



**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
DI KABUPATEN MAGELANG**

SKRIPSI

Disusun untuk memperoleh gelar Sarjana Hukum

Oleh :

**Eli Sulistiyowati
NPM. 14.0201.0007**

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG
2021**

**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
DI KABUPATEN MAGELANG**

SKRIPSI

Diajukan untuk memenuhi tugas akhir dan syarat
memperoleh Gelar Sarjana Hukum Strata Satu (S-1)
Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Magelang.



Oleh :

Eli Sulistiyowati
NPM. 14.0201.0007

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH MAGELANG
2021**

PERSETUJUAN PEMBIMBING

Skripsi dengan judul “TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN MAGELANG”, disusun oleh Eli Sulistiyowati (NPM. 14.0201.0007), telah disetujui untuk dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang, pada :

Hari : Rabu

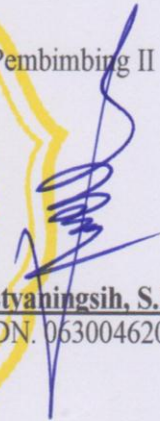
Tanggal : 25 Agustus 2021

Pembimbing I

Pembimbing II



Nurwati, S.H., M.H
NIDN. 0605115801

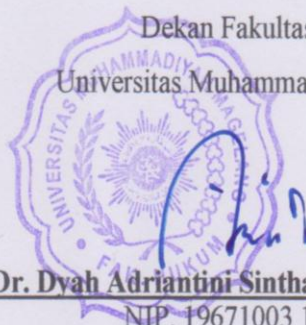


Puji Sulistyarningsih, S.H., M.H
NIDN. 0630046201

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum

Universitas Muhammadiyah Magelang



Dr. Dyah Adriantini Sintha Dewi, S.H., M.Hum
NIP. 19671003 199203 2 001

PENGESAHAN

Skripsi dengan judul “TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN MAGELANG”, disusun oleh Eli Sulistiyowati (NPM. 14.0201.0007), telah dipertahankan di hadapan Sidang Ujian Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang, pada :

Hari : Rabu
Tanggal : 25 Agustus 2021

Penguji Utama,



Heniyatun, S.H., M.Hum
NIDN.061303591

Penguji I

Nurwati, S.H., M.H
NIDN. 0605115801

Penguji II

Puji Sulistyarningsih, S.H., M.H
NIDN/0630046201

Mengetahui :

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Magelang



Dr. Dyah Adriantini Sintha Dewi, S.H., M.Hum
NIP.196710031992032001

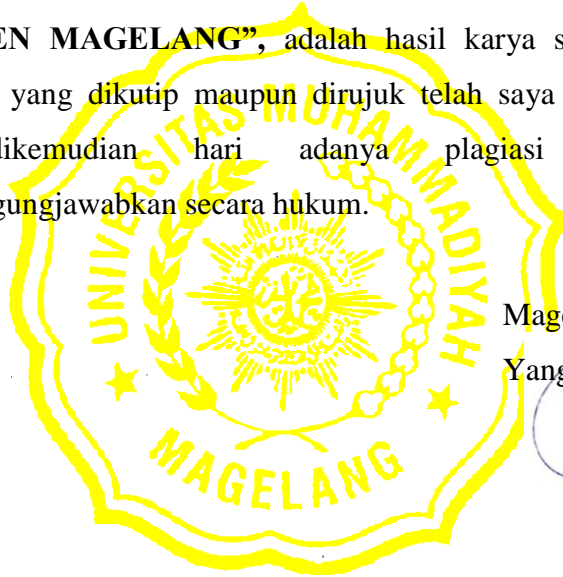
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Eli Sulistiyowati

NPM : 14.0201.0007

menyatakan bahwa skripsi yang berjudul “**TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN MAGELANG**”, adalah hasil karya saya sendiri, dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk telah saya nyatakan dengan benar. Apabila dikemudian hari adanya plagiasi maka saya siap mempertanggungjawabkan secara hukum.



Magelang, 25 Agustus 2021

Yang Menyatakan

Eli Sulistyowati
NPM. 14.0201.0007

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai civitas akademik Universitas Muhammadiyah Magelang, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Eli Sulistyowati
NPM : 14.0201.0007
Program Studi : Ilmu Hukum (S1)
Fakultas : Hukum

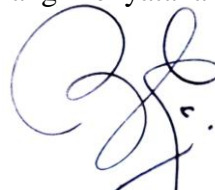
demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Muhammadiyah Magelang **Hak Bebas Royalti Noneksklusif (Non-exclusive Royalty Free Right)** atas skripsi saya yang berjudul :

“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN MAGELANG”

beserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Muhammadiyah Magelang berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pengkalan data (database), merawat dan mempublikasikan tugas akhir saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Magelang
Pada tanggal : 25 Agustus 2021
Yang Menyatakan



Eli Sulistyowati
NPM. 14.0201.0007

MOTTO

“Hai orang-orang yang beriman, apabila dikatakan kepadamu: "Berlapang-lapanglah dalam majelis", maka lapangkanlah, niscaya Allah akan memberi kelapangan untukmu. Dan apabila dikatakan: "Berdirilah kamu, maka berdirilah, niscaya Allah akan meninggikan orang-orang yang beriman di antaramu dan orang-orang yang diberi ilmu pengetahuan beberapa derajat. Dan Allah Maha Mengetahui apa yang kamu kerjakan.” (QS. Al-Mujadilah: 11)

“Sesungguhnya bersama kesulitan ada kemudahan maka apabila engkau telah selesai (dari suatu urusan), tetaplah bekerja keras untuk (urusan yang lain) dan hanya kepada Tuhanmulah engkau berharap.” (QS. Al-Insyirah: 6-8)

“Pendidikan merupakan senjata paling ampuh yang bisa kamu gunakan untuk merubah dunia.” (Nelson Mandela)

“Hal tersulit dalam hidup adalah mengalahkan ketidakmampuan atas apa yang ada pada diri kita sendiri”

“Memulai dengan penuh keyakinan, menjalankan dengan penuh keikhlasan, menyelesaikan dengan penuh kebahagiaan.”

HALAMAN PERSEMBAHAN

Alhamdulillah...

“Sesungguhnya tiada daya dan kekuatan selain kekuatan-Mu Ya Allah”

Bapak dan Almarhum Ibu, setiap saat yang kupinta dari Allah SWT adalah selalu mencintaiku dengan cinta yang tiada terjangkau olehku, mendoakan atas keselamatan dan kesuksesanku di setiap doamu sehingga aku anakmu dapat menunaikan amanah ini.

Suami dan anak-anakku tercinta yang selalu menjadi penyemangat dalam menyelesaikan kuliah ini. Teruslah menjadi yang terbaik dalam menjalani hidup ini.

Seluruh keluargaku dan teman-teman seprofesi di Kantor Notaris-PPAT yang selalu memberikan semangat, motivasi untuk menyelesaikan kuliah ini. Kalian selalu menjadi semangat dalam hidupku.

Teman-teman seperjuangan yang selalu memberikan keceriaan dalam hari-hari menjalani kuliah. Tahap demi tahap kita jalani bersama hingga kita biasa menempuh satu tujuan untuk lulus bersama seperti awal janji kita dahulu. Semoga kemudahan menyertai kita semua. Tetap berjuang kawan...semoga Allah selalu meridhoi langkah kita semua...Aamiin..

KATA PENGANTAR

Puji syukur peneliti panjatkan kehadiran Allah SWT karena hanya dengan rahmat dan karunia-Nya, peneliti dapat menyusun dan menyelesaikan skripsi yang berjudul **“TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN MAGELANG”**. Peneliti sadar bahwa skripsi ini dapat tersusun berkat bantuan dan dorongan moril dari berbagai pihak, oleh karena itu pada kesempatan ini peneliti mengucapkan terima kasih kepada yang terhormat :

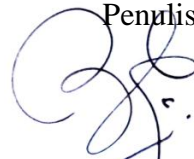
1. Bapak Dr. Suliswiyadi, M.Ag, selaku Rektor Universitas Muhammadiyah Magelang;
2. Ibu Dr. Dyah Andriantini Shinta Dewi, S.H., M.Hum, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
3. Bapak Johny Krisnan, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
4. Ibu Heniyatun, S.H.,M.Hum. selaku Dosen Penguji Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
5. Ibu Nurwati, S.H., M.H, selaku Dosen Pembimbing I yang telah memberikan arahan dan bimbingan dalam penyusunan Skripsi ini;
6. Ibu Puji Sulistyaningsih, S.H., M.H, selaku Pembimbing II yang telah memberikan kemudahan dalam penyusunan Skripsi ini;
7. Bapak Chrisna Bagus E.P, S.H, M.H, selaku Ketua Program Studi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang;
8. Seluruh dosen dan karyawan Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Magelang terima kasih atas ilmu dan pelayanan yang telah diberikan selama perkuliahan;
9. Ibu Yunita Noor Kusuma Dewi, S.H., Notaris yang berkedudukan di Kabupaten Magelang selaku Atasan Kantor saya dan sekaligus responden dalam penyusunan skripsi ini;

10. Ibu Siti Sudarwanti, S.H., M.Kn., Notaris berkedudukan di Kabupaten Magelang selaku responden dalam penyusunan skripsi ini;
11. Ibu Arfa Zuraida, S.H., M.Kn., PPAT berkedudukan di Kabupaten Magelang selaku responden dalam penyusunan skripsi ini;
12. Teman-teman serta sahabat-sahabat dan pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Akhir kata, semoga Allah subhanahu wa ta'ala berkenan membalas segala kebaikan semua pihak yang telah membantu dan semoga skripsi ini membawa manfaat bagi perkembangan ilmu.

Magelang, Agustus 2021

Penulis



Eli Sulistyowati
NPM : 14.0201.0007

ABSTRAKS

TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI DI KABUPATEN MAGELANG

Oleh

**Eli Sulistiyowati
NPM : 14.0201.0007**

Pembuatan Akta Jual Beli tanah merupakan hal yang sangat penting dalam peralihan hak atas tanah. Akta jual beli tanah, wajib dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT sebagai pembuat akta jual beli tanah, maka proses pembuatannya harus sesuai dengan prosedur yang berlaku. Terjadinya klaim atau kasus perdata terhadap sebuah akta jual beli tanah, berarti ada unsur yang melanggar prosedur.

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normative, sedangkan jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dimana penelitian normatif empiris. Fokus penelitian ini dimaksudkan untuk membatasi studi kualitatif sekaligus membatasi penelitian guna memilih mana data yang relevan dan mana yang tidak relevan. Metode pengumpulan data berupa studi pustaka dan wawancara dengan metode analisis secara kualitatif

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa terbitnya akta jual beli tanah yang mengandung unsur pemalsuan surat persetujuan yang dibuat oleh penjual, maka PPAT tidak dapat dituntut secara perdata. Hal ini dikarenakan, semenjak pengajuan permohonan akta jual beli tanah, PPAT sudah memerintahkan pada pembeli untuk melengkapi persyaratan tentang persetujuan suami. Timbulnya akta jual beli yang kemudian menimbulkan sengketa dikarenakan PPAT tidak memeriksa secara teliti terhadap kebenaran surat pernyataan suami. Secara yuridis, apabila akta jual beli tanah tidak sesuai dengan prosedur, maka akta jual beli tanah batal demi hukum. Akta jual beli tanah yang belum bersertifikat wajib dilakukan pengukuran ulang dan akta jual beli tanah warisan, semua ahli waris harus menandatangani secara langsung pada akta jual beli tanah

Kata Kunci : Akta Jual Beli Tanah, PPAT

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
PERSETUJUAN PEMBIMBING	ii
PENGESAHAN	iii
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS	iv
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI	v
MOTTO	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAKS	x
DAFTAR ISI	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Batasan Masalah.....	6
D. Tujuan Penelitian.....	6
E. Manfaat Penelitian.....	7
F. Sistematika Penulisan Skripsi	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Hasil Penelitian Terdahulu	10
B. Landasan Teori	15
1. Hak-Hak Atas Tanah.....	15
2. Peralihan Hak atas Tanah.....	32
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah	41
4. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah	45
5. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli	50
6. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah	52
BAB III METODE PENELITIAN	57
A. Pendekatan Penelitian.....	57
B. Jenis Penelitian	57
C. Fokus Penelitian	58

D. Lokasi Penelitian	58
E. Sumber Data	59
F. Metode Pengambilan Data	59
G. Metode Analisis Data	60
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	61
A. Hasil Penelitian.....	61
B. Pembahasan	72
1. Akibat hukum akta jual beli tanah yang pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur	77
2. Tanggung Jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli apabila tidak sesuai dengan prosedur.....	81
BAB V PENUTUP.....	89
A. Kesimpulan.....	89
B. Saran.....	91
DAFTAR PUSTAKA.....	92

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Kebutuhan akan tanah dari tahun ke tahun semakin meningkat hal ini sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan lain yang berkaitan dengan tanah. Pasal 16 Ayat (1) Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa terdapat hak-hak atas tanah antara lain sebagai berikut: hak milik; hak guna usaha; hak guna bangunan; hak pakai; hak sewa; hak membuka tanah; dan hak memungut hasil hutan. Selain itu, diakui pula hak-hak lain yang diatur pada peraturan lain dan hak lain yang memiliki sifat sementara.

Pada masa sekarang ini peran Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting dalam perkembangan pembangunan nasional di Indonesia, seperti dalam pembangunan hubungan bisnis, kegiatan di bidang perbankan, pertanahan dan kegiatan sosial, dan lain-lain. Dalam perkembangannya Peran Notaris dan PPAT menarik untuk dibicarakan, karena banyak kebutuhan akan bukti tertulis berupa akta otentik makin meningkat sejalan dengan perkembangannya tuntutan masyarakat akan kepastian hukum dalam berbagai hubungan ekonomi dan sosial. Melalui akta otentik yang menentukan secara jelas hak dan kewajiban, menjamin kepastian hukum dan sekaligus diharapkan dapat dihindari terjadinya sengketa. Ketidaksesuaian kepentingan para pihak, sehingga dengan akta otentik diharapkan dapat dipakai sebagai alat bukti tertulis yang paling akurat dalam

menyelesaikan sengketa. Sebagai pejabat Negara, Notaris dan PPAT diberi kewenangan untuk mengeluarkan akta yang mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, Notaris dan PPAT rentan dengan godaan dan penyelewengan untuk kepentingan pribadi. Sehingga, Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris maupun Kode Etik Notarisnya serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah beserta pelaksanaannya diharapkan mampu untuk mengawasi dan mengantisipasi terhadap malpraktek yang dikeluarkan oleh oknum Notaris dan/atau PPAT yang tidak bertanggungjawab.

Salah satu kewenangan PPAT adalah membuat akta Jual Beli. Adapun mengenai akta jual beli perlu penjabaran lebih lanjut mengenai akta yang tidak dibuat dihadapan PPAT, sedangkan dalam masyarakat masih banyak yang melakukan jual beli tanah dibawah tangan. Hal ini sangatlah wajar karena hukum kita yang berdasarkan pada hukum adat, sehingga akibat hukum dari pembuatan akta yang dilakukan pun berbeda dengan akta yang seandainya dibuat dihadapan PPAT. Akta yang dibuat dihadapan PPAT dapat digunakan sebagai alat bukti jika terjadi sengketa dikemudian hari bahwa telah dilakukan perbuatan hukum jual beli tersebut serta berfungsi untuk keperluan pendaftaran mengenai pemindahan hak tadi ke kantor Pertanahan Nasional sehingga dapat dicatatkan didalam sertifikatnya.

Namun dalam kenyataannya tidak sedikit jual beli tanah yang belum bersertifikat yang dilakukan dihadapan lurah/kepala desa. Disamping itu data mengenai tanah pun oleh Negara tidak dijamin kebenarannya, sehingga hal

ini tentunya dapat menyulitkan PPAT sebagai ”partner” Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan dalam penelitian dokumen-dokumen tanah dalam proses pembuatan akta jual beli tanah karena PPAT dituntut untuk selalu hati-hati dan teliti dalam melaksanakan tugas jabatannya sebagai PPAT.

PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun PPAT merupakan penugasan pemerintah dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta-akta tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah dalam pemutakhiran data yuridis yang ada di kantor pertanahan dengan cara mewajibkan PPAT untuk menyampaikan secara tertib semua akta-akta tanah kepada kantor pertanahan yang berwenang dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta-akta mengenai tanah tentunya harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus dibidang pertanahan agar akta-akta yang dibuatnya tidak menimbulkan permasalahan dikemudian hari mengingat akta-akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat dipergunakan sebagai alat bukti. Oleh karena itu, dalam pembuatan akta jual beli, tentunya harus sesuai dengan prosedur agar tidak terjadi masalah dikemudian hari.

Pembuatan akta jual beli, pensertifikatan tanah, peralihan hak ataupun yang lainnya, agar mempunyai kekuatan hukum, maka harus dilakukan sesuai

dengan prosedur yang berlaku. Namun demikian, realitas yang terjadi di masyarakat, seringkali terjadi gugatan atas sebuah akta yang telah dibuat oleh PPAT. Kondisi memberikan makna bahwa dengan adanya gugatan berarti proses pembuatan akta tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan. Salah satu masalah yang timbul seperti akta jual beli tanah warisan yang mana salah satu anggota waris tidak berdomisili ditempat sehingga tidak hadir dan tidak membuat surat kuasa. Kondisi ini tentunya mempunyai risiko terhadap gugatan karena tidak semua ahli waris mengetahui secara konkrit proses jual beli dan pembuatan akta jual beli.

Masalah lain yang mempunyai kerawanan terhadap gugatan yaitu jual beli tanah yang bukti kepemilikannya berupa Leter C atau Leter D, walaupun surat keterangan kepemilikan ini sebagai bukti riil. Luas tanah yang tertuang dalam akta jual beli tanah ini hanya didasarkan pada data yang tertuang dalam Leter C atau Leter D. Secara yuridis, luas tanah yang tertuang dalam akta jual beli mempunyai kekuatan hukum yang pasti, namun dengan tidak dilakukan pengukuran ulang luas tanah, tentunya sangat rawan terhadap gugatan apabila luas tanah tidak sesuai dengan realitas yang ada. Kondisi ini menyebabkan tidak adanya kesesuaian antara luas tanah yang tertuang dalam akta jual beli dengan luas tanah yang sebenarnya. Dalam hal ini secara implisit ada salah satu aspek penting yang tidak dilakukan oleh PPAT yaitu PPAT mencantumkan luas tanah yang tidak didasarkan pada pengukuran ulang. PPAT dalam pembuatan akta jual beli seharusnya dilakukan pengukuran ulang sehingga luas tanah yang tercantum dalam akta jual beli benar-benar riil

sehingga tidak menimbulkan masalah dikemudian hari. Kondisi-kondisi tersebut mencerminkan bahwa tidak menutup kemungkinan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Berdasarkan latar belakang yang dikemukakan di atas, maka penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih lanjut yang akan dituangkan dalam bentuk skripsi dengan judul **“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Di Kabupaten Magelang”**.

B. Rumusan Masalah

Pembuatan akta jual beli tanah merupakan salah satu aspek penting dalam peralihan hak atas tanah, dimana dengan dimilikinya akta jual beli tanah, maka peralihan hak atas tanah sudah memenuhi ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Secara yuridis, pembuatan akta tanah harus melalui prosedur yang telah ditetapkan agar kelak dikemudian hari tidak timbul gugatan atas peralihan hak atas tanah dari proses transaksi jual beli. Namun demikian, tidak menutup kemungkinan adanya pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan tidak sesuai dengan prosedur karena adanya kepentingan berbagai pihak. Berdasarkan latar belakang masalah yang telah diuraikan, maka rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu :

1. Apakah kewajiban PPAT dalam pemeriksaan status tanah sebagai persiapan pembuatan akta jual beli tanah sudah dilaksanakan?
2. Apa sajakah kewajiban PPAT dalam meneliti persyaratan jual beli tanah di wilayah Kabupaten Magelang?

3. Bagaimana tanggung jawab PPAT beserta akibat hukumnya apabila dalam pembuatan akta jual beli tanah di wilayah Kabupaten Magelang tersebut mempunyai indikasi tidak sesuai dengan prosedur ?

C. Batasan Masalah

Berdasarkan rumusan masalah tersebut di atas dapat dikemukakan bahwa pembuatan akta jual beli tanah harus sesuai dengan prosedur yang berlaku. Pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur tentunya akan menimbulkan masalah dikemudian hari. Permasalahan timbul dapat termasuk masalah yang kompleks karena melibatkan berbagai pihak bahkan dapat menyangkut masalah hukum. Oleh karena itu, mengingat kompleksnya masalah yang berkaitan dengan tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah, maka perlunya pembatasan masalah dalam penelitian ini. Adapun batasan masalah dalam penelitian ini adalah:

1. Penelitian ini hanya mengambil obyek di PPAT wilayah Kabupaten Magelang.
2. Penelitian ini hanya mengambil masalah tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur.
3. Penelitian ini difokuskan pada tanggung jawab perdata terhadap PPAT yang membuat akta jual beli tanah tidak sesuai dengan prosedur.

D. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas, maka tujuan hendak dicapai penelitian ini adalah:

1. Mengetahui tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur.
2. Mengetahui apakah akibat hukum yang timbul di kemudian hari atas akta jual beli tanah yang pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur.

E. Manfaat Penelitian

1. Manfaat dari segi teoritis

Hasil penelitian ini diharapkan memberikan kemajuan bagi ilmu pengetahuan pada umumnya dan ilmu hukum pada khususnya yang berkaitan dengan akta jual beli.

2. Manfaat Praktis

- a. Bagi Praktisi

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengetahuan dan pemahaman kepada masyarakat tentang arti pentingnya akta jual beli tanah dan prosedur pembuatan akta jual beli tanah agar tanah yang dimiliki mempunyai kekuatan hukum.

- b. Bagi peneliti selanjutnya

Hasil penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi bagi peneliti selanjutnya yang akan mengangkat tema yang sama dengan sudut pandang yang berbeda.

F. Sistematika Penulisan Skripsi

Sistematika adalah urutan persoalan yang diterangkan dalam bentuk tulisan secara keseluruhan dari permulaan hingga akhir untuk mendatangkan

pembahasan yang terarah. Untuk itu penyusun membuatnya dalam beberapa bagian yang saling terkait, yaitu sebagai berikut:

1. Bagian awal skripsi : pada bagian ini berisi Halaman Judul, Halaman Persetujuan, Halaman Pengesahan, Surat Pernyataan, Motto, Halaman Persembahan, Kata Pengantar, Abstrak dan Daftar Isi.
2. Skripsi ini dibagi dalam lima bab, antara bab yang satu dengan bab yang lainnya saling terkait. Bagaimana isi masing-masing bab dapat dilihat uraian sebagai berikut :

Bab I : **Pendahuluan**, dalam bab ini akan dibahas tentang latar belakang masalah atau alasan pemilihan judul. Dari latar belakang maka akan dapat diketahui alasan dipilihnya judul skripsi serta dapat dilihat arah jalan pemikiran secara singkat yang menjadi penuntun dalam melakukan pembahasan terhadap sub bab berikutnya. Bab pendahuluan ini juga akan dibahas mengenai rumusan masalah, batasan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan skripsi.

Bab II : **Tinjauan Pustaka**, berisi tentang teori-teori yang menjadi dasar dalam pembahasan masalah yang meliputi tentang hasil penelitian sebelumnya, landasan teori yang meliputi pengertian peralihan hak atas tanah, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah, tanggung jawab PPAT dan prosedur pembuatan akta jual beli tanah. Dalam bab ini juga akan

disajikan landasan konseptual yang merupakan fenomena empiris yang ada di objek penelitian dan kerangka berfikir.

Bab III : **Metode Penelitian**, berisi tentang metode yang digunakan dalam penelitian dan penyusunan skripsi ini sehingga dapat dihasilkan skripsi yang bersifat ilmiah. Dalam metodologi penelitian ini akan diuraikan hal-hal mengenai jenis penelitian, spesifikasi penelitian, bahan penelitian, tahapan penelitian, metode pendekatan dan metode analisa data.

Bab IV : **Hasil Penelitian dan Pembahasan**, yang akan menguraikan hasil penelitian tentang 1) tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan prosedur. 2) status hukum akta jual beli tanah yang pembuatannya tidak sesuai dengan prosedur

Bab V : **Penutup**, yang merupakan bab terakhir dari penyusunan skripsi yang meliputi kesimpulan dan saran-saran.

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Hasil Penelitian Terdahulu

Berdasarkan pengamatan, penelitian tentang tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta jual beli di Magelang, belum pernah diteliti. Beberapa hasil penelitian terdahulu yang mirip dan dapat diajukan sebagai referensi dengan penelitian ini yaitu :

Tabel 2.1
Hasil Penelitian Terdahulu

No	Judul dan Nama Peneliti	Rumusan Masalah	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
1.	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan dibatalkan Akta Jual Beli ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku Assikin, Abubakar dan Lubis (2019)	Bagaimanakah status hukum akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku	Spesifikasi penelitian yuridis normatif. Metode analisis yang digunakan analisis kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa akibat hukum dari AJB yang mengandung cacat hukum dan melanggar peraturan perundang-undangan adalah batal demi hukum, sehingga AJB dan seluruh perbuatan yang terkait dengan AJB tersebut batal dan tidak memiliki kekuatan hukum apapun. Tanggung jawab PPAT yang terbukti lalai dan melakukan kesalahan dalam pembuatan akta

No	Judul dan Nama Peneliti	Rumusan Masalah	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				jual beli berupa tanggung jawab secara hukum dan moral.
2.	Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Jual Beli Tanah Ermasyanti (2018)	Bagaimanakah kewenangan PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli	Spesifikasi penelitian yuridis normatif. Metode analisis yang digunakan analisis kualitatif	Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perjanjian jual beli tanah yaitu: PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (kompetensi absolute) yakni kabupaten atau kota satu wilayah dengan wilayah kerja Kantor pertanahan, dan

No	Judul dan Nama Peneliti	Rumusan Masalah	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				<p>untuk PPAT sementara (Camat) adalah wilayah jabatan camat saat menjabat. Pejabat yang berwenang dalam pembuatan akta adalah PPAT. Namun apabila dalam satu wilayah terdapat rangkap pejabat PPAT dan PPAT sementara secara otomatis yang berwenang dalam pembuatan akta adalah PPAT, dalam hal ini PPAT sementara tidak berwenang dalam pembuatan akta tanah. Mengingat bahwa PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan mem-buat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Jadi apabila dalam suatu daerah terdapat dua Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diakui ber-dasarkan</p>

No	Judul dan Nama Peneliti	Rumusan Masalah	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				peraturan perundang-undangan namun juga harus di lihat asal usul dan fungsi Pejabat tersebut berada
3.	Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak Kurniawan (2013)	Bagaimana tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap pembuatan akta jual beli berdasarkan kuasa mutlak	Spesifikasi penelitian yuridis normatif. Metode analisis yang digunakan analisis kualitatif	Hasil penelitian menunjukkan bahwa PPAT bertanggung jawab atas pembuatan Akta Jual Beli yang berdasarkan kuasa mutlak. Kerugian terhadap para pihak atas kelalaian PPAT dibebankan kepada pejabat yang karena kelalaiannya itu telah menimbulkan kerugian. Akta PPAT tersebut bertentangan dengan peraturan, yakni Instruksi Menteri Dalam Negeri No. 14 tahun 1982 dan pasal 39 ayat 1 huruf d Peraturan pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, terkait larangan PPAT untuk mem-buatkan akta ber-dasarkan

No	Judul dan Nama Peneliti	Rumusan Masalah	Metode Penelitian	Hasil Penelitian
				kuasa mutlak maka, hal ini dapat disamakan dengan bertentangan dengan causa yang halal sesuai Pasal 1320 KUH Perdata. Tidak terpenuhinya syarat objektif maka perjanjian itu batal demi hukum atau batal dengan sendirinya, artinya sejak semula tidak pernah dilahirkan suatu perjanjian.

Hasil penelitian terdahulu dapat dikemukakan bahwa penelitian yang dilakukan oleh Assikin, Abubakar dan Lubis (2019) menunjukkan bahwa pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, maka akta jual beli tanah “batal” demi hukum. Apabila dalam suatu daerah terdapat dua Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diakui berdasarkan peraturan perundang-undangan namun juga harus di lihat asal usul dan fungsi Pejabat tersebut berada. Sedangkan hasil penelitian yang dilakukan oleh Ermasyanti (2018) menunjukkan bahwa kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam perjanjian jual beli tanah yaitu PPAT melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta (otentik) sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan

dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu di daerah kerjanya yang ditentukan oleh pemerintah (*kompetensi absolute*).

Berdasarkan uraian tersebut dapat dikemukakan bahwa korelasi antara penelitian terdahulu dengan penelitian yang Penulis analisa saat ini adalah, pada penelitian ini terfokus pada tanggung jawab PPAT dalam pembuatan akta jual beli apabila dalam pelaksanaan pembuatan akta jual tanah beli tidak sesuai dengan prosedur.

B. Landasan Teori

1. Hak-Hak Atas Tanah

a. Pengertian Hak-hak Atas Tanah

Istilah hak atas tanah berasal dari bahasa Inggris yaitu *land rights*, sedangkan dalam bahasa Belanda disebut dengan *landrechten*. Ada dua suku kata yang terkandung dalam istilah hak atas tanah yaitu hak dan tanah. Secara terminologi, hak berarti kekuasaan untuk berbuat sesuatu (karena telah ditentukan oleh undang-undang, aturan, dan sebagainya).

Istilah hak atas tanah dirumuskan dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA yaitu :

- 1) Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagai yang dimaksud dalam pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan

kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain serta badan-badan hukum;

- 2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat 1 pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

Pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang yang bersifat umum yaitu untuk menggunakan tanahnya termasuk tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi. Selain itu, pemegang hak atas tanah mempunyai wewenang yang bersifat khusus yaitu untuk menggunakan tanahnya sesuai dengan macam haknya, misalnya wewenang pada Hak milik yaitu untuk kepentingan pertanian dan/ atau mendirikan bangunan, wewenang pada Hak Guna Bangunan yaitu menggunakan tanah hanya untuk mendirikan dan memiliki bangunan atas tanah yang bukan miliknya (Santoso, 2017:8).

Menurut Umar dan Jimmy (2019:8), Hak atas tanah adalah hak yang memberikan kewenangan untuk menggunakan tanah, demikian

pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya, sekedar diperlukan untuk kepentingan yang berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut. Sedangkan Santoso (2017:12), mengemukakan bahwa hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk menggunakan tanah dan/ atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya.

b. Dasar Hukum Hak-hak Atas Tanah

Santoso (2017:18) mengemukakan bahwa dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) dan ayat (2) UUPA. Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik.

Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu dengan tanah yang dihakinya. Pemegang hak atas tanah diberikan kewenangan untuk mempergunakan hak atas tanah, namun pemegang hak atas tanah dibatasi haknya oleh UUPA maupun peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi.

c. Macam-macam Hak-hak Atas Tanah

Macam-macam hak atas tanah yang dimuat dalam Pasal 16 dan Pasal 53 UUPA dikelompokkan menjadi tiga bidang, yaitu:

- 1) Hak atas tanah yang bersifat tetap, yaitu hak atas tanah ini akan tetap ada selama UUPA masih berlaku atau belum dicabut dengan undang-undang yang baru. Macam-macam hak atas tanah ini yaitu Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Membuka Tanah, Hak Sewa untuk Bangunan, dan Hak Memungut Hasil Hutan;
- 2) Hak atas tanah yang akan ditetapkan dengan undang-undang, yaitu hak atas tanah yang akan lahir kemudian, yang akan ditetapkan dengan undang-undang. Macam-macam hak atas tanah ini salah satunya yaitu Hak Tanggungan;
- 3) Hak atas tanah yang bersifat sementara, yaitu hak atas tanah ini bersifat sementara, dalam waktu yang singkat akan dihapuskan dikarenakan mengandung sifat-sifat pemerasan, mengandung sifat feodal, dan bertentangan dengan jiwa UUPA. Macam-macam hak atas tanah ini yaitu Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian.

Dalam skripsi ini, Penulis hanya akan memaparkan jenis-jenis hak atas tanah berupa Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, dan Hak Pakai. Berikut uraian tentang jenis-jenis hak atas tanah yang dimaksud:

- 1) Hak Milik

Pengertian Hak Milik menurut Pasal 20 Ayat (1) UUPA adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat

dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6. Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata), Hak Milik adalah hak untuk menikmati kegunaan sesuatu kebendaan dengan leluasa, dan untuk berbuat bebas terhadap kebendaan itu dengan kedaulatan sepenuhnya, asal tidak bersalahan dengan undang-undang atau peraturan umum yang ditetapkan oleh suatu kekuasaan yang berhak menetapkannya, dan tidak mengganggu hak-hak orang lain; kesemuanya itu dengan tak mengurangi kemungkinan akan pencabutan hak itu demi kepentingan umum berdasar atas ketentuan undang-undang dan dengan pembayaran ganti rugi.

Arba (2016:99), mengemukakan bahwa Hak Milik adalah hak yang “terkuat dan terpenuh” yang dapat dipunyai orang atas tanah. Kata-kata “terkuat dan terpenuh” itu bermaksud untuk membedakannya dengan hak guna usaha, hak guna bangunan, Hak Pakai, dan lain-lainnya, yaitu untuk menunjukkan bahwa di atas hak atas tanah yang dapat dipunyai orang, hanya Hak Miliklah yang “ter” (artinya paling) kuat dan terpenuh.

Menurut Santoso (2017:31), Hak Milik dapat berlangsung terus menerus selama pemiliknya hidup. Apabila pemiliknya meninggal dunia maka Hak Milik atas tanah tersebut dapat dialihkan secara turun-temurun kepada ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik.

Adapun yang berhak menjadi subyek Hak Milik menurut Pasal 21 UUPA yaitu:

- a) warga negara Indonesia;
- b) badan-badan hukum yang telah ditetapkan oleh Pemerintah dalam peraturan perundang-undangan, seperti bank-bank pemerintah, badan keagamaan dan badan sosial;
- c) orang asing yang memperoleh Hak Milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, namun bila dalam jangka waktu satu tahun tidak dialihkan maka tanah tersebut jatuh pada negara;
- d) Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

Berdasarkan ketentuan Pasal 22 UUPA bahwa Hak Milik itu dapat terjadi melalui dua cara yaitu:

- a) Hak Milik terjadi karena menurut hukum adat yang diatur dengan Peraturan Pemerintah;
- b) Hak Milik terjadi karena penetapan Pemerintah, menurut cara dan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah dan ketentuan Undang-undang.

Menurut Pasal 20 Ayat (2) UUPA, Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Milik dapat beralih

maksudnya bahwa Hak Milik dapat berpindah haknya dari subyek hak kepada subyek hak lain karena adanya peristiwa hukum, misalnya karena pewarisan, sedangkan Hak Milik dapat dialihkan maksudnya Hak Milik dapat berpindah kepada subyek hak lain karena adanya perbuatan hukum, misalnya karena jual-beli, tukar-menukar, hibah, dan lain-lain.

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada Negara, yaitu:

- a) karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18;
- b) karena penyerahan dengan sukarela oleh pemiliknya;
- c) karena ditelantarkan;
- d) karena subyek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah;
- e) karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah;
- f) Hak Milik atas tanah juga dapat hapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

2) Hak Guna Bangunan

Hak Guna Bangunan (HGB) dahulu sebelum diatur dalam UUPA bernama Hak Numpang Karang (*recht van opstal*) yang diatur dalam Pasal 711 KUH Perdata, yaitu suatu hak

kebendaan untuk mempunyai gedung-gedung, bangunan-bangunan dan penanaman di atas pekarangan orang lain. Setelah UUPA berlaku Hak Numpang Karang dikonversi menjadi Hak Guna Bangunan.

Menurut Pasal 35 UUPA, Hak Guna Bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Atas permintaan pemegang hak dan dengan mengingat keperluan serta keadaan bangunan-bangunan jangka waktu tersebut dalam ayat (1) dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 20 tahun. Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

Subjek pemegang HGB menurut Pasal 36 ayat (1), maka yang dapat mempunyai HGB yaitu:

- a) Warga Negara Indonesia ;
- b) Badan Hukum yang didirikan menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Menurut Pasal 21 PP No. 40 Tahun 1996, tanah yang dapat diberikan dengan HGB yaitu :

- a) Tanah Negara;
- b) Tanah Hak Pengelolaan;
- c) Tanah Hak Milik.

HGB dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan HGB terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan. Menurut Pasal 35 PP No. 40 Tahun 1996 menyebutkan bahwa HGB dapat hapus karena:

- a) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya atau dalam perjanjian pemberiannya;
- b) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang Hak Pengelolaan atau pemegang Hak Milik sebelum jangka waktu berakhir, karena 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30, Pasal 31 dan Pasal 32; atau 2) tidak dipenuhinya syarat-syarat atau kewajiban-kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian HGB antara pemegang HGB dan pemegang Hak Milik atau perjanjian penggunaan tanah Hak Pengelolaan; atau
- c) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap;
- d) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;

- e) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- f) ditelantarkan;
- g) tanahnya musnah;
- h) ketentuan Pasal 20 ayat (2).

3) Hak Guna Usaha

Pengertian Hak Guna Usaha (HGU) menurut Pasal 28 Ayat (1) UUPA adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. Sedangkan menurut KUH Perdata, Hak Usaha adalah suatu hak kebendaan untuk menikmati sepenuhnya akan kegunaan suatu barang tak bergerak milik orang lain, dengan kewajiban akan membayar upeti tahunan kepada si pemilik sebagai pengakuan akan kepemilikannya, baik berupa uang, baik berupa hasil atau pendapatan.

Ketentuan-ketentuan mengenai HGU dalam UUPA diatur lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (PP No.40 Tahun 1996). Secara khusus diatur dalam Pasal 2 sampai dengan Pasal 18. HGU diberikan kepada perorangan dengan luas minimal 5 hektar dan luas maksimal 25 hektar. Sedangkan untuk badan hukum, Hak Guna Usaha

diberikan dengan luas minimal 5 hektar dan luas maksimal ditetapkan oleh Kepala BPN (Pasal 28 ayat (2) UUPA jo. Pasal 5 PP No.40 Tahun 1996).

Adapun yang berhak menjadi subyek HGU menurut Pasal 30 UUPA jo. Pasal 5 PP No.40 Tahun 1996 yaitu:

- b) warga negara Indonesia;
- c) badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Bagi pemegang HGU yang tidak memenuhi syarat sebagai pemegang HGU maka dalam 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan tanah HGU tersebut kepada pihak lain yang memenuhi syarat sebagai pemegang HGU. Secara yuridis HGU diberikan berdasarkan Penetapan Pemerintah, yaitu dengan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH) oleh Kepala BPN. SKPH ini wajib didaftarkan oleh Pemohon pada BPN agar dicatat dalam Buku Tanah dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti hak. HGU dapat diberikan untuk jangka waktu paling lama 25 tahun. Bagi perusahaan yang memerlukan waktu lebih lama dapat diberikan Hak Guna Usaha untuk jangka waktu paling lama 35 tahun. Atas permintaan pemegang HGU dan mengingat keadaan perusahaannya jangka waktu tersebut dapat diperpanjang dengan waktu paling lama 25 tahun. Perpanjangan dan pembaharuan HGU dapat dilakukan atas permohonan

pemegang hak, dimana untuk mendapatkan HGU maka pemohon harus memenuhi syarat:

- a) tanahnya masih diusahakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat, dan tujuan pemberian hak tersebut;
- b) syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
- c) pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak.

Hak pemegang HGU yaitu dapat mengusahakan tanahnya sesuai luas dan jangka waktu yang telah diberikan. Mengenai persyaratan-persyaratan yang harus dipenuhi oleh pemohon hak jika ingin mendaftarkan HGU, yang mana hal ini juga telah diatur dalam Pasal 12 ayat (1) PP No.40 Tahun 1996, yaitu :

- a) membayar uang pemasukan kepada negara; melaksanakan usaha pertanian, perkebunan, perikanan dan/atau peternakan sesuai peruntukan dan persyaratan sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian haknya;
- b) mengusahakan sendiri tanah HGU dengan baik sesuai dengan kelayakan usaha berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh instansi teknis;
- c) membangun dan memelihara prasarana lingkungan dan fasilitas tanah yang ada dalam lingkungan areal HGU;

- d) memelihara kesuburan tanah, mencegah kerusakan sumber daya alam dan menjaga kelestarian kemampuan lingkungan hidup sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- e) menyampaikan laporan tertulis setiap akhir tahun mengenai penggunaan HGU;
- f) menyerahkan kembali tanah yang diberikan dengan HGU kepada negara sesudah hak tersebut hapus;
- g) menyerahkan sertifikat HGU yang telah hapus kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Menurut Pasal 33 UUPA, HGU dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani Hak Tanggungan. Hak Tanggungan atas HGU hapus seiring dengan hapusnya HGU, namun tidak menghapuskan utang piutang yang terjadi antara kreditur dan debitur. HGU dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain melalui jual-beli, tukar-menukar, penyertaan dalam modal, hibah, dan pewarisan. Peralihan HGU karena jual beli wajib dilakukan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Jual beli yang dilakukan melalui pelelangan dibuktikan dengan adanya Berita Acara Lelang, sedangkan peralihan HGU melalui pewarisan wajib dibuktikan dengan surat wasiat atau surat keterangan waris yang dibuat oleh instansi yang berwenang.

Penyebab hapusnya HGU diatur dalam Pasal 34 UUPA dan Pasal 17 ayat (1) PP No.40 Tahun 1996. HGU menjadi hapus karena hal-hal sebagai berikut:

- a) berakhirnya jangka waktu sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pemberian atau perpanjangannya;
- b) dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir karena tidak terpenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, Pasal 13 dan/atau Pasal 14 PP No.40 Tahun 1996 serta putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
- c) dilepaskan secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir;
- d) dicabut berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 1961;
- e) ditelantarkan;
- f) tanahnya musnah;
- g) pemegang hak tidak lagi memenuhi syarat untuk dapat mempunyai HGU sebagaimana diatur dalam Pasal 30 ayat (2) UUPA.

4) Hak Pakai

Hak Pakai menurut UUPA adalah hak 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 ini. Hak Pakai dapat diberikan selama jangka waktu yang tertentu atau selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan yang tertentu dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun. Secara singkat Hak Pakai adalah hak untuk menggunakan dan/ atau memungut hasil tanah yang langsung dikuasai oleh negara atau tanah milik orang lain yang memberi wewenang dan kewajiban tertentu bagi pemegang haknya.¹

Menurut Pasal 39 PP No. 40 Tahun 1996, yang dapat mempunyai Hak Pakai yaitu :

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;

¹ Maria S.W. Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, edisi revisi (Jakarta:2007), hlm.164.

- c) Departemen, Lembaga Pemerintah Non Departemen, dan Pemerintah Daerah;
- d) Badan-badan keagamaan dan sosial;
- e) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- f) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia;
- g) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional.

Tanah yang dapat diberikan dengan Hak Pakai yaitu tanah Negara, tanah Hak Pengelolaan dan tanah Hak Milik. Berdasarkan ketentuan Pasal 42-44 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Hak Pakai, yang menyatakan bahwa peralihan hak atas tanah akan apabila terjadi karena :

- a) Hak Pakai atas tanah Negara diberikan dengan keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
- b) Hak Pakai atas Hak Pengelolaan diberikan atas keputusan pemberian hak oleh Menteri atau pejabat yang ditunjuk atas usul pemegang hak pengelolaan;
- c) Hak Pakai atas tanah Negara dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan terjadi sejak didaftarkan oleh Kantor Pendaftaran dalam buku tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan berlaku;

d) Hak Pakai atas tanah Hak Milik terjadi dengan pemberian tanah oleh pemegang Hak Milik dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemegang Hak Pakai berhak menguasai dan mempergunakan tanah yang diberikan dengan Hak Pakai selama waktu tertentu untuk keperluan pribadi atau usahanya serta untuk memindahkan hak tersebut kepada pihak lain dan membebaninya, atau selama digunakan untuk keperluan tertentu.

Hak Pakai atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hak Pakai yang diberikan atas tanah Negara untuk jangka waktu tertentu dan Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dapat beralih dan dialihkan pada pihak lain. Sedangkan Hak Pakai atas tanah Hak Milik hanya dapat dialihkan apabila hak tersebut dimungkinkan dalam perjanjian pemberian Hak Pakai atas tanah Hak Milik yang bersangkutan. Peralihan Hak Pakai terjadi karena jual beli, tukar menukar, penyertaan dalam modal, hibah, pewarisan. Setiap peralihan Hak Pakai wajib didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan Pasal 55 Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996 maka yang menentukan bahwa Hak Pakai dapat hapus karena:

- a) jangka waktunya berakhir;
- b) dibatalkan oleh pejabat yang berwenang pemegang hak pengelolaan atau pemegang Hak Milik karena 1) tidak dipenuhinya kewajiban-kewajiban pemegang hak dan/atau dilanggarnya ketentuan Pasal 50-52 PP No. 40 Tahun 1996; 2) tidak terpenuhinya syarat-syarat atau kewajiban yang tertuang dalam perjanjian pemberian hak-Hak Pakai dengan pemberi Hak Pakai; 3) putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.
- c) dihentikan sebelum jangka waktu berakhir karena suatu syarat yang tidak terpenuhi;
- d) dilepaskan oleh pemegang hak;
- e) dicabut untuk kepentingan umum;
- f) tanahnya musnah.

2. Peralihan Hak atas Tanah

Menurut hukum adat jual beli tanah adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

Dalam hukum adadt, jual beli tanah dimasukkan dalam hukum benda khususnya hukum benda tetap atau hukum tanah tidak dalam hukum perikatan khususnya hukum perjanjian, hal ini karena : ²

- a. Jual beli tanah menurut Hukum Adat bukan merupakan suatu perjanjian sehingga tidak mewajibkan para pihak untuk melaksanakan jual beli tersebut.
- b. Jual beli tanah menurut Hukum Adat tidak menimbulkan hak dan kewajiban, yang ada hanya pemindahan hak dan kewajiban atas tanah.

Ciri-ciri yang menandai dari jual beli tersebut antara lain, jual beli tersebut serentak selesai dengan tercapainya persetujuan atau persesuaian kehendak (consensus) yang diikuti dengan ikrar/pembuatan kontrak jual beli di hadapan Kepala Persekutuan hukum yang berwenang, dibuktikan dengan pembayaran harga tanah oleh pembeli dan disambut dengan kesediaan penjual untuk memindahkan hak miliknya kepada pembeli.

Menurut UUPA dalam ketentuan Pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepemilikan tanah dengan melibatkan rakyat bukan dalam pengertian di jalankan oleh rakyat. Kegiatan pendaftaran tanah yang akan menghasilkan tanda bukti hak atas tanah yang disebut sertifikat, merupakan realisasi salah satu tujuan UUPA. Tugas untuk melakukan

² Ibid

pendaftaran tanah, prinsipnya di bebaskan kepada pemerintah dan para pemilik tanah mempunyai kewajiban untuk mendaftarkan haknya.

Pada hakekatnya suatu pemindahan atau pengalihan hak terdiri atas dua bagian, yaitu:³

- a. Tiap perjanjian yang bertujuan memindahkan hak, misalnya perjanjian jual beli atau pertukaran.
- b. Pemindahan atau pengalihan hak itu sendiri. Dalam hal ini yang penting adalah pemindahan atau pengalihan nama dalam hal jual beli benda tidak bergerak, misalnya rumah, tanah dan sebagainya.

Berdasarkan hal tersebut di atas dapat dipahami, bahwa pengalihan hak atas suatu benda dapat dilakukan secara nyata, artinya benda yang diperoleh tersebut langsung dapat dilihat dan berada di tangan yang bersangkutan, tetapi ada pula pengalihan hak itu dilakukan secara simbolis atau tidak secara langsung, hanya melalui bentuk surat atau sertifikat, hal ini terjadi pada benda-benda yang tidak bergerak.

Pengalihan hak merupakan beralihnya hak milik seseorang kepada orang lain, dengan jalan jual beli atau tukar-menukar atau dengan cara lain yang dibenarkan oleh hukum.⁴ Hak milik dapat dipindahkan haknya kepada pihak lain (dialihkan) dengan cara jual-beli, hibah, tukar-menukar, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

³ Subekti dan Tjitrosudibio, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, Ctk. Ketiga Puluh Empat Pradnya Paramita Jakarta, 20021, hlm 3.*

⁴ Adrian Sutedi (2010:65),

Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 26 UUPA yang menyatakan bahwa:

- a. 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.
- b. 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 di samping kewarganegaraan Indonesianya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan 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.

Orang asing dan badan hukum pada dasarnya tidak dapat menjadi subjek hak milik. Oleh karena itu, peralihan hak milik kepada orang asing dan badan hukum adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara. Ada beberapa macam cara memperoleh hak kebendaan, yakni sebagai berikut:⁵

⁵ *Abdulkadir (2000,140), dalam Hukum Perdata*

- a. Dengan pengakuan, yakni benda yang tidak ada pemiliknya, kemudian didapatkan dan diakui oleh orang yang mendapatkannya itu sebagai miliknya. Orang yang mengakui ini mempunyai hak milik atas benda tersebut. Misalnya menangkap ikan di laut, berburu rusa di hutan dan sebagainya.
- b. Dengan penemuan, benda milik orang lain yang lepas dari penguasaannya, misalnya karena jatuh di jalan, atau karena hilang akibat banjir, kemudian ditemukan oleh seseorang, sedangkan ia tidak mengetahui siapa pemiliknya.
- c. Dengan penyerahan, yakni hak kebendaan diperoleh dengan cara penyerahan berdasarkan alas hak, misalnya jual beli, sewa-menyewa, hibah, warisan. Dengan adanya penyerahan itu, maka hak kebendaan atas benda berpindah kepada yang memperoleh hak.
- d. Dengan cara daluwarsa, hak kebendaan diperoleh dengan cara daluwarsa (lampau waktu). Daluwarsa benda bergerak dan tidak bergerak pada hakikatnya tidak sama dalam ketentuannya. Bagi siapa yang menguasai benda bergerak misalnya dengan cara menemukan di jalan, hak milik diperoleh setelah lampau waktu tiga tahun sejak ia menguasai benda bergerak itu. Sedangkan untuk benda tidak bergerak, daluwarsanya adalah dalam hal adanya alas hak selama 20 tahun, dan dalam hal tidak adanya alas hak selama 30 tahun. Setelah lampau waktu 20 tahun atau 30 tahun itu, orang yang menguasai benda tidak bergerak tersebut memperoleh hak milik.

- e. Dengan pewarisan, hak kebendaan diperoleh berdasarkan pewarisan menurut hukum waris yang berlaku. Dalam hal ini ada tiga macam hukum waris yang berlaku, yaitu hukum waris adat, hukum waris Islam dan hukum waris KUH Perdata.
- f. Dengan cara penciptaan, yaitu penciptaan barang baru yang tadinya belum ada, misalnya hak cipta atas suatu lukisan, lagu, buku dan sebagainya.
- g. Dengan cara ikutan/turunan, tumbuh-tumbuhan yang berada di atas tanah, dinyatakan sebagai benda ikutan dari tanah itu, orang yang membeli tanah tersebut berhak pula atas tumbuh-tumbuhan yang ada di atasnya.

Berdasarkan hal tersebut dapat dikemukakan bahwa secara Hukum Perdata ada beberapa macam seseorang memperoleh hak atau orang lain kehilangan hak akibat dari penyerahan dan hal-hal lain yang dapat membuat seseorang memperoleh hak milik dari harta atau benda yang diperolehnya.

Menurut Adrian Sutedi (2010,.71), sehubungan dengan peralihan hak atas tanah, maka dikenal juga beberapa macam peralihan hak atas tanah yaitu sebagai berikut:

- a. Jual beli tanah menurut Hukum Adat, adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan kepala adat, yang berperan sebagai pejabat yang

menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut sehingga perbuatan tersebut diketahui oleh umum. Tunai maksudnya, bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dilakukan secara serentak.

- b. Jual beli tanah menurut UUPA, dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam Pasal 26 UUPA, yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. Dalam pasal-pasal lainnya, tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar menukar, dan hibah wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.
- c. Penghibahan tanah, hibah tanah merupakan pemberian seseorang kepada orang lain dengan tidak ada penggantian apa pun dan dilakukan secara sukarela, tanpa ada kontraprestasi dari pihak penerima pemberian, dan pemberian itu dilangsungkan pada saat si pemberi masih hidup. Inilah yang berbeda dengan wasiat, yang mana wasiat diberikan sesudah si pewasiat meninggal dunia.
- d. Pewarisan tanah, perolehan hak milik atas tanah dapat juga terjadi karena pewarisan dari pemilik kepada ahli waris sesuai dengan Pasal

26 UUPA. Pewarisan dapat terjadi karena ketentuan undang-undang ataupun karena wasiat dari orang yang mewasiatkan.

Pernyataan di atas merupakan bentuk-bentuk pengalihan hak milik atas tanah. Pengalihan hak milik atas tanah tersebut tergantung bentuknya dan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku. Oleh karena itu pengalihan hak milik atas tanah secara hukum harus diikuti dengan alas hak yang jelas dan sesuai dengan undang-undang.

Pengalihan hak merupakan perpindahan hak terhadap sesuatu benda, baik benda bergerak maupun benda tidak bergerak.⁶ Pengalihan hak benda bergerak menurut KUH Perdata cukup dilakukan secara lisan, yakni sewaktu jual beli dilakukan si penjual langsung menyerahkan barangnya kepada si pembeli, maka pada saat itu hak terhadap benda tersebut telah beralih kepada si pembeli tersebut. Sedangkan penyerahan barang yang tidak bergerak di samping dilakukan secara lisan, juga harus dilakukan dengan pembuatan suatu tulisan yang dinamakan dengan akta (surat penyerahan), yang dibuat secara resmi di depan notaris. Akta tersebut berupa suatu keterangan timbal-balik yang ditandatangani bersama oleh si penjual dan si pembeli, yang secara pokok berisi di satu pihak penjual menyerahkan hak miliknya, di pihak lain pembeli menyatakan menerima hak milik atau benda yang bersangkutan.

Perolehan hak, lazimnya terjadi karena pemindahan hak secara khusus atau satu persatu dari seorang kepada orang lain, misalnya karena

⁶ *Subekti (2001:73)*

jual beli, pemberian, pertukaran dan sebagainya. Namun ada juga perolehan hak secara umum, tidak memakai perincian satu persatu. Hal ini terjadi pada suatu pewarisan atau perkawinan dengan percampuran kekayaan. Seorang ahli waris mendapat seluruh atau sebagian dari semua hak si meninggal. Seorang isteri yang kawin dalam percampuran kekayaan memperoleh separuh dari semua hak-hak suaminya.

Akibat hukum dari peralihan hak tersebut, maka seseorang akan kehilangan hak terhadap sesuatu benda, dan orang lain mendapatkan hak tersebut karena sesuatu hal sebagaimana yang dijelaskan, yakni dapat melalui jual beli, warisan, pemberian, wasiat dan sebagainya. Suatu benda milik seseorang kemudian dialihkan hak miliknya kepada orang lain melalui hal-hal tersebut di atas, maka orang yang bersangkutan tidak dapat lagi menguasai benda tersebut, karena hak miliknya sudah beralih kepada orang lain. Oleh karena itu untuk memperjelas status hak milik, maka seseorang harus mengurus sertifikat hak milik tersebut sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Apabila seseorang memiliki sesuatu benda yang tidak jelas status kepemilikannya, maka dapat saja benda atau harta itu jatuh ke tangan orang lain melalui pengurusan sertifikat kepemilikan tersebut.

Dengan demikian, maka penguasaan terhadap hak milik terhadap sesuatu benda harus mempunyai alas hak yang jelas yakni berupa surat atau sertifikat hak milik. Apabila sertifikat hak milik tersebut sudah berganti nama, maka kepemilikan terhadap benda atau harta tersebut

sudah berpindah kepada orang lain, dan penguasaan terhadap benda tersebut tidak dapat lagi dilakukan oleh orang yang kepemilikan sudah berganti dengan orang lain, dan orang lain yang mendapatkan hak milik tersebut yang dapat menguasai benda tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

3. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang disebut Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, yang disebut Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta

pemberi kuasa pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Dalam PP No. 37/1998 ini juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus. PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPATnya dalam hal ini yang ditunjuk adalah Camat. PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan pembuatan akta PPAT sebagai bagian dari tugasnya dibidang pendaftaran tanah. Karena itu pembuatan akta dilakukan dengan cuma-cuma. Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertahanan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak Atas tanah.

Dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK.59/DDA tahun 1970 yang berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah Harus Membuat Laporan Bulanan dari Akta-akta yang dibuat oleh pejabat tersebut”. Laporan tersebut dibuat pada setiap awal bulan dari akta-akta yang dibuat. Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tigapuluh) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetapi;
- e. Sehat jasmani & rohani;
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Lembaga pendidikan tinggi;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Kita Undang-undang Agraria dan Pertanahan tugas pokok & wewenang PPAT adalah sebagai berikut :

- a. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lainnya).
- b. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan hak serta pendaftaran hak atas tanah.

Selain PPAT mempunyai tugas sebagaimana tersebut di atas, PPAT juga mempunyai wewenang sebagai berikut:

- a. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai :
- 1) Jual beli
 - 2) Tukar menukar
 - 3) Hibah
 - 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - 5) Pembagian Hak bersama
 - 6) Pemberian Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diatas tanah Hak Milik.
 - 7) Pemberian Hak Tanggungan
 - 8) Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan mengenai hak
- b. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya saja.
- c. Untuk akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah yang kesemuanya tersebut tidak terletak dalam wilayah kerja seseorang PPAT maka aktanya dapat dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi salah satu bidang atau rumah susun yang haknya menjadi obyek hukum dalam akta.
- d. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya. Untuk kewajiban dari PPAT adalah sebagai berikut:
- 1) Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
 - 2) Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya

- 3) Mengirim laporan akta-akta dibuat setiap awal bulan dari bulan yang sedang berjalan Kepada Direktorat Pendaftaran Tanah, kantor seksi pendaftaran tanah dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi (Daerah). Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK No. 59/DDA/1970).
- 4) Melaksanakan segala petunjuk yang diberikan oleh Dirjen Agraria PPAT juga wajib memperhatikan hak pengawasan yang dilakukan oleh Dirjen Agraria. Dirjen Agraria ini berhak mencabut penunjukan PPAT juga terbukti kegiatan PPAT merugikan orang lain.

4. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Triwulan (2010:48), mengemukakan bahwa pertanggungjawaban harus mempunyai dasar, yaitu hal yang menyebabkan timbulnya hak hukum bagi seorang untuk menuntut orang lain sekaligus berupa hal yang melahirkan kewajiban hukum orang lain untuk memberi pertanggungjawabannya.

Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang. Konsep pertanggungjawaban hukum berhubungan dengan pertanggungjawaban secara hukum atas tindakan yang dilakukan oleh seseorang atau kelompok yang bertentangan dengan undang-undang. Pertanggungjawaban hukum. Pengertian pertanggungjawaban hukum sebagaimana dikemukakan Hans Kelsen yaitu “Sebuah konsep yang berhubungan dengan konsep

kewajiban hukum adalah konsep tanggung jawab (pertanggungjawaban) hukum. Bahwa “seseorang bertanggungjawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa dia bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Biasanya, yakni bila sanksi ditunjukkan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggungjawab atas perbuatannya sendiri. Dalam kasus ini subjek dari tanggungjawab hukum identik dengan subjek dari kewajiban hukum.

Keadaan ketika seseorang bertanggung jawab secara hukum atas perbuatan tertentu atau bahwa seseorang bertanggungjawab atas suatu sanksi bila perbuatannya bertentangan. Biasanya, yakni bila sanksi ditunjukkan kepada pelaku langsung, seseorang bertanggung jawab atas perbuatannya sendiri. Dalam kasus ini subjek dari tanggungjawab hukum identik dengan subjek dari kewajiban hukum. Pertanggungjawaban hukum, bukan saja dapat diterapkan pada warga negara atau subjek hukum lainnya, namun negara pun dapat diberikan pertanggungjawaban.

Menurut Abdulkadir (2010:503) mengenai teori tanggung jawab dalam perbuatan melanggar hukum (*tort liability*) yang dibagi menjadi beberapa teori, yaitu

- a. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan dengan sengaja (*intentional tort liability*), tergugat harus sudah melakukan perbuatan sedemikian rupa sehingga merugikan penggugat atau mengetahui bahwa apa yang dilakukan tergugat akan mengakibatkan kerugian.

- b. Tanggung jawab akibat perbuatan melanggar hukum yang dilakukan karena kelalaian (*negligence tort liability*), didasarkan pada konsep kesalahan (*concept of fault*) yang berkaitan dengan moral dan hukum yang sudah bercampur baur (*intermingled*).
- c. Tanggung jawab mutlak akibat perbuatan melanggar hukum tanpa mempersoalkan kesalahan (*strict liability*), didasarkan pada perbuatannya baik secara sengaja maupun tidak sengaja, artinya meskipun bukan kesalahannya tetap bertanggung jawab atas kerugian yang timbul akibat perbuatannya.

Menurut Ros (1991:51-53), apabila dikaji dari sejarahnya, teori tanggungjawab hukum telah berkembang dari :

- a. Tanggung jawab yang berdasarkan kesalahan (*fault*) yang mencakup kelalaian (*negligence*) dan ketidakpatutan (*misappropriation/misrepresentation*)
- b. Tanggung Jawab berdasarkan wanprestasi (*breach of contract*), kemudian menjadi
- c. Tanggung jawab tanpa kesalahan (*strict liability*), dimana seiring dengan berkembangnya zaman yang makin menghasilkan resiko yang bertambah besar dan makin rumitnya hubungan sebab akibat dalam penentuan resiko, maka teori hukum telah meninggalkan konsep tanggung jawab kesalahan menjadi konsep tanggung jawab atas resiko.

Prinsip kepatuhan hukum dalam suatu tata kelola yang baik, maka secara hukum perlu dilihat dulu bagaimana perkembangan teori dan konsep

tanggungjawab hukum serta perbuatan melawan hukum. Konsep tanggung jawab hukum (*liability*) akan merujuk pada tanggung jawab pada hukum publik (mencakup tanggung jawab hukum administrasi negara dan tanggung jawab hukum pidana), dan tanggung jawab dalam hukum privat (perdata). Fokus yang akan dibahas dalam penelitian ini adalah tanggung jawab kepala daerah dalam proses pengelolaan keuangan negara.

Mendasarkan pada ketentuan Pasal 1365 KUH Perdata yang menyatakan bahwa “Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada seorang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.” Pengertian perbuatan dalam pasal 1365 KUH Perdata tersebut, terjadi karena tindakan atau kelalaian untuk melakukan sesuatu yang seharusnya dilakukan atau tidak seharusnya dilakukan⁴⁹. Pengertian melanggar terjadi karena perkembangan masyarakat dalam menyesuaikan dengan keadaan. Pengertian melanggar semula diartikan dalam arti sempit, yaitu apabila yang dilanggar adalah hukum yang berlaku yang terdapat dalam undang-undang dan hak orang lain. Seiring perkembangan zaman, pengertian melanggar ditafsirkan secara luas, yaitu apabila yang dilanggar:

- a. Hukum yang berlaku yang terdapat dalam perundang-undangan;
- b. Hak orang lain.
- c. Kelalaian yang melanggar hal orang lain atau bertentangan dengan kewajiban menurut hukum yang berlaku, kesusilaan, kecermatan dalam mengatur masyarakat terhadap orang atau benda.

Kelalaian merupakan perbuatan, dimana si pembuatnya mengetahui akan kemungkinan terjadinya akibat yang merugikan orang lain. Berdasarkan asas kebebasan berkontrak salah satu pihak dengan persetujuan pihak yang lain dapat membatasi akibat-akibat yang mungkin timbul atau yang terjadi karena kelalaian. Perjanjian adalah batal, jika perjanjian yang membatasi akibat-akibat tersebut bertentangan dengan kesusilaan atau jika perjanjian tersebut mengandung klausula yang meniadakan pertanggungjawaban atas kesengajaan yang dibuatnya sendiri.

Dalam melaksanakan suatu perikatan seseorang juga bertanggung jawab untuk perbuatan-perbuatan dari orang yang di bawah tanggungannya. Secara yuridis, dalam hal ini diperkenankan atau diperbolehkan untuk membuat suatu persetujuan yang meniadakan tanggung jawab yang terjadi akibat kelalaian dari orang yang di bawah perintahnya. Ketentuan ini sebagaimana diatur dalam pasal 1391 KUH Perdata, yang berbunyi bahwa “Seseorang yang berutang suatu barang pasti dan tertentu, dibebaskan jika ia memberikan barangnya dalam keadaan di mana barang tersebut berada sewaktu penyerahan, asal kekurangan-kekurangan yang mungkin terdapat pada barang tersebut, tidak disebabkan kesalahan atau kelalaiannya, maupun karena kesalahan atau kelalaian orang-orang yang menjadi tanggungannya, atau pun juga karena ia sebelum timbulnya kekurangan-kekurangan itu, telah lalai menyerahkan barang itu”

Berdasarkan ketentuan tersebut dapat dikemukakan bahwa secara yuridis PPAT yang melakukan kelalaian dalam menjalankan tugasnya, maka

PPAT harus bertanggung jawab atas kelalaiannya. Oleh karena itu, kelalaian yang dilakukan oleh seseorang, maka secara yuridis akan berhadapan dengan hukum untuk pembuktian kelalaian yang disangkakan pada seseorang yang lalai dalam menjalankan tugasnya.

5. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli

Akta jual beli tanah adalah dokumen berkekuatan hukum yang membuktikan adanya peralihan hak atas tanah dari pemilik (penjual) kepada pemilik baru, dalam hal ini pembeli. Surat akta jual beli tanah ini baru dapat dikeluarkan jika transaksi sudah lunas. Sebagai dokumen berkekuatan hukum, surat akta jual beli inilah yang nantinya menjadi rujukan, baik bagi pembeli maupun penjual jika nantinya terjadi sengketa atau masalah hukum sesudah transaksi.

Sebagai salah satu dokumen berkekuatan hukum, maka Akta Jual Beli wajib dimiliki oleh masyarakat yang memiliki aset dalam bentuk tanah dan rumah. Dalam hal ini dokumen yang harus dipersiapkan penjual untuk mendapatkan akta jual beli antara lain:

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) suami dan istri.
- b. Fotokopi Kartu Keluarga.
- c. Fotokopi buku nikah.
- d. Sertifikat tanah asli.
- e. Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) tahun terakhir.

- f. Surat Setoran Pajak Daerah Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (SSPD BPHTB).
- g. Jika jual beli dibawah 60jt maka melampirkan Surat Keterangan Bebas Pajak Penghasilan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- h. Surat persetujuan suami/istri (bisa diberikan dalam akta jual beli tanah).
- i. Surat keterangan kematian asli jika suami/istri sudah meninggal.
- j. Surat keterangan ahli waris asli jika suami/istri telah meninggal dan ada anak yang dilahirkan dari pernikahan mereka.
- k. Fotokopi NPWP.

Dalam pembuatan akta jual beli tanah, maka penjual juga harus memenuhi persyaratan yang ditentukan. Persyaratan yang harus dilengkapi pembeli sebelum dilaksanakannya jual-beli anatara lain :

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP).
- b. Fotokopi Kartu Keluarga (KK).
- c. Fotokopi NPWP.

Transaksi yang berhak dilindungi oleh akta jual beli tanah adalah transaksi terhadap tanah yang sudah bersertifikat dan untuk membuktikannya, penjual wajib menyertakan fotokopi dan asli sertifikat hak atas tanah, bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan atau PBB dan identitas penjual dan pembeli. Dokumen ini nantinya akan dilihat kesesuaiannya data teknis dan yuridis antara sertifikat tanah dengan buku tanah di Kantor Pertanahan. Dokumen ini juga digunakan PPAT untuk memastikan bahwa tanah tersebut tidak sedang terlibat sengketa hukum,

tidak sedang dijamin, atau tidak sedang berada dalam penyitaan pihak berwenang. Jika penjual telah menikah, maka pihak penjual harus menyertakan bukti persetujuan dari suami atau istri. Hal ini karena dalam suatu pernikahan terjadi percampuran harta bersama antara suami dan istri, termasuk juga hak atas tanah. Nantinya, pasangan suami-istri wajib membubuhkan tanda tangannya dalam menandatangani akta jual beli tanah.

6. Tata Cara Permohonan Hak Atas Tanah

enurut Pasal 9 Permen Agraria No. 9 tahun 1999, permohonan Hak Milik atas Tanah Negara diajukan secara tertulis. Permohonan Hak Milik atas Tanah Negara tersebut memuat:

a. keterangan mengenai pemohon:

- 1) apabila perorangan: nama, umur, kewarganegaraan, tempat tinggal dan pekerjaannya serta keterangan mengenai isteri/suami dan anaknya yang masih menjadi tanggungannya;
- 2) apabila badan hukum: nama, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya, tanggal dan nomor surat keputusan pengesahannya oleh pejabat yang berwenang tentang penunjukannya sebagai badan hukum yang dapat mempunyai Hak Milik berdasarkan ketentuanperaturan perundang-undangan yang berlaku.

b. keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yurisis dan data fisik:

- 1) dasar penguasaan atau alas haknya dapat berupa sertipikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang yang telah dibeli dari Pemerintah, putusan

pengadilan, akta PPAT, akta pelepasan hak, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;

- 2) Letak, batas-batas dan luasnya (jika ada Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya);
- 3) jenis tanah (pertanian/non pertanian)
- 4) rencana penggunaan tanah;
- 5) status tanahnya (tanah hak atau tanah negara);

c. lain-lain:

- 1) keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
- 2) keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan Hak Milik diajukan kepada Menteri Agraria dan Pertanahan/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya. Dalam hal pengajuan permohonan Hak milik maka data atau lokasi letak tanah yang bersangkutan dilampiri dengan beberapa syarat yaitu:

a. mengenai pemohon:

- 1) jika perorangan: fotocopi surat bukti identitas, surat bukti kewarganegaraan Republik Indonesia;
- 2) jika badan hukum: fotocopi akta atau peraturan pendiriannya dan salinan surat keputusan penunjukannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

b. mengenai tanahnya:

- 1) data yuridis: sertifikat, girik, surat kapling, surat-surat bukti pelepasan hak dan pelunasan tanah dan rumah dan atau tanah yang telah dibeli dari Pemerintah; akta PPAT, akta pelepasan hak, putusan pengadilan, dan surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- 2) data fisik: surat ukur, gambar situasi dan IMB, apabila ada;
- 3) surat lain yang dianggap perlu;

c. surat pernyataan pemohon mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah-tanah yang telah dimiliki oleh pemohon termasuk bidang tanah yang dimohon.

Menurut Pasal 13 Permen Agraria No. 9 tahun 1999, setelah semua berkas permohonan diterima, Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik permohonan Hak Milik serta memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk dapat atau tidaknya diproses lebih lanjut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Apabila dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya, Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah untuk melakukan pengukuran. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau Petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar dan tanah yang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil

keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*);

- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam Berita Acara; atau
- c. Panitia Pemeriksa Tanah A untuk memeriksa permohonan hak selain yang diperiksa sebagaimana dimaksud pada huruf a. dan huruf b., yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Dalam hal keputusan pemberian Hak Milik kewenangannya telah dilimpahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Keputusan ini tentunya akan ada setelah mempertimbangkan pendapat Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau pejabat yang ditunjuk atau Tim Penelitian Tanah atau Panitia Pemeriksa Tanah A. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota akan menerbitkan keputusan pemberian Hak Milik atas tanah negara yang dimohon atau keputusan penolakan. Apabila permohonan ternyata ditolak, maka penolakan harus disertai dengan alasan yang menjadi dasar penolakan. Keputusan pemberian Hak Milik atau keputusan penolakan disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.

C. Definisi Konseptual

Akta jual beli merupakan salah satu bukti otentik terjadinya peralihan hak atas tanah. Akta jual beli tanah memiliki beberapa fungsi penting yang membuat keberadaannya tidak dapat digantikan, seperti bukti adanya transaksi jual beli tanah yang sah dengan kesepakatan harga dan ketentuan lain yang

telah disetujui oleh kedua belah pihak, menjadi landasan agar pihak penjual maupun pembeli memenuhi kewajibannya masing-masing dalam proses jual beli rumah atau tanah dan ketika salah satu pihak gagal memenuhi kewajibannya, maka akta jual beli tersebut dapat digunakan sebagai bukti untuk menuntut kewajiban pihak yang lalai. Oleh karena itu agar akta jual beli tanah mempunyai kekuatan hukum yang pasti, maka pembuatan akta tanah harus dilakukan oleh pejabat yang mempunyai kewenangan. Akta jual beli tanah tidak bisa dibuat sendiri begitu saja karena yang berwenang untuk membuatnya adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Selain dibuat oleh pejabat khusus, penandatngannya juga dilakukan di hadapan seorang notaris. Pembuatan akta jual beli tanah harus dihadiri oleh beberapa orang antara lain penjual, pembeli, serta dua orang saksi. Apabila pembeli sudah menikah, maka suami istri harus hadir dan apabila pembeli atau penjual tidak dapat hadir, maka dapat diwakilkan oleh orang yang telah diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis. Oleh karena itu semua persyaratn dan prosedur harus dilalui agar dokumen mempunyai kekuatan hukum.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Pendekatan Penelitian

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif, hukum dipelajari dan diteliti sebagai suatu studi mengenai *law in action*, karena mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain. Studi terhadap *law in action* merupakan studi ilmu sosial yang non-doktrinal dan bersifat empiris.

B. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif, dimana penelitian normatif empiris yaitu menelaah kasus berdasarkan undang-undang regulasi yang bersangkutan paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Pokok kajiannya adalah pelaksanaan atau implementasi ketentuan hukum positif dan kontrak secara faktual pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat guna mencapai tujuan yang telah ditentukan. Penelitian hukum normatif-empiris (terapan) bermula dari ketentuan hukum positif tertulis yang diberlakukan pada peristiwa hukum *in concreto* dalam masyarakat, sehingga dalam penelitiannya terdapat gabungan dua tahap, yaitu:

1. Tahap pertama adalah kajian mengenai hukum normatif yang berlaku
2. Tahap kedua adalah penerapan pada peristiwa *in concreto* guna mencapai tujuan yang telah ditentukan. Penerapan tersebut dapat diwujudkan melalui perbuatan nyata dan dokumen hukum. Hasil penerapan akan menciptakan

pemahaman realisasi pelaksanaan ketentuan ketentuan hukum normatif yang dikaji telah dijalankan secara patut atau tidak.

C. Fokus Penelitian

Fokus penelitian ini dimaksudkan untuk membatasi studi kualitatif sekaligus membatasi penelitian guna memilih mana data yang relevan dan mana yang tidak relevan. Pembatasan dalam penelitian kualitatif ini lebih didasarkan pada tingkat kepentingan/urgensi dari masalah yang dihadapi dalam penelitian ini. Penelitian ini akan difokuskan pada Tanggung jawab PPAT terhadap akta jual beli Di Kabupaten Magelang.

D. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian adalah tempat dimana peneliti memperoleh informasi mengenai data yang diperlukan. Pemilihan lokasi harus didasarkan pada pertimbangan-pertimbangan kemenarikan, keunikan, dan kesesuaian dengan topik yang dipilih. Lokasi penelitian menunjuk pada pengertian lokasi sosial yang dicirikan oleh adanya tiga unsur yaitu pelaku, tempat dan kegiatan yang dapat diobservasi. Adapun yang menjadi lokasi penelitian adalah PPAT di Kabupaten Magelang yang terdiri dari :

1. PPAT Yunita Noor Kusuma Dewi, S.H. untuk wilayah Kecamatan Borobudur.
2. PPAT Siti Sudarwanti, S.H., M.Kn., untuk wilayah Kecamatan Mungkid.
3. PPAT Arfa Zuraida, S.H., M.Kn., untuk wilayah Kecamatan Secang

Lokasi penelitian tersebut akan ditambahkan dengan keberadaan PPAT Kecamatan untuk mendukung kelengkapan objek penelitian. Dengan

keberadaan responden PPATS, maka hasil ini akan dapat mewakili kondisi empiris dalam masalah pembuatan akta jual beli.

E. Sumber Data

Sebagai bahan dalam penelitian ini digunakan beberapa jenis data antara lain:

1. Bahan Hukum Primer, seperti Kitab Undang-undang Hukum Perdata, Undang-undang Kesehatan, serta berbagai peraturan perundang-undangan dasar yang relevan dengan penelitian ini.
2. Bahan Hukum Sekunder, yaitu data yang bukan diusahakan sendiri pengumpulannya oleh peneliti, melainkan dari pihak lain. Bahan hukum sekunder merupakan data yang diperoleh dengan mengadakan penelitian kepustakaan dan dokumen-dokumen.
3. Bahan Non Hukum yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder, meliputi:
 - a. Kamus hukum
 - b. Kamus Bahasa Indonesia

F. Metode Pengambilan Data

1. Penelitian Pustaka (*Library Research*)

Teknik kepustakaan adalah penelitian kepustakaan yang dilaksanakan dengan cara membaca, menelaah dan mencatat berbagai literatur atau bahan bacaan yang sesuai dengan pokok bahasan, kemudian disaring dan dituangkan dalam kerangka pemikiran secara teoritis. Teknik ini dilakukan guna memperkuat fakta untuk membandingkan perbedaan dan atau

persamaan antara teori dan praktek yang sedang penulis teliti terkait masalah tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah terhadap akta jual beli.

2. Wawancara

Wawancara adalah teknik pengumpulan data yang digunakan peneliti untuk mendapatkan keterangan lisan melalui wawancara dan berhadapan muka dengan orang yang dapat memberikan keterangan pada peneliti. Wawancara ini berupa pertanyaan-pertanyaan yang telah disiapkan sebelumnya yang akan diajukan kepada nara sumber untuk dimintai keterangannya mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penelitian tersebut untuk mendapatkan data-data yang diperlukan.

G. Metode Analisis Data

Analisis merupakan penjelasan dari semua bahan-bahan maupun data-data yang sudah dikumpulkan dan dijelaskan sebelumnya secara sistematis. Penjelasan tersebut diuraikan secara logis menurut pemikiran dari penulis. Terdapat beberapa jenis teknik analisis data, tetapi dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik analisis data secara kualitatif. Teknik analisis data secara kualitatif yaitu metode analisis data dengan cara mengelompokkan dan menseleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya kemudian disusun secara sistematis, yang selanjutnya dikaji dengan metode berfikir secara deduktif dihubungkan dengan teori-teori dari studi kepustakaan (data sekunder), kemudian dibuat kesimpulan yang berguna untuk menjawab rumusan masalah dalam penelitian ini.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan dapat disimpulkan bahwa secara formil factor yang dapat menyebabkan akta PPAT menjadi cacat hukum, apabila terjadi penyimpangan terhadap ketentuan Pasal 95-102 PMNA/Ka BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juncto Pasal 1868 dan 1869 KUHPerdara, maka akta otentik dapat turun kekuatan pembuktiannya dari mempunyai kekuatan pembuktian selayaknya akta dibawah tangan, jika pejabat umum yang membuat akta itu tidak berwenang untuk membuat akta tersebut cacat dalm bentuknya karena dalam perjalanan proses pembuatan akta tersebut terdapat salah satu penyimpangan terhadap syaarat formil dari prosedur tata cara pembuatan akta PPAT, baik disengaja maupun tidak karena kealpaan dan atau kelalaian dari PPAT bersangkutan

Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai prosedur sebagai berikut:

1. Tata cara Penerbitan akta Jual beli tanah oleh PPAT ialah di mulai dengan pemeriksaan dan melengkapi syarat-syarat administrasi yang di perlukan, bila di perlukan surat keteerangan ahl waris dan surat kuasa apabila pengurusannya di kuasakan, selanjutnya akta di tanda tangani setidak tidaknya dua orang saksi, lalu di bacakan isinya kepada para pihak dan

dalam waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari PPAT sudah harus menyampaikan akta yang di buatnya kepada badan pertanahan

2. Faktor penyebab akta jual beli bermasalah oleh PPAT dapat berasal dari internal PPAT mauppun faktor eksternal dari para pihak, serta juga faktor administrasi yang menyebabkan terjadinya akta bermasalah
3. Tentang Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT atau bermasalah. Haruslah di bedakan antara akta PPAT itu sendiri dan perjanjian jual beli yang di tuangkan ke dalam akta oleh para pihak. Meskipun aktanya terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah Tangan.
4. Akibat hukum dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan prosedur yang dilakukan PPAT:
 - a. PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.
 - b. Secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat di proses di Kantor Pertanahan.
 - c. Jika timbul sengketa dan para pihak yang berkepentingan dapat membuktikan bahwa akta tersebut telah dibuat dengan memenuhi satu atau beberapa tata cara pembuatan akta PPAT maka akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan

B. Saran

Berdasarkan penelitian dan pembahasan yang dilakukan, maka Penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Disarankan kepada PPAT agar dalam membuat akta jual beli selalu berpegang pada prosedur yang sesuai dengan peraturan-peraturan yang berlaku sehingga meminimalkan permasalahan dikemudian hari.
2. Disarankan kepada masyarakat sebagai pengguna jasa PPAT supaya lebih berhati-hati dalam bertransaksi jual beli tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi. 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. (Cetakan ke-2). Jakarta: Sinar Grafika.
- Abdulkadir Muhammad, 2000, *Hukum Perdata Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adolf, Huala, 1991, *Aspek-aspek Negara dalam Hukum Internasional*, Rajawali. Jakarta.
- Assikin. Yovita Christian, Abu Bakar, Lastuti, Lubis. Nanda Anisa, 2019, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan dibatalkan Akta Jual Beli ditinjau dari Peraturan Perundang-Undangan yang Berlaku*, Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan Volume 3, Nomor 1, Desember 2019
- Achmad Ali Chomzah, 2002, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Gunung Agung, Jakarta.
- Erza Putri, *Peran PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah*, <http://erzaputri.blogspot.com>. diakses 12 Maret 2019
- Harahap, Yahya. 1986. *Segi-Segi Hukum Perjanjian*. Bandung: Alumni
- H.M. Arba. 2015. *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Sinar Grafika.
- Irwansyah Lubis, Anhar, M Zuhdi, 2018, *Profesi Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Mitra Wacana Media, Jakarta.
- Koentjaraningrat, 1985, *Metode-Metode Penelitian Masyarakat*, Jakarta :PT. Gramedia.
- Kurniawan. Sudjatmiko Adji, 2013, *Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Berdasarkan Kuasa Mutlak*, Jurnal Fakultas Hukum Unibersitas Brawijaya.
- Muctar Wahid, 2008, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah*, Repulika, Jakarta.
- Perangin, Effendi. 1991. *Hukum Agraria di Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers.

- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Roni Hanitio Sumitro, 1982, *Metodologi Penelitian Hukum*, Semarang, : Ghalia Indonesia.
- Rosa Agustina, 2003, *Perbuatan Melawan Hukum*, FHUI Pascasarjana, Jakarta.
- Subekti, 2001, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta.
- Sahat H.M.T. 2007 Sinaga, *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak*, Bandung: Pustaka Sutra.
- Soejono Soekamto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta :UI Press.
- Soejono dan H. Abdurrahman. 2003. *Prosedure Pendaftaran Tanah tentang Hak Milik, Hak Sewa Guna, Hak Pakai dan Hak Guna Bangunan*. (Cetakan ke-2). Jakarta: PT, Rineka Cipta.
- Triwulan. Titik dan Febrian. Shinta, 2010, *Perlindungan Hukum bagi Pasien*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- _____. 2012. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. (Cetakan ke-4). Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- _____. 2006. *Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah*. (Cetakan ke-2). Jakarta: Kencana Prenadamedia Group.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Cetakan ke-31. Jakarta: PT. Pradnya Paramita. 2001.
- <https://pdb-lawfirm.id/jenis-jenis-peralihan-hak-atas-tanah/>, 2 September 2021, 19:37 WIB.