

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan dasar bagi setiap individu, karena di atasnya manusia membangun tempat tinggal dan menjalankan aktivitas kehidupannya. Peran tanah sangat sentral tidak hanya bagi individu, tetapi juga bagi masyarakat luas dan negara. Seiring bertambahnya jumlah penduduk, permintaan terhadap tanah terus meningkat, dan ini menjadikan persoalan pertanahan semakin kompleks. Jika dahulu tanah lebih banyak dimanfaatkan untuk kegiatan bertani, kini tanah menjadi aset ekonomi strategis yang turut menentukan perkembangan ekonomi masyarakat. Pertumbuhan populasi dan kebutuhan yang terus berkembang menyebabkan meningkatnya potensi konflik serta sengketa pertanahan.

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 (UUD 1945) negara diberikan hak untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung 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 tertera dengan jelas bahwa tujuan utama dari pemanfaatan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya adalah untuk kepentingan rakyat Indonesia guna mencapai kemakmuran.

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 artian “dikuasai” bukan berarti “dimiliki” oleh negara, melainkan secara hukum, negara diberi wewenang untuk melaksanakan hak penguasaan atas bumi, air, dan kekayaan alam sebagai organisasi kekuasaan tertinggi yang diamanatkan oleh seluruh rakyat Indonesia. Melalui hak

menguasai negara inilah, negara akan dapat BARAKA sesuai dengan kebijakan-kebijakan pemerintah, sehubungan dengan kepentingan nasional dalam rangka mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Tanah merupakan sumber daya alam yang bersifat tidak terbarukan dan memiliki peran strategis dalam mendukung pembangunan sosial. Oleh sebab itu, diperlukan adanya peraturan yang secara khusus mengatur mengenai agraria, terutama terkait pertanahan, yang diwujudkan melalui Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang resmi diberlakukan pada 24 September 1960¹. Salah satu tujuan utama dari pembentukan UUPA adalah untuk menetapkan landasan yang kuat dalam memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum terhadap hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. 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.

¹ Sunindhia, Ninik Widiyanti, Pembaharuan Hukum Agraria, Jakarta: Jakarta Bina Aksara, 1998.hlm. 8.

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

Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) mengamanatkan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Tujuan utama ketentuan ini adalah memberikan **kepastian hukum** bagi pemegang hak atas tanah maupun pihak-pihak lain yang memiliki kepentingan terhadap tanah tersebut.

Pengaturan lebih rinci mengenai pendaftaran tanah tercantum dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang menjelaskan bahwa pendaftaran tanah merupakan serangkaian kegiatan yang dilakukan pemerintah secara

berkesinambungan dan teratur, mencakup pengumpulan, pengolahan, pembukuan, penyajian, dan pemeliharaan data fisik maupun data yuridis. Data tersebut disajikan dalam bentuk peta dan daftar, meliputi bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, serta termasuk pemberian surat tanda bukti hak bagi tanah atau satuan rumah susun yang telah memiliki hak, beserta hak-hak lain yang membebaninya.

Kewajiban pendaftaran tanah tidak hanya berlaku bagi pemerintah, tetapi juga bagi pemegang hak atas tanah. Kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak akan terjamin apabila tanah tersebut telah terdaftar secara resmi. Dengan demikian, pemilik hak dapat membuktikan status kepemilikannya dan memperoleh surat tanda bukti hak yang sah, yang dikenal sebagai Sertifikat Tanah, sebagai alat bukti yang kuat secara hukum.

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

- (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 Pasal 20 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), hak milik atas tanah memiliki karakteristik yang membedakannya dari jenis hak atas tanah lainnya.

Makna dari ketentuan Pasal 20 ayat (1) UUPA antara lain:

1. Turun-temurun berarti bahwa hak milik tidak hanya berlaku selama pemegang hak masih hidup, tetapi dapat diwariskan kepada ahli warisnya tanpa batasan waktu. Hak ini tetap melekat meskipun pemiliknya meninggal dunia.
2. Terkuat mengandung arti bahwa hak milik merupakan hak yang paling utama dan menjadi sumber dari berbagai hak atas tanah lainnya. Hak ini dapat dibebani dengan hak-hak lain, kecuali Hak Guna Usaha.
3. Terpenuhi menunjukkan bahwa wewenang yang dimiliki pemegang hak milik lebih luas dibandingkan hak-hak atas tanah lainnya. Oleh karena itu, setiap tindakan hukum yang dilakukan terhadap tanah tersebut wajib didaftarkan, karena akan menimbulkan perubahan pada data yuridis maupun fisik tanah.

Adapun ketentuan Pasal 20 ayat (2) UUPA menjelaskan bahwa:

1. Hak Milik dapat beralih, artinya kepemilikan dapat berpindah kepada pihak lain akibat peristiwa hukum, seperti pewarisan.
2. Hak Milik dapat dialihkan, yaitu kepemilikan dapat berpindah kepada pihak lain melalui perbuatan hukum, misalnya jual beli, tukar-menukar, atau 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

- 2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya 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.

Tujuan utama dari pendaftaran tanah adalah untuk menjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah. Untuk itu, kepada pemegang hak diberikan sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti yang sah dan kuat. Sertipikat tersebut memuat informasi data yuridis dan data fisik yang berkaitan dengan tanah yang bersangkutan. Selain memberikan kepastian hukum, pendaftaran tanah juga berfungsi

sebagai sarana untuk membentuk pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah. Hal ini memudahkan pihak-pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, dalam memperoleh data yang diperlukan ketika melakukan tindakan hukum terkait tanah dan satuan rumah susun yang telah terdaftar. Data yuridis dan fisik dari bidang tanah maupun satuan rumah susun yang telah didaftarkan bersifat terbuka untuk umum, sehingga dapat diakses oleh siapa saja yang memerlukan.

Salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah yang teratur dan sistematis menjadi landasan sekaligus perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tujuan tersebut, setiap bidang tanah maupun satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan, dan penghapusan haknya, wajib didaftarkan.²

Terkait pelaksanaan pendaftaran tanah, khususnya mengenai peralihan hak milik dan penerbitan surat tanda bukti hak, Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta pejabat lain yang diberi tugas untuk melaksanakan kegiatan tertentu sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Selanjutnya, ketentuan mengenai PPAT diatur dalam Pasal 7 PP No. 24 Tahun 1997, yang menetapkan bahwa:

1. PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan

² Sutedi, Adrian, Sertifikat Hak Atas Tanah, Jakarta: Sinar Grafika, 2019. hlm. 5.

diberhentikan oleh Menteri.

2. Untuk desa-desa di wilayah terpencil, Menteri dapat menunjuk PPAT sementara.
3. Ketentuan mengenai jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut melalui Peraturan Pemerintah.

Berdasarkan ketentuan yang berlaku, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang diangkat oleh Menteri dan diberi tugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah guna membantu Kepala Kantor Pertanahan. Kedudukan dan tugas PPAT dalam pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, yang menyatakan:

1. Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan, atau bentuk perbuatan hukum pemindahan hak lainnya (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Dalam kondisi tertentu yang ditetapkan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah hak milik antar warga negara Indonesia dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, apabila akta tersebut dianggap cukup sah sebagai dasar pendaftaran.

Menurut **Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998**, perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT meliputi:

- 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 di atas tanah hak milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan

Oleh karena itu, setiap perbuatan hukum yang berhubungan dengan tanah wajib dilakukan di hadapan PPAT untuk dibuatkan akta sebagai alat bukti sah, yang kemudian digunakan sebagai dasar pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan.

Sebagai pejabat yang berwenang membuat akta pemindahan hak, pemberian hak baru, atau pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib memastikan bahwa akta yang dibuat memenuhi syarat sahnya perbuatan hukum. Tanggung jawab ini mencakup pemeriksaan keabsahan dokumen dan pencocokan data sertipikat dengan daftar yang tersimpan di Kantor Pertanahan, sehingga akta tersebut dapat menjadi dasar yang kuat bagi pendaftaran dan pemeliharaan data pertanahan.

Berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengatur

bahwa PPAT wajib menyampaikan akta beserta dokumen pendukungnya kepada Kantor Pertanahan paling lambat tujuh hari kerja sejak tanggal penandatanganan akta tersebut.

Sebagai pelaksana pendaftaran tanah, PPAT berkewajiban segera menyerahkan akta yang dibuat kepada Kantor Pertanahan agar proses pendaftaran peralihan hak, khususnya karena jual beli, dapat segera dilakukan. Akta PPAT berfungsi sebagai bukti sah bahwa perbuatan hukum telah dilaksanakan dan sebagai syarat mutlak dalam proses peralihan hak.³

Pemeliharaan data pendaftaran tanah menjadi salah satu faktor penting untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu terciptanya tertib administrasi pertanahan. Walaupun pengaturan kepemilikan tanah telah dirumuskan secara jelas, permasalahan tetap muncul, misalnya adanya dua pihak yang sama-sama mengklaim hak atas sebidang tanah dengan sertifikat masing-masing, meskipun salah satu pihak telah menguasainya selama bertahun-tahun. Situasi semacam ini masih sering terjadi di berbagai daerah di Indonesia, termasuk di Kabupaten Sanggau.

2. Sanggau sebagai salah satu Kabupaten di Provinsi Kalimantan Barat

³ Sihombing, B. F. S. (Hkm. Agr.), Sistem Hukum PPAT dalam Hukum Tanah Indonesia. Jakarta: Prenada Media, 2019 hlm. 8-9.

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 Sanggau 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 Kontribusi PPAT Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik Dalam Rangka Mewujudkan Kepastian Hukum Di Bidang Pertanahan Di Kabupaten Sanggau Provinsi Kalimantan Barat.

B. Rumusan Masalah

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

1. Bagaimana peran serta tanggung jawab PPAT dalam proses pembuatan Akta Jual Beli tanah hak milik di Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat?
2. Apakah pelaksanaan peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah hak milik tersebut telah mampu menciptakan tertib administrasi di bidang pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah ditetapkan, penelitian ini bertujuan untuk:

1. Menganalisis tugas dan fungsi PPAT dalam proses pembuatan akta jual beli tanah hak milik di Kecamatan Sanggau, Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat.
2. Menilai apakah pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik tersebut telah mendukung terciptanya tertib administrasi pertanahan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan manfaat sebagai berikut:

a. Secara Teoritis

Memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum pertanahan, terkait peran dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik.

b. Secara Praktis

1. Bagi PPAT yang bertugas di wilayah Kabupaten Sanggau, sebagai acuan untuk meningkatkan kualitas pelayanan di bidang pertanahan, khususnya dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik, sehingga tujuan tertib administrasi pertanahan dapat tercapai.
2. Bagi pemegang hak milik atas tanah yang melakukan peralihan hak karena jual beli di Kabupaten Sanggau, untuk memahami pentingnya melakukan setiap perbuatan hukum terkait peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli di hadapan PPAT, sebagai jaminan kepastian dan perlindungan hukum.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan pengetahuan penulis, topik permasalahan hukum yang dibahas dalam penelitian ini merupakan penelitian pertama yang dilakukan di Fakultas Hukum Universitas Atma Jaya Yogyakarta. Namun, apabila sebelumnya telah ada penelitian yang membahas permasalahan

hukum serupa, maka penelitian ini dimaksudkan sebagai pelengkap terhadap hasil penelitian yang telah ada.

Di bawah ini disajikan Tiga karya tulis hukum/skripsi yang membahas peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli, namun dengan permasalahan yang berbeda.

Adapun perbedaan antara karya tulis hukum/skripsi ini dengan penelitian-penelitian tersebut adalah sebagai berikut:

1. ADE KURNIADY NOOR, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

- a. 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 (2016)

- b. Rumusan masalah:

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. Hasil penelitian:

Tugas dan Fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

d. Perbedaan

Perbedaan Penelitian ini dengan penulis terletak pada fokus utama pada penelitian. Penelitian ini memfokuskan kepada ada tugas dan fungsi PPAT serta kaitannya dengan tertib administrasi pertanahan serta Analisis peran PPAT dalam aspek administratif. Sedangkan Penelitian Penulis Menitikberatkan pada kontribusi PPAT dalam mendukung terciptanya kepastian hukum di bidang pertanahan serta menganalisis peran PPAT dalam aspek yuridis dan perlindungan hukum.

2. Made Anggara Giri, Universitas Atma Jaya Yogyakarta

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 (2013)

b. 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

c. 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.

d. Perbedaan

Perbedaan antara penelitian hukum/skripsi ini dengan penelitian penulis terletak pada pokok permasalahan yang dikaji. Penelitian terdahulu membahas pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah melalui jual beli yang dilakukan di hadapan camat selaku PPAT Sementara setelah diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Tulang Bawang Barat, Provinsi Lampung. Sementara itu, penelitian ini berfokus pada kontribusi PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah hak milik sebagai upaya mewujudkan kepastian hukum di bidang pertanahan di Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat.

3. Herliyanti, Fakultas Hukum Universitas Indonesia

a. Judul:

Tanggungjawab PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli(2008)

b. Rumusan masalah:

Bagaimana peran dan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan AJB; apa akibat hukum apabila AJB tidak dibuat di hadapan PPAT

c. Hasil penelitian:

Menemukan bahwa PPAT memiliki kewenangan dan tanggung jawab jelas dalam pembuatan AJB serta ada konsekuensi hukum jika akta tidak dibuat sesuai ketentuan

d. Perbedaan

Fokus penelitian ini lebih menekankan pada tanggung jawab hukum PPAT dan akibat hukum formal dari akta yang tidak memenuhi ketentuan.sedangkan penelitian penulis lebih kepada analisa aspek implementasi maupun dampak terhadap kepastian hukum

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. Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Hak Milik

Pembuatan akta jual beli tanah hak milik adalah proses pembuatan dokumen otentik oleh PPAT yang membuktikan adanya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dari penjual kepada pembeli secara sah menurut hukum. Hal ini diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 yang mewajibkan setiap peralihan hak atas tanah karena jual beli dibuktikan dengan akta PPAT sebagai syarat pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan. Akta ini menjadi dasar hukum untuk melakukan perubahan data yuridis dalam buku tanah dan sertipikat.

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. 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.

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, yaitu penelitian yang difokuskan pada pengkajian terhadap asas-asas hukum, kaidah-kaidah hukum positif, peraturan perundang-undangan, doktrin, serta putusan pengadilan yang relevan dengan permasalahan penelitian. Penelitian ini mengandalkan data sekunder yang diperoleh melalui studi kepustakaan tanpa melakukan pengumpulan data lapangan. Penelitian bersifat deskriptif analitis, yakni menggambarkan secara sistematis dan mendalam mengenai ketentuan hukum yang berlaku, kemudian dianalisis untuk menjawab rumusan masalah.

2. Sumber Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder, yang meliputi:

a. peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai pendaftaran tanah dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Amandemen Keempat Pasal 33 ayat (3).
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
6. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
7. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Lampiran II.

3. Metode Pengumpulan Data

Pengumpulan data dilakukan melalui studi kepustakaan (*library research*) dengan cara membaca, menelaah, dan menganalisis peraturan perundang-undangan, buku-buku, jurnal hukum, dan sumber literatur lainnya yang relevan dengan objek penelitian.

4. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di Kabupaten Sanggau, Provinsi Kalimantan Barat.

5. Metode Analisis Data

Data yang terkumpul dari studi kepustakaan akan diolah dan dianalisis secara kualitatif, artinya data tidak diukur dengan angka,

tetapi dijelaskan dalam bentuk uraian. Analisis dilakukan secara deskriptif, yaitu menggambarkan dan menjelaskan ketentuan hukum yang relevan dengan topik penelitian, kemudian dibandingkan dengan pendapat para ahli dan teori hukum. Dari proses ini, penulis menarik kesimpulan yang runtut dan logis.

