

JURNAL

**PELAKSANAAN TUGAS DAN FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL
BELI UNTUK MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM DI KOTA
PANGKALPINANG PROVINSI BANGKA BELITUNG**



Disusun oleh :

JOZAN ADOLF

N P M :130511245

Program studi :Ilmu Hukum

Program Kekhususan :Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA

FAKULTAS HUKUM

2017

JURNAL

**PELAKSANAAN TUGAS DAN FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL
BELI UNTUK MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM DI KOTA
PANGKALPINANG PROVINSI BANGKA BELITUNG**



Diajukan oleh :

JOZAN ADOLF

N P M :130511245

Program studi :Ilmu Hukum

Program Kekhususan :Hukum Pertanahan dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui oleh dosen pembimbing

Dosen Pembimbing I

Tanggal

: 20/2/2017

Dr. V. Hari Supriyanto, S.H., M.Hum

Tanda Tangan :

Mengesahkan

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Atma Jaya Yogyakarta



FX Endro Susilo, S.H., L.L.M.

**PELAKSANAAN TUGAS DAN FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TAAH
DALAM PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI
UNTUK MEMBERIKAN KEPASTIAN HUKUM DI KOTA
PANGKALPINANG PROVINSI BANGKA BELITUNG**

Jozan Adolf

Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta

adolfojozan@gmail.com

Abstract

Task and Function of The Land Deed Official in Transitional of Land Right Through Sale and Purchase Agreement to give legal certainty at Pangkajene City in Province of Bangka Belitung.

This research is titled Task and Function of The Land Deed Official in Transitional of Land Right Through Sale and Purchase Agreement to give legal certainty at Pangkajene City in Province of Bangka Belitung. The back ground of this research is because many people in Pangkajene don't know the role of the land deed official in transition of land right through sale and purchase agreement. The problem formulation of this research are 1. How is the role of the Land Deed Official in transition of land right through sale and purchase agreement to give legal certainty? 2. What are the obstacles that the Land Deed Official face when they do their role in transition of land right through sale and purchase agreement? The type of research is empirical research that focus on the fact of what happen in the community. And the results are 1. The role of the Land Deed Official in transitional of land right through sale and purchase agreement to give legal certainty is corresponding to the PP No 37 Year 1997 jo PP No 24 year 2016. 2. The obstacles that the Land Deed Official face when they do their role are (a) difference of identity in the land certificate, (b) lack of socialization from the government, (c) difference of the land size in the certificate.

Keywords: Land Deed Official, Transitional of Land Right Through Sale and Purchase Agreement, legal certainty.

1. PENDAHULUAN

Bangsa Indonesia adalah suatu kesatuan wilayah yang terdiri dari bumi, air, dan ruang angkasa. Bumi dalam hal ini tanah merupakan karunia dari Tuhan Yang Maha Esa, sehingga tanah tersebut tidak hanya menjadi milik orang perorangan saja namun juga menjadi hak bangsa Indonesia. Hampir seluruh bidang dalam kehidupan bangsa sangat terikat dengan tanah seperti dalam bidang perkebunan dan juga pertanian. Hal ini sesuai dengan watak bangsa Indonesia itu sendiri yaitu bangsa yang berwatak agraris. Pentingnya penggunaan tanah dalam kehidupan masyarakat dan juga seiring dengan perkembangan waktu dan zaman, luas tanah di Indonesia semakin menyempit hal ini mengakibatkan banyak terjadinya peralihan hak milik atas tanah dengan jual beli, maka perlu adanya jaminan kepastian hukum atas peralihan hak milik atas tanah itu sendiri¹.

Kepastian hukum yang diberikan oleh Negara bagi warga Negara yang melakukan peralihan hak atas tanah karena jual beli adalah dengan menyediakan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau dikenal dengan sebutan PPAT. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Jo Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta

Tanah Pasal 1 ayat (1) menjelaskan bahwa yang dimaksud PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berhubungan dengan hak atas tanah. Tugas dari PPAT itu sendiri kemudian dijelaskan dalam Pasal 2 ayat (1) PP No 37 Tahun 1998 Jo PP No 24 Tahun 2016 yaitu melakukan sebagian dari kegiatan Pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta sebagai tanda telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah, yang kemudian akta itu sendiri menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu sendiri.

Berdasarkan penjelasan Pasal 2 ayat (1) PP No 37 Tahun 1998 Jo PP No 24 Tahun 2016 tentang tugas pokok PPAT maka setiap perbuatan hukum yang berhubungan dengan bidang tanah dan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT, dengan tujuan agar PPAT dapat menerbitkan akta sebagai bukti bahwa telah terjadi perbuatan hukum dan dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh perbuatan hukum. Akta yang diterbitkan oleh PPAT juga berfungsi sebagai sumber pemeliharaan data pendaftaran tanah dimana akta itu menjadi dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Oleh

¹Florianus S.P sangsun, 2008. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm 1.

karena itu peran atau tugas PPAT sangatlah penting.

Pangkalpinang adalah Ibukota Provinsi Bangka Belitung. Kota Pangkalpinang memiliki luas wilayah seluas 118,40 KM². Pangkalpinang saat ini sedang mengalami perkembangan dan kemajuan ekonomi terutama di bidang perdagangan. Perkembangan dan kemajuan ini tentu membawa banyak dampak positif bagi masyarakat dan juga pemerintah daerah. Perkembangan ekonomi ini tidak terlepas dari berbagai macam masalah, salah satunya adalah di bidang pertanahan. Sebagai contohnya adalah perolehan tanah berdasarkan jual-beli yang dapat menyebabkan timbulnya sertifikat ganda. Hal ini tentu mulai memicu kesadaran masyarakat akan pentingnya jaminan kepastian hukum akan hak milik atas tanah yang mereka peroleh berdasarkan jual-beli.

Tugas dan fungsi PPAT sangat penting untuk memberikan jaminan kepastian hukum untuk hak milik atas tanah yang diperoleh berdasarkan peralihan hak atas tanah karena jual beli menjadi sangat penting. Ini juga berkaitan dengan tujuan dari pembentukan UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Untuk mencapai tujuan tersebut maka diselenggarakan kegiatan pendaftaran Hak Atas

Tanah yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1), yang menyatakan bahwa:

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah dilakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA kepastian hukum yang dimaksud dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah (orang/badan hukum)
2. Kepastian mengenai objeknya (letak, batas, luas tanah)
3. Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antar tanah dengan orang/badan hukum².

Permasalahan yang diteliti dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual-beli guna memberikan kepastian hukum?
2. Kendala apa saja yang dihadapi PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual-beli guna memberikan kepastian hukum?

² R. Soeprapto, 1986, *UUPA Dalam Praktek*, Mitra sari, Jakarta, hlm. 322.

Tujuan dari penulisan hukum ini adalah untuk:

1. Mengetahui pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual beli untuk memberikan kepastian hukum.
2. Mengetahui kendala yang dihadapi PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual beli untuk member kepastian hukum.

2. METODE

Jenis penelitian ini merupakan jenis penelitian hukum empiris. Penelitian hukum empiris merupakan penelitian yang berfokus pada fakta social, dan penelitian ini memerlukan data primer sebagai data utama dan data sekunder sebagai data pendukung.

Lokasi penelitian ini dilakukan di Kota Pangkalpinang Provinsi Bangka Belitung. Metode pengumpulan data yang digunakan yaitu dengan wawancara, studi kepustakaan. Responden penelitian ini adalah PPAT Amorawati, S.H., Sp.N dan PPAT Dita Rahmasari, S.H., Mk.N. penelitian ini juga mengacu pada narasumber yaitu dari Kantor Badan Pertanahan Nasional Kota Pangkalpinang.

Analisis data dilakukan dengan membaca, mengkualifikasikan, dan menafsirkan sehingga mendapatkan gambaran akan masalah yang diteliti. Proses berpikir yang digunakan secara deduktif yaitu berawal dari hal yang umum ke yang khusus, yang berarti ketentuan

perundang-undangan untuk ditarik kesimpulan mengenai pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT dalam peralihan Hak Milik Atas tanah untuk memberikan kepastian hukum.

3. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

a. Kondisi Perekonomian Kota Pangkalpinang.

Sejak dinyatakan sebagai Ibu Kota Provinsi Kepulauan Bangka Belitung pada 9 (Sembilan) Februari 2001 Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2000., Kota Pangkalpinang menjadi pusat pembangunan, perdagangan dan perindustrian di Bangka Belitung. Dengan wilayah geografis yang strategis dengan wilayah laut yang luas dibandingkan dengan wilayah daratannya memungkinkan untuk sector perikanan untuk memberikan pemasukan Kota Pangkalpinang. Selain itu banyak tanah atau daratan kering yang digunakan sebagai lahan atau tempat untuk melakukan penambangan timah yang merupakan salah satu pemasukan yang besar bagi Pendapatan Daerah Kota Pangkalpinang. Namun seiring dengan perkembangan waktu jumlah timah yang ada semakin menipis, yang mengakibatkan sebagian besar pengusaha atau penambang timah beralih ke usaha perkebunan seperti lada, kelapa sawit dan karet.

Berdasarkan deskripsi di atas menyebabkan banyak terjadinya transaksi jual beli tanah untuk berbagai kepentingan dan menurut PPAT Dita Rahmasari, S.H, M.Kn sebagian besar transaksi jual beli tanah di Kota Pangkalpinang dilakukan untuk keperluan perkebunan seperti lada dan kelapa sawit. Hal ini menunjukan bahwa transaksi jual beli tanah atau peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di kota Pangkalpinang sangat tinggi. Sehingga peran dan tugas dari PPAT itu sendiri menjadi sangat penting, karena dengan PPAT melaksanakan tugas dan perannya dengan baik maka kepastian hukum dalam transaksi peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dapat tercapai. Tercapainya kepastian hukum ini maka para pihak yang terlibat dalam transaksi tersebut juga dapat perlindungan hukum karena PPAT telah melaksanakan tugas dan perannya.

b. Pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

PPAT adalah pejabat umum dan bukan pejabat pemerintah. Yang dimaksud dengan pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas untuk melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu. PPAT sebagai pejabat umum mempunyai tugas untuk melaksanakan sebagian

kegiatan pendaftaran tanah yang dilaksanakan membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah, dan akta yang dibuat adalah akta otentik.

Tugas PPAT ini diatur dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menyatakan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa 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. Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bentuk pelaksanaan tugasnya adalah akta otentik yang dibuat sebagai bukti bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum terhadap tanah. Akta yang dibuat oleh PPAT yang merupakan akta otentik ini merupakan salah satu bentuk pemberian kepastian hukum bagi masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli.

Namun berdasarkan hasil penelitian yang telah dilakukan terhadap responden, dapat diketahui bahwa tugas dan wewenang PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual beli tidak hanya membuat Akta Jual Beli untuk membantu melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah oleh Kantor

Pertanahan. PPAT tidak hanya membuat Akta Jual Beli (AJB) PPAT juga memiliki peran untuk memeriksa kelengkapan dokumen-dokumen yang menjadi syarat untuk membuat akta jual beli, yang tujuannya adalah untuk memberikan kepastian hukum sebagaimana yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA. Kepastian hukum yang dimaksud dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Kepastian mengenai subjek hukum hak atas tanah (orang/badan hukum)
2. Kepastian mengenai objeknya (letak, batas, luas tanah)
3. Kepastian mengenai status hak atas tanah yang menjadi landasan hubungan hukum antar tanah dengan orang/badan hukum.

Dengan PPAT melaksanakan tugas dan peran sebagai seorang PPAT dengan baik, maka PPAT telah menjalankan fungsi dengan baik dimana fungsi seorang PPAT adalah melaksanakan pelayanan terhadap masyarakat.

4. KESIMPULAN

1. Berdasarkan hasil penelitian dan analisis yang dikemukakan dalam bab sebelumnya dapat ditarik kesimpulan bahwa Pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT untuk menjamin kepastian hukum di Kota Pangkalpinang Provinsi Bangka Belitung telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa 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.

Berdasarkan tugas tersebut maka PPAT telah melaksanakan fungsinya yaitu membantu kepala Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran peralihan hak milik khususnya karena jual beli. Selain itu dengan PPAT melaksanakan tugas dan fungsinya tersebut juga telah memberi kepastian hukum bagi para pihak baik penjual maupun pembeli.

- a. Pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT dalam peralihan hak milik karena jual beli untuk memberikan kepastian hukum mendapat beberapa kendala yaitu Banyaknya peralihan hak milik atas tanah yang terjadi dengan transaksi dibawah tangan sehingga menyulitkan PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta PPAT.

- b. Perbendaan identitas para pihak, contohnya adalah perbedaan ejaan. Perbedaan identitas ini dapat diatasi dengan surat keterangan dari kelurahan.
- c. Perbedaan ukuran tanah yang ada dalam sertifikat dengan luas tanah yang sebenarnya.
- d. Kurang sosialisai yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kota Pangkalpinang bagi masyarakat tentang pentingnya akta PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah

5. REFERENSI

BUKU

- Abdullah Arief, 2010, *Jual Beli, Kencana Perdana Media Grup*, Jakarta
- Achmad Ali, 2010, *Memguak Teori Hukum (Legal Teory) & Teori Peradilan (Judiciaprudence)Termasuk Undang-undang (Legisprudence) volume 1 Pemahaman Awal*, Kencana Perdana Media Grup, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2014, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranya*, Sinar Grafika,
- Ali Achamad Chomzah, 2004, *Hukum Argaria*, Jakarta, Prestasi Pustaka.
- Boedi Harsono, 1971, *Undang-undang Pokok Agraria Bagian Pertama*, Jakarta, Djambatan.
- Boedi Harsono,1997,*Hukum Agraria: Sejarah Pembentukan Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta Djambatan.
- Boedi Harsono, 2008, *Hukum Argaria Indonesia* Jakarta, Djambatan.
- Edy Ruchyat, politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi, Bandung Alumni.
- Florianus S.P sangsun, 2008. *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta
- Harun Al Rashid, 1987, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah (Berikut Peraturan-Peraturannya)*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Kartini Muljadi Gunawan Widjaja, 2008, *Hak-hak Atas Tanah*, Kencana Pernada Media Group.
- Maria S. W. Sumardjono, 1993,*Aspek Teoritis Peralihan Hak atas Tanah Menurut UUPA*, Majalah Mimbar Hukum, UGM, Yogyakarta.

Maria S. W. Sumardjono,
Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian,
 Gramedia, Yogyakarta

Mukti Fajar ND. Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*,
 Pustaka Pelajar, Yogyakarta,

R. Soeprapto, 1986, *UUPA Dalam Praktek*, Mitra sari, Jakarta,

Soejono, Abdurrahman, 2003, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, Jakarta, PT Asdi Mahasatya.

Soerjono Soekanto, 1983, *Hukum adat Indonesia*, rajawali Jakarta.

Sutrisno Hadi, 1995, *Metodologi research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.

Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta

Urip Santoso, 2012, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, Jakarta, Kencana Perdana Media.

Peter Mahmud marzuki, 2008 *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenada Media Grup, Jakarta.

Winarno Surachmad, 1975, *Dasar Dan Teknik*

Research, Tarsito, Bandung,

W.j.s Poerwadarminta, 2006, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi ketiga*, Balai Pustaka.

INTERNET

<http://eprints.ung.ac.id/746/5/2013-2-74201-271409062-bab2-10012014062235.PDF>,

diakses tanggal 6 November 2016

Jenis Hak atas tanah <http://humanikon.co.id/siteplan.aspx>, diakses tanggal 6 November

Pengertian Jual Beli Secara Umum, <http://www.npslawoffice.com/pengertian-jual-beli-secara-umum/>, diakses 7 November 2016

www.pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-asas-kepastian-hukum/, diakses pada tanggal 21 Februari 2017.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen ke IV.

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

- Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1966 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan Lampiran II
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Kementerian Keuangan Nomor 27 /PMK.06/ 2016 Tentang Petunjuk pelaksanaan Lelang.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.