

**Kode>Nama Rumpun Ilmu : 596/Ilmu Hukum**

**LAPORAN AKHIR  
PENELITIAN**



**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PENDAFTARAN PERUBAHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
DI WILAYAH HUKUM KABUPATEN SOLOK**

**Tahun ke 1 dari rencana 1 tahun**

**TIM PENGUSUL:**

**NAMA : YULIA NIZWANA, SH., MH.**  
**NIDN : 1005068202**  
**JABATAN : KETUA**  
**NAMA : ARRAZAQ WAL IKRAM**  
**NIM : 151000474201002**  
**JABATAN : ANGGOTA**

**UNIVERSITAS MAHAPUTRA MUHAMMAD YAMIN SOLOK  
FEBRUARI 2019**

**HALAMAN PENGESAHAN**

**Judul** : Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)  
Dalam Pendaftaran Perubahan Hak Milik Atas  
Tanah Di Wilayah Hukum Kabupaten Solok

**Peneliti** :  
**Nama Lengkap** : Yulia Nizwana, SH., MH.  
**NIDN** : 1005068202  
**Jabatan Fungsional** : Lektor  
**Program Studi** : Ilmu Hukum  
**Fakultas** : Hukum  
**Nomor HP** : 085274230066  
**Alamat surel (e-mail)** : yulianizwana456@gmail.com

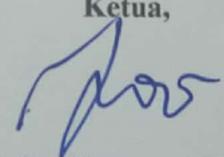
**Anggota Tim**  
**Nama Lengkap** : Arrazaq Wal Ikram  
**NIM** : 151000474201002  
**Perguruan Tinggi** : Universitas Mahaputra Muhammad Yamin  
**Tahun Pelaksanaan** : 2019  
**Sumber Dana** : Mandiri  
**Biaya Tahun Berjalan** : Rp. 5.000.000,-  
**Biaya Keseluruhan** : Rp. 5.000.000,-

Solok, 12 Februari 2019

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum

  
(Riffqi Devi Lawra, SH., MH.)  
NIDN: 1016097402

Ketua,

  
(Yulia Nizwana, SH., MH.)  
NIDN : 1005068202

Menyetujui,  
Kepala LP3M UMMY

  
(DR. Wahyu Indah Mursalini, SE., MM.)  
NIDN: 1019017402

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
<b>DAFTAR ISI .....</b>	<b>i</b>
<b>RINGKASAN .....</b>	<b>1</b>
<b>1. PENDAHULUAN .....</b>	<b>2</b>
<b>2. TINJAUAN PUSTAKA .....</b>	<b>5</b>
<b>3. METODE .....</b>	<b>12</b>
<b>4. PEMBAHASAN .....</b>	<b>14</b>
<b>5. PENUTUP .....</b>	<b>21</b>
<b>6. JADWAL.....</b>	<b>22</b>
<b>7. DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>22</b>
<b>LAMPIRAN</b>	

## **RINGKASAN**

Tanah mempunyai peran yang penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup, melanjutkan keturunannya, serta melakukan berbagai aktivitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu kewaktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan , maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya. Agar tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak direbut atau diambil oleh orang lain maka diperlukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut yang disebut dengan hak milik. Cara memperoleh Hak Milik Atas Tanah dapat terjadi karena peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum dan dengan cara peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum. Yang dimaksud peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Sedangkan yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang. Akibat dari meninggalnya seseorang, maka hak atas tanah yang dimilikinya secara hukum akan beralih kepada ahli warisnya. Untuk peralihan hak atas tanah tersebut diperlukan seorang pejabat yang berwenang dalam melakukan kepengurusan peralihan hak tersebut. Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang

berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. Berdasarkan hal tersebut maka peneliti akan melakukan penelitian tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah. Untuk mengetahui hal tersebut maka dalam penelitian, penulis menggunakan jenis penelitian hukum yuridis empiris. Penelitian hukum ini akan melihat bagaimana penerapan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan jabatannya untuk pendaftaran perubahan hak milik atas tanah. Data yang digunakan adalah data primer dan data sekunder. Data primer diperoleh dengan melakukan wawancara semi terstruktur dengan PPAT. Data sekunder diperlukan untuk menambah wawasan peneliti dan sebagai dasar untuk melakukan penelitian ini. Data yang sudah terkumpul akan dianalisa secara kualitatif sehingga dapat menggambarkan peranan PPAT dalam pendaftaran hak milik atas tanah. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran perubahan hak milik atas tanah adalah membuat akta autentik berupa akta jual beli, apabila peralihan hak atas tanah terjadi karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli dan kemudian mengurus prosedur pendaftaran ke Badan Pertanahan. Sedangkan untuk peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum maka PPAT hanya berperan untuk mengurus prosedur pendaftaran ke Badan Pertanahan.

Kata\_kunci\_; Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pendaftaran Perubahan Hak Milik Atas Tanah

## **1. PENDAHULUAN**

Tanah mempunyai peran yang penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup, melanjutkan keturunannya, serta melakukan berbagai aktivitas diatas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya, namun pada saat meninggalpun manusia membutuhkan tanah guna tempat peristirahatannya atau

penguburanya. Selain itu jika ditinjau dari segi ekonomi, tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang (J. Andy Hartanto : 46).

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya. Agar tanah yang dimiliki oleh seseorang tidak direbut atau diambil oleh orang lain maka diperlukanlah bukti kepemilikan hak atas tanah tersebut yang disebut dengan hak milik.

Berdasarkan ketentuan Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang lebih dikenal dengan singkatan UUPA, Pasal 20 ayat (1) menyebutkan bahwa “ Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6” kemudian pada ayat (2) disebutkan “Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.” Dengan demikian dapat diartikan bahwa hak milik adalah hak turun-temurun yang maksudnya adalah hak milik dapat diwariskan oleh pemegang hak kepada ahli warisnya. Selanjutnya disebut bahwa hak milik adalah hak terkuat dan terpenuh, maksud dari kata-kata tersebut menunjukan bahwa diantara hak-hak atas tanah, hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh dan bukan berarti hak tersebut bersifat mutlak, tidak terbatas dan tidak dapat diganggu gugat. Hak milik sebagai hak yang terkuat

dibanding dengan hak atas tanah lainnya berarti hak milik tidak mudah dihapus dan lebih mudah dipertahankan terhadap gangguan dari pihak lain (Adrian Sutedi : 60).

Cara memperoleh Hak Milik Atas Tanah dapat terjadi karena peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum dan dengan cara peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum. Yang dimaksud peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Sedangkan yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang. Akibat dari meninggalnya seseorang, maka hak atas tanah yang dimilikinya secara hukum akan beralih kepada ahli warisnya (M. Yamin Lubis & Abd. Rahim Lubis : 79).

Salah satu cara beralihnya hak milik karena perbuatan hukum adalah jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1457 adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Dalam jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan hak, Kewajiban bagi penjual adalah hak bagi pembeli dan juga sebaliknya, kewajiban si pembeli adalah hak bagi penjual. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*) (Idris Zainal : 36).

Untuk peralihan hak atas tanah tersebut diperlukan seorang pejabat yang berwenang dalam melakukan kepengurusan peralihan hak tersebut. Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). PPAT adalah salah satu profesi yang dilakukan oleh orang hukum yang berkaitan dengan dokumen resmi tentang tanah. PPAT sendiri di bagi menjadi tiga, yaitu PPAT

Umum, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara (Lubang Tobing : 28). Pengertian dari masing-masing PPAT tersebut terdapat dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 angka (1), (2), dan (3) sebagai berikut ;

1. Pengertian Umum PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun.
2. PPAT Khusus adalah PPAT yang ditunjuk karena PPAT yang bersangkutan sedang dalam program pemerintah atau mengerjakan tugas pemerintahan.
3. PPAT Sementara merupakan PPAT yang melaksanakan tugas untuk membuat akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

Ada beberapa tugas yang dilakukan oleh PPAT yaitu melakukan kegiatan seperti pendaftaran tanah dengan membuat akta yang menjadi bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar untuk pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum (Muhammad Yamin Lubis : 27).

Fungsi PPAT adalah menjamin kebenaran materil dan kebenaran formil dalam setiap akta peralihan hak atas tanah dan bangunan serta berperan juga untuk memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan peralihan hak tersebut. Tanggung jawab PPAT terhadap akta otentik hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh pihak atau penghadap ke dalam suatu akta (Muhammad Yamin Lubis : 29).

Dengan demikian tugas dan fungsi PPAT adalah berhubungan dengan peralihan hak milik karena perbuatan hukum sehingga terjadi peralihan hak milik dari penjual kepada pembeli.

Berdasarkan hal tersebut maka peneliti akan melakukan penelitian tentang Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah.

## **2. TINJAUAN PUSTAKA**

### **2.1. Pengertian Tanah**

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 (Effendi Perangin : 17). Menurut 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 (Supriadi : 3).

Hak atas tanah terdiri dari (Ali Achmad Chomzah : 48) :

#### a. Hak Milik (UUPA Pasal 20)

- 1) Hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah.
- 2) Hak milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

#### b. Hak Guna Usaha (UUPA Pasal 28)

- 1) Hak Guna Usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana diatur dalam UUPA pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan.

- 2) Hak guna usaha diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 hektar, dengan ketentuan bahwa jika luasnya lebih dari 25 hektar atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik, sesuai dengan perkembangan zaman.
- 3) Hak guna usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain

c. Hak Guna Bangunan (UUPA Pasal 35)

- 1) Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu paling lama 30 tahun.
- 2) Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunannya, jangka waktu tersebut dalam ayat 1 dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak guna bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- 3) Hak Guna Bangunan dapat dipunyai warga negara Indonesia, dan Badan Hukum yang didirikan berdasarkan Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

d. Hak Pakai (UUPA Pasal 41)

- 1) Hak pakai adalah untuk menggunakan dan/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 pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan Undang-undang.
- 2) Hak Pakai dapat diberikan :
  - a) Selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu.
  - b) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun.

c) Pemberian hak pakai tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

e. Hak Sewa Untuk Bangunan (UUPA Pasal 44)

1) Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

2) Pembayaran uang sewa dapat dilakukan :

a) Satu kali atau pada tiap-tiap waktu tertentu.

b) Sebelum atau sesudah tanahnya dipergunakan.

c) Perjanjian sewa tanah yang dimaksudkan dalam pasal ini tidak boleh disertai syarat-syarat yang mengandung unsur-unsur pemerasan.

f. Hak Membuka Tanah dan Memungut Hasil Hutan (UUPA Pasal 46)

1) Hak membuka tanah dan memungut hasil hutan hanya dapat dipunyai oleh warganegara Indonesia dan diatur dengan Peraturan Pemerintah.

2) Dengan mempergunakan hak memungut hasil hutan secara sah tidak dengan sendirinya diperoleh hak milik atas tanah itu.

Hak milik atas tanah dapat berpindah kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik. Hal tersebut diatur dalam UUPA Pasal 26:

(1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.

(2) Setiap jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditentukan oleh pemerintah termaksud dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya 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 (Adrian Sutedi : 65).

## **2.2. Pengertian Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah dari kata *Cadastre* (bahasa Belanda Kadaster) suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari bahasa Latin “*Capitastrum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang diperbuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam artian *Cadastre* adalah *record* (rekaman dari pada lahan-lahan, nilai daripada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan). Dengan demikian *Cadaster* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari lahan tersebut juga sebagai *continous recording* (rekaman yang berkesinambungan dari pada hak atas tanah) (Parlindungan : 18)

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 memberi pengertian, 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. Pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah (Adrian Sutedi : 114).

Dalam memenuhi kebutuhan ini pemerintah melakukan data pengusahaan tanah terutama yang melibatkan para pemilik tanah Pasal 19 ayat (1) UUPA menyatakan, Pemerintah adalah penyelenggara Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan melindungi atas tanah yang ada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, Pasal 19 UUPA mempertegas lagi dengan menyatakan bahwa penyelenggaraan tanah itu dengan mengadakan :

- a. Pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
  - c. Pemberian surat-surat tanda bukti, yang berlakunya sebagai alat pembuktian yang kuat
- (Bachtiar Effendi : 14).

Ketentuan Pasal 19 UUPA diatas ditujukan kepada Pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Dengan demikian bahwa kegiatan pendaftaran tanah itu adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh Pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### **2.3. Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat PPAT yang dalam bahasa Inggris disebut dengan land deed officials, sedangkan dalam Bahasa Belanda disebut dengan land titles registrar,

mempunyai kedudukan dan peranan yang sangat penting didalam kehidupan berbangsa dan bernegara karena pejabat ini diberi kewenangan oleh negara, untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah dan akta-akta lainnya di negara Republik Indonesia maupun di luar negeri ( Salim HS : 86). H. Salim H.S., menyimpulkan bahwa PPAT adalah “Seseorang yang diangkat dan diberi kekuasaan oleh undang-undang untuk membuat akta, di mana di dalam akta yang dibuatnya itu, memuat klausula atau aturan yang mengatur hubungan hukum antara para pihak, yang berkaitan dengan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun” (Salim : 90). Adapun unsur-unsur yang terkandung dari pengertian tersebut yaitu meliputi:

1. Adanya orang yang memenuhi syarat tertentu;
2. Subjek yang diatur, yaitu para pihak; dan
3. Objek kewenangannya;

PPAT sebagai pejabat umum sebagaimana diatur dalam berbagai ketentuan diatas, menurut Boedi Harsono konsep pejabat umum yaitu “seseorang yang diangkat oleh pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum di bidang tertentu.” (Budi Harsono : 18).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan PP yang khusus mengatur tentang PPAT. Ada enam hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang meliputi:

1. Tugas pokok dan kewenangan PPAT;
2. Pengangkatan dan pemberhentian PPAT;
3. Daerah kerja PPAT;
4. Pengangkatan jabatan PPAT;

5. Pelaksanaan jabatan PPAT; dan
6. Pembinaan dan pengawasan.

### **3.METODE**

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

#### 3.1. Jenis Penelitian

Berdasarkan perumusan masalah maka jenis penelitian yang digunakan adalah yuridis empiris. Yuridis empiris adalah penelitian yang dilakukan untuk menganalisa bagaimana aturan/hukum berlaku secara efektif. Dalam hal ini Yuridis digunakan untuk menganalisa berbagai peraturan perundang – undangan tentang peran PPAT dalam pendaftaran hak atas tanah, sedangkan empiris dipergunakan untuk menganalisa bagaimana masyarakat sadar hukum dalam hal pendaftaran hak atas tanah.

#### 3.2. Jenis dan Sumber Data

##### 1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian langsung melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan pendafratan peralihan hak atas tanah.

##### 2. Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu berupa literatur yang sesuai dengan masalah penelitian, hasil penelitian berupa laporan tertulis serta makalah-makalah, tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan penelitian ini. Data sekunder merupakan data yang diperoleh dengan penelitian *library research* yaitu dari bahan-bahan perpustakaan yang mencakup tentang:

##### a. Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan-bahan yang mengikat peraturan perundang-undangan dan peraturan pelaksanaan lainnya yang berhubungan dengan penelitian. Bahan hukum primer yang digunakan dalam penelitian ini adalah: Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 (UUPA), Kitap Undang-undang Hukum Perdata (KUHPerdata) dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Teantang Prubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akata Tanah.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder adalah bahan yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer yaitu berupa literatur yang sesuai dengan masalah penelitian, hasil penelitian yang berupa laporan tertulis serta makalah-makalah, tulisan ilmiah yang ada kaitannya dengan penelitian.

c. Bahan Hukum tersier

Bahan Hukum Tersier yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum, majalah, dan koran.

### 3.3. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh dan mengumpulkan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

3.4. Wawancara yang dilakukan adalah wawancara semi struktur yaitu disamping menyusun pertanyaan penulis juga akan mengembangkan pertanyaan lain yang

berkaitan dengan masalah yang diteliti. Wawancara dilakukan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3.5. Studi dokumen yaitu mempelajari bahan-bahan yang ada di perpustakaan atau literatur yang ada berkaitan dengan masalah yang diteliti.

#### 3.4. Teknik Analisis Data

Data yang terkumpul kemudian akan dianalisa secara kualitatif sehingga dapat menggambarkan tentang peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Perubahan Hak milik Atas Tanah.

### 4. PEMBAHASAN

#### **Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Perubahan hak Milik Atas Tanah**

Rumusan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah merupakan 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 rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas (Muhammad Akbar : 63).

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia kata pendaftaran berasal dari suku kata “daftar” yang mendapat awalan pe-, sisipan -n dan akhiran -an adalah pencatatan nama, alamat sebagainya dalam daftar: perihal mendaftar mendaftarkan. Dalam proses pendaftaran tanah

Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai ;
- b. Tanah Hak Pengelolaan ;
- c. Tanah Wakaf ;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun ;
- e. Hak Tanggungan ;
- f. Tanah Negara.

Pendaftaran tanah merupakan prasyarat dalam upaya menata dan mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah termasuk untuk mengatasi berbagai masalah pertanahan. Pendaftaran tanah ditunjukan untuk memberikan kepastian hak dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dengan pembuktian sertipikat tanah, sebagai instrument untuk penataan penguasaan dan pemilikan tanah serta sebagai instrument pengendali dalam penggunaan dan pemanfaatan tanah (Adrian Sutedi : 59).

Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 atau 18 Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku

tanah, dan sertipikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian (jayadi Setiabudi : 67)

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi sebagai berikut :

- a. Bidang fisik, yaitu pengukuran, pemetaan dan pembukuan yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat ukur ;
- b. Bidang yuridis, yaitu pendaftaran hak-hak atas tanah, peralihan hak dan pendaftaran atau pencatatan dari hak-hak lain yaitu baik hak atas tanah maupun jaminan, serta beban-beban lainnya ;
- c. Penerbitan surat tanda bukti hak yaitu sertifikat ;

Dan dasar Hukum yang lainya dalam Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah, untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum, dalam prosedur pelaksanaan balik nama sertifikat hak milik atas tanah diterbitkan Peraturan Undang-Undang yang berlaku masa pembangunan jangka Panjang (Surya Kurtoyono : 34).

Adapun dasar hukum dari Prosedur Pelaksanaan Balik Nama Sertifikat Hak Milik Atas Tanah:

1. Undang-Undang Dasar 1945 pasal 33 ayat 3, menyebutkan bahwa:“Bumi air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar besar kemakmuran rakyat”.
2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria.
  - a) Pasal 19 Ayat (1)

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”

b) Pasal 23 ayat (1 dan 2)

- 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 termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tertentu.

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

- a. Pasal 1 ayat (1) “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 rumah susun, termasuk pemberian sura tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun tentang hak-hak tertentu yang membebaninya.
- b. Pasal 37 ayat (1 dan 2):
  - 1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukumpemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak lainnya melaluilelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta

yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

- 2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh 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 menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

c. Pasal 40 ayat (1 dan 2)

- 1) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuat beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan.”
- 2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

d. Pasal 46 ayat (1, 2 dan 3)

- 1) Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau membebaskan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak terpenuhi:
  - a. Sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
  - b. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana

diaksud dalam pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (2)

- c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
  - d. Tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
  - e. Tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di pengadilan.
  - f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
  - g. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
- 2) Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
- 3) Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai oengambilan berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau pada kantor lelang yang bersangkutan.
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peralihan Pemerintah Nomor 24 TAHUN 1997 (Pendaftaran Tanah).
- e) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional (PERKABAN ) Republik Indonesia No.1 Tahun 2010 tentang Standar Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan.

Cara memperoleh Hak Milik Atas Tanah dapat terjadi karena peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum dan dengan cara peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum. Yang dimaksud peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Sedangkan yang dimaksud dengan peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang.

Untuk peralihan hak atas tanah tersebut diperlukan seorang pejabat yang berwenang dalam melakukan kepengurusan peralihan hak tersebut. Pejabat yang dimaksud adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Berdasarkan cara perolehan hak milik atas tanah maka peranan pejabat pembuat akta tanah adalah :

1. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum (jual beli)

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor I / 2006 disebutkan bahwa : "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 susunan yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Berdasarkan pasal ini diketahui bahwa peranan PPAT adalah membuat akta autentik berupa akta jual beli. Akta ini menerangkan bahwa telah terjadi jual beli antara pemilik hak (penjual) dengan pembeli.

Dalam hal ini, klien PPAT harus melengkapi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Surat permohonan balik nama

- b. Surat kuasa
  - c. Akta jual beli dari PPAT
  - d. Sertifikat tanah asli
  - e. Foto copy KTP pihak pembeli dan penjual
  - f. Bukti pelunasan Surat Setor Pajak-Pajak Penghasilan (SPP-PPh)
  - g. Bukti pelunasan surat setor bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (SSBPHTB)
2. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum ( pewarisan)

Untuk pengurusan pendaftaran perubahan hak milik tanah, maka ahli waris harus melengkapi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Surat permohonan balik nama
  - b. Foto copy KTP pemohon atau seluruh ahli waris
  - c. Foto copy KK pemohon atau seluruh ahli waris
  - d. Surat keterangan waris
  - e. Surat kuasa
  - f. Sertifikat tanah asli
  - g. Bukti pelunasan Surat Setor Pajak-Pajak Penghasilan (SPP-PPh)
  - h. Bukti pelunasan Surat Setor bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSBPHTB)

Adapun prosedur yang dilakukan oleh PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah ini adalah :

Setelah semua persyaratan surat-surat dilengkapi oleh pemohon, maka PPAT akan mendaftarkan permohonan ke kantor pertanahan untuk diproses.

## **5. PENUTUP**

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran perubahan hak milik atas tanah adalah membuat akta autentik berupa akta jual beli, apabila peralihan hak atas tanah terjadi karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli dan kemudian mengurus prosedur pendaftaran ke Badan Pertanahan. Sedangkan untuk peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum maka PPAT hanya berperan untuk mengurus prosedur pendaftaran ke Badan Pertanahan.

Jadwal penelitian disusun dengan mengisi langsung tabel berikut dengan memperbolehkan penambahan baris sesuai banyaknya kegiatan.

### JADWAL

No	Nama Kegiatan	Bulan					
		1	2	3	4	5	6
1	Penyusunan Proposal						
2	Penelitian						
3	Pengumpulan Data						
4	Laporan Kemajuan						
5	Laporan Akhir						
6	Publikasi						

Daftar pustaka disusun dan ditulis berdasarkan sistem nomor sesuai dengan urutan pengutipan. Hanya pustaka yang disitasi pada usulan penelitian yang dicantumkan dalam Daftar Pustaka.

### DAFTAR PUSTAKA

1. J. Andy Hartanto, 2009, Problematika Hukum Jual Beli tanah Belum Bersertifikat, Yogyakarta : Laksbang Mediatama.
2. Adrian Sutedi, 2017, Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, Jakarta : Sinar Grafika.
3. Muhammad Yamin Lubis & Abdul Rahim Lubis, 2008, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung : Mandar Maju.

4. Idris Zainal, 2018, ketentuan Jual Beli Menurut Hukum Perdata, Medan : Fakultas Hukum USU.
5. Lubang Tobing, 2004, Peraturan Jabatan PPAT, Jakarta : Erlangga.
6. Muhammad Yamin Lubis, 2008, hukum Pendaftaran Tanah, Bandung : Mandar Maju.
7. Effendi Perangin, 2007, Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Jakarta : Rajawali Press.
8. Supriadi, 2010, hukum Agraria, Jakarta : Sinar Grafika.
9. Ali Achmad Chomcah, 2003, Hukum Pertanahan, Jakarta : Prestasi Pustaka Publisher.
10. Bachtar Effendi, 1993, Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksananya, Bandung : Sinar Grafika.
11. Muhammad Akbar, 2001, Peralihan Hak Atas Tanah, Bandung : Garuda Kencana.
12. Jayadi Setiabudi, 2008, Prosedur Dalam Pendaftaran Tanah, Jakarta : Sinar Grafika.
13. Surya Kurtoyono, 2003, Hukum dalam Hak Milik Tanah, Jakarta : Surya Kencana.



**UNIVERSITAS MAHAPUTRA MUHAMMAD YAMIN**  
**Lembaga Penelitian Dan Pengabdian Pada Masyarakat (LP3M)**  
Kampus I Jln. Jendral Sudirman No. 6 Telp. 0755-20565  
Kampus II Jln. Raya Koto Baru No. 7 Kec. Kubung Kab. Solok Telp. 0755-20127

### SURAT PERNYATAAN KETUA PENELITI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Yulia Nizwana, SH., MH.  
NIDN : 1005068202  
Pangkat/Golongan : III/C  
Jabatan Fungsional : Lektor

Dengan ini menyatakan bahwa proposal penelitiannya dengan judul : **“Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Perubahan Hak Milik Atas Tanah Di Wilayah Hukum Kabupaten Solok”**, yang diusulkan dalam skema Hibah Penelitian Mandiri untuk tahun anggaran 2018/2019 bersifat original dan belum pernah dibiayai oleh lembaga/ sumber dana lain.

Bilamana di kemudian hari ditemukan ketidaksesuaian dengan pernyataan ini, maka saya bersedia dituntut dan diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya, agar dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Solok, 18 September 2018

Mengetahui,  
Dekan Fakultas Hukum



(Rifiq-Dewi Lawra, SH., MH.)  
NIDN: 1016097402

Ketua,

(Yulia Nizwana, SH., MH.)  
NIDN: 1005068202

Menyetujui,  
Kepala LP3M UMMY



(DR. Wahyu Indah Mursalini, SE., MM.)  
NIDN: 1019017402