

**TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH KARENA JUAL BELI OLEH PARA PIHAK DI HADAPAN
PPAT KABUPATEN TULANG BAWANG**

(Skripsi)

Oleh

DWIKI PRIAMBODO



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2021**

ABSTRAK

TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI OLEH PARA PIHAK DI HADAPAN PPAT KABUPATEN TULANG BAWANG

Oleh

DWIKI PRIAMBODO

Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah bahwa peralihan hak milik atas tanah hanya dapat didaftarkan oleh petugas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan wilayah kerja lokasi tanah yang menjadi objek pendaftaran. Hal itu dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Sehubungan dengan hal tersebut menjadi alasan penulis untuk membahas mengenai apa saja yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli peralihan hak milik atas tanah di Kabupaten Tulang Bawang serta bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh para pihak dihadapan PPAT Kabupaten Tulang Bawang.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis normatif dan didukung dengan pendekatan yuridis empiris. Pengumpulan data dilakukan dengan studi pustaka dan studi lapangan dengan melakukan wawancara kepada PPAT Tulang Bawang, selanjutnya data dianalisis secara kualitatif.

Hasil penelitian dan pembahasan ini menunjukkan bahwa dalam pembuatan akta jual beli PPAT harus memperhatikan syarat materiil dan syarat formil yang mana syarat tersebut dapat menentukan akan sahnya suatu peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT. Adapun pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh PPAT di Kabupaten Tulang Bawang terjadi apabila terdapat permohonan dari salah seorang masyarakat atau badan hukum yang mengajukan permohonan hak milik atas tanah secara tertulis kepada kantor PPAT setempat. Permohonan tersebut haruslah memuat keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik.

Kata Kunci : PPAT, Peralihan Hak Milik, Jual Beli Tanah.

ABSTRACT

LEGAL REVIEW OF THE IMPLEMENTATION OF LAND PROPERTY RIGHTS TRANSITION DUE TO TRANSACTION BY THE PARTIES IN FRONT OF PPAT TULANG BAWANG REGENCY

By

DWIKI PRIAMBODO

Based on PP No. 24 of 1997 about the land registration that transition of land property rights must be registered by Regency/City officers with working area of land location become the object of registration This can be proven by a deed that is made by the Land Deed Making Official (PPAT) according to the provisions of the applicable laws and regulations. This is the reason for the author to discuss what PPAT must pay attention in making of the deed transaction of land property rights transition in Tulang Bawang Regency and how to implement the transition of land property rights due to transaction by the parties in front of PPAT in Tulang Bawang regency.

This study used a normative juridical approach and was supported by an empirical juridical approach. Data was collected by means of a literature study and field studies by conducting interviews with PPAT Tulang Bawang, after that the data was analyzed qualitatively.

The results of this research and discussion indicate that in making the deed transaction, PPAT must pay attention to material and formal requirements, which the conditions can determine the validity of a transition of land property rights due to transaction by the parties in front of PPAT. The implementation of the transition of land property rights due to transaction by the parties in front of PPAT in Tulang Bawang Regency occurs when there is an application from a community or legal entity who submits a written application for land property rights to the local PPAT office. The application must contain information about the applicant, information about his land which includes juridical data and physical data.

Keywords: PPAT, Property Rights Transition, Land transaction.

**TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS
TANAH KARENA JUAL BELI OLEH PARA PIHAK DI HADAPAN
PPAT KABUPATEN TULANG BAWANG**

Oleh

Dwiki Priambodo

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Mencapai Gelar
SARJANA HUKUM

Pada

Bagian Hukum Keperdataan
Fakultas Hukum Universitas Lampung



**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS LAMPUNG
BANDAR LAMPUNG
2021**

Judul Skripsi : **TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN
PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH
KARENA JUAL BELI OLEH PARA PIHAK
DI HADAPAN PPAT KABUPATEN TULANG
BAWANG**

Nama Mahasiswa : **Dwiki Priambodo**

Nomor Pokok Mahasiswa : **1612011182**

Bagian : **Hukum Keperdataan**

Fakultas : **Hukum**



1. Komisi Pembimbing

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP. 196012281989031001

Siti Nurhasanah, S.H., M.H.
NIP. 197702111998022001

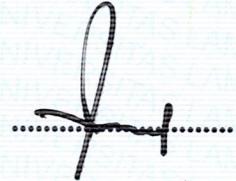
2. Ketua Bagian Hukum Keperdataan

Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.
NIP. 196012281989031001

MENGESAHKAN

1. Tim Penguji

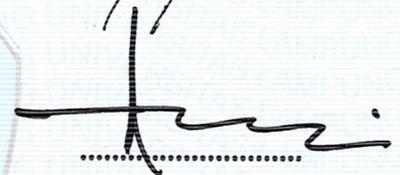
Ketua : **Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum.**



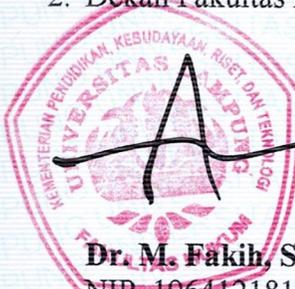
Sekretaris/Anggota : **Siti Nurhasanah, S.H., M.H.**



Penguji
Bukan Pembimbing : **Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.**



2. Dekan Fakultas Hukum



Dr. M. Fakhri, S.H., M.S.
NIP. 196412181988031002

Tanggal Lulus Ujian Skripsi: **02 November 2021**

PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Dwiki Priambodo

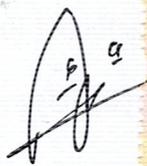
NPM : 1612011182

Bagian : Hukum Keperdataan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa skripsi saya yang berjudul **“Tinjauan Hukum Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli oleh Para Pihak di Hadapan PPAT Kabupaten Tulang Bawang ”** benar-benar hasil karya bukan plagiat sebagaimana telah diatur dalam Pasal 27 Peraturan Akademik Universitas Lampung dengan Keputusan Rektor Nomor 3187/H26/DT/2010.

Bandar Lampung, 02 November 2021



Dwiki Priambodo
NPM. 1612011182

RIWAYAT HIDUP



Penulis bernama lengkap Dwiki Priambodo, dilahirkan di Tulang Bawang pada tanggal 11 Mei 1998. Penulis merupakan anak kedua dari tiga bersaudara, pasangan Bapak Johari dan Ibu Anik Susilowati.

Penulis menyelesaikan pendidikan di Sekolah Dasar (SD) Negeri 03 Banjar Agung Pada Tahun 2010, Sekolah Menengah Pertama (SMP) Negeri 05 Banjar Agung Pada Tahun 2013, Sekolah Menengah Atas (SMA) Negeri 01 Banjar Agung pada tahun 2016. Penulis diterima sebagai Mahasiswi Fakultas Hukum Universitas Lampung pada tahun 2016 melalui jalur Seleksi Bersama Masuk Perguruan Tinggi Negeri (SBMPTN). Penulis telah mengikuti kegiatan Kuliah Kerja Nyata (KKN) Periode I tahun 2019 selama 40 (empat puluh) hari di Desa Gunung Labuhan Kecamatan Sungkai Selatan Kabupaten Lampung Utara.

Selama menempuh pendidikan di Fakultas Hukum Universitas Lampung, penulis aktif di Unit Kegiatan Mahasiswa (UKM) Fotografi ZOOM Universitas Lampung dan menjabat sebagai Kepala Divisi Pendidikan periode 2018-2019 dan menjabat sebagai Ketua Umum UKM Fotografi ZOOM Universitas Lampung pada tahun 2019, serta penulis menjadi Dewan Penasehat Ukm Fotografi UKM Fotografi ZOOM Universitas Lampung pada tahun 2020. Penulis menyelesaikan skripsi sebagai salah satu syarat untuk mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

PERSEMBAHAN

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

Puji syukur kepada Allah SWT atas segala rahmat dan hidayah-Nya yang telah memberikan kekuatan, kesehatan, rezeki, serta kesabaran dan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menjadi sumber inspirasi dalam segala tindakan dan langkah hidupku, sehingga penulis dapat belajar dan bekerja keras untuk menyelesaikan skripsi ini. Segala kerendahan hati, saya persembahkan skripsi ini kepada:

Ayah tercinta Bapak Johari dan Ibu Tersayang Anik Susilowati.

Orang tua yang selama ini telah mendidik dengan penuh kasih sayang, melindungiku dan merawatku dengan setulus hati serta memberiku motivasi dan doa luar biasa untuk menjadi anak yang dapat mewujudkan impian dan membanggakan orang tua dalam kondisi sesulit apapun.

MOTO

“Bermimpilah semaumu tapi jangan lupa bangun”

“Allah tidak akan membebani seseorang itu melainkan sesuai dengan
kesanggupannya”

- (QS. Al Baqarah ayat 286) -

“Kekurangan adalah kelebihan yang tidak ditampilkan”

- Deddy Corbuzier-

SANWACANA

Alhamdulillahirobbil'alamin, segala puji bagi Allah *SubhanahuwaTa'ala*, Rabb semesta alam, yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Shalawat serta salam senantiasa terlimpahkan kepada Baginda Rasulullah Muhammad, *sallallahu'alaihiwasallam*, keluarga, sahabat dan seluruh pengikutnya yang senantiasa mengikuti jalan petunjuk-Nya. *Aamiin*. Hanya dengan kehendak-Nya penulis dapat menyelesaikan penulisan skripsi yang berjudul **“TINJAUAN HUKUM PELAKSANAAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH KARENA JUAL BELI OLEH PARA PIHAK DI HADAPAN PPAT KABUPATEN TULANG BAWANG”**, yang diajukan untuk memenuhi syarat mencapai gelar Sarjana Hukum pada Fakultas Hukum Universitas Lampung.

Penulis telah mendapatkan banyak bantuan, bimbingan, dan saran dari berbagai pihak yang sangat berharga bagi penulis dalam penyelesaian skripsi ini, untuk itu pada kesempatan ini penulis menyampaikan terima kasih yang tak terhingga kepada:

1. Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
2. Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.

3. Dewi Septiana, S.H., M.H., selaku Sekretaris Ketua Bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
4. Dr. Sunaryo, S.H., M.Hum., selaku Dosen Pembimbing I, terima kasih atas waktu yang telah diluangkan, bimbingan, saran, masukan, dan bantuan yang sangat berarti sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
5. Siti Nurhasanah, S.H., M.H., selaku Dosen Pembimbing II, terima kasih atas waktu yang telah diluangkan, bimbingan, saran, masukan, dan bantuan yang sangat berarti sehingga skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik.
6. Dr. M. Fakhri, S.H., M.S., selaku Dosen Pembahas I terimakasih atas waktu, kritik, dan saran dalam seminar I dan II guna kesempurnaan skripsi ini.
7. Dwi Rimadona, S.H., M.Kn., selaku Dosen Pembahas II terimakasih atas waktu, kritik, dan saran dalam seminar I dan II guna kesempurnaan skripsi ini.
8. Nilla Nargis, S.H., M.Hum., selaku Pembimbing Akademik yang telah membantu dan membimbing penulis dalam perkuliahan di Fakultas Hukum Universitas Lampung.
9. Bapak Alison Jufri, S.H., M.H., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung terima kasih telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini dan telah banyak memberikan informasi yang sangat berguna bagi skripsi saya.
10. Bapak Doddy Nurhadi, S.H., M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung terima kasih telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini dan telah banyak memberikan informasi yang sangat berguna bagi skripsi saya.

11. Ibu Rika Mariska.SZ, S.H.,M.Kn., selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung terima kasih telah bersedia menjadi narasumber dalam penelitian ini dan telah banyak memberikan informasi yang sangat berguna bagi skripsi saya.
12. Kakak tercinta Julian Aditama dan adik Tersayang Salma Aulia Rakhma yang selama ini memberikan motivasi, dukungan dan doa sehingga dapat mewujudkan impian keluarga dan menjadi teladan bagi kakak dan adik tercinta.
13. Seluruh dosen dan karyawan yang bertugas di Fakultas Hukum Universitas Lampung, khususnya Dosen Bagian Hukum Keperdataan yang selama ini telah memberikan ilmu dan pengalaman yang sangat bermanfaat bagi saya.
14. Om Haris dan Tante Novi, terimakasih telah sabar menasehati, memberikan semangat dan motivasi untuk penyelesaian skripsi ini, dan terimakasih telah menjadi orang tua ku di tanah rantau ini.
15. Sahabatku selama di masa perkuliahan, Denis, Rakha, Syahril,Reza, Eka, Abim, Halfi, Ismi ,Nuril, dan yang lainnya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu, terimakasih atas canda tawa dan kenangan indah selama masa perkuliahan;
16. Keluarga Kecil Angkatan 19, Yudha, Yudhian, Wisnu, Adit, Efyo, Bella, Ratu Ayu, Oreza, Aster, Ati,Naresha, di UKM Fotografi ZOOM Universitas Lampung Universitas Lampung yang selama ini telah memberikan pengalaman dan pembelajaran serta rasa kekeluargaan yang tak terlupakan.

17. Abang dan Mba di UKM Fotografi ZOOM Universitas Lampung Universitas Lampung yang selama 5 (lima) tahun memberikan pengalaman dan pembelajaran serta rasa kekeluargaan yang tak terlupakan.
18. Seluruh Mahasiswa Hukum Universitas Lampung Angkatan 2016 dan Mahasiswa Hukum Perdata Angkatan 2016.
19. Almamaterku Tercinta.

Semoga Allah SWT membalas jasa dan kebaikan yang telah diberikan kepada saya . Penulis menyadari bahwa masih terdapat kekurangan dalam penulisan skripsi ini karena keterbatasan dan pengetahuan yang penulis miliki, maka dari itu kritik, saran, dan masukan yang membangun dari semua pihak sangat diharapkan untuk pengembangan dan kesempurnaan skripsi ini.

Bandar Lampung,02 November 2021
Penulis

Dwiki Priambodo

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|----------------|
| I. PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian | 6 |
| C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian..... | 7 |
| 1. Tujuan Penelitian..... | 7 |
| 2. Kegunaan Penelitian..... | 7 |
| II. TINJAUAN PUSTAKA..... | 9 |
| A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) | 9 |
| 1. Pengertian PPAT | 9 |
| 2. Tugas Kewajiban dan wewenangan PPAT | 10 |
| 3. Wilayah Kerja PPAT..... | 20 |
| 4. Pengertian dan Macam-Macam Akta PPAT | 21 |
| 5. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli | 23 |
| 6. Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdara | 30 |
| 7. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli | 30 |
| B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah | 31 |
| 1. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah..... | 31 |
| 2. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Hak Atas Tanah..... | 33 |
| C. Kerangka Pemikiran | 37 |
| III. METODE PENELITIAN..... | 40 |
| A. Jenis Penelitian | 40 |
| B. Tipe Penelitian..... | 41 |
| C. Pendekatan Masalah | 41 |
| D. Data dan Sumber Data..... | 42 |
| E. Metode Pengumpulan Data | 44 |
| F. Metode Pengolahan Data | 44 |
| G. Analisis Data | 45 |

| | |
|--|-----------|
| IV. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN | 46 |
| A. Apa Saja yang Harus Diperhatikan oleh PPAT dalam Pembuatan Akta Jual Beli Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Tulang Bawang | 46 |
| B. Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Oleh Para Pihak di Hadapan PPAT Kabupaten Tulang Bawang | 51 |
| V. PENUTUP | 68 |
| A. Simpulan | 68 |
| B. Saran | 69 |

DAFTAR PUSTAKA
LAMPIRAN

DAFTAR GAMBAR

| | |
|----------------|----|
| Gambar 1. | 37 |
| Gambar 2. | 60 |

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai salah satu sumber kekayaan alam memiliki hubungan erat sekali dengan kelangsungan hidup manusia. Manusia dalam kehidupan sehari-harinya senantiasa berhubungan dengan tanah. Antara manusia dan tanah merupakan suatu hal yang tidak dapat dipisahkan. Dalam memenuhi kebutuhan hidupnya seperti perumahan, tempat melakukan kegiatan pertanian bahkan tempat untuk melakukan penguburan jenazah, manusia senantiasa berhubungan dengan tanah. Sehingga tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam kehidupan manusia.

Begitu pentingnya arti dan peranan tanah dalam kehidupan manusia, hubungan yang sangat erat antara manusia dan tanah sebagai hubungan hidup antara umat manusia yang teratur susunannya dan berkaitan satu dengan yang lain di satu pihak dan tanah di lain pihak, yaitu tanah di mana mereka di makamkan dan yang menjadi tempat kediaman orang-orang halus pelindungnya beserta arwah leluhurnya, tanah di mana meresap daya-daya hidup, termasuk juga hidupnya umat itu dan karenanya tergantung daripadanya, maka pertalian pikirannya “serba berpasangan” itu dapat dan seharusnya dianggap pertalian hukum umat manusia terhadap tanah.

Hubungan yang erat tersebut juga berkaitan dengan adanya pertambahan jumlah penduduk yang pesat serta meningkatnya pembangunan di negara kita mengakibatkan kebutuhan akan tanah dirasakan semakin meningkat dan mendesak, sedangkan persediaan tanah semakin lama semakin sedikit dan sulit untuk dimiliki.

Kebutuhan akan tanah juga dirasakan di daerah Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung. Setelah terjadinya pemekaran pada tahun 2008 tersebut juga berdampak pada banyaknya kegiatan pembangunan memerlukan tanah non pertanian untuk digunakan sebagai penunjang pembangunan sehingga banyak terjadi peralihan hak milik atas tanah.¹

Peralihan hak atas tanah merupakan salah satu peristiwa dan/atau perbuatan hukum yang mengakibatkan terjadinya pemindahan hak atas tanah dari pemilik kepada pihak lainnya. Peralihan tersebut bisa disengaja oleh karena adanya perbuatan hukum seperti jual beli, sewa-menyewa dan sebagainya, dan juga tidak disengaja karena adanya peristiwa hukum seperti peralihan hak karena warisan.

Kehendak yang disengaja dan disepakati atas sebidang tanah hak milik, maka didalamnya ada pengalihan hak atas tanah tersebut. Bila pengalihan tersebut dipaksakan oleh kewenangan dan kekuasaan Negara maka disebut dicabut atau mungkin dinasionalisasikan. Dan ini pun harus dengan menempuh persyaratan, sebab terjadi pemutusan hubungan hukum kepemilikan di dalamnya.²

¹ <http://tulangbawangkab.go.id/informasi/sejarah-tulang-bawang> diakses pada 16 April 2021 Pukul 05.37 WIB.

² Muhammad Yamin Lubis. 2008. Hukum Pendaftaran Tanah. Mandar Maju. Bandung, hlm. 27

Ketentuan tersebut menjelaskan bahwa peralihan hak atas tanah adalah suatu peristiwa/perbuatan hukum yang mengakibatkan berpindahnya hak dari subyek hukum yang satu ke subyek hukum lainnya, sehingga menyebabkan kehilangan kewenangannya terhadap tanah tersebut. Salah satu cara untuk menguasai atau memiliki hak atas tanah adalah melalui proses jual beli. Pengertian jual beli menurut ketentuan Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu berjanji mengikatkan diri untuk menyerahkan suatu benda dan pihak yang lainnya berjanji untuk membayar harga yang telah diperjanjikan. Disamping itu, lembaga hukum jual beli juga diatur dalam hukum adat. Dalam hukum adat, hak milik dapat beralih maupun dialihkan.

Jual beli tanah yang mengakibatkan beralihnya hak milik tanah kepada penjual disebut dengan istilah jual lepas. Jual beli ada dua subjek yaitu penjual dan pembeli, yang masing-masing mempunyai kewajiban dan berbagai hak, maka mereka masing-masing dalam beberapa hal merupakan pihak yang berwajib dan dalam hal-hal lain merupakan pihak yang berhak. Ini berhubungan dengan sifat timbal balik dari persetujuan jual beli (*Werdering overenkomst*). Objek dari jual beli disini adalah hak atas tanah yang akan dijual. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Hak atas tanah yang dijual, bukan tanahnya. Memang benar dengan tujuan membeli hak atas tanah ialah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan mempergunakan tanah tersebut, tetapi yang dibeli (dijual) bukan tanahnya, tetapi hak atas tanahnya.³ Ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

³Effendi Perangin-angin, 1994, *Praktek Jual Beli Tana*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, Hlm.8.

selanjutnya disebut PP No.24 Tahun 1997, menyebutkan setiap peralihan hak atas tanah melalui jual-beli, hibah, pemasukan modal dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, hanya dapat didaftarkan jika dapat dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT . Dalam UUPA juga menentukan bahwa peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA yang merupakan pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak konsumen dari masyarakat. Ketentuan di atas, dapat ditarik suatu pengertian bahwa setiap terjadi peralihan hak atas tanah harus dibuat akta oleh dan di hadapan PPAT. Hal ini dimaksudkan untuk memberikan jaminan perlindungan dan kepastian hukum bagi para pihak. Bila suatu perjanjian jual beli tidak dilakukan di hadapan PPAT perjanjian jual beli tersebut tetap sah bagi para pihak, namun bila tanpa akta jual beli, tanah tersebut tidak dapat didaftarkan atau dibalik nama ke atas nama pemilik yang baru di Kantor Pertanahan. Berdasarkan Pasal 39 ayat (1) PP No.24 Tahun 1997 ditetapkan bahwa PPAT menolak untuk membuat akta jika :

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan sebagai berikut :

- a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa tanah yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2).
- b. Surat Keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari Kantor Pertanahan surat keterangan dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Sebelum PPAT melakukan peralihan hak atas tanah khususnya peralihan hak milik dengan cara jual beli yang dilakukan dengan pembuatan akta jual beli, maka PPAT yang bersangkutan wajib melakukan pemeriksaan / pengecekan sertifikat pada Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Menurut Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 atau biasa disingkat PMA No. 3 Tahun 1997 dijelaskan bahwa PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Pendaftaran pemindahan atau peralihan hak tersebut bertujuan agar pihak ketiga mengetahui bahwa sebidang tanah tersebut telah dilakukannya jual beli. Sebab apabila jual beli tanah tidak didaftarkan dan bidang tanahnya tidak dikuasai

secara nyata oleh pemilik baru, hal ini membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain.⁴

Berdasarkan beberapa hal yang telah dijelaskan oleh karena hal tersebut, penulis merasa tertarik dan perlu membahas permasalahan yang ada dengan mengambil judul **Tinjauan Hukum Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Oleh Para Pihak di Hadapan PPAT Kabupaten Tulang Bawang.**

B. Permasalahan dan Ruang Lingkup Penelitian

1. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang yang sudah dijelaskan maka penulis tertarik merumuskan 2 (dua) buah rumusan masalah sebagai berikut :

- a. Apa saja yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli peralihan hak milik atas tanah di Kabupaten Tulang Bawang?
- b. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh para pihak dihadapan PPAT Kabupaten Tulang Bawang?

2. Ruang Lingkup Penelitian

- a. Ruang Lingkup Keilmuan

Ruang lingkup kajian materi penelitian ini adalah ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

⁴ Meiyani, Erfa, 2009, Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Cara Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Skripsi Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang, Semarang.

Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

b. Ruang lingkup objek kajian

Ruang lingkup kajian penelitian ini adalah tinjauan hukum pelaksanaan jual beli tanah oleh para pihak di hadapan PPAT Kabupaten Tulang Bawang.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah diatas maka tujuan penelitian ini adalah menganalisis:

- a. Mengkaji serta menganalisis mengenai apa saja yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam pembuatan akta jual beli peralihan hak milik atas tanah karena jual di kabupaten tulang bawang.
- b. Mengkaji serta menganalisis mengenai bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh para pihak dihadapan PPAT Kabupaten Tulang Bawang.

2. Kegunaan Penelitian

a. Kegunaan Teoritis

Diharapkan memberi sumbangan pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan, khususnya di bidang hukum perdata. Melalui penelitian ini maka diharapkan dapat membuka cakrawala dan pengetahuan mengenai penerapan hukum secara nyata (*law in action*), sehingga untuk masa yang akan datang tercipta situasi hukum yang kondusif.

b. Kegunaan Praktis

Selain kegunaan teoritis, penelitian ini pun memberikan kegunaan praktis yaitu:

- 1) Berguna sebagai upaya pengembangan kemampuan dan memberikan pengetahuan bagaimana pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh para pihak dihadapan PPAT Kabupaten Tulang Bawang, serta dapat menerapkan ilmu yang diperoleh dalam penelitian ini.
- 2) Berguna sebagai bahan informasi bagi pihak yang memerlukan khususnya bagi Mahasiswa bagian Hukum Keperdataan Fakultas Hukum Universitas Lampung.
- 3) Berguna sebagai salah satu syarat dalam menempuh ujian sarjana Fakultas Hukum Universitas Lampung.

II. TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian PPAT

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang disebut 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 Perundang-undangan yang berlaku. Sedangkan, menurut Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang aturan jabatan pejabat pembuat akta tanah selanjutnya disebut PP No.24 Tahun 2016 PPAT adalah :

- a. Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam PP No.24 Tahun 2016 ini, juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus.
- b. PPAT sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta

PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

- c. PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.⁵

Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya tugas dan wewenang PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pemindahan hak atas tanah. Maka dari itu, pada bagian selanjutnya akan dijelaskan terkait tugas, kewajiban dan wewenang PPAT.

2. Tugas, Kewajiban dan Wewenang PPAT

a. Tugas PPAT

Tugas pokok PPAT, sesuai dengan ketentuan Perundangan-Undangan Pertanahan, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selanjutnya disebut PP No.37 Tahun 1998, serta peraturan pelaksanaannya, Pasal (6-12) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 selanjutnya disebut PERKABAN No.1 Tahun 2006 yang merupakan penjabaran PP No. 37 Tahun 1998 serta Peraturan Menteri Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 selanjutnya disebut Permenag/KBPN No.3 Tahun 1997 yaitu melaksanakan sebagian

⁵ Eko Puji Hartono, Achmad Khisni, 2018, *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Bekas Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan*, Jurnal Akta Volume 5 No.1, Hlm.160.

dari kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pokok pembuatan akta, sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dapat dilakukan oleh PPAT dalam hal yaitu:⁶

- 1) jual beli;
- 2) tukar-menukar;
- 3) pembagian hak bersarna;
- 4) hibah;
- 5) pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan
- 6) pemasukan kedalam perusahaan, dan
- 9) pemberian hak guna bangunan, hak pakai atas tanah, hak milik.

Sedangkan bentuk akta-akta yang wajib, serta formulir yang dipergunakan dan cara pengisiannya sesuai dengan lampiran 16 s/d 23 Permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 meliputi, yaitu:

- 1) Akta jual beli;
- 2) Akta tukar menukar;
- 3) Akta hibah;
- 4) Akta pemasukan ke dalam perusahaan;
- 5) Akta pembagian hak bersama;
- 6) Akta pemberian hak tanggungan;
- 7) Akta pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik;
- 8) Surat kuasa membebaskan hak tanggungan, dan jika dalam pembuatan akta-akta tersebut tidak sesuai dengan ketentuan dalam lampiran 16 s/d

⁶ Moh Yamin Lubis dan Rahim Lubis, Huhm Pendafrtan Tanah, Edisi Revisi, Mandar Maju, Bandung, 2012, Hlm. 277.

23 Permenag/KBPN maka merupakan tindakan pelanggaran.

Fakta dilapangan, permasalahan akta yang digunakan dalam proses peralihan hak yang seringkali muncul dikemudian hari akibat gugatan, diantaranya yaitu karena akta tidak memenuhi ketentuan Pasal (54) PERKABAN No. 1 Tahun 2006 yang merupakan penjabaran dari PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berbunyi yaitu:

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak mempergunakan bentuk, isi dan cara pembuatan akta yang telah ditentukan oleh permenag/KBPN No. 3 Tahun 1997 dan tidak dihadiri oleh oleh para pihak atau kuasanya dan saksi sebagaimana yang ditentukan Pasal (38) PP No. 24 Tahun 1997 Jo. Pasal (100) dan (101); Pemenag KBPN No. 3 Tahun 1997.
- (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak membacakan akta yang dibuatnya kepada para Pihak dan menjelaskan maksud, dan isi akta serta prosedur pendaftarannya sesuai ketentuan yang berlaku, sebagaimana Pasal (1) Permenag/ KBPN No. 3 Tahun 1997.
- (3) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) melakukan pembuatan akta meskipun persyaratan yang ditentukan dalam pembuatan akta tidak terpenuhi, sebagaimana diatur dalam Pasal (39) PP No. 24 Tahun 1997.

Oleh karena itu untuk menghindari permasalahan di atas, maka sebelum dilakukan pembuatan akta, PPAT wajib melakukan pemeriksaan keabsahan sertifikat pada kantor pertanahan setempat, dan catatan data

fisik maupun data formil tentang obyek, diantaranya PPAT wajib mencantumkan nomor hak atas tanah, nomor surat pemberitahuan pajak terutang (SPPT) Pajak Bumi dan Bangunan, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Tugas dari PPAT yang lain adalah sebagai berikut:

- 1) Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan
- 2) Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah⁷

Mengenai tugas Notaris sebagai PPAT sebenarnya belum ada suatu peraturan tersendiri mengenai tugas yang harus dijalankan oleh seorang Notaris dalam pelaksanaannya sebagai PPAT. Hal ini dapat dilihat, dimana pengaturan tugas-tugas ini dalam berbagai peraturan yang berbeda dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK Nomor 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 dibuat⁸

⁷ *Ibid.* Hlm .200.

⁸ A.P. Parlindungan, 1991, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung, Hlm 228.

b. Kewajiban PPAT

Kewajiban PPAT ditentukan dalam Pasal 45 PERKABAN No.1 Tahun 2006 meliputi:

- 1) menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- 2) mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- 3) menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada:
 - a) Kepala Kantor Pertanahan;
 - b) Kepala Kantor Wilayah; dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya;
- 4) menyerahkan protokol PPAT;
- 5) membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- 6) membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- 7) berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- 8) menyampaikan:
 - a) Alamat kantornya;
 - b) Contoh tanda tangan;

c) Contoh paraf; dan

d) Teraan cap/stempel jabatannya kepada:

- (1) Kepala Kantor Wilayah;
- (2) Bupati/Walikota;
- (3) Ketua Pengadilan Negeri; dan
- (4) Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.

Penyampaian keempat hal di atas, dilakukan bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;

- 1) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- 2) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan;
- 3) dan lain-lain sesuai Peraturan Perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT ditentukan dalam Pasal 19 PP No 24 Tahun 2016 yaitu dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan yaitu :

- 1) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi, Bupati/Walikota madya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;

- 2) Melaksanakan jabatannya secara nyata. Lebih lanjut dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah tersebut ditegaskan bahwa :
- a) PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
 - b) Buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
 - c) PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Dalam kode etik PPAT pada Pasal (3) ditentukan kewajiban-kewajiban PPAT, antara lain:

Baik dalam rangka melaksanakan tugas jabatan (bagi para PPAT serta PPAT Pengganti) ataupun dalam kehidupan sehari-hari, setiap PPAT diwajibkan untuk :

- 1) Berkepribadian baik dan menjunjung tinggi martabat dan kehormatan PPAT.
- 2) Senantiasa menjunjung tinggi dasar negara dan hukum yang berlaku serta bertindak sesuai dengan makna sumpah jabatan, kode etik dan berbahasa Indonesia secara baik dan benar.

- 3) Mengutamakan pengabdian kepada kepentingan masyarakat dan negara.
- 4) Memiliki perilaku profesional dan ikut berpartisipasi dalam pembangunan nasional, khususnya dibidang hukum.
- 5) Bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak.
- 6) Memberi pelayanan dengan sebaik-baiknya kepada masyarakat yang memerlukan jasanya.
- 7) Memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat yang memerlukan jasanya dengan maksud agar masyarakat menyadari dan menghayati hak dan kewajiban sebagai warga negara dan anggota masyarakat.
- 8) Memberikan jasanya kepada anggota masyarakat yang tidak atau kurang mampu secara cuma-cuma.
- 9) Bersikap saling menghormati, menghargai serta mempercayai dalam suasana kekeluargaan dengan sesama rekan sejawat.
- 10) Menjaga dan membela kehormatan serta nama baik korps PPAT atas dasar rasa solidaritas dan sikap tolong menolong secara konstruktif.
- 11) Bersikap ramah terhadap setiap pejabat dan mereka yang ada hubungannya dengan pelaksanaan tugas jabatannya
- 12) Menetapkan suatu kantor dan kantor tersebut merupakan satu-satunya kantor bagi PPAT yang bersangkutan dalam menjalankan tugas jabatan sehari-hari.

13) Melakukan perbuatan-perbuatan lain yang secara umum disebut sebagai kewajiban untuk ditaati dan dilaksanakan antara lain namun tidak terbatas pada ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam:

- a) Peraturan Perundang-undangan yang mengatur jabatan PPAT.
- b) Isi Sumpah Jabatan.
- c) Anggaran Dasar, Anggaran Rumah Tangga ataupun keputusan-keputusan lain yang telah ditetapkan oleh perkumpulan IPPAT, misalnya:

- (1) Membayar iuran, membayar uang duka manakala ada seorang PPAT atau mantan PPAT meninggal dunia.
- (2) Mentaati ketentuan tentang tarif serta kesepakatan yang dibuat oleh dan mengikat setiap anggota Perkumpulan.⁹

Hal-hal demikian di atas, merupakan kewajiban PPAT yang ditentukan dalam kode etik PPAT sehingga merupakan kaidah-kaidah moral yang ditentukan oleh perkumpulan berdasarkan keputusan Kongres dan/atau yang ditentukan oleh dan diatur dalam peraturan Perundang-undangan. Terhadap anggota yang melakukan pelanggaran Kode Etik, dikenakan sanksi sebagaimana Pasal 6 ayat (1) kode etik PPAT, berupa :

- 1) Teguran;
- 2) Peringatan;
- 3) *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;
- 4) *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;

⁹ <https://www.hukum-hukum.com/2017/08/kode-etik-ppat-pejabat-pembuat-akta-tanah> diakses Pada 06 Agustus Pukul 12.29 WIB.

5) Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.¹⁰

Adapun aturan yang bersifat lebih teknis berkaitan dengan pendaftaran hak atas tanah, yaitu berdasarkan Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 “Selambat- lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen- dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”. Dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya, PPAT diuntut untuk selalu berbuat adil terhadap semua *client* yang memerlukan jasanya dan bekerja sesuai dengan tuntunan Undang-Undang atau peraturan yang mendasari.¹¹

c. Wewenang PPAT

Wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah sebagai berikut:

- 1) Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai
 - a. Jual Beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
 - e. Pembagian hak bersama;
 - f. Pemberian hak guna bangunan dan hak pakai di atas tanah hak milik;
 - g. Pemberian hak tanggungan;
 - h. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

¹⁰ [https://www.hukum-hukum.com/2019/05/kode-etik-ppat-pejabat-pembuat-akta tanah](https://www.hukum-hukum.com/2019/05/kode-etik-ppat-pejabat-pembuat-akta-tanah) diakses pada 06 Agustus Pukul 12.27 WIB.

¹¹ Setyo Wibowo, 2007, “*Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat) di Kabupaten Bekasi*, Tesis Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.Semarang.

- i. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya saja
- j. 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 susun 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.
- k. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

3. Wilayah Kerja PPAT

Berdasarkan PP No 24 Tahun 2016 maka, dapat penulis jelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah Provinsi. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Apabila sebelum berlakunya PP No.37 Tahun 1998 yang sekarang diperbaharui menjadi PP No.24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada PP No 24 Tahun 2016 ini (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja kantor pertanahan) Maka PPAT tersebut harus berpindah dari salah satu dari wilayah kerja tersebut atau setelah 90

(sembilan puluh) hari wilayah kerja PPAT tersebut sesuai denah tempat kantor PPAT tersebut berada. Daerah kerja PPAT telah diatur di dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang jabatan pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

“Pasal 12 ayat (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.”

Selain itu, di atur pada Pasal 13 ayat (1) serta ayat (2) PP No 24 Tahun 2016 adalah sebagai berikut :

- a. Pasal 13 ayat (1): Dalam hal terjadi pemekaran Kabupaten/Kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan PPAT, maka tempat kedudukan PPAT tetap sesuai dengan tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah tempat kedudukan yang sesuai
- b. Pasal 13 ayat (2) : Dalam hal terjadi pemekaran Provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah daerah kerja.

4. Perbedaan PPAT dan Notaris

1. Definisi Dan Tempat Kedudukannya

a. Notaris dan Tempat Kedudukannya

menurut Pasal (1) angka (1) Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk

membuat akta otentik dan memiliki kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang ini atau berdasarkan Undang-Undang lainnya.

- b. Menurut Pasal (18) Undang-Undang No 30 Tahun 2014 Notaris mempunyai tempat kedudukan di Daerah Kabupaten atau Kota. Notaris mempunyai wilayah jabatan meliputi seluruh wilayah Provinsi dari tempat kedudukannya.

2. PPAT dan Tempat Kedudukannya.

menurut Pasal (1) Angka (1) PP No.24 Tahun 2016 Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut 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.

3. Menurut Pasal (12) Ayat (1) dan Pasal (12A) PP No.24 Tahun 2016 PPAT mempunyai tempat kedudukan di Kabupaten/Kota di Provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah provinsi.

4. Kewenangan Notaris dan PPAT

- a. Kewenangan Notaris

Menurut Pasal (15) Ayat (1) UU No.2 Tahun 2014 Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin

kepastian tanggal pembuatan akta, menyimpan akta, memberikan *grosse*, salinan dan kutipan akta, semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang.

b. Kewenangan PPAT

Menurut Pasal (3) Ayat (1) Jo Pasal (2) Ayat (2) PP No.37 Tahun 1998 PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yaitu :

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak Tanggungan;
- h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

4. Perbedaan Lingkup Kerja Notaris dan PPAT

Notaris membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan Perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki para pihak. Sedangkan PPAT khusus hanya membuat akta otentik atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

5. Pengertian dan Macam-Macam Akta PPAT

a. Pengertian Akta PPAT

Menurut Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997 yang menyatakan:

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.¹²

Penetapan tentang bentuk-bentuk akta-akta yang harus dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai yang dimaksud di dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 telah terdapat dalam Peraturan Menteri Agraria No. 11 Tahun 1997 (TUN 1997 No. 2384). Di dalam Pasal (1) PMA No. 11 Tahun 1997 disebutkan bahwa: “Akta-akta yang dimaksudkan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1999 tentang Pendaftaran Tanah (LN 1997 No. 5), harus dibuat oleh PPAT dengan menggunakan formulir-formulir (daftar isian) yang contoh-contohnya terlampir dalam peraturan ini.

Dalam Pasal 2 PMA No. 6 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

Formulir-formulir yang dimaksudkan dalam Pasal (1) di atas merupakan kertas yang berukuran 2 x 210 x 295 mm (ukuran A.3)”.

Dalam Pasal (6) ayat (1) PMA No. 3 Tahun 1997 menyebutkan bahwa:

untuk membuat akta-akta yang dimaksud dalam Pasal (1) pejabat harus menggunakan formulir-formulir yang tercetak.

¹² Boedi Harsono, 2000, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Hlm. 538.

Di dalam Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah dikatakan bahwa:

“Pengertian akta pejabat adalah akta perjanjian yang dimaksud mengalihkan hak atau pembebanan hak dengan jaminan untuk sesuatu hutang atau untuk pemberian hak baru seperti hak guna bangunan di atas tanah itu, dibuat di atas kertas yang ukuran maupun kualitasnya ditetapkan oleh Pemerintah”.¹³

Akta yang dibuat PPAT harus ditandatangani oleh semua pihak, oleh pejabat dan para saksi dan pada umumnya dibuat dalam rangkap 4 (empat) dalam hal ini rangkap tersebut diperuntukkan:

- a) 1 (satu) helai bermaterai (yang asli) untuk disimpan dalam Protokol Pejabat.
- b) 1 (satu) helai bermaterai untuk keperluan Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah.
- c) 1 (satu) helai untuk keperluan lampiran permohonan ijin (bila diperlukan ijin).
- d) 1 (satu) helai untuk yang berkepentingan.

Berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor SK 62/DJA/1978 di dalam diktum ketiga menetapkan bahwa:

Terhitung mulai tanggal 1 September 1978 mewajibkan kepada semua Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Camat kepala Wilayah Kecamatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia, untuk mempergunakan lembar-lembar isian (formulir) akta-akta dimaksud, yang dapat diperoleh pada Kantor-kantor Pos, Kantor Pos Pembantu di seluruh wilayah Republik Indonesia”.¹⁴

Berdasarkan surat keputusan tersebut di atas, maka pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah disediakan formulir-formulir yang tercetak dan diwajibkan untuk mempergunakan formulir-formulir

¹³ Soetomo, 1991, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah* Djambatan, Bandung Hlm.19.

¹⁴ *Ibid*, Hlm.7.

tersebut, jadi tidak boleh mempergunakan formulir selain formulir yang sudah ditentukan dalam surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 62/DJA/1978 tersebut di atas.

Jadi sesuai dengan bunyi Pasal-Pasal dari PMA No. 3 Tahun 1997, pengertian akta pejabat dapat disimpulkan bahwa akta pejabat tersebut merupakan suatu akta yang dibuat oleh pejabat tertentu atau pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional) selaku PPAT, serta bentuk dan ukuran dari formulir-formulirnya juga sudah ditentukan dengan suatu peraturan.

Dilihat dari pembuatannya akta pejabat ini dibuat oleh PPAT yang pejabat yang menurut Pasal 19 Nomor. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah berwenang untuk membuat akta perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan penunjukkan PPAT serta hak dan kewajibannya diatur di dalam Pasal 6 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 24 Tahun 1997 (TUN 1997 No. 2344) yang biasa disingkat PMA No 24 Tahun 1997 dan juga telah ditambah dengan Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria Nomor 4 Tahun 1963, ditetapkan bahwa yang dapat diangkat sebagai PPAT ialah:

- a. Notaris
- b. Pegawai-pegawai yang bukan pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang

bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.

- c. Para Pegawai Pamong Praja yang pernah melakukan tugas seorang PPAT.
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Ditjen Agraria.¹⁵

Menurut Pasal 5 ayat (1) PMA No. 24 Tahun 1997 yang mengatakan bahwa:

“Selama untuk suatu Kecamatan belum diangkat seorang pejabat maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan atau yang setingkat dengan itu (selanjutnya dalam peraturan ini disebut Asisten Wedana/Kepala Kecamatan) karena jabatannya menjadi pejabat sementara dari Kecamatan itu”.¹⁶

Dengan demikian jelaslah bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut selain ditetapkan oleh Menteri Agraria (sekarang Kepala Badan Pertanahan Nasional), maka tidak mungkin orang lain dapat bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), kecuali untuk para Asisten Wedana Kepala Kecamatan, karena jabatannya juga merangkap sebagai PPAT, untuk wilayah Kecamatannya.

Jika Camat itu kemudian berhenti atau dipindahkan, maka penggantinya dengan sendirinya menggantikannya sebagai PPAT. Kebijakan yang diambil dalam pengangkatan PPAT ialah bahwa karena masing-masing selalu diberi daerah kerja yang meliputi lebih dari satu Kecamatan, dengan maksud untuk memberi kesempatan kepada para

¹⁵ Parlindungan, 1998, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Penjabatan Pembuatan Akta Tanah*, Bandung:alumni, Hlm.13.

¹⁶ Soetomo, 1991, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah* Djambatan, Bandung, Hlm.13.

Camat bertindak sebagai PPAT sementara di daerah- daerah dimana pejabat Pamong Praja yang terendah bukan Camat, tetapi misalnya Wedana atau Punggawa maka merekalah yang menjadi PPAT sementara. Konsekuensi dari pada Pasal 19 PP No. 24 Tahun 1997 dan PMA No. 24 Tahun 1997, bahwa tidak mungkin pejabat lain membuat akta-akta PPAT selain dari pada PPAT yang disebut pada ketentuan-ketentuan tersebut di atas. Dalam Pasal 43 PP No. 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa “Barang siapa membuat akta yang dimaksud dalam Pasal 19 tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria sebagai pejabat di pidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 10.000(sepuluh ribu rupiah).

b. Macam-Macam Akta PPAT

Dalam rangka penertiban, penyempurnaan serta pengadaan yang berkelanjutan mengenai lembar-lembar isian (formulir) akta peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah untuk seluruh wilayah Republik Indonesia, maka dengan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 104/DJA/1997, pemakaian akta-akta dimaksud terhitung mulai tanggal 24 September 1978 dilarang mempergunakan lembar-lembar isian (formulir) akta peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah dimaksud telah cukup tersedia dan terjamin kelancaran pengedarannya. Maka dengan keluarnya Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No. SK 104/DJA/1997 yang mengatur tentang bentuk akta peralihan hak dan pembebanan hak atas tanah, maka kepada semua pejabat Pembuat Pembuat Akta Tanah dan Camat Kepala Wilayah Kecamatan selaku

Pejabat Pembuat Akta Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia terhitung mulai tanggal 1 September 1978 dilarang mempergunakan lembar-lembar isian (formulir) akta pemindahan hak dan pembebanan hak atas tanah selain seperti yang telah ditetapkan dalam Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri Ditjen Agraria tersebut di atas peralihan hak yang harus dibuatkan akta dihadapan seorang PPAT ialah:

- (1) Akta jual beli;
- (2) Akta hibah;
- (3) Akta tukar menukar;
- (4) Akta pemisahan dan pembagian biasa;
- (5) Akta pembagian harta warisan;
- (6) Akta pemasukan dalam perseroan terbatas;
- (7) Akta hipotik;
- (8) Akta *credit verband*.

Dalam pembuatan akta, pejabat harus meneliti dahulu si penjual atau yang akan menyerahkan haknya betul-betul orang yang berhak atas tanah itu dan apakah si pembeli atau yang akan menerima hak tergolong orang yang berhak pula. Dan apabila mewakilkan kepada seorang kuasa, maka kuasa itu harus menyatakan secara tertulis di atas kertas yang bermaterai secukupnya dan bila tidak dikenalnya sendiri dimintakan legitimasi seperlunya. Sebelum pejabat membuat akta peralihan hak atas tanah, harus diperhatikan lebih dahulu sertifikat tanah yang bersangkutan, bila tanah itu telah didaftarkan atau dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah. Dalam hal tanah itu belum didaftarkan atau dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Agraria Seksi Pendaftaran Tanah, maka sebagai ganti sertifikat harus diserahkan Surat Keterangan

Pendaftaran Tanah (SKPT) dari Kantor Agraria Seksi pendaftaran Tanah setempat, dalam artian bahwa tanah itu belum mempunyai sertifikat. Untuk semua kata peralihan hak, sesuai dengan ketentuan dalam PMA No. 3 Tahun 1997 dan Surat Keputusan Menteri Dalam Negeri No SK. 104/DJA/1997, hanya dipergunakan formulir-formulir yang tercetak disediakan di Kantor Pos.

6. Jual Beli Tanah Menurut KUHPerdato

Menurut Hukum Perdata Jual Beli adalah salah satu macam perjanjian/perikatan yang termuat dalam Buku III KUHPerdato tentang Perikatan. Dalam hal jual beli tanah dari bunyi Pasal 1457: “Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak lain membayar harga yang telah dijanjikan. Berdasarkan pengertian dalam Pasal 1457 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, jual beli termasuk perjanjian. Adapun syarat sahnya perjanjian sesuai Pasal 1320 KUHPerdato, adalah adanya kesepakatan mereka yang mengikatkan dirinya, adanya kecakapan untuk membuat suatu perikatan, adanya suatu hal tertentu, dan suatu sebab yang halal. Jika syarat mengenai kesepakatan dan kecakapan (syarat subyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian dapat dibatalkan, maksudnya perjanjian tetap ada sampai adanya keputusan dari hakim. Sedangkan jika syarat mengenai suatu hal tertentu dan suatu sebab yang halal (syarat obyektif) tidak dipenuhi, maka suatu perjanjian batal demi hukum maksudnya sejak awal dianggap tidak ada perjanjian.

7. Peralihan Hak Atas Tanah Karena Jual Beli

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya UUPA, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik.

Menurut Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997, ditegaskan bahwa:

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku”.

Pembuktian bahwa hak atas tanah tersebut dialihkan, maka harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yaitu akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf (a) PMA No. 3 Tahun 1997. Akta jual beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah).¹⁷

B. Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah

Sebelum membicarakan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah dan pengertian lain yang berhubungan dengan permasalahan tersebut, maka ada

¹⁷ <http://alyaza26.blogspot.com/2011/08/peran-ppat-dalam-peralihan-hak-atas>. Diakses pada 08 November 2020 pukul 23.37 WIB.

baiknya bila mengetahui definisi dari tanah itu sendiri. Secara yuridis tanah dijelaskan dalam Pasal 1 ayat (4) UUPA yang berbunyi sebagai berikut :
“Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta berada di bawah air”.

Penjelasan Pasal 1 ayat (4) UUPA di atas menyatakan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan tanah adalah permukaan bumi. Jadi disini dibedakan mengenai pengertian bumi dan tanah. Sedangkan pengertian tanah menurut geografis adalah lapisan permukaan bumi yang bisa digunakan manusia untuk dipakai sebagai usaha. Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak- pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah tertentu .

Berhubungan dengan kemajuan ekonomi, maka makin bertambah banyak tanah rakyat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi. Bertambah banyak jual beli, sewa menyewa, pemberian kredit, bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing.

Berhubungan dengan itu, makin lama makin terasa perlunya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria. Untuk memenuhi itulah dalam Pasal (19) UUPA memerintahkan kepada Pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.¹⁸

¹⁸ <https://ami23.wordpress.com/2012/05/12/pendaftaran-tanah/> Diakses Pada 06 Agustus Pukul 13.56 WIB

Dengan tegas Pasal (19) itu menyatakan bahwa, pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan “untuk menjamin kepastian hukum”.

Dalam PP No 24 Tahun 1997 juga terdapat pengertian pendaftaran tanah yaitu dijelaskan dalam Pasal (1) yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang- bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi tanah yang sudah ada hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya”.¹⁹

Sedangkan menurut F.X. Sumarja dijelaskan bahwa, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas dengan ukuran panjang dan lebar.²⁰

2. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Hak Atas Tanah

a. Fungsi Pendaftaran Hak Atas Tanah

Berdasarkan UUPA telah dijelaskan dan dijabarkan secara rinci

¹⁹ A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia berdasarkan PP No. 24/1997 dilengkapi dengan PP No. 37/1998*, CV Mandar Maju, Bandung Hlm 70.

²⁰F.X. Sumarja, 2010, "*Hukum Pendaftaran Tanah*", Penerbit Universitas Lampung, Bandar Lampung, Hlm 41-42.

mengenai hak atas tanah. Hak atas tanah ini dalam prosesnya berasal dari hak menguasai yang ada pada negara. Atas dasar hak menguasai tersebut maka negara dapat memberikan tanah negara tersebut kepada orang-orang atau badan hukum tertentu.

Adapun macam-macam hak atas tanah yang didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah (yang diselenggarakan oleh Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional) adalah sebagai berikut :

- a. Hak milik
- b. Hak guna usaha
- c. Hak guna bangunan
- d. Hak pakai
- e. Hak pengelolaan

Berdasarkan Pasal (9) PP No 24 Tahun 1997 dijelaskan lebih rinci lagi mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi, yaitu :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah Negara

Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai hak atas tanah tersebut maka penulis akan menjelaskan satu persatu sebagai berikut:

a. Hak Milik

Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial dari tanah tersebut. Hak milik di atas mempunyai sifat terkuat dan terpenuh. Sifat terkuat mempunyai pengertian bahwa jangka waktu penguasaan atas tanah adalah selama-lamanya (tidak terbatas waktu) dan sebagai hak yang harus didaftarkan untuk memberikan landasan hukum kepemilikan dengan diberikannya sertifikat hak milik atas tanah. Sifat terpenuh berarti memberikan wewenang kepada pemegang hak atas tanah tersebut dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh Negara, dalam jangka waktu paling lama 35 (tiga puluh lima) tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama lagi jangka waktu itu dapat diperpanjang menjadi 25 (dua puluh lima) tahun.

Hak guna usaha hapus karena :

- 2) Jangka waktunya berakhir;
- 3) Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
- 4) Dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
- 5) Dicabut untuk kepentingan umum;

6) Ditelantarkan;

7) Tanahnya musnah;²¹

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh tahun) tahun. Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah :

1) WNI (Warga Negara Indonesia)

2) Badan hukum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan menurut hukum Indonesia.²²

Yang dapat menjadi obyek hak guna bangunan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak milik karena perjanjian berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

d. Hak Pakai

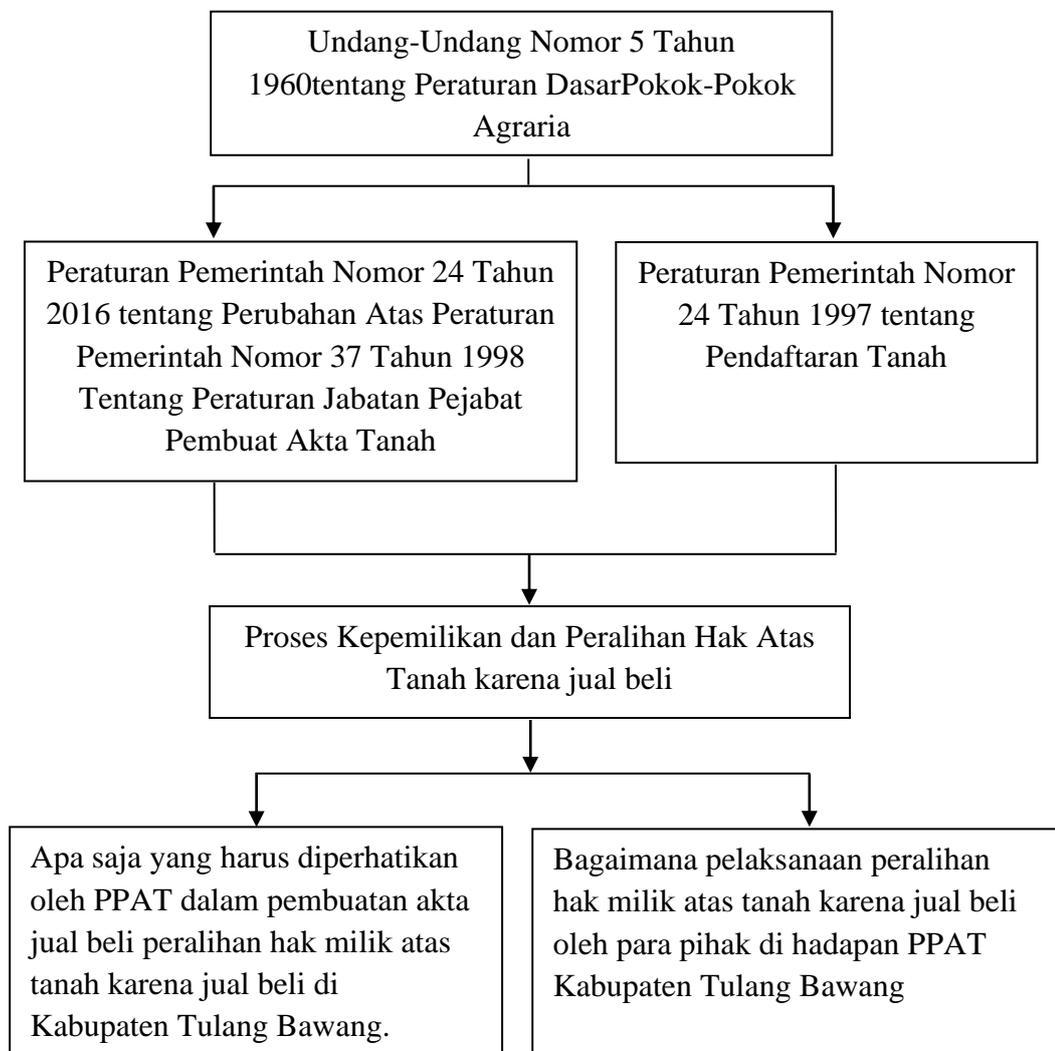
Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang

²¹ Boedi Harsono, 2000, *Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit: Djambatan, Hlm 24.

²² *Ibid.*, Hlm 84.

bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA. Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu 25 (dua puluh) tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan/selama tanahnya masih dipergunakan untuk keperluan tertentu.

C. Kerangka Pemikiran



Gambar 1. Kerangka Pikir

Keterangan:

PP No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menjelaskan tentang proses pendaftaran tanah itu dilaksanakan secara umum . dan kemudian dijelaskan juga bahwa PPAT akan membantu sebagian pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan , dalam pelaksanaannya PPAT mempunyai tugas yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian tugas di bidang pendaftaran tanah yaitu kegiatan pemeliharaan pendaftaran tanah. Akan tetapi, PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta.

Seorang PPAT bukan hanya berhak, ia bahkan wajib menolaknya apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena pelaksanaan tugas sudah ada ketentuannya. Mengenai kegiatan pemeliharaan tanah meliputi pembuatan akta pemindahan hak, akta pembagian hak bersama, dan akta pembebanan hak tanggungan. PPAT juga memiliki tugas yaitu membuat akta jual beli yang kemudian akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Pasal 95 ayat (1) huruf (a) Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT tersebut bertujuan untuk memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah (pembeli tanah). Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah serta peralihan hak milik atas tanah. Mengenai pelaksanaan peralihan pendaftaran hak atas tanah oleh PPAT

diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam hal ini PPAT memiliki prosedur pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah, yang nantinya akan mencakup pula apa saja yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah . Lalu sampai pada bagian inti dari permasalahan ini yaitu Tinjauan Hukum Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli oleh Para Pihak di Hadapan PPAT Kabupaten Tulang Bawang.

III. METODE PENELITIAN

A. Jenis Penelitian

Berdasarkan permasalahan pada pokok bahasan dalam penelitian ini , maka jenis penelitian yang digunakan yaitu penelitian normatif empiris. Penelitian hukum normatif empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat.²³

Penelitian hukum normatif adalah pendekatan yang dilakukan berdasarkan bahan baku utama, menelaah hal yang bersifat teoritis yang menyangkut asas-asas hukum, pandangan dan doktrin-doktrin hukum, peraturan dan sistem hukum dengan menggunakan data sekunder, diantaranya asas, kaidah, norma dan aturan hukum yang terdapat dalam peraturan Perundang-undangan dan peraturan lainnya, dengan mempelajari buku-buku, peraturan Perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan erat dengan penelitian.

Penelitian hukum empiris dilakukan dengan meneliti secara langsung ke lapangan untuk melihat secara langsung penerapan Perundang-undangan atau aturan hukum yang berkaitan dengan penegakan hukum, serta melakukan wawancara dengan beberapa responden yang dapat memberikan informasi

²³Abdulkadir Muhammad, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti, Hlm. 134.

mengenai pelaksanaan penegakan hukum tersebut. Hampir semua jenis penelitian memerlukan studi pustaka, walaupun para peneliti sering membedakan antara riset pustaka dan riset lapangan.²⁴

B. Tipe Penelitian

Berdasarkan permasalahan pada pokok bahasan dalam penelitian ini, maka tipe penelitian adalah tipe deskriptif, tipe penelitian hukum deskriptif bersifat pemaparan dan bertujuan untuk memperoleh gambaran lengkap tentang keadaan hukum yang berlaku ditempat tertentu dan pada saat tertentu atau mengenai peristiwa yang terjadi di masyarakat.²⁵ Diharapkan penelitian ini dapat menggambarkan secara jelas, lengkap, rinci, dan sistematis mengenai bagaimana mekanisme pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh para pihak di hadapan PPAT Kabupaten Tulang Bawang.

C. Pendekatan Masalah

1. Pendekatan Normatif

Pendekatan Normatif yaitu pendekatan yang dilakukan dengan cara mempelajari hasil studi pustaka berupa ketentuan Perundang-undangan, dokumen-dokumen hukum, karya tulis, serta buku-buku yang telah ada dan yang ada hubungannya dengan masalah yang akan dibahas.

²⁴Depri Liber Sonata, 2014, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: *Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum*, Jurnal Ilmu Hukum Volume 8 No. 1, Hlm. 24.

²⁵ Abdulkadir Muhammad, 2004, *Op.Cit*, Hlm. 50.

2. Pendekatan Empiris

Pendekatan Empiris atau pendekatan yang dilakukan dengan cara menggali informasi dan melakukan penelitian dilapangan guna mengetahui secara lebih jauh mengenai substansi hukum pada penelitian ini yaitu : untuk mengetahui tinjauan hukum pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh para pihak di hadapan PPAT Kabupaten Tulang Bawang.

D. Data dan Sumber Data

Sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder.

1. Data Primer

Data primer yaitu data yang diperoleh secara langsung dari hasil wawancara dengan narasumber. Dalam hal ini adalah keterangan beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di wilayah Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung yang menjadi tempat penelitian selaku narasumber, Bapak Alison Jufri, Bapak Doddy Nurhadi, Ibu Rika Mariska.SZ.

2. Data Sekunder

Data Sekunder adalah data yang berasal dari ketentuan Perundang-undangan, yurisprudensi, dan buku literatur hukum atau bahan hukum tertulis lainnya.²⁶

²⁶ Bambang Sunggono, 2001, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada, Hlm. 152.

- a. Bahan Hukum Primer, yaitu bahan hukum yang berasal dari ketentuan Perundang-undangan atau perangkat hukum, seperti Undang-Undang Dasar 1945, Kitab Undang-Undang Hukum Perdata, bahan hukum primer meliputi :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
 2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
 3. Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
 4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Aturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
 5. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomo 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Aturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Bahan Hukum Sekunder, adalah bahan-bahan yang memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer. Bahan hukum tersebut didapat dari literatur-literatur, pendapat ahli hukum, dan hasil penelitian lainnya yang berkaitan dengan pokok masalah.
- c. Bahan Hukum Tersier adalah bahan-bahan yang berguna untuk memberikan penjelasan terhadap hukum primer maupun sekunder, seperti hasil penelitian, kamus besar bahasa Indonesia, artikel-artikel dari

internet dan bahan-bahan lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan dibahas dalam penelitian ini.

E. Metode Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan dilakukan pengumpulan data sebagai berikut:

1. Studi lapangan adalah mengumpulkan data dengan penelitian langsung pada tempat atau objek penelitian yang dilakukan dengan wawancara kepada bapak Alison Jufri, bapak Doddy Nurhadi, Ibu Rika Mariska.SZ. sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kantor PPAT Wilayah Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung.
2. Studi kepustakaan adalah mengumpulkan data yang dilakukan dengan cara membaca, mengutip, mencatat, dan memahami berbagai literatur yang berkaitan dengan materi penelitian, berupa peraturan Perundang-undangan, buku-buku, serta dokumen lain yang berhubungan dengan masalah yang dibahas.

F. Metode Pengolahan Data

Setelah semua data terkumpul, maka data akan diproses melalui pengolahan data sehingga data yang diperoleh dapat digunakan untuk menganalisis permasalahan yang akan diteliti. Metode pengolahan data diperoleh melalui tahapan-tahapan sebagai berikut:

1. Pemeriksaan data, yaitu penentuan data sesuai dengan pokok bahasan dan apabila ada kekurangan atau kekeliruan maka akan dilengkapi dengan diperbaiki.

2. Rekonstruksi data, yaitu menyusun ulang data secara teratur, beraturan, logis, sehingga mudah dipahami.
3. Sistematisasi data, yaitu melakukan penyusunan dan penempatan data pada tiap pokok bahasan secara sistematis sehingga memudahkan pembahasan.²⁷

G. Analisis Data

Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu dengan menginterpretasi data yang dituangkan dalam kalimat yang sistematis dan ilmiah, yaitu dengan menguraikan data secara deskriptif analisis dan sistematika guna menjawab permasalahan yang telah dirumuskan.

Analisis secara kualitatif juga menafsirkan data dalam bentuk kalimat secara teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih dan efektif sehingga memudahkan dalam menarik kesimpulan dan diperoleh gambaran yang jelas mengenai jawaban dari permasalahan yang dibahas.²⁸

²⁷ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, 2006, *Penelitian Hukum Normatif: Suatu Tinjauan Singkat, ed. 1.*, Jakarta, Raja Grafindo, Hlm. 22.

²⁸ *Ibid*, Hlm. 28.

V. PENUTUP

A. Simpulan

Adapun simpulan berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan adalah sebagai berikut:

1. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yaitu harus memperhatikan syarat materiil dan syarat formil, dimana syarat materiil menentukan akan sahnya suatu perjanjian jual beli tanah tersebut, setelah persyaratan materiil terpenuhi, maka jual beli tanah tersebut dilakukan pembuatan akta jual beli atas tanah yang dibuat dan ditandatangani dihadapan PPAT yang juga hal tersebut merupakan syarat formil.
2. Pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh PPAT Kabupaten Tulang Bawang dilakukan apabila terdapat permohonan daripada salah seorang masyarakat atau badan hukum kepada PPAT setempat. Kemudian Permohonan hak milik atas tanah diajukan secara tertulis kepada Menteri melalui Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Tulang Bawang yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan. Permohonan hak milik atas tanah tersebut haruslah memuat keterangan mengenai pemohon, keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik, serta keterangan lain yang dianggap perlu.

B. Saran

Adapun saran dalam penelitian ini adalah:

1. Perlu adanya penyerdehanaan prosedur yang dilakukan oleh Pemerintah Pusat dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli oleh para pihak di hadapan PPAT karena masyarakat cenderung masih kurang paham apa saja yang perlu dilengkapi dalam melaksanakan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli. Serta perlunya pemasangan papan informasi tata cara pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli sesuai prosedur.
2. Diharapkan PPAT beserta Kantor Badan Pertanahan nasional Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung, agar lebih giat memberikan penyuluhan rutin ke daerah-daerah yang terpencil dan daerah rawan akan konflik atau melakukan sosialisasi menggunakan media berupa video singkat mengenai pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang diunggah ke media sosial seperti *youtube*, *facebook* dan media sosial lainnya yang dapat memberikan informasi secara cepat kepada masyarakat akan pentingnya pengetahuan tentang melaksanakan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan prosedur atau tata cara dalam melaksanakan peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, sehingga tercapainya tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Tulang Bawang Provinsi Lampung serta terjaminnya kepastian hukum terhadap pemilik hak.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Erwiningsih, Winahyu, 2009, *Hak Menguasai Negara Atas Tanah*, Cet. I, Yogyakarta: UII.

Harsono, Boedi, 2000, *Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.

_____, 2000, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Djambatan.

Lubis, M, Yamin, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

_____, dan Rahim Lubis, Edisi Revisi, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.

Muhammad, Abdulkadir, 2004, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Bandung, PT Citra Aditya Bakti.

Parlindungan, A.P, 1991, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Bandung: Mandar Maju.

_____, 1998, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Bandung: Alumni.

_____, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia berdasarkan PP No. 24/1997 dilengkapi dengan PP No. 37/1998*, Bandung: CV Mandar Maju.

Perangin, Effendy, 1994, *Praktek Jual Beli Tanah*, Jakarta, Raja Grafindo Persada.

Sinaga, Sahat, HMT, *Jual beli Tanah Dan Pencatatan Peralihan Hak*, 2007, Pustaka Sutra, Bekasi,

Sodiki, Achmad, 1991, *Politik Hukum Agraria*, Cet. I, Jakarta: Konpress.

Soetomo, 1991, *Buku Tuntunan Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah* Djambatan, Bandung.

Sri, Mamudji, Soerjono, Soekanto, 2006, *Penelitian Hukum Normatif : Suatu Tinjauan Singkat, ed. 1*, Raja Grafindo, Jakarta.

Sumarja, F.X, 2010, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandar Lampung: Universitas Lampung,

Sumardjono, Maria, S.W, 2001, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas.

Sunggono, Bambang, 2001, *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta, PT. Raja Grafindo Persada,

B. Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah,

Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

C. Artikel/ Jurnal/ Makalah

Fernandez, Anna Maria, 2014, Hambatan-Hukum dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik Demi Menjamin Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Adat (Studi di Kabupaten Flores Timur), Artikel Ilmiah Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Malang.

Hartono Eko Puji, Achmad Khisni, 2018, Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan Bekas Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan, *Jurnal Akta* Volume 5 No.1.

Mayore, Fredik, S, 2017, Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, *Lex Crimen Vol. VI No. 1*.

Setiawan, Ferry, 2017, Surat Keterangan Adat (SKT-A) oleh Damang Kepala Adat Terkait Pembuatan Sertifikat Tanah di Provinsi Kalimantan Tengah, *Pendekatan Konsep Al-Adah Al-Mukkamah*, *Jurnal Hukum dan Syariah* Volume 8.

Sonata, Depri, Liber, 2014, Metode Penelitian Hukum Normatif dan Empiris: Karakteristik Khas Dari Metode Meneliti Hukum, *Jurnal Ilmu Hukum* Volume 8 No. 1.

D. Disertasi/ Tesis/ Skripsi

Butar, Butar, Jawakil, 2007, Kendala Pelaksanaan Pendaftaran Hak Atas Tanah Pertama Kali (Studi Kasus di Kantor Pertanahan Kota Medan), Tesis Universitas Diponegoro, Program Studi Magister Ilmu Hukum.

Imudiyatun, Anna, 2009, *Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Tulung Bawang Provinsi Jawa Tengah*, Tesis Magister KeNotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.

Meiyani, Erfa, 2009, Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah dengan Cara Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus, Skripsi Jurusan Hukum dan Kewarganegaraan Fakultas Ilmu Sosial Universitas Negeri Semarang, Semarang.

Tito S, Hani Yoga, 2012, Hambatan-Hambatan dalam Praktek Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah (Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Boyolali), Skripsi Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Surakarta, solo.

Wibowo, Setyo, 2007, "Pelaksanaan Jual-Beli Tanah Bekas Hak Milik (Adat) di Kabupaten Bekasi, Tesis Magister KeNotariatan Universitas Diponegoro, Semarang.

E. Sumber Lain

<https://ami23.wordpress.com/>

<http://m.hukumonline.com/>

WIREN2U.blogspot.com

dpcpermahijogja.wordpress.com. 2011.

www.lamudi.co.id. 2016.

<http://alyaza26.blogspot.com/2011/08/peran-ppat-dalam-peralihan-hak-atas>.

<https://www.hukum-hukum.com/2019/05/kode-etik-ppat-pejabat-pembuat-akta-tanah>.

<http://tulangbawangkab.go.id/informasi/sejarah-tulang-bawang>