

Kode>Nama Rumpun Ilmu : 596/Ilmu Hukum

**USULAN PROPOSAL
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
SEPTEMBER 2018**

HALAMAN PENGESAHAN

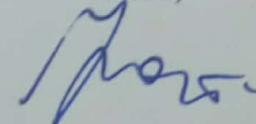
| | |
|------------------------------|--|
| Judul | : Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Perubahan Hak Milik Atas Tanah Di Wilayah Hukum Kabupaten Solok |
| Peneliti | : |
| Nama Lengkap | : Yulia Nizwana, SH., MH. |
| NIDN | : 1005068202 |
| Jabatan Fungsional | : Lektor |
| 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 | : 2018 |
| Sumber Dana | : Mandiri |
| Biaya Tahun Berjalan | : Rp. 5.000.000,- |
| Biaya Keseluruhan | : Rp. 5.000.000,- |

Solok, 18 September 2018

**Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum**


(Rifqi 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

| | Halaman |
|----------------------------------|----------------|
| DAFTAR ISI | i |
| RINGKASAN | 1 |
| 1. PENDAHULUAN | 2 |
| 2. TINJAUAN PUSTAKA | 6 |
| 3. METODE | 12 |
| 4. JADWAL | 14 |
| 5. DAFTAR PUSTAKA | 15 |
| LAMPIRAN | |

Ringkasan penelitian tidak lebih dari 500 kata yang berisi latar belakang penelitian, tujuan dan tahapan metode penelitian, luaran yang ditargetkan, serta uraian TKT penelitian yang diusulkan.

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 di Wilayah Hukum Kabupaten Solok”**. 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.

| |
|----------------------------|
| Kata kunci maksimal 5 kata |
|----------------------------|

Kata_kunci_; Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pendaftaran Perubahan Hak Milik Atas Tanah

| |
|---|
| Latar belakang penelitian tidak lebih dari 500 kata yang berisi latar belakang dan permasalahan yang akan diteliti, tujuan khusus, dan urgensi penelitian. Pada bagian ini perlu dijelaskan uraian tentang spesifikasi khusus terkait dengan skema. |
|---|

LATAR BELAKANG

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 penguburannya. 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 di Wilayah Hukum Kabupaten Solok”.

Tinjauan pustaka tidak lebih dari 1000 kata dengan mengemukakan *state of the art* dalam bidang yang diteliti. Bagan dapat dibuat dalam bentuk JPG/PNG yang kemudian disisipkan dalam isian ini. Sumber pustaka/referensi primer yang relevan dan dengan mengutamakan hasil penelitian pada jurnal ilmiah dan/atau paten yang terkini. Disarankan penggunaan sumber pustaka 10 tahun terakhir.

TINJAUAN PUSTAKA

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. 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.

3. Jabatan 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.

Metode atau cara untuk mencapai tujuan yang telah ditetapkan ditulis tidak melebihi 600 kata. Bagian ini dilengkapi dengan diagram alir penelitian yang menggambarkan apa yang sudah dilaksanakan dan yang akan dikerjakan selama waktu yang diusulkan. Format diagram alir dapat berupa file JPG/PNG. Bagan penelitian harus dibuat secara utuh dengan penahapan yang jelas, mulai dari awal bagaimana proses dan luarannya, dan indikator capaian yang ditargetkan. Di bagian ini harus juga mengisi tugas masing-masing anggota pengurus sesuai tahapan penelitian yang diusulkan.

METODE

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. 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.

b. Jenis dan Sumber Data

1. Data Primer

Data primer adalah data yang diperoleh dari penelitian langsung melalui wawancara dengan pihak-pihak yang terkait dengan pendaftaran 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 Tentang Perubahan 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. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh dan mengumpulkan data dilakukan dengan cara sebagai berikut:

- a. 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.
- b. Studi dokumen yaitu mempelajari bahan-bahan yang ada dikepastakaan atau literatur yang ada berkaitan dengan masalah yang diteliti.

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 mIlilik Atas Tanah.

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. Bachtiar Effendi, 1993, Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksananya, Bandung : Sinar Grafika.

Lampiran 1. Justifikasi Anggaran Penelitian

| 1. Honor | | | | |
|---|----------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------------------|
| Honor | Honor/Jam (Rp) | Waktu (jam/minggu) | Minggu | Honor per Tahun/ 12 bulan (Rp.) |
| Pengumpulan Data | 175.000,- | 12 | 12 | 2.100.000,- |
| Sub Total (Rp.) | | | | |
| 2. Peralatan Penunjang | | | | |
| Material | Justifikasi Pemakaian | Kuantitas | Harga Satuan (Rp) | Biaya per Tahun |
| Paket Data Internet | Pencarian | 5 | 100.000,- | 500.000,- |
| | Referensi | | | |
| | Penelitian | | | |
| Jumlah | | | | |
| 3. Bahan Habis Pakai | | | | |
| Material | Justifikasi Pemakaian | Kuantitas | Harga Satuan (Rp) | Biaya per Tahun |
| Tinta Printer | Cetak Proposal Dan Laporan Akhir | 1 Paket | 600.000,- | 600.000,- |
| Kertas HVS | | 5 Rim | 50.000,- | 250.000,- |
| ATK | | 1 pak | | 250.000,- |
| Jumlah | | | | |
| 4. Perjalanan | | | | |
| Material | Justifikasi Perjalanan | Kuantitas | Harga Satuan (Rp) | Biaya/tahun/12 bulan (Rp) |
| Buku | Hard Copy | 6 | 150.000,- | 900.000,- |
| Jumlah | | | | |
| 5. Lain-lain | | | | |
| Kegiatan | Justifikasi | Kuantitas | Harga Satuan (Rp) | Biaya per Tahun (Rp) |
| Publikasi | | | | 400.000,- |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| Sub Total (Rp) | | | | 400.000,- |
| TOTAL ANGGARAN YANG DIPERLUKAN SETIAP TAHUN (RP) | | | | 5.000.000,- |



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



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 Tugas

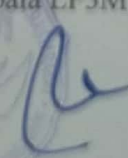
No. 24.9.f/ST-P/LP3M-UMMY/IX-2018

Kepala Lembaga Penelitian Dan Pengabdian Pada Masyarakat (LP3M) Universitas Mahaputra Muhammad Yamin Solok, dengan ini menugaskan kepada:

Nama : Yulia Nizwana, SH., MH.
NIDN : 1005068202
Tempat/Tanggal Lahir : Koto Panjang, 5 Juni 1982
Pangkat/Golongan Ruang : Penata Muda / III C
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Alamat : Jl.Komplek Polda BI/4 Balai Baru Kel. Gunung Sarik Kec. Kuranji Kota Padang
Nama Anggota : Arrazaq Wal Ikram
NIM : 151000474201002
Tempat/Tanggal Lahir : Salimpat, 18 Februari 1997
Prodi : Ilmu Hukum
Fakultas : Hukum
Alamat : Jl. Gajah Mada Jorong Bukit Rampung

Untuk melaksanakan kegiatan Penelitian dengan judul : **“Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Perubahan Hak Milik Atas Tanah Di Wilayah Hukum Kabupaten Solok”** pada Tahun Akademik 2018 / 2019.

Demikian Surat Tugas ini dibuat untuk dapat dilaksanakan dengan baik dan penuh tanggung jawab.

Solok, 24 September 2018
Kepala LP3M UMMY

DR. Wahyu Indah Mursalini, SE. MM.
NIDN. 1019017402