

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya keperluan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.<sup>1</sup> Hal ini berarti tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik dalam hidup bermasyarakat maupun kehidupan bernegara. Dalam penggunaan dan pemanfaatannya tidak boleh merugikan kepentingan umum, karena tanah memiliki fungsi sosial. Oleh karena itu diperlukan adanya dukungan jaminan kepastian hukum di berbagai bidang termasuk didalamnya ialah jaminan kepastian di bidang pertanahan tersebut.

Dengan perkembangan keadaan seperti sekarang ini, sangatlah penting diperlukan dukungan atas jaminan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan. Oleh karena itu berdasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disingkat dengan UUD 1945) negara diberikan hak untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung

---

<sup>1</sup>Florianus S.P Sangsun, 2008. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm.1.

didalamnya (BARAKA). Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menentukan bahwa:

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut dapat diketahui bahwa tujuan utama dari pemanfaatan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk pembangunan nasional adalah menciptakan masyarakat adil dan makmur.

Dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (untuk selanjutnya disingkat dengan UUPA) Pasal 2, menentukan bahwa:

- (1) Bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.
- (2) Hak menguasai dari negara termaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk:
  - a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
  - b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air, dan ruang angkasa.
  - c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Dengan demikian menjadi jelas bahwa “dikuasai” bukan berarti “dimiliki” oleh negara, melainkan menurut hukum, negara diberi wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan atas bumi, air, dan kekayaan alam karena negara merupakan organisasi kekuasaan tertinggi yang diamanatkan oleh seluruh rakyat Indonesia. Melalui hak menguasai negara inilah, negara akan dapat senantiasa mengendalikan atau mengarahkan fungsi, bumi, air, ruang

angkasa sesuai dengan kebijakan pemerintah, sehubungan dengan kepentingan nasional dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tanah sebagai sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui serta mempunyai peranan yang penting dalam menunjang pembangunan sosial, oleh karena itu sangatlah diperlukan suatu peraturan yang mengatur tentang agraria khususnya tanah yaitu UUPA yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia secara keseluruhan. Oleh karena itu, untuk mewujudkan tujuan tersebut, maka diselenggarakan kegiatan pendaftaran tanah, sebagaimana diatur didalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA, yang menentukan bahwa:

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

Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA kepastian hukum yang dimaksud dapat dijabarkan 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 antara tanah dengan orang/badan hukum.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup>R. Soeprapto, 1986, *UUPA Dalam Praktek*, Mitra sari, Jakarta, hlm. 322.

Maksud dari ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA adalah memerintahkan kepada pemerintah agar melaksanakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, dengan tujuan agar mendapatkan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak lain yang berkepentingan dengan tanah.<sup>3</sup>

Ketentuan mengenai pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa pendaftaran tanah adalah:

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Ketentuan tersebut tidak hanya ditujukan kepada pemerintah, tetapi juga ditujukan kepada pemegang hak atas tanah. Terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah akan tercapai apabila pemegang hak atas tanah telah mendaftarkan hak atas tanahnya, sehingga pemegang hak atas tanah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah dan kepada pemegang hak atas tanah tersebut diberikan surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat yang sering dikenal dengan sebutan Sertipikat Tanah.

Salah satu macam hak atas tanah yang wajib di daftarkan adalah hak milik. Pasal 20 UUPA menentukan bahwa:

---

<sup>3</sup>Florianus S.P Sangsun, 2008. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm. 16.

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.

Berdasarkan pada Pasal 20 tersebut hak milik atas tanah mempunyai sifat-sifat yang membedakannya dengan hak-hak atas tanah lainnya. Maksud dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut:

1. Turun temurun mempunyai makna bahwa hak milik tidak hanya berlangsung selama hidupnya orang yang mempunyai, tetapi dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya tidak dibatasi jangka waktunya apabila pemilikinya meninggal dunia.<sup>4</sup>
2. Terkuat mempunyai makna bahwa hak milik atas tanah merupakan induk dari semua hak atas tanah lainnya, artinya bahwa hak milik atas tanah dapat dibebani dengan hak atas tanah lainnya kecuali hak guna usaha.
3. Terpenuh artinya bahwa wewenang untuk menggunakan tanah yang diberikan kepada pemegang hak atas tanah lebih luas apabila dibanding dengan hak atas tanah lainnya. Oleh karena itu setiap perbuatan hukum atas tanah harus didaftarkan karena telah terjadi perubahan data yuridis dan data fisik atas tanah tersebut.

Maksud dari ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA ialah:

1. Hak Milik dapat beralih maksudnya bahwa hak milik dapat berpindah haknya kepada subjek hak lain karena adanya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan.
2. Hak Milik dapat dialihkan maksudnya hak milik dapat berpindah kepada subjek hak lain karena adanya perbuatan hukum, misalnya karena jual-beli, tukar-menukar, hibah.

Peralihan hak milik atas tanah bagi pemegang haknya wajib mendaftarkan peralihan haknya tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 23 UUPA yang menentukan:

- (1) Hak milik demikian pula setiap peralihan, hapusnya, dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

---

<sup>4</sup>Effendi Peranginangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, CV. Rajawali, Jakarta, hlm. 236.

- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Adapun tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

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

Sebagai tujuan utama dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Dengan adanya sertipikat maka pemegang hak atas tanah memperoleh alat bukti yang kuat atas tanahnya, karena didalam sertipikat itu tercantum mengenai data yuridis dan data fisik mengenai tanah. Selain untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, pendaftaran tanah juga bertujuan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Data yuridis dan data fisik bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftarkan. Berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya mengenai peralihan hak milik serta pemberian surat tanda bukti hak, maka dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menentukan bahwa:

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan.

Ketentuan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah juga diatur dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan:

- (1) PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri.
- (2) Untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjukan PPAT sementara.
- (3) Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan pada ketentuan di atas bahwa PPAT sebagai pejabat yang ditunjuk oleh Menteri diberikan tugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dalam rangka membantu Kepala Kantor Pertanahan.

PPAT dalam kegiatan pendaftaran tanah diatur didalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data 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.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pendaftaran peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh adanya perbuatan hukum hanya dapat diterima jika dibuktikan dengan akta PPAT. Dengan demikian akta PPAT merupakan bukti telah terjadi perbuatan hukum.

Menurut Penjelasan Pasal 37 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bahwa pengecualian terhadap ketentuan pada ayat (1) perlu diberikan dalam keadaan tertentu yaitu daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2), untuk memudahkan rakyat melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah, misalnya peralihan hak yang dibuktikan dengan akta di bawah tangan yang

dibuat oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum peralihan hak, yang dikuatkan oleh Kepala Desa yang bersangkutan.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan pengertian PPAT yaitu:

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.

PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah yang mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik.

Berdasarkan pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tugas PPAT ini terkait dengan semua perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah salah satunya adalah jual beli tanah hak milik, sebagaimana yang telah ditentukan didalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, 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 yang dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
  - a. Jual beli
  - b. Tukar menukar
  - c. Hibah
  - d. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
  - e. Pembagian hak bersama
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
  - g. Pemberian Hak Tanggungan
  - h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan

Oleh sebab itu setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah harus dilaksanakan dihadapan PPAT untuk dibuatkan akta sebagai alat

bukti telah dilakukan perbuatan hukum dan dijadikan dasar untuk pendaftaran peralihan hak yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

PPAT sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah. 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 bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>5</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, maka Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa:

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 di daftar.

Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar Kepala Kantor Pertanahan dapat segera melaksanakan proses pendaftaran peralihan haknya khususnya karena jual beli. Fungsi akta PPAT yang dibuat ialah:

1. Sebagai bukti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.

---

<sup>5</sup>Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hlm.509.

2. Sebagai salah satu syarat mutlak untuk proses peralihan hak.

Dengan demikian adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan salah satu faktor untuk dapat tercapainya tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu tertib administrasi pertanahan, meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa. Namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya saja terhadap sebidang tanah yang telah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertipikat. Terhadap tanah tersebut masih saja ada pihak-pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut yang juga dilengkapi dengan sertipikat, yang kemudian menuntut hak yang sama atas tanah tersebut. Permasalahan seperti ini sering kali terjadi di berbagai daerah di Indonesia demikian pula di Kabupaten Sintang.

Sintang sebagai salah satu Kabupaten di Provinsi Kalimantan Barat saat ini kegiatan perekonomiannya banyak bergerak dibidang perdagangan telah mengalami banyak kemajuan diberbagai bidang lainnya. Dengan adanya kemajuan-kemajuan tersebut di dalamnya tentu tidak terlepas dari berbagai permasalahan di bidang pertanahan, sebagai contoh masalah kepemilikan tanah yang diperoleh dari jual beli. Dalam perkembangannya masyarakat Kabupaten Sintang mulai menyadari arti pentingnya kegiatan pendaftaran tanah. Hal tersebut ditunjukkan dengan banyaknya pemegang hak milik atas tanah yang khususnya diperoleh dari kegiatan jual beli, yang mendaftarkan tanahnya ke Kantor Pertanahan guna memperoleh sertipikat hak milik atas tanah.

Berdasarkan uraian di atas penulis mengambil judul Tugas dan Fungsi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat.



## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat?
2. Apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah hak milik tersebut telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan?

## **C. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah hak milik di Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat.
2. Untuk mengetahui apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah hak milik tersebut telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

## **D. Manfaat Penelitian**

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat bagi:

- a. Secara Teoritis

Perkembangan ilmu hukum pada umumnya, khususnya hukum pertanahan mengenai tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik atas tanah.

b. Secara Praktis

1. PPAT yang wilayah kerjanya di Kabupaten Sintang untuk lebih meningkatkan pelayanan di bidang pertanahan kepada masyarakat khususnya didalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik di Kabupaten Sintang sehingga tujuan tertib administrasi pertanahan dapat terwujud.
2. Pemegang Hak Milik atas tanah yang melakukan peralihan hak karena jual beli di Kabupaten Sintang, mengenai pentingnya melakukan segala perbuatan hukum yang berhubungan dengan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di hadapan PPAT sebagai perwujudan dari diperolehnya kepastian dan perlindungan hukum.

**E. Keaslian Penelitian**

Sepengetahuan penulis permasalahan hukum yang diteliti merupakan penelitian yang pertama dilakukan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta tetapi apabila sebelumnya ada peneliti yang melakukan penelitian dengan permasalahan hukum yang sama, maka penelitian ini merupakan pelengkap dari hasil penelitian sebelumnya. Di bawah ini dipaparkan 3 (tiga) penulisan hukum/skripsi mengenai peralihan hak milik atas tanah karena jual beli tetapi berbeda permasalahan.

Perbedaan penulisan hukum/skripsi penulis dengan penulisan hukum/skripsi yang lain adalah:

1. a. Judul : Tugas Dan Kewenangan PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Untuk mewujudkan tertib Administrasi Pertanahan setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Sleman.
- b. Nama : Henny
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Tahun : 2010
- e. Rumusan Masalah : Apakah tugas dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sleman.
- f. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui, mengkaji dan menganalisis apakah tugas dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sleman.

g. Hasil Penelitian : Setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, PPAT dalam menjalankan tugas dan fungsinya dalam pembuatan akta jual beli sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan, hal ini dibuktikan dengan adanya sertipikat sebagai alat bukti untuk pendaftaran pada perubahan data di kantor pertanahan Kabupaten Sleman pada tahun 2009.

Perbedaan penulisan hukum/skripsi yang dilakukan oleh penulis dengan penulisan hukum/skripsi di atas terdapat pada permasalahan hukum. Penelitian yang bersangkutan yaitu apakah tugas dan kewenangan PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Sleman. Permasalahan yang penulis teliti yaitu apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah Hak Milik telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat.

2. a. Judul : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib

Administrasi Pertanahan Di Kabupaten Tulang  
Bawang Provinsi Lampung.

- b. Nama : Nur Aisah
- c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta
- d. Tahun : 2013
- e. Rumusan Masalah : 1) Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang yang dilakukan di hadapan PPAT / PPAT sementara dan antara para pihak.
- 2) Apakah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan?
- f. Tujuan Penelitian : 1) Untuk mengetahui, dan menganalisis pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang.
- 2) Untuk mengetahui, dan menganalisis apakah peralihan Hak Milik atas tanah karena jual

beli di Kecamatan Banjar Agung dan Kecamatan Banjar Margo, Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

g. Hasil Penelitian : Pelaksanaan pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli tersebut sudah mencapai target Kantor Pertanahan Karena target setiap kecamatan adalah 100 bidang/sertipikat 127 untuk Kecamatan Banjar Agung dan 350 bidang/sertipikat untuk Kecamatan Banjar Margo. Dengan tersealisasinya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli tersebut maka terwujud salah satu tujuan pendaftaran tanah yaitu terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dengan menyempurnakan daftar-daftar baik di Kantor Pertanahan maupun di Kantor PPAT.

Perbedaan penulisan hukum/skripsi penulis terdapat pada permasalahan hukum yaitu bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang yang dilakukan di hadapan PPAT/PPAT Sementara dan antara para pihak, dan apakah peralihan hak milik atas tanah karena jual beli di Kabupaten Tulang Bawang sudah mewujudkan Tertib

Administrasi Pertanahan. Permasalahan yang penulis teliti yaitu apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah Hak Milik telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat.

3. a. Judul : Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung.

b. Nama : Made Anggara Giri

c. Fakultas Hukum : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

d. Tahun : 2013

e. Rumusan Masalah : Bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang dilakukan di hadapan camat sebagai PPAT Sementara setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung.

f. Tujuan Penelitian : Untuk mengetahui dan mengkaji bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang dilakukan di hadapan

camat sebagai PPAT Sementara setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung.

g. Hasil Penelitian : Pelaksanaan peralihan Hak Milik atas tanah karena jual beli yang dilakukan di Kabupaten Tulang Bawang Barat khususnya Kecamatan Gunung Terang dan Kecamatan Lambu Kibang yang dilakukan di hadapan camat sebagai PPAT Sementara telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada Pasal 37 ayat (1) yang menentukan bahwa dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli telah mendapatkan akta jual beli dari camat sebagai PPAT Sementara.

Perbedaan antara penulisan hukum/skripsi penulis dan penulisan hukum/skripsi di atas terdapat pada permasalahan hukum, yaitu bagaimanakah pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang dilakukan di hadapan camat sebagai PPAT Sementara setelah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung. Permasalahan yang penulis teliti yaitu apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah Hak Milik

telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat.

## **F. Batasan Konsep**

### **1. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah ataupun mengenai Hak milik Atas Satuan Rumah Susun.

### **2. Tugas dan Fungsi PPAT**

#### **a. Tugas PPAT**

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa:

- 1) Tugas PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
- 2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a) Jual-beli;
  - b) Tukar-menukar;
  - c) Hibah;
  - d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e) Pembagian hak bersama;
  - f) Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
  - g) Pemberian hak tanggungan;
  - h) Pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

## b. Fungsi PPAT

Berdasarkan Pasal 47 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, maka fungsi PPAT adalah:

- 1) Memberikan pelayanan pembuatan akta pada masyarakat.
- 2) Melayani masyarakat dalam pemberian keterangan, salinan akta yang tersimpan sebagai protokol PPAT.

## 3. Hak Milik Atas Tanah

Menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA, Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh, yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

## 4. Tertib Administrasi Pertanahan

Tertib Administrasi Pertanahan itu sendiri merupakan salah satu dari Catur Tertib Pertanahan yang termuat dalam Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979. Tertib Administrasi Pertanahan adalah suatu upaya untuk memperlancar setiap usaha dari masyarakat yang menyangkut tanah terutama dengan pembangunan yang memerlukan sumber informasi bagi yang memerlukan tanah serta menciptakan suasana pelayanan di bidang pertanahan agar lancar, tertib, murah, cepat dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber, yang memerlukan data primer di samping data sekunder (bahan hukum).<sup>6</sup>

Selanjutnya penulisan ini bersifat deskriptif analitis yaitu dengan menggambarkan apa yang dinyatakan oleh responden dan narasumber secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.<sup>7</sup>

## 2. Sumber data

a. Data primer, yaitu data yang diperoleh dari responden dengan menggunakan kuesioner, berupa tanya jawab secara langsung kepada responden sebagai data utamanya.

b. Data sekunder

1) Bahan hukum primer merupakan bahan-bahan yang berupa Peraturan Perundang-Undangan yang terdiri dari:

a) Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV Pasal 33 ayat (3).

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

c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

---

<sup>6</sup>Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 250.

<sup>7</sup>Maria S.W. Sumardjono, 1991, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Gramedia, Yogyakarta, hlm. 16.

e) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

f) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

g) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Lampiran II.

2) Bahan hukum sekunder

Bahan sekunder dalam penelitian ini adalah bahan-bahan hukum yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer seperti: buku, literatur, dokumen-dokumen resmi, hasil-hasil penelitian terutama yang berkaitan dengan rumusan masalah atau objek yang diteliti.

3. Metode pengumpulan data

a. Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan:

1) Kuesioner atau mengajukan pertanyaan secara langsung kepada responden dan narasumber.

2) Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung, cepat dan tepat berkaitan dengan objek penelitian dari narasumber.

Wawancara ini dilakukan secara terpimpin yaitu dengan memperhatikan karakteristik narasumber dengan membatasi aspek

dari permasalahan yang diteliti dengan berdasarkan pada pedoman wawancara.

- b. Metode pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara membaca, mempelajari serta menganalisis Peraturan Perundang-Undangan, buku-buku dan literatur yang terkait dengan objek penelitian.

#### 4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sintang, Provinsi Kalimantan Barat.

#### 5. Responden dan Narasumber

##### a. Responden

Responden dalam penelitian ini adalah PPAT yang wilayah kerjanya di Kabupaten Sintang. Selanjutnya diambil sampel secara *random* sebagai responden yang terdiri dari 4 (empat) PPAT dari jumlah keseluruhan 7 (tujuh) PPAT. PPAT tersebut adalah sebagai berikut:

- 1) Ririn Setiani, S.H., M.Kn.
- 2) Sri Haslinda, S.H., M.Kn.
- 3) Evo Pitta Aquariaty, S.H., M.Kn.
- 4) Dodon Almury Baron Jatan, S.H., M.Kn.

##### b. Narasumber

Narasumber dalam penelitian ini adalah:

- 1) Kepala Sub Seksi peralihan hak, pembebanan hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang.
- 2) Kepala Kantor Statistik Kabupaten Sintang.

## 6. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti atau keadaan yang diteliti.

Berdasarkan analisis tersebut ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir induktif yaitu cara berfikir yang berangkat dari pengetahuan yang sifatnya khusus kemudian menilai suatu kejadian yang umum.<sup>8</sup>

### **H. Sistematika Penulisan Hukum/Skripsi**

#### **BAB I : PENDAHULUAN**

Bab ini berisi Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Keaslian Penelitian, Batasan Konsep, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

#### **BAB II : PEMBAHASAN**

Bab ini berisi tinjauan tentang Hak Milik, Pendaftaran Tanah, PPAT, Tertib Administrasi Pertanahan, dan Hasil Penelitian.

#### **BAB III : PENUTUP**

Bab ini berisi Kesimpulan dan Saran.

---

<sup>8</sup>Sutrisno Hadi, 1995, *Metodologi Research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.