalihan kepemilikan, data yang tidak valid, lemahnya koordinasi antar lembaga, serta adanya pengaruh dari kepentingan ekonomi dan politik lokal. Oleh karena itu, reformasi birokrasi pertanahan dan pemutakhiran data pertanahan nasional sangat diperlukan

untuk memastikan redistribusi tanah berjalan secara efektif, adil, dan berkelanjutan.⁹²

E. Tinjauan Umum Mengenai Tanah dalam Perspektif Islam

Hubungan antara manusia dengan tanah sudah ada sejak adanya manusia itu sendiri. Betapa pentingnya arti tanah bagi kehidupan manusia dapat dilihat dari dasar filsafatnya, bahwa manusia diciptakan Allah Tuhan yang Maha Kuasa dari tanah, hidup (makan) dari tanah dan setelah mati akan kembali ke tanah. Semua agama samawi menyatakan manusia pertama yaitu nabi Adam diciptakan oleh Tuhan dari tanah. Oleh sebab itu peranan tanah sangat menentukan bagi kehidupan dan penghidupan manusia. Tetapi di samping halhal yang baik tersebut, sejarah kehidupan manusia cukup banyak mencatat peristiwa berdarah dikarenakan persengketaan masalah pertanahan.⁹³

Tanah berfungsi sebagai faktor produksi yang sangat penting, sering disebut sebagai faktor produksi asal atau asli (original factor of production). Tanah merupakan asal muasal dari segala kegiatan produksi. Tanah juga merupakan faktor produksi unik, sebab ia tidak diciptakan oleh manusia melainkan manusia tinggal memanfaatkannya. Keunikan tanah yang lain karena ketersediaannya yang sangat terbatas, dalam arti ia telah tersedia dalam jumlah yang tetap dan tidak diciptakan lagi. Dalam

⁹² Danu Yanuar Saputra. 2016, Implementasi Kebijakan Redistribusi Tanah di Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat, *Jurnal Administratie Publica, Universitas Padjadjaran*, Vol. 1 No. 1, hal. 64.

⁹³ Umar Ma'ruf, *Politik Hukum Hak Menguasai Oleh Negara Terhadap Tanah*, Jurnal Unissula, Semarang, hal.1

pandangan Islam, tanah merupakan anugerah Allah yang harus dimanfaatkan secara optimal bagi pencapaian kesejahteraan manusia. Tanah tidak boleh ditelantarkan sebagaimana pula tidak boleh dieksploitasi secara berlebihan sehingga merusaknya. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT :


وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

Artinya : “Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk).” (QS An-Nuur : 42).

Allah SWT juga berfirman:


لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

Artinya: “Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu.” (QS Al-Hadid : 2).

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT:

ءَامِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ فَالَّذِينَ
ءَامِنُوا مِنْكُمْ وَأَنْفَقُوا لَهُمْ أَجْرٌ كَبِيرٌ


Artinya: “Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya.” (QS Al-Hadid: 7).

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.” (Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130). Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja. Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki.

Allah SWT berfirman di dalam QS Yaasiin ayat 33 – 35 yang artinya berbunyi sebagai berikut :

وَأَيُّهُمُ الْأَرْضُ الْمَيْتَةُ أَحْيَيْنَاهَا وَأَخْرَجْنَا مِنْهَا حَبًّا فَمِنْهُ
يَأْكُلُونَ ﴿٣٣﴾

Artinya: Dan suatu tanda (kekuasaan Allah yang besar) bagi mereka adalah bumi yang mati. Kami hidupkan bumi itu dan Kami keluarkan dari padanya biji-bijian, maka daripadanya mereka makan. (33).

وَجَعَلْنَا فِيهَا جَنَّاتٍ مِّنْ نَّجِيلٍ وَأَعْنَابٍ وَفَجْرًا فِيهَا مِّنَ
الْعُيُونِ ﴿٣٤﴾

Artinya: Dan Kami jadikan padanya kebun-kebun kurma dan anggur dan Kami pancarkan padanya beberapa mata air, (34)

لِيَأْكُلُوا مِنْ ثَمَرِهِ وَمَا عَمِلَتْهُ أَيْدِيهِمْ أَفَلَا يَشْكُرُونَ ﴿٣٥﴾

Artinya: Supaya mereka dapat makan dari buahnya, dan dari apa yang diusahakan oleh tangan mereka. Maka mengapakah mereka tidak bersyukur? (35)

Melalui melalui ayat 33 – 35 ini Allah SWT memberitahukan sebagian tanda-tanda kekuasaanNya kepada kita semua yaitu :⁹⁴

1. Bumi yang mati Dia hidupkan dengan menurunkan air hujan dari

⁹⁴ uraianayatalquran.blogspot.com/2014/.../surat-yaasiin-ayat-33-35.

langit, sehingga tanah yang tadinya kering dan tandus berubah menjadi basah dan lembab.

2. Dengan kelembaban tanah tersebut lalu Allah tumbuhkan berbagai macam tumbuh-tumbuhan yang menghasilkan berbagai macam makanan baik untuk kebutuhan manusia maupun binatang ternak dan sejenisnya. Karena semua makhluk Allah, tanpa makanan, maka akan mati.
3. Air hujan yang turun dari langit selain untuk menghidupkan bumi, juga air tersebut ditampung oleh bumi, lalu Allah pancarkan sumber mata air di mana-mana untuk berbagai keperluan makhluknya yang ada di muka bumi ini . Karena walaupun makanan banyak apabila tidak ada air, semuanya akan mati.
4. Allah hanya menciptakan awal berbagai macam tumbuh-tumbuhan dan lain-lainnya, lalu Dia memberikan ilmu pengetahuan kepada manusia dengan tujuan untuk menumbuhkan, melestarikan apa yang telah Dia ciptakan yang ada di muka bumi ini demi kepentingan hidupnya agar bisa bertahan sampai waktu yang ditentukan yaitu kematian.
5. Apapun yang Allah lakukan itu semuanya adalah untuk menunjukkan sifat Kasih sayangNya terhadap ciptaanNya. Dan kita manusia yang diciptakan Allah sebagai makhluk yang paling mulia di dunia karena telah diberinya akal dan nafsu, seharusnya berterima kasih kepadaNya, sebagai rasa syukur kita atas limpahan karuniaNya,

namun sayang sekali masih banyak yang mengingkarinya. Bahkan berbuat sebaliknya, banyak manusia yang kerjanya hanya membikin kerusakan di muka bumi ini, dengan cara menzalimi sesama manusia, merusak alam semesta.

6. Jadi janganlah mengatakan bahwa Allah itu tidak adil, kurang perhatian, doanya gak pernah dikabulkan, apa yang diminta tidak sesuai dengan apa yang diinginkan. Yang kesemuanya itu adalah sifat buruk daripada manusia. Maka Allah kembalikan kepada siapapun yang berbuat seperti itu, sesuai dengan apa yang telah dituduhkan kepadanya.

Dalam konteks Indonesia, tanah adalah primadona harta benda. Status seseorang bisa ditentukan oleh kekuasaan tanah yang dimiliki. Dengan begitu, masalah kepemilikan tanah sangat kompleks sekali. Namun demikian pelaksanaan undang-undang tersebut masih jauh dari harapan. Masyarakat lemah, petani gurem masih sering dikalahkan untuk kepentingan individu ataupun kelompok yang mengatasnamakan kepentingan umum. Sehingga ini menjadi isu trend di setiap saat dari dulu hingga sekarang.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli (AJB) Atas Objek Tanah Redistribusi Pemerintah

Tanah memiliki peran penting sebagai salah satu faktor produksi yang esensial bagi kehidupan masyarakat. Ketersediaannya mendukung berbagai aspek kebutuhan, mulai dari penyediaan air, pangan, hingga sarana pemukiman. Seiring dengan bertambahnya kebutuhan masyarakat, permintaan terhadap tanah pun meningkat, sementara ketersediaan lahan di sejumlah wilayah semakin terbatas. Kondisi ini memicu terjadinya persaingan, sekaligus membuka peluang usaha yang menjanjikan dalam sektor pertanahan. Bagi beberapa wilayah yang memiliki laju pertumbuhan penduduk yang tinggi, maka pemenuhan kebutuhan tanah yang nantinya ditujukan untuk pendirian tempat tinggal semakin tinggi, apalagi nilai tanah selalu bertumbuh setiap tahunnya.⁹⁵

Eksistensi tanah mempunyai makna ganda pada keberlangsungan hidup manusia yaitu *social asset* dan *capital asset*. *Capital asset* memiliki arti tanah dapat tumbuh sebagai objek ekonomi, yang pembangunannya dapat menjadi modal yang dimaknai krusial dan dapat menjadi objek perniagaan, sedangkan *social asset* memiliki arti suatu sarana untuk

⁹⁵ Putri Lilasari, 2022, Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Volume 2, Nomor 2, hal.566

mengikat dalam kesatuan sosial masyarakat dalam menjalani hidup dan kehidupannya.⁹⁶

Peraturan yang mengatur tentang tanah yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang (selanjutnya disebut UUPA), huruf “a” yang pada intinya menentukan bumi, air, dan ruang angkasa adalah anugerah Tuhan, dengan memiliki tujuan utama yaitu menciptakan kehidupan bermasyarakat yang adil dan makmur. Konsideran menimbang huruf “a” menunjukkan landasan filosofis dari pada mengapa diundangkannya UUPA. Undang-Undang Dasar 1945 menjamin hak milik atas tanah yang merupakan bagian dari hak kebendaan. Dasar hukum perihal hak milik atas tanah dirumuskan pada Pasal 4 ayat (2) UUPA pada intinya menafsirkan hak atas tanah dimaksudkan yaitu memberi hak kepada pihak yang berkepentingan untuk menggunakan tanah, tetapi hanya melingkupi bagian tertentu yang telah diperjanjikan kemudian disebut sebidang tanah.

Kepastian hukum merupakan jaminan yang diberikan oleh Pemerintah dengan mengadakan pendaftaran tanah yang berdasarkan kepada kaidah-kaidah yang telah diatur didalam peraturan perundang-undangan. Rechts cadaster atau legal cadaster adalah istilah dari pendaftaran tanah yang memiliki tujuan jaminan yang meliputi batas, letak, luas, maupun status tanah dan siapa saja yang mempunyai hak tersebut. Dalam *recht cadaster* juga mencakup kepastian hukum dari status hak orang yang terdaftar,

⁹⁶ Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang, hal.1

kepastian objek, dan kepastian subjek. Sedangkan *fiscal cadaster* yaitu pendaftaran tanah yang memiliki tujuan hendak memastikan siapa-siapa saja berhak untuk menjalankan kewajiban atas tanahnya tersebut.⁹⁷

Pasal 1 Ayat 9 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembuktian, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁹⁸

Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak-hak atas tanah. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum daripada tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa pemiliknya, dan beban-beban apa yang ada di atasnya.⁹⁹

⁹⁷ Ida Ayu, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Atas Batalnya Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris, *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 3, hal.628

⁹⁸ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, hal.104.

⁹⁹ Effendi Parangin,1991, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, hal.95

Menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Indonesia. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA tersebut ditegaskan dalam ayat (2) yaitu bahwa pendaftaran tanah itu meliputi:

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Pendaftaran tanah dimaksudkan untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang hak atas tanah. Namun dalam perbuatan hukum tertentu pendaftaran tanah berfungsi untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Hal ini tidak terjadi dengan sah menurut hukum. Pendaftaran jual beli atau hibah atau tukar menukar, bukan berfungsi untuk sahnya perbuatan itu tetapi sekedar memperoleh alat bukti mengenai sahnya perbuatan itu.¹⁰⁰

Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan tujuan pendaftaran, antara lain:

1. Untuk menjamin kepastian hukum serta perlindungan kepada pemegang hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang haknya diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya.

¹⁰⁰ *Ibid.* hal. 96.

2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik dan merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk tercapainya tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Hal ini menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah tidak hanya berkaitan dengan administrasi pertanahan semata, tetapi juga berperan penting dalam memberikan kepastian hukum atas hak-hak yang melekat pada tanah. Dengan demikian, melalui pendaftaran tanah, status dan keberlakuan suatu hak atas tanah dapat diidentifikasi dan dipertanggungjawabkan secara hukum. Kepastian hukum inilah yang menjadi dasar dalam membedakan jenis-jenis hak atas tanah, termasuk hak milik yang memiliki karakteristik tertentu dalam sistem hukum agraria Indonesia.

Hak milik atas tanah mencakup dua unsur yaitu hak kebendaan dan hak perseorangan. Ciri hak kebendaan yang absolute yaitu mempunyai masa waktu yang tidak memiliki batas, hak yang mengikuti benda tersebut (*droit*

de suite), dan memberikan kewenangan kepada pemiliknya untuk dijadikan jaminan, dialihkan, disewakan atau dipergunakan untuk dirinya sendiri. Sedangkan untuk hak perseorangan yang memiliki ciri yang bersifat relative yaitu mempunyai batas waktu dan juga hanya memberikan kewenangan yang terbatas kepada pemiliknya.¹⁰¹ Dalam peralihan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara pemindahan hak seperti, tukar menukar, hibah, lelang, pewarisan, peralihan hak karena penggabungan atau peleburan, jual-beli dan pemindahan hak lainnya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah untuk menjalankan sebagian kewenangan negara dalam hal pembuatan akta otentik terkait peralihan hak atas tanah.¹⁰² Menurut pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.¹⁰³ PPAT dalam menjalankan tugasnya pun ikut melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dimana akta yang dibuatnya tersebut sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum yang

¹⁰¹ Mariam Darius, 1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung, hal.31

¹⁰² Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta, hal.30.

¹⁰³ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.¹⁰⁴

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah salah satu sumber utama dalam hal penertiban pendaftaran tanah yang ada di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. Untuk menjamin kepastian hukum telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tentang peralihan maupun pembebanan oleh para pihak, peralihan hak harus dibuat dengan akta otentik dimana akta tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk/berwenang untuk itu agar dapat dipergunakan sebagai bukti yang sempurna. Hal ini dimaksud untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak serta kewajiban bahkan akibat hukum oleh para pihak.¹⁰⁵

Salah satu jenis akta penting yang menjadi kewenangan PPAT adalah Akta Jual Beli (AJB), yang menjadi dasar bagi proses balik nama kepemilikan hak atas tanah di kantor pertanahan. PPAT harus bertanggung jawab dalam setiap akta yang dibuatnya tersebut, apabila AJB yang dibuatnya tersebut ditemukan terdapat permasalahan sehingga terdapat pihak yang merasa dirugikan dari adanya AJB yang dibuat dan diterbitkan oleh PPAT tersebut.

¹⁰⁴ Rudi Indrajaya dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung, hal.62

¹⁰⁵ Istanti, Akhmad Khisni, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2 Juni 2017, Unissula, hal. 274

PPAT dalam menjalankan tugasnya memiliki tanggung jawab tidak hanya secara administratif, tetapi juga substantif. PPAT wajib melakukan pengecekan terhadap keabsahan dokumen, status hukum tanah, serta identitas para pihak yang melakukan perbuatan hukum atas tanah. Kesalahan atau kelalaian dalam proses ini dapat mengakibatkan akta yang dibuat menjadi cacat hukum atau bahkan batal demi hukum. Oleh karena itu, integritas dan kehati-hatian menjadi prinsip utama dalam pelaksanaan tugas PPAT.

Salah satu objek penting yang harus diperhatikan secara khusus oleh PPAT adalah tanah hasil redistribusi pemerintah. Tanah redistribusi adalah tanah yang berasal dari tanah negara, tanah bekas hak, tanah terlantar, atau tanah yang diperoleh melalui program landreform, yang kemudian dibagikan oleh pemerintah kepada subjek penerima yang berhak, seperti petani penggarap, dalam rangka mewujudkan keadilan sosial dan pemerataan penguasaan tanah. Menurut R.A. Chita Herdiyanti tanah redistribusi adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara, yang dibagikan kepada petani penggarap dalam rangka program landreform sebagai pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria.¹⁰⁶

Tujuan utama dari redistribusi tanah negara adalah untuk memperbaiki kondisi sosial-ekonomi masyarakat dengan mendistribusikan lahan secara adil dan merata. Keberhasilan kebijakan ini diukur melalui meningkatnya kepemilikan tanah oleh kelompok masyarakat yang secara afirmatif dituju

¹⁰⁶ R.A. Chita Herdiyanti. 2017, *Politik Hukum Reforma Agraria dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional*, UII Press, Yogyakarta, hal. 49.

serta pemanfaatannya yang produktif dan tepat sasaran. Namun, implementasi kebijakan ini masih menghadapi berbagai tantangan, mulai dari kendala birokrasi hingga lemahnya pengawasan di lapangan.

Menurut Pasal 12 Peraturan Presiden (Perpres) Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria, subjek penerima redistribusi tanah meliputi perseorangan, kelompok masyarakat melalui skema kepemilikan bersama, dan badan hukum. Meski demikian, Perpres ini tidak secara eksplisit menentukan prioritas subjek penerima. Hal ini berbeda dengan ketentuan dalam PP Nomor 224 Tahun 1961 sebagaimana diubah dengan PP Nomor 41 Tahun 1964, yang menegaskan bahwa prioritas utama diberikan kepada petani tak bertanah (landless peasant) dan petani miskin.

Redistribusi tanah di Indonesia sebenarnya telah berjalan sejak tahun 1961, namun capaian pelaksanaannya masih dianggap belum optimal. Minimnya informasi mengenai tata kelola pertanahan, disertai perubahan politik dan kelembagaan, membuat kebijakan ini lebih banyak dimanfaatkan oleh pihak-pihak yang memiliki akses terhadap informasi, seperti tengkulak tanah, stakeholder, atau korporasi. Sementara itu, masyarakat akar rumput justru kurang mendapatkan pemahaman dan informasi yang memadai, sehingga posisi tawar mereka dalam kepemilikan tanah hasil redistribusi menjadi lemah. Meskipun terdapat masyarakat yang menggarap tanah redistribusi, hanya sedikit yang melanjutkan proses pengurusan hak kepemilikan hingga sertifikasi.

Hambatan lain muncul dari pelayanan publik yang belum terstandarisasi, birokrasi yang rumit, serta kurangnya penyebaran informasi oleh pejabat kewilayahan dan otoritas pertanahan. Situasi ini mendorong masyarakat untuk melakukan transaksi di bawah tangan, tanpa memahami risiko hukum yang ditimbulkan, serta membuka peluang munculnya mafia tanah. Akibatnya, banyak terjadi perubahan fungsi dan peruntukan tanah, sehingga tujuan awal redistribusi untuk memperbaiki kondisi sosial-ekonomi masyarakat tidak tercapai.

Berdasarkan data dari Direktorat Jenderal Penataan Agraria Kementerian ATR/BPN, total luas tanah yang telah didistribusikan sejak tahun 1961 hingga 2021 mencapai 3.648.878 hektar. Namun, belum tersedia data yang menunjukkan sejauh mana tanah tersebut dikuasai oleh kelompok petani tak bertanah dan petani miskin dibandingkan dengan kelompok subjek penerima lainnya. Padahal, pada masa awal pelaksanaan redistribusi tanah, hanya dua kelompok yang menjadi subjek penerima, yakni petani/penggarap dan pegawai negeri atau anggota TNI/Polri.¹⁰⁷

Dibandingkan dengan negara seperti Thailand, Indonesia masih tertinggal. Dalam kurun waktu 1975 hingga 1997, Kantor Reforma Agraria Thailand (ALRO) berhasil mendistribusikan 6,22 juta hektar tanah kepada lebih dari 596 ribu petani, sebagian besar berasal dari tanah negara. Keberhasilan tersebut ditunjang oleh kebijakan yang fokus dan konsisten, serta penetapan target kelompok sasaran yang jelas, yakni para petani

¹⁰⁷ <https://ombudsman.go.id/artikel/r/pwkinternal--mengawal-pembagian-tanah-negara>, diakses tanggal 1 Mei 2025, Pukul 07.00 WIB

penggarap liar. Thailand juga mengedepankan strategi penyebaran informasi pertanahan secara luas kepada masyarakat. Sementara itu, kebijakan di Indonesia sebagaimana diatur dalam Perpres Nomor 86 Tahun 2018 justru memperluas subjek dan objek redistribusi tanah. Objeknya mencakup tanah negara maupun kawasan hutan yang dilepaskan. Subjeknya mencakup tidak hanya petani dan PNS/TNI/Polri, tetapi juga kelompok masyarakat lain seperti nelayan, buruh, pedagang, pegawai tidak tetap, hingga badan hukum. Pelebaran cakupan ini menimbulkan tantangan dalam proses redistribusi, terutama dalam hal keadilan distribusi dan potensi munculnya kelompok tekanan (*pressure group*) baru yang dapat menyisihkan kelompok prioritas seperti petani kecil.¹⁰⁸

Berdasarkan kebijakan reforma agraria, redistribusi tanah merupakan salah satu instrumen strategis untuk memperbaiki kondisi sosial-ekonomi masyarakat, khususnya petani tidak bertanah. Namun, di lapangan, implementasi redistribusi tanah menghadapi berbagai tantangan serius, terutama dalam hal pengawasan, sosialisasi hukum, dan birokrasi pertanahan. Salah satu konsekuensi dari lemahnya pengawasan dan minimnya pemahaman hukum di kalangan masyarakat adalah munculnya praktik peralihan hak atas tanah redistribusi, baik secara di bawah tangan maupun melalui instrumen hukum formal seperti Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

¹⁰⁸ *Ibid.*,

Praktik dilapangan masih ditemukan kasus di mana Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetap membuat Akta Jual Beli (AJB) atas tanah hasil redistribusi pemerintah, padahal tanah tersebut secara hukum dibatasi untuk tidak dialihkan dalam jangka waktu tertentu. Beberapa contoh kasus penjualan tanah redistribusi yaitu:

1. Di Kabupaten Mamuju, Sulawesi Barat, di mana terdapat 22 permohonan peralihan hak atas tanah redistribusi yang diproses oleh PPAT. AJB tetap dibuat meskipun tanah tersebut masih berada dalam masa larangan pengalihan, yaitu selama 10 tahun sejak hak diberikan. Peralihan ini dilakukan tanpa izin dari instansi berwenang sebagaimana diatur dalam PP No. 224 Tahun 1961 dan Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999.¹⁰⁹ Tindakan PPAT dalam hal ini berpotensi menimbulkan implikasi hukum serius, baik berupa sanksi administratif maupun ancaman pidana, serta pembatalan terhadap AJB yang telah dibuat karena bertentangan dengan hukum positif.
2. Di Desa Ponjong, Kecamatan Ponjong, Kabupaten Gunungkidul, Yogyakarta juga terjadi penjualan tanah hasil redistribusi oleh penerima kepada pihak lain. Faktor-faktor yang mendorong penjualan ini antara lain adalah usia lanjut penerima, kebutuhan mendesak akan uang, kematian pemilik, atau pindah domisili sehingga tanah tidak

¹⁰⁹ Asriani Bakri, Peralihan Hak Atas Tanah Hasil Redistribusi Di Kabupaten Mamuju, *Skripsi*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta, hal.5

terkelola. Selain itu, peningkatan nilai ekonomi tanah akibat pengembangan lokasi wisata dan pemanfaatan tanah untuk tambang batu kapur juga menjadi pendorong terjadinya penjualan. Penjualan ini seringkali dilakukan tanpa memperhatikan ketentuan hukum yang berlaku mengenai larangan peralihan hak atas tanah redistribusi dalam jangka waktu tertentu.¹¹⁰

3. Di Kecamatan Purwosari, Kabupaten Pasuruan, Jawa Timur, seorang warga bernama NF di Kecamatan Purwosari diketahui menguasai lahan redistribusi tanah seluas 2.083 meter persegi dan membuat perjanjian jual beli dengan warga lain, Ha, dari Desa Tambaksari. Transaksi ini dilegalisasi oleh seorang Notaris/PPAT pada 19 Mei 2023. Meskipun demikian, tindakan ini menimbulkan pertanyaan hukum karena tanah hasil redistribusi seharusnya tidak dapat dialihkan dalam jangka waktu tertentu tanpa izin dari instansi yang berwenang.¹¹¹
4. Kasus serupa terjadi di Desa Sembiran, Kabupaten Buleleng, Bali, pada tahun 2022–2023. Tanah redistribusi seluas sekitar 3,9 hektare diketahui telah diperjualbelikan oleh oknum pihak ketiga kepada empat pembeli tanpa sepengetahuan penerima resmi. Fakta bahwa para pembeli telah melakukan pembayaran dan menunggu terbitnya sertifikat tanah menunjukkan indikasi kuat keterlibatan PPAT dalam

¹¹⁰ <https://repository.stpn.ac.id/>, diakses tanggal 1 Mei 2025, Pukul 09.00 WIB

¹¹¹ <https://www.nusadaily.com/>, diakses tanggal 1 Mei 2025, Pukul 08.00 WIB

proses peralihan tersebut¹¹². Kasus ini menimbulkan ketidakpastian hukum karena tanah redistribusi tersebut belum memenuhi syarat legal untuk dialihkan, mengingat masih dalam masa pembatasan pengalihan.

Kasus-kasus AJB atas tanah redistribusi yang diterbitkan PPAT tanpa izin menunjukkan betapa lemahnya kontrol administratif sehingga pelanggaran larangan peralihan hak terus berulang. Kondisi ini tidak hanya mencerminkan kekosongan pengawasan, tetapi juga kerentanan masyarakat kecil yang menjadi korban ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, selain memperketat fungsi monitoring oleh Kantor Pertanahan dan ATR/BPN, diperlukan pijakan normatif yang memaksa PPAT untuk menginternalisasi konsekuensi atas setiap akta yang mereka terbitkan. Di sinilah teori pertanggungjawaban menjadi penting, bukan sekadar memberi sanksi setelah terjadi pelanggaran, melainkan menegaskan bahwa PPAT wajib mempertanggungjawabkan kerugian materiil maupun immateriil yang muncul dari kelalaiannya, baik melalui mekanisme administratif, perdata, maupun pidana.

Menurut teori hukum umum dikatakan bahwa setiap orang harus mempertanggungjawabkan setiap tindakannya baik karena kesalahan atau tanpa kesalahan, sehingga muncul tanggung jawab hukum berupa tanggung jawab pidana, tanggung jawab perdata, dan tanggung jawab administrasi.

1. Tanggung Jawab Administratif

¹¹² <https://jbm.co.id/jual-tanah-redistribusi-atas-nama-orang-lain-aparat-terkait-harus-serius-berantas-oknum-mafia-tanah/>, diakses tanggal 1 Mei 2025 Pukul 10.00 WIB

PPAT merupakan pejabat umum yang membuat akta mengenai perbuatan hukum jual beli mengenai hak atas tanah. PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 juga melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan akta yang dibuatnya sebagai bukti dari perbuatan hukum jual beli maka bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat perbuatan hukum yang bersangkutan karena PPAT bertanggung jawab atas dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum yang kekuatan serta pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti ke dalam akta sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga apabila PPAT dalam menjalankan tugasnya terbukti mengabaikan ketentuan yang mengakibatkan terjadinya pelanggaran maka PPAT tersebut dapat dijatuhi sanksi administratif berupa teguran awal tertulis hingga diberhentikan dari jabatannya sebagai PPAT dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut berdasarkan Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997.

PPAT bertanggung jawab terhadap sahnya perbuatan hukum, sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin kebenarannya maka dalam pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar sebagaimana dalam Pasal 53 Perka BPN No. 1 Tahun 2006.

2. Tanggung jawab Perdata

Sebagaimana dalam Pasal 1365 KUH Perdata bahwa setiap perbuatan yang melawan hukum, yang oleh karenanya menimbulkan kerugian pada orang lain, mewajibkan orang yang menyebabkan kerugian itu mengganti kerugiannya. Berdasarkan dalam pasal 1365 KUH Perdata, dapat dikatan melakukan perbuatan melawan hukum apabila memenuhi unsur-unsur sebagai berikut:

- a. Adanya perbuatan melawan hukum
- b. Adanya kesalahan
- c. Adanya kerugian
- d. Adanya hubungan sebab akibat antara perbuatan melawan hukum dengan kerugian

Penuntutan ganti kerugian dalam Pasal 1365 KUH Perdata menurut Moegni Djojodirdjo meliputi ganti kerugian dalam bentuk uang, ganti kerugian dalam bentuk natural atau pengembalian keadaan pada keadaan semula, pernyataan bahwa perbuatan yang dilakukan adalah bersifat melawan hukum, larangan untuk melakukan suatu perbuatan, meniadakan sesuatu yang diadakan secara melawan hukum, pengumuman daripada keputusan atau dari sesuatu yang telah diperbaiki.¹¹³

¹¹³ Moegni Djojodirdjo, 1976, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal.102

3. Tanggung Jawab Pidana

PPAT dapat saja dimintakan pertanggungjawaban pidana apabila seorang pejabat umum yang membuat akta autentik terbukti telah memasukkan keterangan palsu kedalam suatu akta autentik tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 266 Ayat (1) KUH Pidana.

PPAT harus bertanggungjawab guna memberikan efek jera bagi PPAT karena jabatan PPAT merupakan jabatan kepercayaan sebagai perpanjangan tangan dari Badan Pertanahan Nasional. Berdasarkan teori tanggungjawab, PPAT harus bertanggungjawab atas pelanggaran hukum yang dilakukannya. Menurut Hans Kelsen tanggungjawab terdiri dari:

1. Pertanggungjawaban individu yaitu seorang individu bertanggung jawab terhadap pelanggaran yang dilakukannya sendiri.
2. Pertanggungjawaban kolektif berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas suatu pelanggaran yang dilakukan oleh orang lain.
3. Pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena sengaja dan diperkirakan dengan tujuan menimbulkan kerugian.
4. Pertanggungjawaban mutlak yang berarti bahwa seorang individu bertanggung jawab atas pelanggaran yang dilakukannya karena tidak sengaja dan tidak diperkirakan.

Menurut Hans Kelsen dalam teori tanggung jawabnya yang menyatakan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum atas suatu perbuatan tertentu atau bahwa seseorang tersebut memikul tanggung jawab hukum, subjek berarti bahwa dia bertanggung jawab atas suatu sanksi dalam hal perbuatan yang bertentangan.¹¹⁴

Teori ini tidak hanya membantu memahami bentuk-bentuk pertanggungjawaban hukum, tetapi juga memberikan perspektif tentang bagaimana seharusnya penegakan hukum dilakukan terhadap PPAT yang melanggar ketentuan terkait tanah redistribusi, yaitu:

1. Pertanggungjawaban Individu

PPAT sebagai pejabat umum dalam konteks hukum administrasi pertanahan, diberi kewenangan untuk membuat akta otentik memiliki tanggung jawab penuh atas kebenaran formil dan legalitas substantif dari akta yang dibuatnya. Hans Kelsen memaknai tanggung jawab hukum sebagai konsekuensi normatif di mana seseorang menjadi subjek sanksi karena melanggar norma dasar hukum. Oleh karena itu, ketika PPAT secara pribadi mengetahui bahwa objek tanah merupakan tanah redistribusi yang belum mendapat izin pengalihan dari Menteri, dan tetap memproses serta menandatangani AJB, maka ia telah melanggar norma hukum administratif sebagaimana diatur dalam Pasal 25 ayat (2) Perpres Nomor 86 Tahun 2018 Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 86 Tahun 2018 Tentang Reforma Agraria.

¹¹⁴ Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung, hal 140

Dalam kerangka teori Kelsen, PPAT tersebut dapat dimaknai telah menjadi subjek dari norma sanksi karena bertindak bertentangan dengan norma hukum yang mengatur keabsahan peralihan hak atas tanah negara hasil redistribusi. Kewenangan administratif PPAT bukanlah kekuasaan absolut, melainkan melekat padanya kewajiban untuk bertindak sesuai hukum positif yang berlaku, sehingga kelalaian maupun pelanggaran yang dilakukan secara sadar menempatkannya dalam posisi bertanggung jawab secara individual. PPAT sebagai pejabat publik tunduk pada ketentuan dalam Permen ATR/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT. Apabila ia terbukti melanggar ketentuan hukum, maka dapat dijatuhi sanksi administratif berupa:

- a. Teguran tertulis, jika kesalahan masih dianggap ringan.
- b. Peringatan keras atau penundaan kewenangan, jika kesalahan bersifat sedang.
- c. Pemberhentian sementara hingga pencabutan izin PPAT, jika terbukti melakukan pelanggaran berat atau berulang, apalagi yang berdampak pada kerugian masyarakat atau negara.
- d. PPAT juga bisa dikenai tindakan administratif oleh Kantor Wilayah BPN setempat yang membina dan mengawasi pelaksanaan tugas PPAT.

Misalnya dalam kasus di Kabupaten Mamuju, ditemukan 22 permohonan peralihan hak atas tanah redistribusi yang tetap diproses

oleh PPAT, meskipun tanah tersebut berada dalam masa larangan pengalihan. Tindakan ini menunjukkan kesadaran PPAT atas pelanggaran yang dilakukan, sehingga pertanggungjawaban hukum secara individu sepenuhnya melekat pada dirinya.

2. Pertanggungjawaban Kolektif

Hans Kelsen secara tegas menolak konsep pertanggungjawaban kolektif dalam makna moral karena dianggap tidak logis apabila seseorang memikul beban atas perbuatan yang dilakukan orang lain. Namun, dalam praktik birokrasi dan tata kelola administrasi pertanahan di Indonesia, sering terjadi situasi di mana tindakan PPAT berkaitan erat dengan informasi atau rekomendasi dari aktor lain seperti perangkat desa, kepala dusun, koperasi penerima redistribusi, bahkan pejabat BPN setempat. Misalnya, PPAT menerima surat keterangan tanah tidak bersengketa atau data fisik dari desa yang menyatakan tanah tersebut sudah dapat diperjualbelikan. Walaupun secara administratif hal ini tampak seperti pertanggungjawaban bersama, namun secara yuridis, beban tanggung jawab tetap tidak terbagi. Akta otentik hanya sah apabila dibuat oleh dan ditandatangani langsung oleh PPAT, sehingga jika terjadi pelanggaran hukum, maka PPAT tidak dapat berlindung di balik alasan bahwa ia hanya mengikuti prosedur atau berdasarkan data dari pihak lain. Dengan demikian, pertanggungjawaban kolektif dalam kerangka teori Kelsen

tetap bermuara pada tanggung jawab individu yang bersifat absolut dalam konteks pelaksanaan kewenangan hukum.

Dalam kasus di Pasuruan, seorang warga membuat perjanjian jual beli tanah redistribusi dengan pihak lain, dan transaksi tersebut dilegalisasi oleh seorang PPAT. Jika terbukti PPAT bertindak atas dokumen yang difasilitasi atau didorong oleh pihak lain, maka tanggung jawab sistemik dapat ditelusuri. Namun secara yuridis, karena akta otentik hanya sah jika dibuat oleh dan ditandatangani oleh PPAT, tanggung jawab hukum tetap melekat pada PPAT secara pribadi.

3. Pertanggungjawaban Berdasarkan Kesalahan (*Fault Liability*)

Lebih lanjut, apabila PPAT secara sadar mengabaikan ketentuan hukum yang berlaku misalnya mengetahui bahwa tanah masih dalam proses redistribusi, atau mengetahui bahwa belum ada izin dari Menteri, namun tetap menyusun dan menandatangani AJB demi mendapatkan imbalan atau untuk mempercepat proses transaksi jual beli maka tindakan tersebut dapat dimaknai sebagai bentuk kesalahan (culpa atau bahkan dolus). Dalam kerangka ini, Hans Kelsen menegaskan bahwa seseorang bertanggung jawab secara hukum apabila ia melakukan pelanggaran norma dengan kesadaran atau kesengajaan, yang selanjutnya menimbulkan dasar bagi penerapan sanksi. Dalam konteks ini, PPAT dapat dikenai sanksi administratif berdasarkan Pasal 8 Permen ATR/KBPN No. 2 Tahun 2018 berupa

peringatan, pembekuan, hingga pencabutan izin. Tidak berhenti di sana, PPAT juga dapat digugat secara perdata atas dasar perbuatan melawan hukum (*onrechtmatige daad*) jika perbuatannya menimbulkan kerugian bagi pihak lain, seperti pembeli yang merasa ditipu. Bahkan, dalam kasus-kasus ekstrem yang melibatkan pemalsuan dokumen, penyesatan informasi, atau penggunaan identitas palsu, PPAT dapat dijerat dengan ketentuan pidana sebagaimana diatur dalam KUHP dan UU Jabatan Notaris.

Misalnya, dalam kasus di Desa Ponjong, Gunungkidul, terjadi penjualan tanah redistribusi oleh penerima kepada pihak lain karena berbagai alasan ekonomi dan sosial, seperti usia lanjut, kebutuhan uang, atau peningkatan nilai tanah. Jika PPAT mengetahui bahwa tanah tersebut adalah hasil redistribusi dan tidak memperoleh izin pengalihan dari instansi berwenang, namun tetap memfasilitasi transaksi, maka tindakan tersebut mengandung unsur kesalahan hukum (*negligence* atau *intent*). Hal ini dapat mengakibatkan sanksi administratif sesuai Pasal 8 Permen ATR/BPN No. 2 Tahun 2018, serta gugatan perdata dari pihak yang dirugikan. Bila disertai pemalsuan dokumen atau penyalahgunaan wewenang, pertanggungjawaban pidana juga dapat dikenakan.

4. Pertanggungjawaban Mutlak (*Strict Liability*)

Di sisi lain, terdapat pula situasi di mana PPAT tidak secara sadar mengetahui bahwa tanah yang menjadi objek AJB adalah tanah

redistribusi. Namun, ketidaktahuan ini tidak serta merta membebaskannya dari tanggung jawab hukum. Dalam teori Kelsen, terdapat bentuk pertanggungjawaban mutlak, yakni seseorang tetap menerima sanksi hukum meskipun pelanggaran dilakukan tanpa kesalahan pribadi. Hal ini berlaku karena sistem hukum menempatkan tanggung jawab pada tindakan, bukan semata pada niat. Dalam konteks ini, ketidaktelitian PPAT dalam memeriksa asal-usul hak, tidak melakukan pengecekan di kantor pertanahan, atau gagal mendeteksi bahwa tanah tersebut masuk dalam daftar tanah yang belum dapat dialihkan, merupakan bentuk kelalaian yang tetap dapat dikenakan sanksi. Dengan demikian, beban tanggung jawab melekat pada jabatan PPAT secara institusional sebagai bagian dari prinsip kehati-hatian (*due diligence*) yang wajib dimiliki oleh setiap pejabat publik. Maka, meskipun kesalahan bersifat tidak disengaja, sanksi hukum tetap dapat dijatuhkan untuk menjamin kepastian dan ketertiban dalam administrasi pertanahan.

Misalnya dalam kasus di Desa Sembiran, Buleleng, tanah redistribusi diperjualbelikan oleh pihak ketiga kepada pembeli tanpa sepengetahuan penerima resmi. Jika PPAT turut memproses atau melegalkan transaksi tanpa melakukan pengecekan menyeluruh terhadap status tanah, maka tanggung jawab mutlak dapat dibebankan padanya. Sebagai pejabat publik, PPAT memiliki beban “*due diligence*” yang melekat secara fungsional. Ketidaktahuan bukanlah

alasan pemaaf, karena sebagaimana dikatakan Hans Kelsen, subjek yang melanggar norma tetap bertanggung jawab meskipun tidak ada kesalahan pribadi dalam arti niat buruk.

Secara keseluruhan, teori tanggung jawab menurut Hans Kelsen memberikan kerangka normatif yang kuat untuk menilai perbuatan hukum PPAT dalam kasus-kasus pelanggaran terhadap prosedur pengalihan hak atas tanah redistribusi. Tanggung jawab yang bersifat individual, tidak dapat dialihkan secara kolektif, serta tetap berlaku baik atas dasar kesalahan maupun tanpa kesalahan, menunjukkan bahwa jabatan PPAT bukan sekadar administratif, tetapi mengandung konsekuensi yuridis yang serius. Oleh sebab itu, penerapan teori ini menjadi sangat relevan sebagai dasar penguatan integritas dan akuntabilitas dalam sistem pertanahan nasional.

Akta PPAT yang merupakan akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna. Namun apabila melanggar ketentuan tertentu akta tersebut menjadi mempunyai kekuatan pembuktian sebagai akta di bawah tangan. Suatu akta yang batal demi hukum maka akta tersebut dianggap tidak pernah ada atau tidak pernah dibuat. Sesuatu yang tidak pernah dibuat tidak dapat dijadikan dasar suatu tuntutan dalam bentuk penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga. Dengan demikian seharusnya akta yang batal demi hukum tidak menimbulkan akibat untuk memberikan penggantian biaya, ganti rugi, dan bunga kepada para pihak yang tersebut

dalam akta.¹¹⁵ Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap pejabat pembuat akta. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap Notaris/PPAT tidak berdasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan melainkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara Notaris/PPAT dengan para penghadap.

Akta otentik yang merupakan bukti yang lengkap (mengikat) berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut dianggap sebagai benar, selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya. Akta otentik dapat terdegradasi menjadi akta di bawah tangan ketika syarat-syarat dalam akta otentik tersebut tidak terpenuhi, baik syarat materiil ataupun syarat formilnya. Pengujian apakah akta otentik tersebut memenuhi syarat-syarat tersebut menjadi kewenangan pengadilan untuk memeriksa. Pengadilan dalam memeriksa untuk membatalkan suatu akta tergantung permintaan pihak yang mengajukan gugatan atau permohonan, karena pembatalan suatu akta adalah bagian dari hukum perdata sehingga pengadilan pada prinsipnya sifatnya pasif, hanya memeriksa serta mengadili apa yang di ajukan oleh penggugat.¹¹⁶ Pengadilan dalam membatalkan akta otentik mendasarkan pada undang-

¹¹⁵ Nabila Ayu, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Dua Akta Jual Beli Dengan Objek Yang Sama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG), *Jurnal hukum*, <http://notary.ui.ac.id>, hal. 446

¹¹⁶ Soegeng Ari, Gunarto, Akibat Hukum Akta Otentik Yang Terdegradasi Menjadi Akta Dibawah Tangan, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3 Tahun 2017, Unissula, hal.325

undang yang berlaku, apakah akta otentik di buat itu melanggar ketentuan perundangan atau tidak, melawan hukum atau tidak.

Berdasarkan teori tanggungjawab, PPAT dalam melaksanakan tugas dan jabatannya sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta autentik memang memiliki tanggung jawab atas perbuatannya. Tanggung jawab tersebut adalah sebagai kesediaannya untuk melaksanakan kewajibannya yang meliputi kebenaran materiil atas akta yang dibuatnya. PPAT bertanggung jawab atas kelalaian dan kesalahan isi akta yang dibuat di hadapannya, melainkan PPAT hanya bertanggung jawab terhadap bentuk formal akta autentik seperti yang telah diatur oleh undang-undang.¹¹⁷ Jika ada pihak yang merasa dirugikan sebagai akibat langsung dari suatu akta, maka yang bersangkutan dapat menuntut secara perdata terhadap pejabat pembuat akta. Dengan demikian, tuntutan penggantian biaya, ganti rugi dan bunga terhadap PPAT tidak berdasarkan atas penilaian atau kedudukan suatu alat bukti yang berubah karena melanggar ketentuan melainkan pada hubungan hukum yang ada atau yang terjadi antara PPAT dengan para penghadap.

Berdasarkan uraian diatas maka tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) atas objek tanah redistribusi pemerintah merupakan bentuk pertanggungjawaban hukum atas kewenangan jabatan yang diembannya sebagai pejabat umum. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai

¹¹⁷ *Ibid.*, hal. 451

akta otentik, namun apabila akta tersebut disusun atas dasar objek tanah yang secara hukum belum memenuhi syarat untuk dialihkan—seperti tanah redistribusi yang masih dalam masa larangan pengalihan tanpa izin Menteri—maka akta tersebut kehilangan keotentikannya dan dapat dinyatakan sebagai akta yang batal demi hukum. Dalam perspektif teori tanggung jawab menurut Hans Kelsen, PPAT dapat dimintai pertanggungjawaban dalam empat dimensi, yaitu: (1) pertanggungjawaban individu, karena akta otentik melekat secara pribadi pada PPAT sebagai pejabat pembuatnya; (2) pertanggungjawaban kolektif, apabila pelanggaran terjadi dalam rantai kerja sistemik dengan perangkat desa atau instansi lain, meskipun secara yuridis PPAT tetap bertanggung jawab secara individual; (3) pertanggungjawaban berdasarkan kesalahan, jika PPAT terbukti lalai atau sengaja mengabaikan ketentuan hukum; dan (4) pertanggungjawaban mutlak, jika PPAT tidak berhati-hati dan gagal memverifikasi legalitas objek tanah, meskipun tanpa kesengajaan. PPAT yang terbukti melanggar dapat dikenai sanksi administratif oleh Kantor Wilayah BPN atau Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, serta dimintai pertanggungjawaban perdata melalui gugatan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan. Bahkan dalam kasus tertentu, perbuatan PPAT dapat dikenakan sanksi pidana apabila disertai unsur penipuan, pemalsuan, atau penyalahgunaan wewenang. Oleh karena itu, PPAT wajib menjalankan asas kehati-hatian (*due diligence*) dan mematuhi ketentuan hukum secara substansial dan prosedural guna

memastikan bahwa akta yang dibuatnya sah dan tidak menimbulkan akibat hukum yang merugikan.

B. Akibat Hukum Yang Timbul Terhadap Akta Jual Beli (AJB) Yang Dikeluarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Tanah Redistribusi

Akibat hukum adalah suatu akibat yang ditimbulkan oleh hukum terhadap suatu perbuatan yang dilakukan oleh subyek hukum.¹¹⁸ Akibat Hukum ini dapat berwujud, antara lain :

1. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu keadaan hukum
2. Lahirnya, berubahnya atau lenyapnya suatu hubungan hukum antara dua atau lebih subjek hukum, dimana hak dan kewajiban pihak yang satu berhadapan dengan hak dan kewajiban pihak lain.
3. Lahirnya sanksi apabila dilakukan tindakan yang melawan hukum.¹¹⁹

Dalam konteks ini, ketentuan yang diatur dalam Pasal 25 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria menjadi acuan penting untuk menilai apakah suatu perbuatan terhadap objek tanah redistribusi dapat menimbulkan akibat hukum tertentu. Pasal 25 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria mengatakan bahwa :

1. Subjek Reforma Agraria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilarang menelantarkan TORA.

¹¹⁸ Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal.192.

¹¹⁹ Soeroso. *Op.Cit*, hal. 296.

2. Dalam hal Subjek Reforma Agraria mengalihkan hak atas TORA atau mengalihfungsikan TORA, wajib mendapatkan izin Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 25 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria mengatur kewajiban dan larangan bagi subjek reforma agraria (penerima TORA). Pasal ini menyatakan bahwa penerima redistribusi dilarang menelantarkan TORA dan jika ingin mengalihkan hak atau mengalihfungsikan tanah redistribusi, wajib mendapat izin Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan setempat. Artinya, tanah yang sudah diberikan dalam program reforma agraria tidak dapat dijual atau dipindah-tangankan bebas, setiap peralihan hak harus melalui persetujuan resmi. Dengan demikian, perjanjian jual beli (AJB) atas tanah redistribusi tanpa izin BPN/Menteri jelas melanggar ketentuan hukum agraria yang mengikat.

Akibat hukum atau konsekuensi yang timbul terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Atas Tanah Redistribusi yaitu :

1. Konsekuensi administratif

Secara administratif, AJB ilegal tersebut tidak dapat dicatat atau diproses oleh Kantor Pertanahan. Sertifikat hak yang timbul dari jual beli tanpa izin dapat dibatalkan melalui mekanisme pembatalan sertifikat karena cacat prosedur. Selain itu, pejabat yang terlibat seperti PPAT yang menerbitkan akta dapat dikenai sanksi tata usaha Negara, izin PPAT dapat dicabut atau dikenai peringatan. Dengan kata

lain, buku tanah dan sertifikat hasil AJB ilegal dianggap tidak sah dan PPAT-nya dapat disanksi secara administrasi.

2. Konsekuensi perdata

Akta jual beli yang dibuat bertentangan dengan ketentuan Pasal 25 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria dinilai batal demi hukum (“void”) karena tujuan dan syaratnya melanggar undang-undang agrarian. Dalam hukum perdata (Pasal 1320 KUHPerdata), suatu perjanjian jual beli batal bila “satu pihak tidak bebas melakukan perikatan” karena dilarang oleh undang-undang. Dengan tidak adanya izin, peralihan hak itu ilegal sehingga AJB-nya tidak mengalihkan hak milik secara sah. Akibatnya, hak atas tanah tetap berada pada penerima awal (pemerintah/petani) dan pembeli tidak mendapatkan hak yang diakui. Penerima TORA yang menjual tanah dapat dituntut mengembalikan tanah atau ganti rugi karena peralihan tanpa dasar hukum. Singkatnya, pembeli tanah ilegal tidak berhak atas sertifikat dan dapat dibatalkan secara perdata.

3. Konsekuensi pidana

Terbitnya AJB ilegal dapat menjerat pelaku pidana agraria dan pidana umum. PPAT atau pihak lain yang memalsukan dokumen atau mengabaikan kewenangan bisa dijerat KUHP. Tindak pidana pemalsuan surat dengan ancaman hukuman 7 (tujuh) tahun adalah sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 266 ayat (1) KUHP yang menyebutkan bahwa, “Barangsiapa menyuruh memasukkan

keterangan palsu ke dalam suatu akta otentik mengenai sesuatu hal yang kebenarannya harus dinyatakan oleh akta itu, dengan maksud untuk memakai atau menyuruh orang lain memakai akta itu seolah-olah keterangannya sesuai dengan kebenaran, diancam, jika pemakaian itu dapat menimbulkan kerugian, dengan pidana penjara paling lama tujuh tahun". Tindakan seperti ini bisa dikualifikasikan sebagai melawan hukum dan pidana. PPAT yang terlibat dan pihak pengalih hak berpotensi dipidanakan sesuai aturan agraria dan perdata. Dengan kata lain, pelaku "penjualan di balik tangan" dapat dihukum penjara dan/atau denda berdasarkan ketentuan pidana agraria dan perdata.

Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah salah satu sumber utama dalam hal penertiban pendaftaran tanah yang ada di Indonesia. PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan tanah sebagai pelaksana UUPA. Untuk menjamin kepastian hukum telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tentang peralihan maupun pembebanan oleh para pihak, peralihan hak harus dibuat dengan akta otentik dimana akta tersebut harus dibuat dihadapan pejabat yang ditunjuk/berwenang untuk itu agar dapat dipergunakan sebagai bukti yang

sempurna. Hal ini dimaksud untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak serta kewajiban bahkan akibat hukum oleh para pihak.¹²⁰

Kewajiban negara untuk mewujudkan kepastian hukum merupakan pengejawantahan dari tujuan negara yang didasari nilai-nilai keadilan sosial bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan demikian mewujudkan kepastian hukum merupakan tugas dan tanggungjawab negara yang harus diwujudkan oleh penyelenggara negara. Dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD Tahun 1945) secara tegas telah memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi setiap orang, yaitu bahwa setiap orang berhak atas pengakuan, jaminan, perlindungan, dan kepastian hukum yang adil serta perlakuan yang sama di hadapan hukum.¹²¹

Kepastian hukum dapat diartikan sebagai sebuah keadaan yang pasti dan sesuai dengan ketetapan serta ketentuan dari tujuan dibentuknya suatu hukum. Kepastian hukum erat kaitannya dengan rasa aman dan nyaman, sebab hakikat dari kepastian hukum adalah menimbulkan kepastian terhadap segala sesuatu yang menyangkut keraguan, ketidakpastian dan rasa ketakutan yang bersifat manusiawi. Lebih jauh lagi, kajian tentang kepastian hukum erat kaitannya dengan kajian suatu keabsahan. Kaadaan yang pasti

¹²⁰ Istanti dan Akhmad Khisni, 2017, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2, Unissula, hal. 274

¹²¹ Rancangan Undang-Undang Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, *Naskah Akademik*, Badan Keahlian Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia, tahun 2019, hal.106

dinilai sebuah keadaan yang sah menurut peraturan perundang-undangan baik secara formil maupun materil.¹²²

Gustav Radbruch mengemukakan 4 (empat) hal mendasar yang berhubungan dengan makna kepastian hukum, yaitu:¹²³

1. Bahwa hukum itu positif, artinya bahwa hukum positif itu adalah perundang-undangan. Dalam konteks AJB atas tanah redistribusi, hukum positif yang berlaku adalah Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 serta PP No. 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian. Dalam aturan tersebut jelas dinyatakan bahwa tanah hasil redistribusi tidak boleh dialihkan sebelum masa waktu tertentu dan tanpa izin dari Menteri. Ketika PPAT membuat AJB atas tanah redistribusi yang belum memenuhi syarat, tindakan itu bertentangan dengan hukum positif. Maka akibat hukumnya, AJB tersebut dapat dinyatakan cacat hukum dan berpotensi batal demi hukum, karena tidak memenuhi syarat sahnya perjanjian menurut Pasal 1320 KUH Perdata dan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
2. Bahwa hukum itu didasarkan pada fakta, artinya didasarkan pada kenyataan. Secara faktual, dalam berbagai kasus seperti di Mamuju, Pasuruan, banyak PPAT tetap membuat AJB atas tanah redistribusi

¹²² Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari –Juni 2017, hal. 139-157.

¹²³ Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, hal. 56

walaupun larangan pengalihan masih berlaku. Fakta bahwa masyarakat melakukan transaksi dan PPAT tetap menerbitkan AJB menunjukkan bahwa pelaksanaan di lapangan tidak sesuai dengan hukum positif yang berlaku. Hal ini menciptakan benturan antara aturan tertulis dan realitas praktik, yang menyebabkan ketidakpastian hukum bagi para pihak, terutama pembeli yang mengira AJB tersebut sah.

3. Bahwa fakta harus dirumuskan dengan cara yang jelas sehingga menghindari kekeliruan dalam pemaknaan, di samping mudah dilaksanakan. Ketentuan tentang larangan pengalihan tanah redistribusi telah cukup jelas, termasuk sanksi administratif dan kemungkinan pembatalan AJB jika dilakukan tanpa izin. Namun demikian, tidak semua PPAT atau masyarakat memahami atau patuh terhadap aturan tersebut. Kurangnya sosialisasi, pengawasan, dan penegakan hukum menyebabkan ketentuan yang seharusnya menciptakan kepastian malah menimbulkan kebingungan dan celah pelanggaran hukum. Hal ini memperlemah makna kepastian hukum itu sendiri.
4. Hukum positif tidak boleh mudah diubah. Prinsip ini menekankan bahwa hukum harus memberikan stabilitas dan kepastian bagi masyarakat. Jika aturan mengenai larangan pengalihan tanah redistribusi diabaikan oleh pejabat sendiri, dan tidak ada penindakan tegas, maka hukum akan dipersepsikan sebagai sesuatu yang bisa diabaikan atau dimanipulasi. AJB yang seharusnya menjadi alat bukti

otentik akan kehilangan wibawanya, karena dapat dibatalkan di kemudian hari. Ini menggoyahkan kepercayaan publik terhadap hukum, dan menimbulkan ketidakpastian dalam sistem pertanahan nasional.

Dilihat dari teori kepastian hukum Gustav Radbruch, pembuatan AJB oleh PPAT atas tanah redistribusi yang belum boleh dialihkan bertentangan dengan hukum positif dan mengabaikan kenyataan hukum yang berlaku. Akibat hukum dari perbuatan tersebut dapat berupa pembatalan AJB, sanksi administratif terhadap PPAT, serta kemungkinan tuntutan perdata atau pidana jika terbukti ada unsur kelalaian atau kesengajaan. Ketidapatuhan terhadap ketentuan ini mengancam kepastian hukum, merusak kepercayaan masyarakat, dan menciptakan ketidakpastian dalam transaksi pertanahan.

Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan dan penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan terjadi jika melakukan tindakan hukum itu, kepastian sangat diperlukan untuk mewujudkan keadilan. Kepastian salah satu ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis. Hukum tanpa nilai kepastian akan kehilangan makna karena tidak dapat digunakan sebagai pedoman perilaku bagi setiap orang.¹²⁴ Hukum yang ditegakan oleh instansi penegak hukum yang diberikan tugas untuk itu harus menjamin kepastian hukum demi tegaknya ketertiban dan keadilan dalam kehidupan

¹²⁴ Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, hal.23.

masyarakat. Ketidakpastian hukum akan menimbulkan kekacauan dalam kehidupan masyarakat dan akan saling berbuat sesuka hati serta bertindak main hakim sendiri. Keadaan seperti ini akan menjadikan kehidupan berada dalam suasana “*social disorganization*” atau kekacauan sosial.¹²⁵

Praktisi agraria sepakat bahwa tanah hasil redistribusi harus dikelola dan tidak boleh diperjualbelikan. Menurut H. Oloan Sitorus dan H.M. Zaki Sierrad, penerima tanah redistribusi tidak diperkenankan mengalihkan haknya kecuali dengan izin resmi guna memastikan tanah tetap produktif.¹²⁶ Tanah redistribusi diberikan sebagai apresiasi kepada petani sehingga petani penerima punya kewajiban untuk tidak menjual tanah redistribusi sebelum jangka waktu 10 tahun berakhir.

Dilihat dari perspektif teori kepastian hukum yang dikemukakan oleh Gustav Radbruch, tindakan PPAT dalam membuat Akta Jual Beli (AJB) atas tanah hasil redistribusi yang secara hukum belum dapat dialihkan merupakan suatu bentuk pelanggaran terhadap prinsip hukum positif. Gustav Radbruch menekankan bahwa kepastian hukum menghendaki hukum yang bersifat positif, didasarkan pada fakta hukum yang nyata, dirumuskan secara jelas, dan tidak mudah diubah. Dalam konteks ini, hukum positif yang berlaku jelas mengatur bahwa tanah redistribusi tidak boleh dialihkan dalam jangka waktu tertentu kecuali dengan izin Menteri

¹²⁵ Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Refika Aditama, Bandung, hal. 85.

¹²⁶ <https://repository.stpn.ac.id>, diakses tanggal 03 Mei 2025, pukul 08.00 WIB

melalui kantor pertanahan setempat sebagaimana tercantum dalam Pasal 25 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018.

Pembuatan AJB atas tanah yang belum memenuhi syarat legal tersebut merupakan tindakan yang bertentangan dengan ketentuan hukum yang berlaku dan mengabaikan realitas hukum objek tanah. Perbuatan ini bukan hanya menciderai prinsip kepastian hukum, tetapi juga menciptakan ketidakpastian dalam administrasi pertanahan serta merusak kepercayaan masyarakat terhadap sistem hukum dan pejabat yang diberi kewenangan. Akibat hukum dari tindakan tersebut dapat meliputi pembatalan AJB oleh pengadilan, pengenaan sanksi administratif oleh Kementerian ATR/BPN terhadap PPAT, bahkan bisa berujung pada pertanggungjawaban pidana atau perdata apabila terbukti adanya unsur kesengajaan atau kelalaian.

Lebih jauh, kepastian hukum dalam praktiknya harus diwujudkan melalui penegakan hukum yang konsisten dan tidak pandang bulu. Kepastian hukum memberikan jaminan bagi setiap orang untuk mengetahui akibat hukum dari tindakan yang dilakukannya. Dalam hal ini, masyarakat akan merasa aman dan terlindungi karena dapat memperkirakan konsekuensi dari setiap tindakan hukum yang diambilnya. Sebaliknya, apabila hukum tidak ditegakkan secara konsisten, akan menimbulkan ketidakpastian hukum yang berdampak pada ketidakteraturan sosial, hilangnya kepercayaan terhadap aparat penegak hukum, serta tumbuhnya kecenderungan masyarakat untuk menyelesaikan persoalan secara pribadi dan tidak sesuai dengan prosedur hukum. Oleh karena itu, penegakan

kepastian hukum merupakan elemen mendasar dalam mewujudkan keadilan dan ketertiban dalam masyarakat. Ketika PPAT atau pihak manapun melanggar norma hukum, maka aparat penegak hukum harus bertindak sesuai dengan kewenangannya. Kepastian hukum tanpa implementasi nyata hanya akan menjadi prinsip kosong. Ketegasan dalam penindakan terhadap pelanggaran hukum pertanahan, seperti dalam kasus AJB atas tanah redistribusi ini, akan menjadi bentuk konkret dari hadirnya negara dalam menjamin kepastian dan keadilan hukum bagi seluruh warganya.

Berdasarkan uraian diatas disimpulkan bahwa Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tanah hasil redistribusi pemerintah yang masih dalam masa larangan pengalihan tanpa izin Menteri merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum, khususnya Pasal 25 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018. Akta yang demikian berpotensi batal demi hukum karena dibuat atas objek yang secara hukum tidak dapat dialihkan. Akibat hukumnya, akta tersebut kehilangan kekuatan sebagai akta autentik dan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan, atau bahkan dianggap tidak pernah ada. Selain itu, dapat timbul sanksi administratif bagi PPAT, termasuk teguran hingga pemberhentian sementara atau tetap, serta kemungkinan pertanggungjawaban perdata jika ada pihak yang dirugikan. Dalam kasus tertentu, tindakan PPAT juga dapat dikenai sanksi pidana apabila terbukti mengetahui larangan tersebut namun tetap memfasilitasi peralihan hak.

C. Contoh akta

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT)**

RIDWAN, S.H., M.Kn

DAERAH KERJA KABUPATEN SEMARANG

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL, NOMOR 9/KEP-17.7/III/2015

Tanggal 7 Maret 2015

Jalan Mgr. Soegjopranoto Nomor 1, Kel. Ngampin, Kec. Ambarawa, Kab. Semarang

Telp/Fax (0298) 345678

AKTA JUAL BELI

Nomor : 22/IV/2025

-Pada hari ini Selasa, tanggal lima bulan April tahun duaribu dua puluh lima (05-04-2025). -----

-Hadir dihadapan saya **RIDWAN, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal 7 Maret 2015 Nomor: 9/KEP-17.7/III/2015, diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja Wilayah Kabupaten Semarang dan berkantor di Jalan Mgr. Soegjopranoto Nomor 1, Kelurahan Ngampin, Kecamatan Ambarawa, Kabupaten Semarang, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini:-----

I. Tuan HABIBIE, lahir di Semarang tanggal tiga puluh

satu desember seribu sembilan ratus enam puluh enam (31-12-1966), bertempat tinggal di Kabupaten Rembang, Dusun Krajan, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 007, Kelurahan Wates, Kecamatan Kaliori, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322191135600001, menurut keterangannya untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud dalam jual beli tanah. Tanah tersebut didapatkan pada saat pernikahan dengan istrinya yang sdh meninggal bernama ARINI LESTARI, meninggal tertanggal 18 sept 2021. Dalam melakukan perbuatan hukum ini telah mendapatkan persetujuan dari ahli warisnya (anaknya) yaitu: -----

- **WIBISONO HARAHAP**, lahir di Kabupaten rembang, pada tanggal delapan Desember seribu sembilanratus sembilanpuluh lima (08-12-1995)., -----
- **SALSABILA**, lahir di Kabupaten Rembang, pada tanggal sembilanbelas Apri seribu sembilanratus sembilanpuluh sembilan (19-04-1999) -----
- WATI ANGGRAENI** pada tanggal duapuluh empat Oktober duaribu sepuluh (24-10-2010)-----
- TITIK AMBARSARI** pada tanggal empat Juli duaribu tigabelas (4-07-2013) -----

-Bertempat tinggal yang sama dengan ayahnya -----

--selaku Penjual, selanjutnya disebut "**Pihak Pertama**".

II. YUSUF IBRAHIM, lahir di Jakarta, pada tanggal 08-

08-1988, Warga Negara Indonesia, Direktur Utama PT Sinar Gempita, bertempat tinggal di Pancakarya Blok 7 Nomor 300, Rukun Tetangga - 002, Rukun Warga 004, Kelurahan/Desa Rejosari, Kecamatan Semarang Timur, Kota Semarang, Pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322008088840001-----

-dalam hal ini memberikan kuasa kepada : -----

- Nyonya ANITA RACHIM, lahir di Pati 05-10-1996, Direktur Perseroan Terbatas bertempat tinggal di Pelemsari, Rukun- Tetangga 002, Rukun Warga 002, Kelurahan/Desa Jeblog, Kecamatan Karangnom, Kabupaten Klaten, untuk menandatangani akta Jual Beli atas nama PT SINAR GEMPITA -----

III. Nyonya DIANA WULANSARI, Lahir di Solo, pada tanggal 15-05-1980, Warga Negara Indonesia, Direktur PT Sinar Gempita, bertempat tinggal di Surakarta, jalan Catelya Raya Nomor 48, Rukun Tetangga 003, Rukun Warga 005, Kelurahan Klewer, Kecamatan Pasar Kliwon -----

- Keduanya merupakan pihak PT Sinar Gempita yang berdiri tanggal 05-02-2023 dan mendapatkan SK selaku Badan Hukum pada tanggal 08-04-2023.-----

- Menurut keterangannya dalam hal ini bertindak berdasarkan kuasa Risalah RUPS PT SINAR GEMPITA pada tanggal 5 april 2025 di bawah tangan bermeterai cukup

dilekatkan pada minuta akta ini, sebagai kuasa dari dan selaku demikian sah mewakili untuk dan atas nama perseroan terbatas " PT SINAR GEMPITA" berkedudukan di Kabupaten Semarang, yang akta pendirian dan anggaran dasarnya serta perubahan-perubahannya telah mendapat pengesahan dan persetujuan dari instansi yang berwenangan: -----

-Dalam hal ini bertindak selaku Pembeli, selanjutnya disebut "**Pihak Kedua**". -----

-Para Penghadap dikenal oleh saya PPAT dari identitasnya. -----

-Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----

-Hak Milik Nomor 330/Bandungan, Bandungan, Kab Semarang atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tertanggal 25/11/2002, Nomor 123/2002, terdaftar atas nama **Habibie** dengan Luas Hasil Ukur 180.343 m² (kurang lebih seratus delapan puluh ribu tiga ratus empat puluh tiga meter persegi), dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) 11.07.06.17.00400, dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) Nomor Objek Pajak (NOP) 33.22.056.014.014-0009.0, terdaftar atas nama HABILIE,

terletak di ; -----

-Provinsi : Jawa Tengah; -----

-Kabupaten : Semarang; -----

-Kecamatan : Bandungan; -----

-Desa : Bandungan; -----

-Keadaan tanah : Pekarangan kosong ; -----

Selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam akta ini disebut "**Obyek Jual Beli**".-----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

a. Jual beli ini dilakukan dengan harga Rp.18.516.100.000,-(Delapan belas milyar lima ratus enam belas juta seratus ribu juta Rupiah).-----

Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi).-----

b. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- **Pasal 1** -----

Mulai hari ini Obyek Jual Beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas Obyek Jual Beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

-----**Pasal 2** -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa Obyek Jual Beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertipikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

-----**Pasal 3** -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal hari ini.-----

-----**Pasal 4** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi Obyek Jual Beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

-----**Pasal 5** -----

Pajak Bumi dan Bangunan untuk obyek Jual Beli ini sampai dengan tahun 2024 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Pertama dan mulai tahun 2025 menjadi tanggungan dan wajib dibayar oleh Pihak Kedua. -----

----- **Pasal 6** -----

Para pihak menjamin mengenai kebenaran identitas para pihak yang diberikan berdasarkan akta ini dan menjamin bahwa surat tanda bukti hak tanahnya adalah satu-satunya yang sah dan tidak palsu. Sehubungan dengan hal tersebut para pihak menyatakan dengan tegas membebaskan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini dari segala tuntutan berupa apapun mengenai hal-hal tersebut.-----

----- **Pasal 7** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada Kantor Pengadilan Negeri Ungaran di Kabupaten Semarang Jawa Tengah.-----

----- **Pasal 8** -----

Biaya pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua.-----

Demikianlah akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : --

1. Nyonya ZAHRA, Sarjana Ekonomi lahir di Semarang, pada tanggal 09 Maret 1995, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Kupang, Rukun Tetangga 006, Rukun Warga 001, Kelurahan Kupang, Kecamatan Ambarawa, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 337408402880001., -----
2. Nyonya SHINTA RAHAYU, Sarjana Hukum, lahir di Semarang,

pada tanggal 08 Juni 1969, Warga Negara Indonesia, Pegawai Notaris/PPAT, bertempat tinggal di Kenteng, Rukun Tetangga 001, Rukun Warga 001, Kelurahan/Desa Kenteng, Kecamatan Bandungan, pemegang Kartu Tanda Penduduk nomor 3322134806690003. -----

- sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap Lembar Pertama disimpan di Kantor saya, PPAT dan 1 (satu) rangkap Lembar Kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Semarang untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

-Dilangsungkan dengan dan tanpa perubahan. -----

-Minuta Akta ini ditandatangani sebagaimana mestinya. ---

Dikeluarkan sebagai salinan yang sama bunyinya. -----

Pejabat Pembuat Akta Tanah

RIDWAN, S.H.M.Kn

BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan uraian dalam pembahasan diatas, simpulan dalam penelitian ini adalah:

1. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terhadap Akta Jual Beli (AJB) atas objek tanah redistribusi pemerintah merupakan bentuk pertanggungjawaban hukum atas kewenangan jabatan yang diembannya sebagai pejabat umum. Akta yang dibuat oleh PPAT memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna sebagai akta otentik, namun apabila akta tersebut disusun atas dasar objek tanah yang secara hukum belum memenuhi syarat untuk dialihkan seperti tanah redistribusi yang masih dalam masa larangan pengalihan tanpa izin Menteri. PPAT yang terbukti melanggar dapat dikenai sanksi administratif oleh Kantor Wilayah BPN atau Majelis Pembina dan Pengawas PPAT, serta dimintai pertanggungjawaban perdata melalui gugatan ganti rugi oleh pihak yang dirugikan. Bahkan dalam kasus tertentu, perbuatan PPAT dapat dikenakan sanksi pidana apabila disertai unsur penipuan, pemalsuan, atau penyalahgunaan wewenang. Oleh karena itu, PPAT wajib menjalankan asas kehati-hatian (due diligence) dan mematuhi ketentuan hukum secara substansial dan prosedural guna memastikan bahwa akta yang dibuatnya sah dan tidak menimbulkan akibat hukum yang merugikan.

2. Akibat hukum yang timbul terhadap Akta Jual Beli (AJB) yang dikeluarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atas tanah redistribusi yang masih dalam masa larangan pengalihan tanpa izin Menteri merupakan perbuatan yang bertentangan dengan ketentuan hukum, khususnya Pasal 25 Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018. Akta yang demikian berpotensi batal demi hukum karena dibuat atas objek yang secara hukum tidak dapat dialihkan. Akibat hukumnya, akta tersebut kehilangan kekuatan sebagai akta autentik dan hanya bernilai sebagai akta di bawah tangan, atau bahkan dianggap tidak pernah ada. Selain itu, dapat timbul sanksi administratif bagi PPAT, termasuk teguran hingga pemberhentian sementara atau tetap, serta kemungkinan pertanggungjawaban perdata jika ada pihak yang dirugikan. Dalam kasus tertentu, tindakan PPAT juga dapat dikenai sanksi pidana apabila terbukti mengetahui larangan tersebut namun tetap memfasilitasi peralihan hak.

B. Saran

Saran dalam penelitian ini adalah:

1. Pemerintah, melalui Kementerian ATR/BPN dan kantor pertanahan setempat, perlu meningkatkan pengawasan terhadap pelaksanaan redistribusi tanah dan proses peralihannya. Selain itu, sosialisasi mengenai ketentuan hukum tanah redistribusi harus lebih digencarkan kepada para pemangku kepentingan, termasuk PPAT dan masyarakat.

2. PPAT juga perlu melakukan verifikasi dan klarifikasi secara cermat terhadap status hukum objek tanah sebelum membuat Akta Jual Beli (AJB), guna menghindari timbulnya akibat hukum yang merugikan semua pihak, termasuk dirinya sendiri.
3. Masyarakat sebagai penerima tanah redistribusi perlu memahami bahwa tanah tersebut tidak dapat dialihkan secara bebas sebelum masa pembatasan berakhir atau tanpa izin dari Menteri. Untuk itu, masyarakat diharapkan tidak tergiur untuk menjual tanah tersebut secara ilegal, karena dapat menimbulkan akibat hukum yang merugikan bagi diri sendiri dan pihak lainnya.



DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A.P.Parlindungan, 1989, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian I*, Mandar Maju, Bandung.
- Abdul Manan, 2000, *Penerapan Hukum Acara Perdata Dalam Teori dan Praktek*, Usaha Nasional, Surabaya.
- Achmad Rubaie, 2007, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia, Malang.
- Adrian Sutedi, 2018, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Ahmadi Miru, 2007, *Hukum Kontrak dan Perancangan Kontrak*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- AP. Parlindungan, 1986, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Arie Sukanti Hutagalung, 1985, *Program Redistribusi Tanah di Indonesia, Suatu Sarana ke Arah Pemenuhan Masalah Penguasaan Tanah dan Pemilikan Tanah*, CV. Rajawali, Jakarta.
- Asriani Bakri, *Peralihan Hak Atas Tanah Hasil Redistribusi Di Kabupaten Mamuju*, *Skripsi*, Kementerian Agraria Dan Tata Ruang/ Badan Pertanahan Nasional Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2014, *Petunjuk Pelaksanaan (Juklak) Kegiatan Redistribusi Tanah Obyek Landreform*.
- Boedi Harsono, 2007, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono. 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan*
- Burhan Ashosofa, 2000, *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- Busyra Azheri, 2011, *Corporate Social Responsibility dari Voluntary menjadi Mandotary*, Raja Grafindo Perss, Jakarta.
- C.S.T. Kansil, Christine , Palandeng dan Godlieb N Mamahit, 2009, *Kamus Istilah Hukum*, Jakarta.
- Daeng Naja, 2012, *Teknik Pembuatan Akta*, Pustaka yustisia, Yogyakarta.
- Dominikus Rato, 2010, *Filsafat Hukum Mencari: Memahami dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta.
- Dyara Radhite Oryza Fea, 2018, *Panduan Mengurus Tanah, Rumah dan Perizinannya*, Legality, Yogyakarta.

- Effendy Perangin, 2005, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Erna Sri Wibawanti, R. Murjiyanto, 2013, *Hak-Hak Atas Tanah dan Peralihannya*, Liberty Yogyakarta.
- Fatchul Mu'in, 2014, *Pendidikan Karakter konstruksi teoritik dan Paraktik*, Ar-Ruzz Media , Yogyakarta.
- G. Kartasapoetra, dkk, 1991, *Hukum Tanah, Jaminan bagi Keberhasilan Pendayagunaan Tanah*, PT. Rineka Cipta Jakarta.
- Gunawan Wiradi. 2009, *Reforma Agraria: Perjalanan yang Tidak Pernah Usai*, INSIST Press, Yogyakarta.
- Habib Adjie, 2013, *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris sebagai Pejabat Publik*, Refika Aditama, Bandung.
- Hans Kelsen , 2007, *General Theory Of law and State , sebagaimana diterjemahkan oleh Somardi, Teori Umum Hukum dan Negara, Dasar-Dasar Ilmu Hukum Normatif Sebagai Ilmu Hukum Deskriptif Empirik*,BEE Media Indonesia, Jakarta.
- Hans Kelsen, 2006, *Teori Hukum Murni*, Nuansa dan Nusamedia, Bandung.
- HR. Ridwan, 2006, *Hukum Administrasi Negara*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya.
- John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Komaruddin dan Yooke Tjumpharmah, 2000, *Kamus Istilah Karya Tulis Ilmiah*, Bumi Askara, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono. 2008, *Kebijakan Pertanahan: Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas, Jakarta.
- Mariam Darius,1997, *Mencari Sistem Hukum Benda Nasional*, Alumni, Bandung.
- Moegni Djojodirdjo, 1976, *Perbuatan Melawan Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta.
- Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2015, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, Cetakan Ke-3, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Paulus Hadisoeparto,dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang.
- Peter Mahmud Marzuki, 2010, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.

- R.A. Chita Herdiyanti. 2017, *Politik Hukum Reforma Agraria dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional*, UII Press, Yogyakarta.
- Riduan Syahrani, 1999, *Rangkuman Intisari Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rudi Indrajaya dkk, 2020, *Notaris dan PPAT Suatu Pengantar*, Refika Aditama, Bandung.
- Rusdi Malik, 2000, *Penemu Agama Dalam Hukum di Indonesia*, Universitas Trisakti, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 1991, *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung.
- Salim Hs, 2016, *Teknik Pembuatan Akta Satu*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Satrio J., 2007, *Hukum Jaminan Hak-Hak Jaminan Kebendaan*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Shidarta, 2006, *Moralitas Profesi Hukum: Suatu Tawaran Kerangka Berfikir*, Refika Aditama, Bandung.
- Shidarta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 2004, *Status Hak & Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal.86
- Soerjono Soekanto, 2006, *Pengantar Penelitian Hukum*, Cetakan ke-3, UI Press, Jakarta.
- Soerjono Suekanto, dan Sri Mamudi, 2003, *Penelitian Hukum Normative Suatu Tinjauan Singkat*, Penerbit, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Solahudin Pugung, 2021, *Perihal Tanah dan Hukum Jual Belinya Serta Tanggung Jawab PPAT Terhadap Akta Yang Mengandung Cacat Perspektif Negara Hukum*, Budi Utama, Yogyakarta.
- Sri Narwanti, 2014, *Pendidikan Karakter*, Familia Pustaka Keluarga , Yogyakarta.
- Sri Sutarni dan Sukardi, 2008, *Bahasa Indonesia 2 SMA Kelas XI*, Edisi Pertama, Quadra, Bogor.
- Sudargo Gautama, 1981, *Tafsir Undang-undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung.
- Sudarto, 2002, *Metodelogi Penelitian Filsafat*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Supriadi, 2010, *Hukum Agraria*, Cetakan Keempat, Sinar Grafika, Jakarta.
- Sutan Remy Sjahdeini, 2009, *Kebebasan Berkontrak dan Perlindungan Yang Seimbang Bagi Para Pihak Dalam Perjanjian di Indonesia*, PT. Pustaka Utama Graffiti, Jakarta.

Urip Santoso, 2010, *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.

B. Jurnal dan Penelitian

Abdi Dharma, 2019, Kepastian Hukum Terhadap Proses Pembuatan Aktajualbeli Yang Menyimpang Dari Ketentuan PP 24/1997(Studi Di Kec. NurussalamKab. Aceh Timur),” *Esensi (Jurnal Hukum Ekonomi Syariah)*, volume 2.

Danu Yanuar Saputra. 2016, Implementasi Kebijakan Redistribusi Tanah di Kabupaten Cianjur Provinsi Jawa Barat, *Jurnal Administratie Publica, Universitas Padjadjaran*, Vol. 1 No. 1.

Handojo Djoko Waloejo Ana Silviana, Khairul Anami, 2020, Memahami Pentingnya Akta Jual Beli (AJB) Dalam Transaksi Pemindahan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli Tanah,” *Law, Development & Justice*, Review 3.

Hardianto Djanggih, 2017, Aspek Hukum Pengadaan Tanah Bagi Pelaksanaan Pembangunan Untuk Kepentingan Umum, *Pandecta: Jurnal Penelitian Ilmu Hukum*, Volume 12 Nomor 2.

Heru Kurniawan, 2016, Rekonstruksi Dan Reaktualisasi Literasi Ekologi Sosial Islam, *Jurnal Penelitian* Volume 13 Nomor 2.

Ida Ayu, Perlindungan Hukum Bagi Pihak Pembeli Atas Batalnya Akta Jual Beli Yang Dibuat Oleh Notaris, *Acta Comitatus : Jurnal Hukum Kenotariatan*, Volume 5 Nomor 3.

Istanti dan Akhmad Khisni, 2017, Akibat Hukum Dari Akta Jual Beli Tanah Dihadapan Ppat Yang Dibuat Tidak Sesuai Dengan Prosedur Pembuatan Akta PPAT, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 2, Unissula.

Nabila Ayu, Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Yang Membuat Dua Akta Jual Beli Dengan Objek Yang Sama (Studi Kasus Putusan Pengadilan Tinggi Bandung Nomor 379/PDT/2019/PT.BDG), *Jurnal hukum*, <http://notary.ui.ac.id>.

Putri Lilasari, 2022, Tanggung Jawab Hukum Atas Kerugian Akibat Wanprestasi Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah, *Indonesia Journal of Law and Social-Political Governance*, Volume 2, Nomor 2.

Rahmat Ramadhani, Jaminan Kepastian Hukum yang Terkandung dalam Sertipikat Hak Atas Tanah, *Jurnal De Lega Lata*, Volume 2, Nomor 1, Januari –Juni 2017.

Ronal Ravianto dan Amin Purnawan, 2017, Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pemungutan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) Dengan Pendekatan Self Assessment System, *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 4, Unissula, Semarang.

Saraswati, dkk., 2018, Kedudukan Hukum Akta PPAT Setelah Terbitnya Sertipikat Karena Peralihan Hak Atas Tanah. *Acta Comitatus*.

Setyaningsih, 2018, Peranan Notaris Dalam Pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT) Terhadap Perjanjian Kredit Antara Kreditur dan Debitur Dengan Jaminan Hak Tanggungan di Purwokerto, Volume 5, Nomor 1, *Jurnal Akta*, Fakultas Hukum, Universitas Unissula, Semarang.

Soegeng Ari, Gunarto, Akibat Hukum Akta Otentik Yang Terdegradasi Menjadi Akta Dibawah Tangan , *Jurnal Akta*, Volume 4 Nomor 3 Tahun 2017, Unissula.

Umar Ma'ruf, *Politik Hukum Hak Menguasai Oleh Negara Terhadap Tanah*, Jurnal Unissula, Semarang.

C. Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia tahun 1945

KUHPerdara

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

Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1964 tentang Perubahan dan Tambahan Peraturan Pemerintah No. 224 Tahun 1961 Tentang Pelaksanaan Pembagian Tanah dan Pemberian Ganti Kerugian

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2016 Tentang Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, dan Perjanjian Pengikatan Jual Beli Atas Tanah dan/atau Bangunan.

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

Peraturan Presiden Nomor 86 Tahun 2018 tentang Reforma Agraria

Peraturan Menteri ATR/KBPN No. 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT.

D. Internet

<https://kab-serang.atrbpn.go.id/>

<http://erzaputri.blogspot.com>

<https://jbm.co.id/>

<https://ombudsman.go.id/>

<https://repository.stpn.ac.id.>

<https://repository.stpn.ac.id/>

<https://www.hukumonline.com/>

<https://www.kompas.tv/>

<https://www.nusadaily.com/>

<https://www.gramedia.com/>

