



SKRIPSI

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN TUGAS DAN
WEWENANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN JUAL BELI**

*THE PRINCIPLE OF LEGAL CERTAINTY IN IMPLEMENTATION OF TASKS
AND AUTHORITY OF THE LAND DEED OFFICIAL IN THE TRANSITIONAL
LAND RIGHTS WITH THE SELL AND PURCHASE*

AHMAD GALIH FIRDAUSI

NIM :140710101267

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

SKRIPSI

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN TUGAS DAN
WEWENANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN JUAL BELI**

*THE PRINCIPLE OF LEGAL CERTAINTY IN IMPLEMENTATION OF TASKS
AND AUTHORITY OF THE LAND DEED OFFICIAL IN THE TRANSITIONAL
LAND RIGHTS WITH THE SELL AND PURCHASE*

AHMAD GALIH FIRDAUSI

NIM :140710101267

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

2019

HALAMAN MOTTO

*“Diantara tanda berpalingnya Allah dari seorang hamba, apabila Allah menjadikan kesibukannya pada hal-hal yang tidak bermanfaat”**

(Hasan Al Bashri)

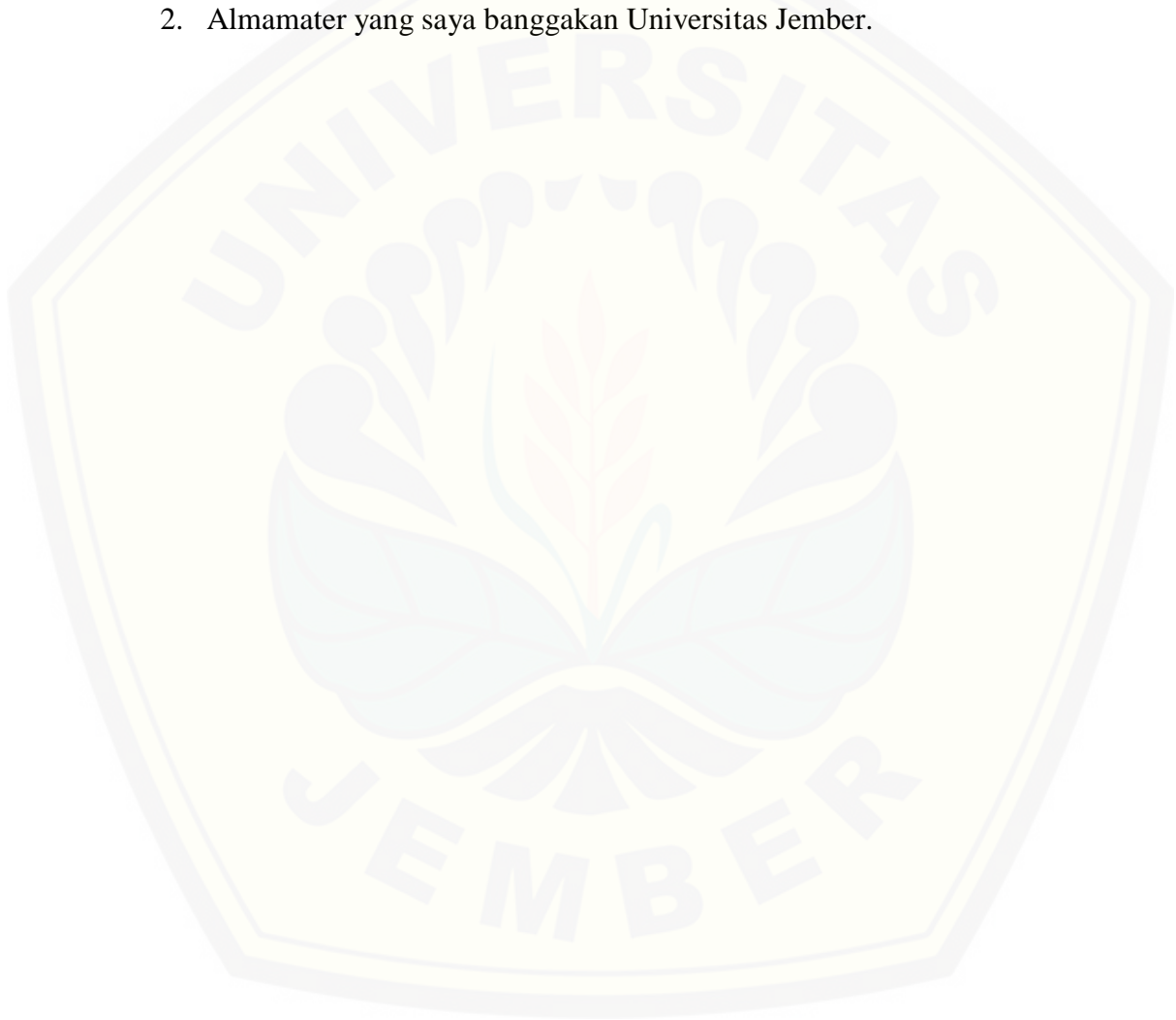


* <https://mutiaraislam.net/kata-mutiara-islam-hasan-al-bashri/>. Diakses pada tanggal 5 Februari 2019

HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan untuk:

1. Kedua Orang Tua saya yang sangat saya hormati, saya cintai, dan saya banggakan. Ayahanda Sholichin.S dan Ibunda Karsulik yang telah membesarkan dan membekali hidup saya serta tiada hentinya mendoakan saya dengan rasa kasih sayang, kebijaksanaan, dan penuh pengorbanan;
2. Almamater yang saya banggakan Universitas Jember.



PERSYARATAN GELAR

PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN TUGAS DAN
WEWENANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN
HAK ATAS TANAH DENGAN JUAL BELI

*THE PRINCIPLE OF LEGAL CERTAINTY IN IMPLEMENTATION OF TASKS
AND AUTHORITY OF THE LAND DEED OFFICIAL IN THE TRANSITIONAL
LAND RIGHTS WITH THE SELL AND PURCHASE*

SKRIPSI

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Gelar Sarjana
Hukum Dalam Program Studi Ilmu Hukum pada Fakultas Hukum
Universitas Jember**

AHMAD GALIH FIRDAUSI

NIM :140710101267

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM**

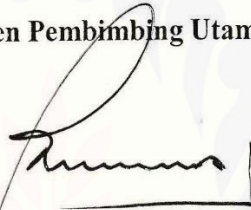
2019

HALAMAN PERSETUJUAN

SKRIPSI TELAH DISETUJUI
TANGGAL 27 FEBRUARI 2019

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama



Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.
NIP. 197004101998021001

Dosen Pembimbing Anggota



Dr. Aan Efendi, S.H., M.H.
NIP. 198302032008121004

PENGESAHAN

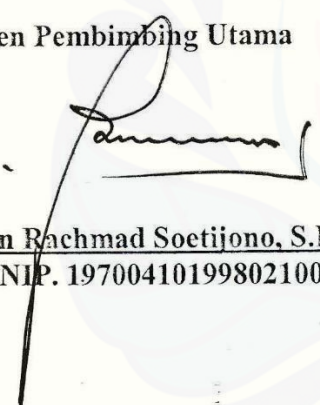
Skripsi dengan judul:

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN TUGAS DAN
WEWENANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN JUAL BELI**


Oleh:

Ahmad Galih Firdausi
140710101267

Dosen Pembimbing Utama


Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.
NIP. 197004101998021001

Dosen Pembimbing Anggota


Dr. Aan Efendi, S.H., M.H.
NIP. 198302032008121004

MENGESAHKAN,

Kementerian Riset, Teknologi Dan Pendidikan Tinggi
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan,



Dr. NURUL GHIFRON, S.H., M.H.
NIP. 197409221999031003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan di hadapan Panitia Penguji pada:

Hari : Kamis

Tanggal : 2 (dua)

Bulan : Mei


Tahun : 2019


Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember.

Panitia Penguji :

Ketua,

Sekretaris,


Rizal Nugroho, S.H., M.Hum.
NIP. 195611251984031002


Ida Bagus Oka Ana S.H., M.M.
NIP. 196011221989021001

Anggota Penguji :

1. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H.
NIP: 197004101998021001

: <

2. Dr. Aan Efendi, S.H., M.H.
NIP: 198302032008121004

: <

HALAMAN PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Ahmad Galih Firdausi
NIM : 140710101267

Menyatakan dengan sebenarnya, bahwa karya tulis dengan judul: **PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN TUGAS DAN WEWENANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN JUAL BELI**; adalah hasil karya sendiri, kecuali jika disebutkan sumbernya dan belum pernah diajukan pada institusi manapun, serta bukan karya jiplakan. Penulis bertanggung jawab atas keabsahan dan kebenaran isinya sesuai dengan sikap ilmiah yang harus dijunjung tinggi.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya tanpa ada tekanan dan paksaan dari pihak manapun serta saya bersedia mendapatkan sanksi akademik apabila ternyata dikemudian hari pernyataan ini tidak benar.

Jember, 16 Februari 2019

Yang menyatakan,



AHMAD GALIH FIRDAUSI
NIM. 140710101267

HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH

Puji Syukur penulis panjatkan atas rahmat serta anugrah dari Allah SWT, skripsi ini dapat diselesaikan dengan baik, tidak lupa salam hormat penulis sampaikan kepada seluruh keluarga, seluruh dosen dan civitas akademik Fakultas Hukum Universitas Jember dan tak lupa juga para sahabat dari penulis. Skripsi ini diajukan untuk memenuhi salah satu persyaratan untuk menyelesaikan Program Studi Ilmu Hukum dan guna memperoleh gelar sarjana hukum. Skripsi ini adalah hasil kerja keras, do'a, ketelitian, dorongan, semangat, dan bantuan dari semua pihak baik secara materiil maupun secara moriil hingga skripsi ini yang berjudul **“PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN TUGAS DAN WEWENANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN JUAL BELI”**. Dapat diselesaikan dengan baik.

Pada kesempatan kali ini disampaikan rasa hormat dan terimakasih yang sebesar-besarnya kepada:

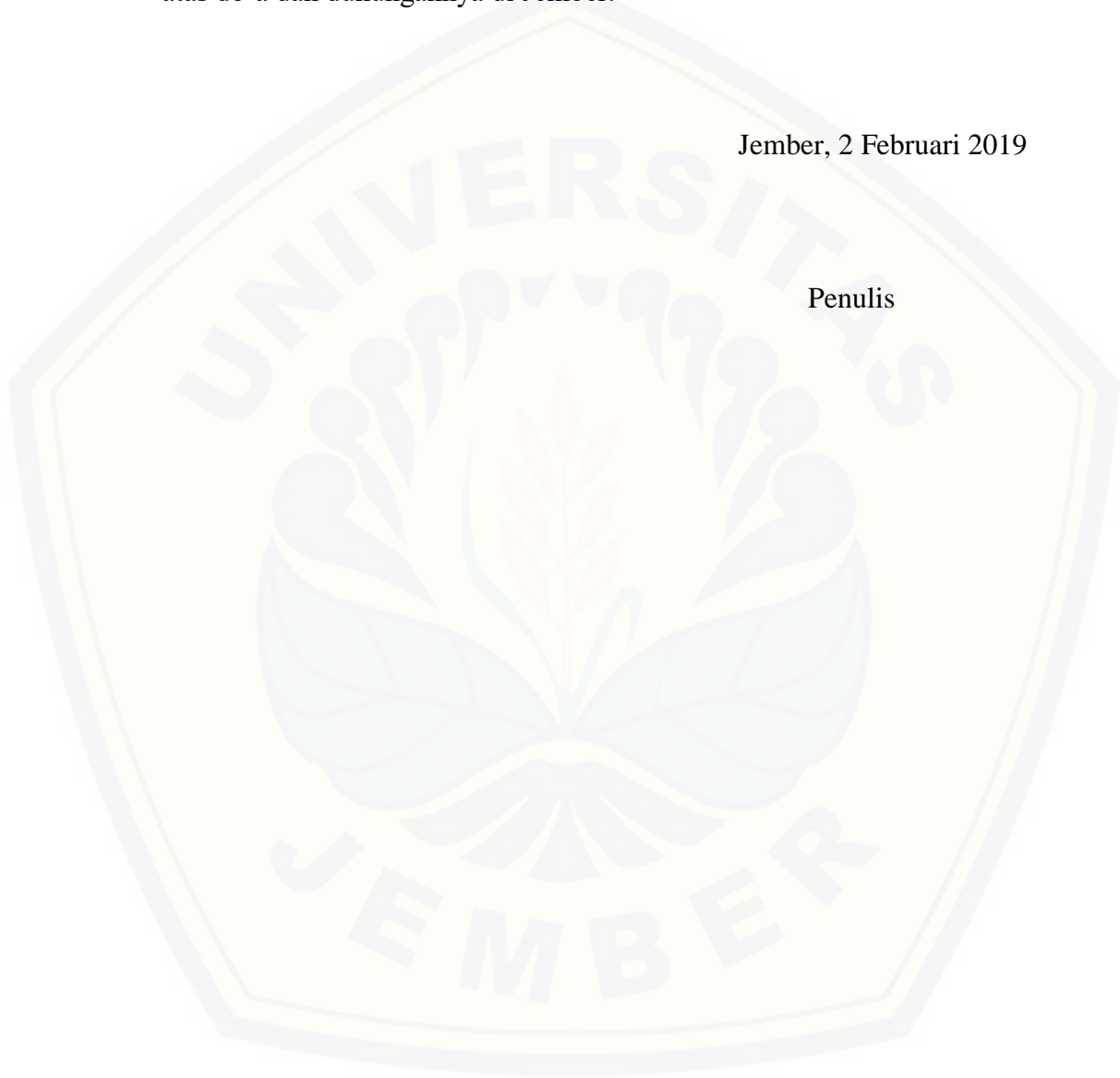
1. Rizal Nugroho, S.H., M.Hum. selaku Ketua Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
2. Ida Bagus Oka Ana, S.H., M.M. selaku Sekretaris Penguji yang telah memberikan kritik, saran, masukan, dan ilmu yang sangat bermanfaat bagi penulis untuk perbaikan penulisan skripsi ini;
3. Iwan Rachmad Soetijono, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Utama yang telah meluangkan waktu dan kesabaran untuk memberikan motivasi, bimbingan serta arahan dalam penulisan skripsi ini hingga mencapai hasil yang maksimal;
4. Dr. Aan Efendi, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Anggota yang telah meluangkan waktu dalam memberikan bimbingan dan arahan dalam penulisan skripsi ini, serta memberikan motivasi bagi penulis;

5. Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H, selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan persetujuan skripsi ini;
6. Dr. Dyah Ochtorina Susanti, S.H., M.Hum., Echwan Iriyanto, S.H., M.H. dan Dr. Aries Harianto, S.H., M.H. selaku Wakil Dekan I, Wakil Dekan II, dan Wakil Dekan III yang telah memberikan bimbingan dan motivasi kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
7. Dwi Endah Nurhayati, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Akademik yang telah memberikan bimbingan dan motivasi serta perhatian kepada penulis selama menuntut ilmu di Fakultas Hukum Universitas Jember;
8. Para Dosen yang terhormat dan seluruh staf serta karyawan Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu;
9. Seluruh Pegawai dan Karyawan di lingkungan Fakultas Hukum Universitas Jember;
10. Seluruh Keluarga saya, kakak-kakak saya Agustina Kumala Dewi Solehah, Rizka Yulinda Fatmawati, Fahmi Muzakki Syah, serta adik saya Adelia Putri Rahmatillah yang telah memberikan semangat, doa, serta dukungan yang tiada habisnya;
11. Seluruh kawan-kawan seperjuangan GMNI Komisariat Fakultas Hukum Universitas Jember, yang telah membantu dalam memberi masukan, semangat, dan motivasi kepada saya dalam pengerjaan skripsi ini;
12. Semua teman seperjuangan di Fakultas Hukum Universitas Jember, Charino Lastosona S.H, Kevin Dariola Anggita S.H, Sri Wahyu Purbo Wijaya S.H, Ihsan Wahyudi S.H, Gagah Chriswantara Putra S.H, Wahyu Perdana S.H, Mochammad Fadolik S.H, Ivan Darmawan S.H, Wahyu Krisna Firmansyah, Ibnu Mungafa, Agung Satriawan, Sandy Cahyono, Arga Andi, Akbar, Ahmad Rosadi, yang telah banyak memberikan bantuan dan masukan selama proses pengerjaan skripsi ini dan telah menjadi teman di bangku kuliah;
13. Serta teman-teman KKN 34 Desa Biting Jember, Ivan, Afif, Ibnu, Rizal, Ahsan, Huda, Rizky , Bulan, Yunita. Terimakasih atas doa dan dukungannya.

14. Keluarga Besar Kosan MABES, Toldi, Rizky, Jordan, Arga Rendika, Fathurrohman, Koko, Fathur, Tama, Rian, Igo, Anto, Toyib, Yuda. Terimakasih atas doa dan dukungannya;
15. Seluruh keluarga, sahabat yang tidak disebutkan disini semuanya terimakasih atas do'a dan dukungannya di Jember.

Jember, 2 Februari 2019

Penulis



RINGKASAN

Penguasaan hak milik atas tanah secara individu ataupun kelompok diamini oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. menjadikan manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya dan kesejahteraannya. Cara yang paling sering ditempuh guna mendapatkan hak milik atas tanah adalah dengan peralihan hak atas tanah salah satunya melalui jual beli. Selanjutnya PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan oleh perundang-undangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum terkait hak atas tanah, yang kemudian alat bukti dimaksud selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar telah dilakukannya transaksi peralihan hak atas tanah salah satunya dengan jual beli. Namun PPAT bukan satu-satunya pejabat umum. Notaris juga merupakan pejabat umum yang keduanya memiliki kewenangan yang sama yaitu membuat akta otentik terkait dengan pertanahan. Disamping itu seringkali kelalaian yang dilakukan PPAT dalam pembuatan akta menjadikan akta terdegradasi. Berdasarkan uraian diatas maka dirumuskan masalah sentral prinsip kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT dalam peralihan hak atas tanah dengan jual beli. Rumusan masalah sentral tersebut kemudian dibagi menjadi 2 (dua) sub rumusan masalah yaitu: pertama, pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT yang dibuat tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta, kedua prinsip kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT.

Adapun tujuan penulisan skripsi ini adalah untuk mengetahui dan memahami peralihan hak atas tanah oleh PPAT terhadap akta yang dibuat tidak sesuai prosedur pembuatan akta. Serta untuk mengetahui dan memahami prinsip kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT. Metode penelitian yang digunakan dalam skripsi ini adalah yuridis normatif. Dengan menggunakan pendekatan undang-undang (statute approach) dan pendekatan konseptual (conceptual approach). Bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

Dari penelitian tersebut dapat diambil kesimpulan: prosedur pembuatan akta harus diperhatikan dan ditaati oleh PPAT berdasarkan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku seperti Peraturan Pendaftaran Tanah dan Peraturan Jabatan PPAT dan peraturan perundangan lainnya yang bersangkutan agar akta tersebut menjadi akta otentik dan dapat menjamin kepastian hukum, ketertiban hukum dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Jika pembuatan akta tidak sesuai dengan prosedur dapat mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum dan akan mengakibatkan akta jual beli tersebut dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain, dan kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT berbenturan dengan Notaris, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang keduanya merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik

tertentu. Yang membedakan adalah landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, sedangkan Notaris adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004. Namun dalam ketentuan Pasal 15 Ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 semakin mengukuhkan apa yang sudah menjadi kewenangan Notaris dalam membuat akta-akta mengenai pertanahan yang bukan akta-akta yang dibuat oleh PPAT, khususnya akta perjanjian jual beli tanah. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 Ayat (1) yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Penjelasan pasal ini dinyatakan cukup jelas bahwa masih ada pejabat umum lain yang juga membuat akta otentik yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam hal ini pejabat umum lain yang dimaksud adalah PPAT. Hal ini tentu menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat tentang otentitas dari akta peralihan hak atas tanah yang dibuatnya.

Saran dari penulis dalam skripsi ini adalah PPAT dalam menjalankan tugasnya melakukan pembuatan akta jual beli hendaknya memiliki prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta PPAT. Hal tersebut diperlukan agar akta yang dibuat oleh PPAT tidak menjadi cacat hukum dan merugikan masyarakat. Serta ketidakjelasan dari ruang lingkup dalam ketentuan Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 beserta dalam penjesannya yang hanya dikatakan cukup jelas sehingga tidak mengadakan perubahan pada ketentuan hukum yang berlaku bagi kewenangan para notaris untuk membuat akta-akta pertanahan. Pada akhirnya ketentuan Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, harus diberi batasan bahwa Notaris mempunyai kewenangan di bidang pertanahan, yang bukan sepanjang kewenangan yang selama ini telah menjadi tugas dan wewenang PPAT.

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL DEPAN	i
HALAMAN SAMPUL DALAM.....	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN PERSYARATAN GELAR	v
HALAMAN PERSETUJUAN.....	vi
HALAMAN PENGESAHAN.....	vii
HALAMAN PENETAPAN PANITIA PENGUJI.....	viii
HALAMAN PERNYATAAN.....	ix
HALAMAN UCAPAN TERIMA KASIH	x
RINGKASAN	xiii
DAFTAR ISI.....	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	6
1.3 Tujuan Penelitian.....	6
1.4 Manfaat Penelitian.....	7
1.5 Metode Penelitian.....	7
1.5.1 Tipe Penelitian.....	7
1.5.2 Pendekatan Masalah.....	7
1.5.3 Sumber Bahan Hukum	8
1.5.3.1 Sumber Bahan Hukum Primer.....	8
1.5.3.2 Sumber Bahan Hukum Sekunder.....	9
1.5.4 Pengumpulan Bahan Hukum.....	9

1.5.6 Analisis Bahan Hukum.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	10
2.1 Prinsip Kepastian Hukum.....	10
2.2 Tugas dan Wewenang PPAT.....	11
2.2.1 PPAT	11
2.2.2 Tugas Dan Wewenang PPAT.....	14
2.3 Peralihan Hak Atas Tanah.....	15
2.4 Jual Beli.....	17
BAB III PEMBAHASAN	22
3.1 Pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT yang dibuat tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta.....	22
3.2 Prinsip kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT.....	49
BAB IV PENUTUP	58
4.1 Kesimpulan.....	58
4.2 Saran.....	61
DAFTAR PUSTAKA	

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah mempunyai peranan yang penting dan strategis bagi kehidupan manusia. Tanah dimaknai sebagai sumber kehidupan bagi manusia karena disinilah manusia hidup, melanjutkan keturunannya, serta melakukan berbagai aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia selalu berhubungan dengan tanah. Setiap orang memerlukan tanah tidak hanya pada masa hidupnya saja, namun pada saat meninggal pun manusia membutuhkan tanah guna tempat peristirahatannya atau penguburannya. Selain itu jika ditinjau dari segi ekonomis, tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomis yang sangat tinggi karena tanah mempunyai sifat tetap dan dapat dipergunakan pada masa yang akan datang.

Kebutuhan manusia akan tanah dari waktu ke waktu semakin meningkat sejalan dengan perkembangan pembangunan, penambahan penduduk dan kemajuan ekonomi. Ketidakseimbangan antara permintaan akan tanah yang semakin meningkat, dengan ketersediaan tanah yang terbatas, menjadikan harga tanah selalu mengalami kenaikan. Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia dan mengingat pula harga tanah selalu mengalami kenaikan, maka manusia selalu berupaya semaksimal mungkin untuk memiliki dan menguasai tanah demi memenuhi kebutuhan hidupnya serta meningkatkan kesejahteraannya.

Peralihan hak atas tanah dapat terjadi karena 2 (dua) hal yaitu perbuatan hukum dan peristiwa hukum. Peralihan hak atas tanah karena perbuatan hukum adalah peralihan hak atas tanah yang terjadi karena perbuatan hukum yang dilakukan para pihak. Perbuatan hukum yang menyebabkan beralihnya hak atas tanah tersebut antara lain jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan pembagian hak bersama. Peralihan hak atas tanah karena peristiwa hukum yaitu peralihan hak yang terjadi karena meninggalnya seseorang.

Akibat dari meninggalnya seseorang, maka hak atas tanah yang dimilikinya secara hukum akan beralih kepada ahli warisnya.¹

Tanah dalam suatu negara tidak bisa dimiliki, dikuasai dan digunakan secara bebas oleh manusia, akan tetapi terikat dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah atau negara selaku penguasa hak secara umum. Negara Kesatuan Republik Indonesia yang berdasarkan pada Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, selanjutnya disebut UUD NRI 1945. Mengatur tentang penguasaan tanah secara umum di dalam Pasal 33 ayat (3) yang menyebutkan bahwa:

“Bumi dan Air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat”.

Hal ini bukan berarti rakyat tidak boleh memiliki hak atas tanah baik secara individu maupun kelompok, namun demikian negara bertanggung jawab atas pengelolaan dan pengaturan secara nasional atas tanah di Indonesia. Bahwa dapat diartikan juga negara memiliki kekuasaan penuh terhadap pengelolaan tanah yang ada di Indonesia.

Peralihan hak atas tanah di Indonesia yang lebih umum dilakukan oleh masyarakat adalah dengan cara jual beli. Konsep jual beli tanah tidak terlepas dari konsep jual beli secara umum yang diatur dalam hukum perdata (*Privaatrecht*). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*). Yang selanjutnya disebut KUHPerdata. Dalam Buku ke III tentang Perikatan pada Bab Kelima memberikan konsep tentang jual beli. Menurut Pasal 1457 KUHPerdata:

“Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Dilihat dari rumusan tentang jual beli tersebut, proses jual beli melibatkan dua subyek hukum, yakni penjual dan pembeli. Penjual selaku pihak yang menyerahkan barang dan pembeli selaku pihak yang membayar dan menerima barang. Pada unsur sebaliknya penjual sebagai pihak penerima uang dan pembeli

¹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 51.

sebagai penerima barang sesuai dengan apa yang telah diperjanjikan atau disetujui bersama. Dengan demikian masing-masing pihak yaitu penjual dan pembeli dituntut adanya pemenuhan hak dan kewajiban².

Selanjutnya pemerintah mengeluarkan peraturan yang secara khusus mengatur mengenai pertanahan yaitu dengan mengundangkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043) yang lebih populer dengan nama Undang-Undang Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA. UUPA diundangkan pada tanggal 24 September 1960. UUPA diundangkan dengan tujuan untuk memberikan jaminan serta perlindungan atas hak-hak warga negaranya.

Berdasarkan amanat undang-undang tersebut selanjutnya terbit Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan kemudian Peraturan Pemerintah tersebut dicabut dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696), selanjutnya disebut Peraturan Pendaftaran Tanah. Salah satu hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ialah ditetapkannya jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Alat bukti dimaksud selanjutnya akan dijadikan sebagai dasar telah dilakukannya transaksi peralihan hak atas tanah salah satunya dengan jual beli.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menentukan bahwa mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, diatur dalam suatu Peraturan Pemerintah. Ketentuan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut ditindaklanjuti dengan terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat

² J. Andy Hartanto, *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*, Cetakan Pertama, Laksbang Mediatama, Yogyakarta, 2009, hlm. 46

Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893). Selanjutnya disebut Peraturan Jabatan PPAT.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak atas satuan rumah susun. Dalam system hukum nasional, PPAT bukan satu-satunya pejabat umum. Notaris berdasarkan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491) selanjutnya disebut UUJN, juga ditegaskan kedudukannya sebagai pejabat umum dengan kewenangan yang jauh lebih luas dibandingkan PPAT.

Kewenangan Notaris lebih luas dibandingkan dengan PPAT karena Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai perbuatan, perjanjian dan ketetapan yang diperintahkan undang-undang maupun permintaan para pihak sepanjang tidak dikecualikan oleh pejabat lain berdasar undang-undang. Sedangkan PPAT hanya berwenang membuat 8 (delapan) jenis akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Jabatan PPAT.

Dalam Pasal 15 UUJN Ayat (2) menyebutkan bahwa Notaris juga memiliki kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Demikian menurut Boedi Harsono, akta PPAT berfungsi sebagai alat pembuktian mengenai benar sudah dilakukannya jual beli tersebut. Jual beli tersebut masih dapat dibuktikan dengan alat pembuktian yang lain.³

Selanjutnya, akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan

³ Boedi Harsono, (Selanjutnya DiSebut Boedi Harsono I), *Hukum Agraria di Indonesia*, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jakarta, 2002, hlm. 110.

formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 1868 KUHPerdara:

”Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat akta itu dibuat”

Mengenai jenis dan bentuk akta PPAT, pelaksanaan dan prosedur pembuatannya, diatur oleh Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dalam Pasal 95 sampai dengan Pasal 102.

Selain itu, Tata cara dan formalitas pembuatan akta otentik adalah merupakan ketentuan hukum yang memaksa, artinya tata cara dan prosedur pembuatan itu harus diikuti dengan setepat-tepatnya tanpa boleh menyimpang sedikitpun. Penyimpangan dari tata cara dan prosedur pembuatan akta otentik akan membawa akibat hukum kepada kekuatan pembuktian akta itu. Meskipun peralihan hak atas tanah tersebut sudah dilaksanakan melalui akta PPAT, tetap terbuka kemungkinan akan dapat menimbulkan sengketa pertanahan. Hal ini baik yang disebabkan oleh adanya pihak ketiga yang merasa mempunyai hak atau yang disebabkan oleh adanya kesalahan pada PPAT yang membuat aktanya atau adanya cacat hukum pada aktanya baik yang disebabkan oleh karena adanya penyimpangan atau kesalahan pada pembuatan aktanya ataupun karena adanya kesalahan pada prosedur penandatanganan aktanya.

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT harus memegang teguh pada Kode Etik akan tetapi saat ini seringkali dalam prakteknya PPAT membuat akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT tetapi tidak sesuai dengan tata cara menurut ketentuan peraturan yang berlaku, sehingga hal tersebut akan menimbulkan kerugian bagi para pihak yang berkepentingan. Sebagai akta otentik, akta PPAT haruslah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan-peraturan lainnya. Pembuatan akta yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT dapat membuat suatu akta batal demi hukum, terdegradasikan menjadi akta di bawah tangan yang akan mengakibatkan kerugian bagi salah satu pihak dalam akta tersebut.

Berdasarkan latar belakang tersebut maka untuk mengetahui lebih lanjut mengenai kepastian hukum PPAT dalam membuat akta jual beli dalam rangka melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah sebagai upaya untuk melakukan peralihan hak milik atas tanah dari penjual kepada pembeli. Oleh karena itu, skripsi diangkat dengan judul sebagai berikut: **“PRINSIP KEPASTIAN HUKUM PELAKSANAAN TUGAS DAN WEWENANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK ATAS TANAH DENGAN JUAL BELI”**

1.2 Rumusan masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut maka dapat dirumuskan masalah sentral: Bagaimana prinsip kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT dalam peralihan hak atas tanah dengan jual beli? Rumusan masalah sentral tersebut kemudian dibagi menjadi 2 (dua) sub rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT yang dibuat tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta?
2. Bagaimana prinsip kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT?

1.3 Tujuan penelitian

1.3.1 Tujuan Umum

Untuk mengetahui prinsip kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT dalam peralihan hak atas tanah dengan jual beli

1.3.2 Tujuan Khusus

1. untuk mengetahui pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT yang dibuat tidak sesuai dengan prosedur pembuatan akta
2. untuk mengetahui prinsip kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT

1.4 Manfaat Penelitian

1.4.1 Manfaat Teoritis

Secara teoritis yaitu bahwa hasil penelitian ini diharapkan bermanfaat bagi perkembangan Ilmu Hukum, khususnya yang terkait bidang hukum pertanahan yaitu peralihan hak milik atas tanah, tugas dan kewenangan PPAT.

1.4.2 Manfaat Praktis

Manfaat secara praktis yaitu bahwa hasil penelitian ini diharapkan memberikan informasi, pengetahuan dan pemahaman kepada masyarakat luas mengenai peralihan hak milik atas tanah karena jual beli dan tugas serta kewenangan PPAT dalam peralihan hak milik atas tanah karena jual beli.

1.5 Metode Penelitian

1.5.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian yang dipergunakan dalam penyusunan skripsi ini adalah yuridis normatif, artinya permasalahan yang diangkat, dibahas dan diuraikan dalam penelitian ini difokuskan dengan menerapkan kaidah-kaidah atau norma-norma dalam hukum positif, tipe penelitian Yuridis Normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti Undang-Undang, literatur-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan-permasalahan yang menjadi pokok pembahasan norma dalam hukum positif. Tipe penelitian yuridis normatif dilakukan dengan mengkaji berbagai macam aturan hukum yang bersifat formal seperti undang-undang, literature-literatur yang bersifat konsep teoritis yang kemudian dihubungkan dengan permasalahan yang menjadi pokok pembahasan.⁴

1.5.2 Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan dalam penyusunan skripsi ini menggunakan pendekatan undang-undang (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*).

⁴ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2010, hlm. 194.

Berwenang melalui prosedur yang ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan perundang-undangan. Dari pengertian tersebut, secara singkat dikatakan bahwa yang dimaksud sebagai statute berupa legislasi dan regulasi. Jika demikian, pendekatan peraturan perundang-undangan adalah pendekatan dengan legislasi dan regulasi.⁵ Dalam menggunakan pendekatan konseptual, peneliti perlu merujuk pada prinsip-prinsip hukum. Prinsip-prinsip ini dapat diketemukan dalam pandangan-pandangan sarjana ataupun doktrin-doktrin hukum.⁶

1.5.3 Sumber Bahan Hukum

Bahan hukum merupakan hal penting dalam suatu penelitian hukum yang digunakan untuk memecahkan isu hukum sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seharusnya dilakukan. Bahan hukum yang digunakan dalam skripsi ini meliputi :

1.5.3.1 Sumber Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer yaitu bahan hukum yang bersifat mutlak dan mengikat. Bahan hukum primer yang digunakan dalam menyusun skripsi ini adalah:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
4. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;
6. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵ *Ibid.*, h. 137.

⁶ *Ibid.*, h. 178.

7. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.5.3.2 Sumber Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah seluruh informasi tentang hukum yang berlaku atau yang pernah berlaku di suatu negeri. Keberadaan bahan-bahan hukum sekunder, secara formal tidak sebagai hukum positif. Adapun yang termasuk dalam bahan-bahan hukum sekunder ini adalah buku-buku teks, laporan penelitian hukum, jurnal hukum yang memuat tulisan-tulisan para ahli dan para akademisi terhadap berbagai produk hukum perundang-undangan, notulen-notulen seminar hukum, memori-memori yang memuat opini hukum, monograp-monograp, buletin-buletin atau terbitan lain yang memuat debat-debat dan hasil dengar pendapat di parlemen, deklarasi-deklarasi, dan situs-situs internet.

1.5.4 Pengumpulan Bahan Hukum

Pengumpulan bahan hukum primer dilakukan dengan menginventarisir bahan hukum primer seperti peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan objek penelitian. Pengumpulan bahan hukum sekunder dilakukan dengan cara studi pustaka terhadap hasil-hasil penelitian, literatur-literatur, makalah-makalah serta artikel-artikel.

1.5.6 Analisis Bahan Hukum

Bahan hukum dapat diolah dengan peraturan perundang-undangan dan isu hukum yang berkembang. Setelah bahan hukum diolah, kemudian dilanjutkan dengan teknik analisis bahan hukum dengan menggunakan analisis kualitatif yaitu melakukan pembahasan terhadap bahan hukum yang telah didapat mengacu kepada landasan teoritis yang ada. Langkah-langkah yang digunakan dalam melakukan penelitian hukum sebagai berikut :

1. Mengidentifikasi fakta dan mengeliminir hal-hal yang tidak relevan untuk menetapkan isu hukum yang hendak dipecahkan.

2. Pengumpulan bahan-bahan hukum dan bahan-bahan non hukum yang sekiranya dipandang mempunyai relevansi dengan permasalahan.
3. Melakukan telaah atas isu hukum yang diajukan berdasarkan bahan-bahan hukum yang telah dikumpulkan.
4. Menarik kesimpulan dalam bentuk agumentasi yang menjawab hukum.



BAB II TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Prinsip Kepastian Hukum

Negara Indonesia merupakan penganut sistem hukum eropa kontinental yang diadopsi dari negara kolonial pada era penjajahan. Hukum tertulis merupakan khas dari eropa kontinental dengan groundnorm. Pelanggaran atau tindak kejahatan dapat dipidana apabila telah ada undang-undang atau hukum tertulis terlebih dahulu. Berbeda dengan sistem hukum anglo saxon yang menggunakan supremasi hukum berasal dari hakim dengan menggali di pengadilan, maka eropa kontinental sangat kental dengan unsur kepastian hukum.

Kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.⁷ Kepastian hukum dapat dimaknakan bahwa seseorang akan dapat memperoleh sesuatu yang diharapkan dalam keadaan tertentu. Pengertian kepastian hukum tersebut dapat dimaknai bahwa ada kejelasan dan ketegasan terhadap berlakunya hukum di dalam masyarakat. Hal ini untuk tidak menimbulkan banyak salah tafsir.

Sedangkan menurut Van Apeldoorn, kepastian hukum adalah adanya kejelasan skenario perilaku yang bersifat umum dan mengikat semua warga masyarakat termasuk konsekuensi-konsekuensi hukumnya, kepastian hukum juga dapat berarti hal yang dapat ditentukan oleh hukum dalam hal-hal yang konkret.⁸ Dapat diartikan bahwa kepastian hukum merupakan jaminan bahwa hukum dijalankan, bahwa yang berhak menurut hukum dapat memperoleh haknya dan bahwa putusan dapat dilaksanakan.

⁷ W.J.S. Poerwadarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*, Balai Pustaka, Jakarta, 2006, hlm. 847.

⁸ Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990, hlm. 24-25.

Hukum bertugas menciptakan kepastian hukum karena bertujuan menciptakan ketertiban dalam masyarakat. Kepastian hukum merupakan ciri yang tidak dapat dipisahkan dari hukum terutama untuk norma hukum tertulis karena hukum tanpa nilai kepastian hukum akan kehilangan makna dan tidak lagi dapat dijadikan pedoman perilaku bagi semua orang.⁹ Karenanya kepastian hukum berkaitan dengan efektivitas hukum.¹⁰

Sedangkan arti dari prinsip kepastian hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik dan tepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.¹¹

2.2 Tugas dan Wewenang PPAT

2.2.1 Pejabat Pembuat Akta Tanah

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) tidak menyebut PPAT dan tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan PPAT. Pengertian PPAT disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, selanjutnya disebut UUHT, menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan

⁹ Fence M. Wantu, "Anatomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim", *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19 No. 3, Oktober 2007, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta, hlm. 193.

¹⁰ Teo Huijbers, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta, 2010, hlm. 119.

¹¹ Van Apeldoorn, *Pengantar Ilmu Hukum*, Pradnya Paramita, Jakarta, 1990, hlm. 34

untuk membuat akta-akta tanah. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pendaftaran Tanah, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud dari pejabat umum menurut Boedi Harsono adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹²

Sri Winarsih juga menyatakan bahwa pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifatnya dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.¹³ PPAT sebagai pejabat umum, yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberikan kewenangan memberikan pelayanan

¹² Boedi Harsono, "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya", *Majalah RENVOI*, No. 8.44.IV, Jakarta, 3 Januari 2007, hlm. 11.

¹³ Sri Winarsih, "Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum", *Majalah YURIDIKA*, Vol 17 No. 2, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, Maret 2002, hlm. 186.

umum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian terhadap PPAT berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun akta yang dibuat PPAT tersebut bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara, yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Keputusan yang diambil PPAT untuk menolak atau mengabulkan permohonan itulah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu keputusan tersebut dapat dijadikan obyek gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan.¹⁴

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan PPAT dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu:

a. PPAT

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun (Pasal 1 angka 1).

b. PPAT Sementara

PPAT Sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT (Pasal 1 angka 2).

c. PPAT Khusus

Pejabat Pembuat Akta Tanah 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. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya (Pasal 1 angka 3).

d. PPAT Pengganti

¹⁴ Boedi Harsono I, *Op. cit.*, hlm. 436.

Pejabat Pembuat Akta Tanah Pengganti yaitu yang menggantikan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhalangan sementara, misalnya karena cuti (Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 38 ayat (3)).

Berikut yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :¹⁵

- a. Notaris,
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaftaran tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah,
- c. Para pegawai pamong praja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah,
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria.

2.2.2 Tugas dan Wewenang PPAT

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah:¹⁶

- 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,

¹⁵ A.P.Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung, 1991, hlm. 38.

¹⁶ *Ibid.*, hlm. 180.

- g. Pemberian Hak Tanggungan, dan
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas tersebut, PPAT memiliki kewenangan yang terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Jabatan PPAT menyatakan bahwa :

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya”

Merujuk pada pasal diatas, bahwa seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Disamping itu, PPAT juga memiliki kewajiban menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan akta-akta asli yang dibuatnya.¹⁷

2.3 Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“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-orang lain serta badan-badan hukum”.

Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:¹⁸

1. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.

¹⁷ Efendi Peranginangin, Hukum Agraria di Indonesia, *Sudut Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, 1994, hlm. 6,7.

¹⁸ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Kencana, 2010, hlm. 301-302

Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah dari pihak yang satu kepada pihak lain, yang disebabkan meninggalnya pemegang hak atau melalui pewarisan, maka ahli warisnya mendapatkan hak atas tanah.

2. Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) hanya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam dialihkan atau pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah.

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak Atas Tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.¹⁹

UUPA mengatur peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah, yaitu:

- a. Pasal 20 ayat (1) UUPA
Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- b. Pasal 28 ayat (3) UUPA
Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.
- c. Pasal 35 ayat (3) UUPA
Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

¹⁹ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hlm. 48.

d. Pasal 43 UUPA

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan.

Dari Pasal-pasal yang mengatur tentang Peralihan Hak-hak Atas Tanah tersebut, yaitu: (Pasal 20 ayat (1), 28 ayat (3), 35 ayat (3), dan 43). Bahwa Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh dari hak-hak yang lainnya, karena Hak Milik ini tidak ada jangka waktunya serta tidak dapat di ganggu gugat. Sedangkan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai merupakan hak yang hanya dapat menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut/apa yang ada di atas tanah tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

2.4 Jual Beli

Jual beli yang dimaksud di sini adalah jual beli hak atas tanah. Dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara yuridis, hak yang diperjual belikan adalah hak atas tanah bukan tanahnya. Memang benar bahwa tujuan membeli hak atas tanah adalah supaya pembeli dapat secara sah menguasai dan menggunakan tanah.

Istilah jual beli disebut dalam peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pertanahan, yaitu Undang- Undang No. 5 Tahun 1960, Undang-Undang No. 16 Tahun 1985, Peraturan Pemerintah No. 40 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Keputusan Presiden No. 55 Tahun 1993, Peraturan Presiden No. 36 Tahun 2005, dan Kepmen Agraria/Kepala BPN No.21 Tahun 1994. Namun demikian, di dalam peraturan perundang-undangan tersebut tidak memberikan pengertian apa yang dimaksudkan dengan jual beli.

Untuk memahami pengertian jual beli tanah dapat dilihat dari dasar pembentukan Undang-Undang No. 5 Tahun 1960, yaitu didasarkan pada hukum adat, sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 5 UUPA, yaitu:

“Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air, dan ruang angkasa ialah hukum adat, sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan nasional dan negara, yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta dengan peraturan-peraturan yang tercantum dalam undang-

undang ini dan dengan peraturan perundangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama”.

Dalam hukum adat tentang tanah dikenal 3 (tiga) macam adol (jual), yaitu:²⁰

1. Adol Plas (jual lepas)

Pada adol plas, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selamanya kepada pihak lain dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pihak lain.

2. Adol Gadai

Pada adol gadai, pemilik tanah pertanian (pemberi gadai) menyerahkan tanahnya untuk digarap kepada pihak lain (pemegang gadai) dengan menerima sejumlah uang dari pihak lain (pemegang gadai) sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemiliknya apabila pemilik tanah menebus uang gadai.

3. Adol Tahunan

Pada adol tahunan, pemilik tanah pertanian itu menyerahkan tanahnya untuk digarap dalam beberapa kali masa panen kepada pihak lain (pembeli) dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan atas dasar kesepakatan antara pemilik tanah dengan pembeli. Setelah beberapa kali masa panen sesuai kesepakatan kedua belah pihak, tanah pertanian diserahkan kembali oleh pembeli kepada pemilik tanah.

Berkenaan dengan pengertian jual beli tanah, Boedi Harsono menyatakan bahwa pengertian jual beli tanah adalah perbuatan hukum yang berupa penyerahan Hak Milik oleh penjual kepada pembeli, yang pada saat itu juga pembeli menyerahkan harganya kepada penjual. Jual beli yang mengakibatkan beralihnya hak miik atas tanah dari penjual kepada pembeli itu termasuk dalam

²⁰ *Ibid.*, hlm. 359-360

hukum agraria atau hukum tanah.²¹ Pengertian jual beli tanah menurut Boedi Harsono ini ruang lingkup objeknya terbatas hanya pada Hak Milik Atas Tanah. Dalam hukum positif, hak atas tanah yang dapat menjadi objek jual beli tidak terbatas hanya pada Hak Milik, namun juga Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sifat jual beli tanah menurut Effendi Perangin, adalah:²²

a. Contant atau Tunai

Contant atau tunai artinya harga tanah yang dibayar itu bisa seluruhnya, tetapi bisa juga sebagian. Tetapi biarpun dibayar sebagian, menurut hukum dianggap telah dibayar penuh. Pembayaran harga dan penyerahan haknya dilakukan pada saat yang bersamaan. Pada saat itu jual beli menurut hukum telah selesai. Sisa harga yang belum dibayar dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual.

Ini berarti, jika kemudian pembeli tidak membayar sisa harganya, maka penjual tidak dapat membatalkan jual beli tanah tersebut. Penyelesaian pembayaran sisa harga tersebut dilakukan menurut hukum perjanjian utang piutang.

b. Terang

Terang, berarti jual beli tersebut dilakukan dihadapan Kepala Desa/Kepala Adat yang tidak hanya bertindak sebagai saksi tetapi juga dalam kedudukannya sebagai pihak yang menanggung bahwa jual beli tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Jual beli tanah yang dilakukan dihadapan Kepala Desa/Kepala Adat ini menjadi terang bukan perbuatan hukum yang gelap. Artinya, pembeli mendapatkan pengakuan dari masyarakat yang bersangkutan sebagai pemilik tanah yang baru dan mendapatkan perlindungan hukum jika dikemudian hari ada gugatan terhadapnya dari pihak yang menganggap jual beli tanah tersebut tidak sah.

²¹ Boedi Harsono I, *Op. cit.*, hlm. 135.

²² Effendi Peranginangin, Hukum Agraria di Indonesia, *Sudut Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, 1994, hlm. 16.

Menurut Maria S. W. Sumardjono, sifat jual beli tanah menurut hukum adat, adalah:²³

- a. Tunai, artinya penyerahan hak atas tanah oleh pemilik tanah dilakukan bersamaan dengan pembayaran harganya oleh pihak lain/pembeli. Dengan perbuatan hukum jual beli tersebut, maka seketika itu juga terjadi peralihan hak atas tanah, harga yang dibayarkan pada saat penyerahan hak tidak harus lunas atau penuh dan hal ini tidak mengurangi sifat tunai tadi. Kalau ada selisih atau sisa dari harga, maka hal ini dianggap sebagai utang pembeli kepada penjual yang tunduk pada hukum utang piutang.
- b. Riil, artinya kehendak atau niat yang diucapkan harus diikuti dengan perbuatan yang nyata menunjukkan tujuan jual beli tersebut, misalnya dengan diterimanya uang oleh penjual, dan dibuatnya perjanjian dihadapan Kepala Desa.
- c. Terang, artinya untuk perbuatan hukum tersebut haruslah dilakukan dihadapan Kepala Desa sebagai tanda bahwa perbuatan itu tidak melanggar ketentuan hukum yang berlaku.

Menurut Abdulkadir Muhammad, perjanjian jual beli adalah perjanjian dengan mana penjual memindahkan atau setuju memindahkan hak milik atas barang kepada pembeli sebagai imbalan sejumlah uang yang disebut harga.²⁴ Sebagai perbandingan, berikut ini diuraikan tentang jual beli menurut Pasal 1457 KUHPerdara, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Selanjutnya dalam pasal 1458 dinyatakan bahwa jual beli dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya.

²³ Maria S. W. Sumardjono, "Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA", *Majalah Mimbar Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No. 18/X/93, Yogyakarta, 1993, hlm. 11.

²⁴ Abdulkadir Muhammad, *Hukum Perjanjian*, PT Alumni, Bandung, 2010, hlm. 243.

BAB IV

PENUTUP

4.1 Kesimpulan

Setelah menguraikan pembahasan dari permasalahan di atas, serta pemberian penjelasan maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa prosedur pembuatan akta harus diperhatikan dan ditaati oleh PPAT berdasarkan ketentuan peraturan perundang undangan yang berlaku seperti Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan peraturan perundangan lainnya yang bersangkutan agar akta tersebut menjadi akta otentik dan dapat menjamin kepastian hukum, ketertiban hukum dan perlindungan hukum bagi semua pihak. Posedur pembuatan akta jual beli tersebut meliputi:
 - a. Sebelum membuat akta Jual Beli Pejabat pembuat Akta Tanah melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat ke kantor Pertanahan.
 - b. Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh) yaitu 5% dari Harga Transaksi, di bayarkan di Bank atau Kantor Pos.
 - c. Pembeli harus membayar Pajak berupa BPHTB dihitung dari nilai transaksi.
 - d. Calon pembeli membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas luas maksimum penguasaan tanah.
 - e. Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa.
 - f. PPAT menolak pembuatan Akta jual Beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa atau dalam tanggungan di bank.
 - g. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan pembeli atau orang

yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis jika dikuasakan.

- h. Pembuatan akta harus dihadiri oleh sekurang-kurangnya dua orang saksi biasanya dari perangkat desa jika melalui PPAT Sementara (camat/lurah) dan kedua pegawai Notaris jika melalui NOTARIS/ PPAT.
- i. Pejabat pembuat Akta Tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, termasuk juga sudah lunas transaksinya.
- j. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- k. Akta dibuat 2 lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak (balik nama/pemecahan).
- l. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya.

Langkah selanjutnya setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli:

- a. Sebelum Akta Jual beli didaftarkan atau diserahkan ke kantor Pertanahan Setempat maka harus dilakukan validasi SSB dikantor PBB.
- b. PPAT kemudian menyerahkan berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat atau pemecahan sertifikat.
- c. Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta tersebut.

Jika pembuatan akta tidak sesuai dengan prosedur dapat mengakibatkan akta tersebut batal demi hukum dan akan mengakibatkan akta jual beli tersebut dapat terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan karena tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan oleh undang-undang dan atau peraturan-peraturan lain.

2. Bahwa kepastian hukum pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT seakan-akan timpang tindih dengan Notaris, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang keduanya merupakan pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta otentik tertentu, yang membedakan adalah landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. PPAT adalah Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, sedangkan Notaris adalah Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004. Namun dalam ketentuan Pasal 15 Ayat (1) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 semakin mengukuhkan apa yang sudah menjadi kewenangan Notaris dalam membuat akta-akta mengenai pertanahan yang bukan akta-akta yang dibuat oleh PPAT, khususnya akta perjanjian jual beli tanah. Sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 15 Ayat (1) yang menyatakan bahwa Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan. Semuanya itu sepanjang pembuatan akta itu tidak ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang. Penjelasan pasal ini dinyatakan cukup jelas bahwa masih ada pejabat umum lain yang juga membuat akta otentik yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam hal ini pejabat umum lain yang dimaksud adalah PPAT. Hal ini tentu menimbulkan ketidakpastian bagi masyarakat tentang otensitas dari akta peralihan hak atas tanah yang dibuatnya.

4.2 Saran

1. PPAT adalah pejabat umum yang melayani masyarakat sehingga dalam menjalankan tugasnya melakukan pembuatan akta jual beli hendaknya harus selalu patuh dan selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang ada, karena akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. Selain itu diharapkan kepada PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya selalu bertindak secara profesional dan memiliki prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta PPAT. Hal tersebut diperlukan agar akta yang dibuat oleh PPAT tidak menjadi cacat hukum dan merugikan masyarakat. Selanjutnya, PPAT juga harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak sesuai dengan Kode Etik PPAT.
2. Ketidakjelasan dari ruang lingkup dalam ketentuan Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 beserta dalam penjesannya yang hanya dikatakan cukup jelas sehingga tidak mengadakan perubahan pada ketentuan hukum yang berlaku bagi kewenangan para notaris untuk membuat akta-akta pertanahan. Sesuai dengan uraian tersebut di atas dapat dijadikan perhatian bagi yang berkepentingan sebagai pembuat perancang perundang-undangan ataupun bagi pembuat undang-undang agar diperhatikan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan. Dengan adanya perbedaan karakter yuridis, pada akhirnya ketentuan Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, harus diberi batasan bahwa Notaris mempunyai kewenangan di bidang pertanahan, yang bukan sepanjang kewenangan yang selama ini telah menjadi tugas dan wewenang PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Adjie, Habib. 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT*. PT Citra AdityaBakti. Bandung.
- A.P.Parlindungan. 1991. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung.
- Adjie, Habib. 2009. *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*. Rafika Aditama. Bandung.
- AP Parlindungan. 1994. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. (berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998). Mandar Maju. Bandung.
- Adjie, Habib. 2011. *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris)*. Refika Aditama. Bandung.
- Hartanto, J. Andy. 2009. *Problematika Hukum Jual Beli Tanah Belum Bersertifikat*. Cetakan Pertama. Laksbang Mediatama. Yogyakarta.
- Harsono, Boedi. 2007. "PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya". *Majalah RENVOI*, No. 8.44.IV. Jakarta, 3 Januari.
- Huijbers, Teo. 2010. *Filsafat Hukum*, Kanisius. Yogyakarta.
- Harsono, Boedi. 2002. *Hukum Agraria di Indonesia*. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Jakarta.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria*, Djambatan 2007.
- Maria S. W. Sumardjono. 1993. "Aspek Teoritis Peralihan Hak Atas Tanah Menurut UUPA", *Majalah Mimbar Hukum*. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada, No. 18/X/93. Yogyakarta.
- Marzuki, Peter Mahmud. 2010. *Penelitian Hukum*. Kencana Prenada Media Group. Jakarta.
- Muhammad, Abdulkadir. 2010. *Hukum Perjanjian*. PT Alumni. Bandung.
- Peranginangin, Efendi. 1994. *Hukum Agraria di Indonesia, Sudut Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Sinar Grafika. Jakarta.

- Santoso, Urip. 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*. Kencana. Jakarta.
- Samsaimun. 2018. *Peraturan Jabatan PPAT, Pengantar Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah Di Indonesia*. Pustaka Reka Cipta, Bandung.
- Van A Fence M. Wantu. 1990. "Anatomi Dalam Penegakan Hukum Oleh Hakim". *Jurnal Berkala Mimbar Hukum*, Vol. 19 No. 3. Oktober 2007. Yogyakarta. Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada. Pengantar Ilmu Hukum. Pradnya Paramita. Jakarta.
- W.J.S. Poerwadarminta. 2006. *Kamus Umum Bahasa Indonesia Edisi Ketiga*. Balai Pustaka. Jakarta.
- Winarsih, 2002. "Pengaturan Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sebagai Pejabat Umum". *Majalah YURIDIKA*, Vol 17 No. 2. Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya. Maret.
- Wargakusumah, Hasan. 1995. *Hukum Agraria I*. PT. Gramedia Pustaka Utama. Jakarta.
- Rizal Nugroho, dkk. 2016. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah Universitas Jember*. UPT Penerbit Universitas Jember.

Peraturan Perundang-Undangan:

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 3, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5491).
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5893).

