



DOI: <https://doi.org/10.31933/unesrev.v6i1>

Received: 20 Agustus 2023, Revised: 26 September 2023, Publish: 28 September 2023

<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/>

## Tanggung Jawab PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Padang

Dilon Scandhiva Ramadi<sup>1</sup>, Azmi Fendri<sup>2</sup>, M. Hasbi<sup>3</sup>

<sup>1</sup> Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

<sup>2</sup> Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

<sup>3</sup> Fakultas Hukum, Universitas Andalas, Padang, Indonesia

Corresponding Author: Dilon Scandhiva Ramadi

**Abstract:** *The responsibility borne by PPAT is not only to the parties in terms of making land deeds but is also responsible for managing the deed effectively so that it is completed quickly, monitoring land sale and purchase transactions, and carrying out PPAT obligations by PMNA/Kep BPN RI No. 3 of 1997 concerning provisions for the implementation of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning land registration as amended by the regulation of the head of the land agency Number 8 of 2012. An empirical juridical approach method was used, where data collection was carried out by field research which can support existing theories after analysis conclusions are drawn. Based on the research results, it was found that there were still PPATs carrying out their duties not based on the provisions of the statutory regulations written above.*

**Keyword:** *PPAT, Land, Responsibility, Legal Certainty.*

**Abstrak:** Tanggung jawab yang dipikul PPAT tidak hanya kepada para pihak dalam hal pembuatan akta tanah saja tetapi juga bertanggung jawab mengurus akta secara efektif agar cepat selesai, memantau transaksi jual beli tanah, dan melaksanakan kewajiban PPAT oleh PMNA/Kep BPN. RI Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nomor 8 Tahun 2012. Metode yang digunakan adalah pendekatan yuridis empiris, dimana pengumpulan data dilakukan dengan penelitian lapangan yang dapat mendukung teori yang ada setelah ditarik kesimpulan analisis. Berdasarkan hasil penelitian ditemukan masih terdapat PPAT yang melaksanakan tugasnya tidak berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang tertulis di atas.

**Kata Kunci:** PPAT, Tanah, Tanggung Jawab, Kepastian Hukum.

### PENDAHULUAN

Tuhan menganugerahkan tanah kepada manusia untuk dapat dikelola, digunakan, dan dipelihara sebaik-baiknya sebagai sumber kehidupan dan penghidupan. Aktifitas manusia tidak bisa terlepas dari pemanfaatan atas tanah dalam kegiatan sehari-hari karena sumber daya tanah

merupakan model yang sangat utama dalam pembangunan serta memiliki potensi untuk meningkatkan kesejahteraan.

Sedemikian pentingnya tanah, bahkan secara relegiuspun diajarkan oleh setiap agama bahwa manusia pun berasal dari tanah, membutuhkan tanah untuk sebagai sumber penghidupan dan kehidupan, dan pada akhirnya akan kembali pada tanah sebagai tempat peristirahatan terakhir. Dimana jelas diterangkan dalam Al-quran, bahwa manusia diciptakan dari tanah dan akan kembali pada tanah.

Tanah merupakan bagian dari bumi yang disebut permukaan bumi. Tanah adalah salah satu objek yang diatur oleh Hukum Agraria. Tanah yang diatur oleh hukum agraria itu bukanlah tanah dalam berbagai aspeknya, akan tetapi tanah dari aspek yuridisnya yaitu yang berkaitan langsung dengan hak atas tanah yang merupakan bagian dari permukaan bumi sebagaimana diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yang menentukan: “Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dapat dipunyai oleh orang-orang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan badan hukum”.<sup>1</sup>

Tanah mempunyai arti dan peranan yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena semua orang memerlukan tanah semasa hidup sampai dengan meninggal dunia dan mengingat susunan kehidupan dan pola perekonomian sebagian besar yang masih bercorak agraria. Tanah bagi kehidupan manusia mengandung makna yang memiliki banyak fungsi. Pertama, dari sisi ekonomi tanah merupakan sarana produksi yang dapat mendatangkan kesejahteraan. Kedua, secara politis tanah dapat menentukan posisi seseorang dalam pengambilan keputusan dimasyarakat. Ketiga, sebagai kapital budaya dapat menentukan tinggi rendahnya status sosial pemilikinya. Keempat, tanah bermakna sakral karena pada akhir hayat semua orang akan kembali kepada tanah.

Selain memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, tanah juga mempunyai arti dalam kehidupan bangsa Indonesia ataupun dalam pelaksanaan pembangunan nasional yang diselenggarakan sebagai upaya berkelanjutan untuk mewujudkan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (selanjutnya disingkat UUD 1945). Oleh karena itu, pengaturan penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah perlu lebih diarahkan bagi semakin terjaminnya tertib dibidang hukum pertanahan, administrasi pertanahan, penggunaan tanah, ataupun pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, sehingga adanya kepastian hukum di bidang pertanahan.<sup>2</sup>

Berbicara tentang masalah pertanahan tidak terlepas dari nilai ekonomis, budaya, sosiologis, dikarenakan kebutuhan dari aktifitas manusia yang selalu bertambah seiring dengan pertambahan jumlah penduduk tentunya dibutuhkan seperti tempat tinggal, fasilitas penunjang untuk aktifitas masyarakat seperti jaringan transportasi, komunikasi, tempat peribadatan dan sebagainya.

Sebagai makhluk manusia maka setiap manusia mempunyai keinginan untuk hidup bersama atau berkelompok yang disebut sebagai suatu masyarakat. Dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, bangsa Indonesia diikat oleh suatu nilai-nilai atau tatanan-tatanan dan norma-norma dasar yang paling fundamental yaitu nilai-nilai Pancasila. Nilai-nilai di dalam Pancasila merupakan nilai-nilai dasar yang tumbuh dan berkembang dalam kehidupan sehari-hari, dan tetap dihormati dan dihargai oleh Bangsa Indonesia sepanjang masa.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018, hlm. 7.

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2007, hlm. 70.

<sup>3</sup> Arba, *Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah, Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017, hlm. 153.

Seiring dengan perkembangan kehidupan dalam suatu negara maka secara tidak langsung telah meningkatkan perekonomian manusia sehingga tanah mempunyai nilai ekonomis yang selalu naik dari tahun ketahun, begitu juga dengan pertumbuhan jumlah penduduk suatu negara yang terus meningkat sehingga membutuhkan lahan sebagai tempat tinggal baik dalam bentuk perumahan bangunan lainnya atau lahan yang dipergunakan untuk menghasilkan nilai yang ekonomis, sehingga mempunyai nilai jual yang tinggi.

Ketidakseimbangan antara persediaan lahan tanah yang terbatas dengan kebutuhan manusia akan tanah yang sangat besar, mengakibatkan timbulnya berbagai permasalahan. Permasalahan tersebut mengakibatkan kebutuhan masyarakat akan tanah semakin meningkat dan mendorong peningkatan kegiatan jual beli tanah sebagai sarana dan bentuk proses peralihan hak atas tanah. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Ketentuan-Ketentuan Pokok Agraria (selanjutnya disingkat UUPA) jo Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (selanjutnya disingkat Peraturan Pemerintah) tentang Pendaftaran Tanah menyatakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disingkat PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan PP no 18 Tahun 2021 tentang pengelolaan atas tanah, satuan rumah susun dan pendaftaran tanah Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.<sup>4</sup>

Negara berwenang mengatur penggunaan tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara, dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Tanah merupakan modal dasar pembangunan, serta faktor penting dalam kehidupan masyarakat yang umumnya menggantungkan kehidupannya pada tanah. Tanah memiliki hubungan yang bersifat abadi dengan Negara dan rakyat.

Keagrariaan di Indonesia secara umum telah diatur dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang UUPA, yang didalamnya diatur antara lain sejumlah hak yang dapat dimiliki oleh seseorang baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang lain atas tanah seperti Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), Hak Pakai (HP), Hak Sewa dan hak-hak lainnya yang akan ditetapkan dengan undang-undang.

Berdasarkan ketentuan pasal 19 ayat (1) UUPA, Pemerintah menjamin kepastian hukum didalam pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Sedangkan didalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat di daftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tanah maka proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah dalam arti obyek tanah tersebut dapat dibuktikan dengan dokumen yang autentik.

---

<sup>4</sup> Ni Nyoman Putri Satrianingsih dan A.A Ngurah Wirasila, "Peralihan Hak Milik Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan", *Jurnal OJS.Unud.ac.id*, Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, 2021.

Agar peralihan hak mempunyai kepastian hukum, maka suatu peralihan hak atas tanah harus dilakukan dengan menandatangani akta autentik yang dibuat oleh PPAT dan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan guna memperoleh bukti yang sah. Sehingga masyarakat mempunyai kepastian hukum terhadap tanah yang menjadi hak miliknya. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah. Permasalahan tersebut memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan yaitu dengan jalan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak dalam bidang Pertanahan dan Agraria. Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan memerlukan:<sup>5</sup> 1. Tersedianya perangkat hukum tertulis yang lengkap dan jelas serta dilaksanakan konsisten. 2. Penyelenggaraan pendaftaran yang efektif.

Peralihan hak atas tanah dari suatu jual beli, bermula dari perbuatan hukum dimana antara pihak yang satu dengan pihak yang lainnya mengadakan perjanjian jual beli. Definisi perjanjian telah diatur dalam Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata) Pasal 1313, yaitu bahwa perjanjian atau persetujuan adalah suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang lain atau lebih. Kata persetujuan tersebut merupakan terjemahan dari perkataan *overeekomst* dalam bahasa Belanda. Kata *overeekomst* tersebut lazim diterjemahkan juga dengan kata perjanjian. Jadi persetujuan dalam pasal 1313 KUHPerdata tersebut sama artinya dengan perjanjian.

Menurut Subekti, suatu perjanjian merupakan suatu peristiwa dimana seseorang berjanji kepada orang lain, atau dimana dua orang saling berjanji untuk melaksanakan sesuatu hal.<sup>6</sup> R. Setiawan, menyebutkan bahwa perjanjian ialah suatu perbuatan hukum dimana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya atau saling mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih.<sup>7</sup> Sri Soedewi Masjchoen Sofwan, berpendapat bahwa perjanjian merupakan perbuatan hukum dimana seseorang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap seorang lain atau lebih.<sup>8</sup>

Seiring dengan perkembangan kota, maka tingkat kesejahteraan kehidupan masyarakat meningkat dari tahun ketahun sehingga tidak terlepas dari perputaran nilai ekonomi dalam masyarakat. Begitu juga dengan masyarakat Kota Padang dalam memenuhi kebutuhan hidup dan kehidupan, termasuk untuk kebutuhan masalah perumahan sebagai tempat tinggal. Dengan adanya kebutuhan akan tempat tinggal maka masyarakat membutuhkan lahan yang akan dijadikan untuk mendirikan rumah, begitu juga kebutuhan akan lahan untuk dijadikan sebagai tempat usaha. Dalam pemenuhan kebutuhan sebagaimana yang diterangkan diatas, maka tidak terlepas dari jual beli antara pihak yang satu dengan pihak lainya didalam masyarakat Kota Padang .

Berdasarkan hasil pra penelitian penulis di Kota Padang adanya terdapat ppat yang belum menyelesaikan pekerjaan karna disebabkan ppat tersebut pindah wilayah kedudukan. Sehingga jual beli tanah yang dilakukan terhadap objek tanah yang telah bersertipikat namun tidak didaftarkan peralihan haknya ke Kantor Pertanahan Kota Padang. Ini bertolak belakang dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 “ untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak’. Semua ini disebabkan karena masih adanya jual beli atas tanah yang telah bersertipikat yang belum didaftarkan sebagai hak milik pada Kantor Pertanahan Kota Padang. Semua ini bertolak belakang dengan keinginan pemerintah yang menginginkan warga negaranya

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria,Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005, hlm.69.

<sup>6</sup> Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT.Intermasa, 2001, hlm. 36.

<sup>7</sup> R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Bina Cipta, 1987, hlm. 49.

<sup>8</sup> Sri Soedewi MS, *Hukum Jaminan Indonesia Pokok-Pokok Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Bina Usaha, 1980, hlm. 1.

melakukan pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap peralihan hak milik yang telah dilakukan jual beli melalui ppat.

Kasus yang akan penulis teliti adalah suatu kasus jual beli tanah yang telah bersertifikat yang terjadi di kota padang, dimana antara pihak pembeli Z dan penjual N telah sepakat terhadap suatu perjanjian jual beli yang akadnya dilaksanakan melalui PPAT H, namun dalam proses pengurusan balik nama tersebut PPAT H pindah wilayah kerja ke provinsi JT, sehingga protocol PPAT diserahkan ke PPAT S. PPAT S tidak dapat melanjutkan untuk proses balik nama, dikarenakan PPAT H tidak menyerahkan biaya yang telah dia terima sebelumnya dari pembeli Z.

Sesuai dengan permasalahan tersebut diatas, penulis tertarik untuk melakukan kajian karya ilmiah berbentuk tesis dengan judul “Tanggung Jawab PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Padang”.

## **METODE**

Metode menurut Soejono Soekanto, merupakan alat untuk mencapai tujuan yang akan dicapai oleh seorang peneliti.<sup>9</sup> Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah sebagai berikut: Pendekatan masalah yang akan dipergunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis empiris, yaitu penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normative terhadap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat. Penelitian ini merupakan penelitian yang bersifat yuridis yaitu pendekatan melihat kenyataan dilapangan dengan menerangkan peraturan perundang undangan yang berlaku, dihubungkan dengan kenyataan yang ada dilapangan, kemudian dianalisis dengan membandingkan antara tuntutan nilai ideal yang ada dalam peraturan perundang undangan dengan kenyataan yang ada.

Analisis data yang akan digunakan kualitatif yaitu uraian terhadap data dianalisis berdasarkan peraturan perundang-undangan dan pendapat para ahli kemudian dipaparkan dengan kalimat yang sebelumnya telah dianalisis, menafsirkan dan menarik kesimpulan sesuai dengan permasalahan yang dibahas.

## **HASIL DAN PEMBAHASAN**

### **Kepastian Hukum Terhadap Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Dihadapan PPAT**

Berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Kantor Pertanahan merupakan instansi vertikal dari Kantor Pertanahan yang berada dibawah dan bertanggung jawab langsung kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi.

Kantor Pertanahan Kota Padang yang beralamat di Jalan Ujung Gurun no 1 Padang , Kecamatan Padang Barat, Kota Padang , mempunyai tugas dalam melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam lingkungan wilayah Kota Padang. Kantor Pertanahan Kota Padang dalam melaksanakan tugasnya mempunyai fungsi:

1. Menyiapkan kegiatan dibidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
2. Melaksanakan kegiatan pelayanan dibidang pengaturan penguasaan tanah, penatagunaan tanah, pengurusan hak-hak atas tanah, serta pengukuran dan pendaftaran tanah.
3. Melakukan urusan tata usaha dan rumah tangga.

Susunan Organisasi Kantor Pertanahan Kota Padang Panjang terdiri dari:

1. Kepala Kantor Pertanahan.
2. Sub bagian Tata Usaha.
3. Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan.

---

<sup>9</sup> Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia, hlm 5

4. Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah.
5. Seksi Pengaturan dan Penataan Pertanahan.
6. Seksi Pengendalian dan Pemberdayaan.
7. Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara.

Kegiatan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah yang telah bersertifikat dilakukan terlebih dahulu melalui jual beli di hadapan PPAT, setelah itu PPAT yang mengurus di Kantor Pertanahan Kota Padang, yang mana dalam peralihan hak milik dilaksanakan pada seksi hak tanah dan pendaftaran tanah. Seksi tersebut mempunyai fungsi:

1. Pelaksanaan pengaturan dan penetapan dibidang hak tanah;
2. Penyiapan rekomendasi pelepasan, penaksiran harga dan tukar- menukar, saran dan pertimbangan serta melakukan kegiatan perijinan, saran dan pertimbangan usulan penetapan hak pengelolaan tanah;
3. Penyiapan telaahan dan pelaksanaan pemberian rekomendasi perpanjangan jangka waktu pembayaran uang pemasukan dan/atau pendaftaran hak;
4. Pengadministrasian atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara, daerah bekerjasama dengan pemerintah, termasuk tanah badan hukum pemerintah;
5. Pendataan dan penertiban tanah bekas tanah hak;
6. Pelaksanaan pendaftaran hak dan komputerisasi pelayanan pertanahan;
7. Pelaksanaan peralihan, pembebanan hak atas tanah dan pembinaan PPAT.

Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah membawahi: Subseksi Penetapan Hak Tanah; Subseksi Pengaturan Tanah Pemerintah; Subseksi Pendaftaran Hak; Subseksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT.

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memiliki tugas sebagai sumber data pertanahan dan sumber pelayanan. Tugas tersebut dilaksanakan sesuai dengan Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 yaitu tentang Peningkatan Efisiensi dan Kualitas Pelayanan Masyarakat terutama di Bidang Pertanahan. Kantor Pertanahan Kota Padang selalu berusaha memberi pelayanan yang prima kepada masyarakat melalui sistem loket.

Berdasarkan hasil penelitian penulis, masih adanya jual beli melalui PPAT yang belum selesai karena tidak didaftarkan pada kantor pertanahan kota Padang. Sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 “untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, suatu rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan”. Sehingga perbuatan hukum jual beli tersebut tidak dapat didaftarkan sebagai hak milik pada Kantor Pertanahan Kota Padang.

Dengan demikian masyarakat mempunyai kepastian hukum terhadap tanah yang menjadi hak miliknya. Karena pentingnya kedudukan dan peranan tanah maka sering menimbulkan masalah yang berkaitan dengan penggunaan, pemilikan penguasaan dan peralihan hak atas tanah. Permasalahan tersebut memerlukan perhatian yang khusus dalam peraturan perundangan yaitu dengan jalan memberikan jaminan hukum dan kepastian hak dalam bidang Pertanahan dan Agraria.

Berdasarkan hasil penelitian penulis terhadap peralihan hak atas tanah melalui jual beli tanah yang bersertifikat yang dilakukan dihadapan PPAT di Kota Padang Panjang, tidak mendapatkan jaminan kepastian hukum. Maka, untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum terhadap peralihan hak atas tanah bersertifikat dalam kasus yang penulis angkat yaitu perjanjian antara Tuan N dan Tuan Z serta Tuan C melalui akta autentik yang dibuat dihadapan PPAT H, dimana penjual yang tertera namanya disertipikat dengan pembeli yang namanya tertera pada surat perjanjian, menghadap PPAT untuk dibuatkan akta jual belinya dengan syarat-syarat untuk penjual: Asli seripikat; Foto copy KTP, suami dan istri; Foto copy Kartu Keluarga (KK); Foto copy SPPT PBB dan Bukti lunas; dan Foto copy NPWP yang aktif.

Sedangkan syarat-syarat bagi pembeli: Foto copy KTP, suami dan istri; dan Foto copy Kartu Keluarga (KK).

Berdasarkan data-data yang ada di atas, PPAT akan menuangkan kedalam akta autentik, yang berdasarkan kesepakatan para pihak sebagaimana yang tertuang dalam surat perjanjian dibawah tangan tersebut. Sebelumnya para pihak akan memenuhi dahulu kewajiban-kewajiban yang dibebankan oleh negara terhadap penjual dan pembeli, dimana penjual dikenakan PPh sebesar 2,5 % (dua koma lima persen) dari harga yang disepakati. Sedangkan pembeli akan dikenakan pajak BPHTB sebesar 5 % (lima persen) setelah ada pengurangan NJOPTKP (Nilai Jual Objek Pajak Tidak Kena Pajak) sebesar Rp.60.000.000,- (enam puluh juta rupiah). .

Menurut PPAT Desrizal Idrus selaku PPAT Kota Padang, yang beralamat kantor di Jalan Veteran, Kota Padang, mempunyai tugas dalam melaksanakan sebagian tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional dalam lingkungan wilayah Kota Padang. PPAT Desrizal Idrus, SH, yang mana tugas dan fungsinya tersebut adalah membuat perjanjian masyarakat yang ingin mengesahkan hak atas tanah mereka yang telah bersertipikat dalam bentuk proses jual beli.<sup>10</sup>

Dalam rangka melakukan pendaftaran peralihan tanah karena jual beli, ada beberapa tahapan yang harus dilalui oleh para pihak yang bersangkutan. Tahapan tersebut merupakan jenjang untuk mendapatkan gambaran yang jelas bagaimana caranya dan persiapan apa yang harus dilakukan apabila hendak melakukan pendaftaran peralihan tanah karena jual beli atas tanah bersertipikat. Tahapan tersebut antara lain:

1. Pemohon mendatangi Kantor PPAT/Notaris atau PPAT Camat yang wilayah kerjanya membawahi lokasi tanah yang dimohon;
2. Pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dengan akta jual beli;
3. Melaksanakan pendaftaran jual beli atas hak tanah yang telah bersertipikat untuk memperoleh balik nama sertipikat tanah dari pejabat berwenang.

Pemohon dalam hal ini pembeli yang ingin melakukan peralihan hak atas sertipikat tanahnya mendatangi Kantor PPAT untuk menandatangani Akta Jual Beli, dengan membawa persyaratan dokumen-dokumen antara lain:

1. Sertipikat hak atas tanah atas nama penjual;
2. Surat perjanjian yang dibuat secara dibawah tangan, sebagai pedoma dari PPAT untuk membuat Akta Jual Beli;
3. Bukti identitas pemohon, yaitu KTP;
4. SPPT PBB tahun berjalan;
5. Bukti setor pembayaran BPHTB;
6. Bukti setor pembayaran PPh, dalam hal pajak tersebut terutang.

Sebelum pemohon menandatangani akta jual beli dihadapan PPAT, terlebih dahulu PPAT melakukan pemeriksaan/pengecekan sertipikat pada Kantor Pertanahan. Hal tersebut dibenarkan oleh Desrizal Idrus, bahwa sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan/pengecekan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar buku tanah yang ada di kantor BPN dengan memperlihatkan sertipikat asli. Apabila sertipikat yang dimaksud sesuai/cocok dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk memberikan cap atau tulisan dengan kalimat: "Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan" pada halaman perubahan sertipikat asli, kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Alasan dari adanya ketentuan tersebut adalah agar supaya segera diketahui oleh PPAT dan pihak terkait lainnya bila terdapat ketidak sesuaian data-data antara yang tertulis di sertipikat dengan data yang ada dibuku tanah yang disimpan di Kantor Pertanahan. Setelah sertipikat tersebut selesai diperiksa maka dikembalikan kepada PPAT yang

<sup>10</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan desrizal idrus, Pada, senen, 2 Januari 2023, pukul 10:30-11:00

bersangkutan, pengembalian sertipikat tersebut dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan, biaya pengecekan itu sebesar Rp.50.000,- (lima puluh ribu rupiah).

Selanjutnya, PPAT dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari setelah akta jual beli ditandatangani diwajibkan menyampaikan akta berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftarkan peralihan haknya secara jual beli. Dalam hal PPAT terlambat untuk menyampaikan akta Jual Beli berikut dokumen lainnya tersebut ke Kantor Pertanahan, maka sanksi atas keterlambatan itu sangat lemah. Artinya Kepala Kantor Pertanahan tetap menerima berkas-berkas yang diserahkan lebih dari tujuh hari itu, disertai pemberitahuan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut.

Menurut keterangan saudari R, karyawan pada kantor pertanahan kota padang, tentang penyerahan berkas dokumen peralihan hak atas jual beli tersebut Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda bukti penerimaannya kepada PPAT yang bersangkutan. Selanjutnya, PPAT memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diteruskannya permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah secara jual beli tersebut di Kantor Pertanahan. Mengenai siapa yang menyerahkan berkas/dokumen tersebut, dalam prakteknya di lapangan ditemui fakta bahwa yang menyerahkan berkas-berkas tersebut adalah PPAT.<sup>11</sup>

Dalam waktu 7 (tujuh) hari tersebut pihak Pertanahan akan memeriksa akan kelengkapan serta keabsahaan atas berkas yang dibuat oleh PPAT. Maka, baru dilanjutkan dengan pendaftaran peralihan hak secara jual beli dan akan diterbitkan Surat Perintah Setor (SPS) yang harus dibayarkan oleh PPAT ke Lembaga Keuangan.

Selanjutnya, pihak Pertanahan akan mencetak sertipikat tersebut ke atas nama pihak kedua (pembeli) sesuai dengan akta autentik yang dibuat oleh PPAT, nomor akta serta tanggal akta. Maka, kepala Kantor Pertanahan akan mengesahkan sertipikat dengan ditandatangani dan diberikan cap stempel basah, yang mana sertipikat tersebut sah menjadi pihak pembeli dan diakui oleh negara tentang kepastian hukumnya. Kemudian dari petugas loket Kantor Pertanahan Kota Padang akan menginformasikan kepada PPAT bawah proses jual beli sertipikat telah selesai diproses untuk dijemput sertipikat aslinya dan diserahkan kepada masyarakat (pembeli).

Berdasarkan hasil penelitian penulis melalui wawancara dengan salah seorang karyawannya badan pertanahan kota padang serta sama PPAT D kota Padang. Maka penulis menemui adanya kepastian bahwa PPAT H telah menyerahkan PROTOKOL PPAT kepada PPAT S dikarenakan PPAT H telah pindah wilayah kerja di kota M Provinsi Jawa Timur.

Akan tetapi PPAT S sebagai penerima Protokol dari PPAT H tidak mau melanjutkan berkas peralihan hak terhadap jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT H, dikarenakan berdasarkan keterangan PPAT penerima Protokol belum menerima semua biaya yang yang dibutuhkan dalam melakukan proses peralihan hak milik atas tanah termasuk uang bphtb dan Pph yang merupakan suatu syarat agar dapat melanjutkan proses berkas peralihan hak ke kantor badan pertanahan kota padang.

Setelah penulis telusuri kepada pembeli dan penjual yaitu saudara Z dan saudara N, mereka berdua telah menyerahkan seluruh biaya yang diperlukan untuk proses peralihan hak milik atas tanah. Pembeli dan penjual sempat terputus hubungan komunikasi dengan PPAT H dalam waktu yang cukup lama, dan mereka tidak mengetahui kemana Potokol tersebut di alihkan.

Permasalahan ini akhirnya dapat diselesaikan setelah ada bantuan dari salah seorang Notaris Padang Panjang yang mau menyelesaikan melalui jalur kekeluargaan antara pembeli, penjual, PPAT H dan PPAT S, sampai akhir penelitian penulis mengetahui bahwa sertifikat tersebut telah dikembalikan kepada penjual dan pembeli walaupun belum terlaksananya proses balik nama.

---

<sup>11</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan Ibu R, pada hari Jumat, tanggal 20 Januari 2023 di Kantor Pertanahan Kota Padang .

Dengan begitu besarnya tanggung jawab seseorang PPAT terhadap kewenangan yang diberikan oleh negara serta memastikan para pihak mendapatkan kepastian hukum terhadap suatu perbuatan hukum dalam hal peralihan hak milik atas tanah yang dijamin oleh negara, maka oleh karena itu penulis memakai teori kepastian hukum dalam membedah kasus ini.

### **Tanggung Jawab PPAT Dalam Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat Dihadapan PPAT**

Tanah sangat erat hubungannya dengan kehidupan manusia. Setiap orang tentu memerlukan tanah bahkan tanah bukan hanya dalam kehidupannya, untuk meninggalpun manusia masih memerlukan sebidang tanah. Tanah mempunyai peran yang penting dalam kehidupan manusia karena mempunyai fungsi ganda, yaitu sebagai *social asset* dan *capital asset*. Sebagai *social asset* tanah merupakan sarana pengikat kesatuan dikalangan masyarakat Indonesia dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara. Sedangkan *capital asset* tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar-besarnya untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya.

Dalam kehidupan bermasyarakat disuatu wilayah tidak terlepas dari praktek jual beli antara dua belah pihak terhadap benda yang disepakati oleh sipenjual dan sipembeli, salah satunya jual beli tanah. Sebagian masyarakat di Indonesia masih sangat tidak memahami tentang hukum jual beli, sehingga masih ada terjadi perjanjian jual beli yang dilakukan dibawah tangan. Sedangkan hukum jual beli dinilai sangat penting, sebab banyak persoalan yang harus diperhatikan. Misalnya, mempelajari syarat sahnya transaksi jual beli, jenis jual beli, apa lagi jual beli tanah, tentu harus dilakukan langkah-langkah untuk mengurusnya supaya jual beli tersebut dapat ditindaklanjuti dalam hal balik nama. Karena dalam jual beli tanah tersebut tidak hanya berhenti pada lembaran yang dibuat oleh kedua belah pihak.

Penulis disini membedah kasus untuk diteliti mengenai perjanjian jual beli tanah yang telah bersertipikat yang dibuat dengan perjanjian jual beli dibawah tangan di Kota Padang Panjang, yang mana perjanjian tersebut telah disepakati oleh para pihak, dalam hal ini adalah pihak penjual dan pembeli. Dalam perjanjian jual beli dibawah tangan ini isinya tentang kesepakatan para pihak. Dalam surat perjanjian jual beli disebutkan hak dan kewajiban masing-masing pihak, seperti pembeli berkewajiban membayar lunas atas tanah sesuai dengan nilai yang telah disepakati, sedangkan penjual berkewajiban untuk menyerahkan hak atas tanah sertipikat dalam perjanjian jual beli tersebut.

Berdasarkan hasil penelitian penulis di Kota Padang terdapat dua macam perjanjian jual beli tanah bersertipikat yang dilakukan dibawah tangan dan yang dilakukan melalui akta PPAT yaitu perjanjian yang dilakukan kedua belah pihak. Dimana perjanjian dibawah tangan dibuat dalam bentuk yang sederhana dibubuhi tandak tangan para pihak dan dua orang saksi serta memakai materai, ditandatangani diatas materai dan menghabiskan tiga lembar kertas untuk memuat hak dan kewajiban. Akan tetapi belum dapat dilanjutkan untuk proses balik nama pada kantor badan pertanahan kota padang. Sedangkan perjanjian yang dibuat dihadapan PPAT dibuat dalam bentuk akta yang mempunyai nilai keotentikan dikarenakan dibuat berdasarkan peraturan perundang undangan yang berlaku, sehingga dapat dilakukan proses balik nama pada kantor pertanahan kota padang.

Berdasarkan ketentuan UUPA dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah menyatakan peralihan hak atas tanah melalui jual beli hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian hukum dalam jual beli tersebut, proses jual beli tanah tersebut hanya dapat dilakukan diatas tanah yang dimiliki berdasarkan hak-hak atas tanah, obyek tanah yang disahkan dengan bukti kepemilikan hak atas tanah.

Berdasarkan uraian diatas, maka jual beli yang dilakukan para pihak melalui akta PPAT bisa didaftarkan pada Kantor BPN kota padang, dalam hal pengurusan balik nama sertipikat. Ketika penulis melakukan wawancara dengan pembeli.<sup>12</sup> Pembeli beranggapan dengan melalui akta PPAT tidak akan timbul masalah dikemudian hari dan bisa didaftarkan proses balik nama sertipikat di Kantor Pertanahan Kota Padang.

Dalam permasalahan diatas, untuk proses balik nama sertipikat, pembeli harus memperlihatkan bukti perjanjian yang asli, kemudian membawa persyaratan-persyaratan yang diatur dalam ketentuan PPAT, serta harus menghadirkan penjual untuk menandatangani akta yang akan dibuat oleh PPAT. Sebelum membuat akta, PPAT harus melihat terlebih dahulu keabsahan identitas para pihak yang akan dicantumkan dalam akta. Namun, sebelumnya pembeli terlebih dahulu membayar Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penjual tanah (PPh) yang ditetapkan oleh undang-undang.

Dalam pembuatan akta jual beli, penjual yang masih ada atau bersedia untuk menandatangani akta dianggap tidak terlalu bermasalah. Kalau penjual yang telah meninggal dunia, perjanjian jual beli tanah yang telah bersertifikat akan batal dengan sendirinya. Resiko yang akan dihadapi pihak pembeli adalah, harus menemui terlebih dahulu ahli waris dari pihak penjual tersebut untuk membuat surat keterangan ahli waris.

Syarat yang harus dilengkapi dalam pengurusan turun waris tersebut adalah surat keterangan kematian, kartu tanda penduduk ahli waris dan kartu keluarga ahli waris, serta sertipikat asli dan saksi 2 (dua) orang. Berdasarkan syarat tersebut, maka dibuatkan Surat Keterangan Ahli Waris, yang mana surat keterangan ahli waris tersebut akan ditandatangani oleh ahli waris yang sah serta saksi, dikuatkan oleh Lurah dan dibenarkan oleh Camat setempat. Kemudian baru dilanjutkan untuk proses peralihan secara turun waris di Kantor Pertanahan. Setelah proses turun waris selesai, barulah dilanjutkan dengan jual beli dengan pihak pembeli yang mana, pada akta autentik yang sah secara hukum untuk menandatangani adalah para ahli waris tersebut.

Pada kasus yang penulis teliti bukanlah sertifikat yang berdasarnya proses turun waris, sehingga tidak memerlukan proses Panjang dalam hal pengurusan balik nama sertifikat.jual beli hak atas tanah yang dilakukan dengan akta jual beli dibuat dihadapan PPAT, Dalam kasus ini jelas sifatnya jual beli tersebut adalah tunai dan terang, yang berarti hak atas tanah beralih segera setelah terjadi kesepakatan mengenai harga yang telah dibayarkan oleh pembeli kepada penjual. Setelah itu, dengan kelengkapan dokumen dari pihak penjual dan pembeli PPAT tersebut mengurus proses balik nama sertifikatnya ke Kantor Pertanahan Kota Padang Panjang. Berdasarkan penelitian di Kantor Pertanahan Kota Padang Panjang proses balik nama atas tanah yang bersertifikat tersebut memakan waktu 10 (sepuluh) hari kerja.

Belum terlaksananya jual beli secara tunai dan terang disebabkan karena beberapa masalah yaitu seperti pembayaran pajak atas jual beli tanah dan jasa PPAT yang telah diserahkan oleh para pihak pada PPAT H apalagi harga jual beli dibayar secara tunai. Dalam kasus penulis temui PPAT H, tdidak menyerahkan biaya yang timbul terhadap proses balik nama tersebut kepada PPAT penerima protocol. Sehingga suatu hal yang mustahil PPAT penerima protocol mau melalukan proses balik nama terhadap sertifikat tersebut.

Jika penulis menganalisa permasalahan yang sedang diteliti ini, penulis melihat semua yang dilakukan oleh para pihak telah memenuhi beberapa syarat yang ditentukan oleh Pasal 1320 KUHPerdara. Syarat-syarat sah suatu perjanjian adalah sebagai berikut : Sepakat mereka yang mengikatkan dirinya; Kecakapan untuk membuat suatu perikatan; Suatu hal tertentu; dan Suatu sebab yang halal.

Menurut analisa penulis terhadap perbuatan hokum yang dilakukan oleh para pihak, penulis berpendapat bahwa perjanjian tersebut sudah sah secara hukum, karena disebabkan telah terpenuhinya syarat-syarat sah suatu perjanjian sebagaimana terdapat dalam pasal 1320

---

<sup>12</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan tuan z, Pada hari Jumat, tanggal, 27 2023, pukul 10:30-11:00

KUHPerdata. Apa lagi jika kita mengacu pada pasal 1338 KUHPerdata sebagaimana yang mengatakan “semua perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya.

Menurut R. Wirjono Projodikoro, mengemukakan bahwa perjanjian adalah suatu perhubungan hukum mengenai harta benda antara dua pihak, dalam mana satu pihak berjanji atau dianggap berjanji untuk melakukan sesuatu hal, sedangkan pihak lain berhak menuntut pelaksanaan janji itu.

Dalam Perjanjian Jual Beli yang dituangkan kedalam akta PPAT dibawah atas tanah bersertipikat yang dilakukan oleh penjual dan pembeli, menimbulkan hubungan hukum antara keduanya yang tertuang dalam bentuk kewajiban dan hak masing-masing pihak. Dari suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh masing-masing pihak sebagai subjek hukum, termasuk PPAT juga mempunyai hubungan hokum dalam penyelesai proses pendaftaran tanah pada kantor BPN Padang.

berdasarkan suatu kesepakatan bersama dapat diwujudkan suatu hubungan hukum. Hubungan hukum tersebut mempunyai dua segi, yaitu hak dan kewajiban. Hak dan kewajiban dapat diperoleh berdasarkan isi perjanjian itu sendiri dan juga berdasarkan undang-undang.

Perjanjian antara Tuan N dan Tuan Z yang dilakukan dihadapan PPAT sangat berkaitan dengan Pasal 1321 KUHPerdata bahwa “Tiada sepakat yang sah apabila sepakat itu diberikan karena kekhilafan, atau diperolehnya dengan paksaan atau penipuan”. Berdasarkan ketentuan pasal ini, diketahui bahwa terdapat hal-hal yang dapat meniadakan arti sebuah kesepakatan, yaitu kekhilafan, paksaan atau penipuan”. Dalam perjanjian jual beli dibawah tangan atas tanah tersebut pembeli berhak untuk mendapatkan hak peralihan nama pada sertifikat tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah PPAT merupakan pejabat umum yang bertugas untuk membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hokum mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun. Salah satunya akta jual beli AJB sebagaimana akta otentik, diwajibkan untuk memenuhi prosedur yang diatur dalam peraturan perundang undangan yang berlaku, salah satunya peraturan menteri agrarian nomor 3 tahun 1997 tentang ketentuan pelaksanaan peraturan pemerintah nomor 24 tahun tahun 1997.

#### Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, syatus dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan. Demikian yng diatur dalam Pasal 53 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (“Perka BPN 1/2006”).

Bagi setiap PPAT berlaku pula kode etik PPAT yang mengatur mengenai larangan dan kewajiban PPAT adalah bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak. Dengan demikian, pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan peraturan perka BPN 1/2006 dan kode etik PPAT merupakan suatu tindakan dimana PPAT tersebut tidak menjalankan kewajibannya.

PPAT yang tidak bertanggungjawab dapat dikenakan sanksi yang diberikan oleh Pembina dan pengawasan dengan tujuan penegakan aturan hokum. Sanksi tersebut diatur dalam Peraturan Kementerian Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertahanan Nasional Nomor 2 Tahun 2018 tentang pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pemberian sanksi yang dikenakan terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran dapat berupa:

1. Teguran tertulis
2. Pemberhentian sementara
3. Pemberhentian dengan hormat, atau
4. Pemberhentian dengan tidak hormat

Berdasarkan uraian penulis terangkan diatas, adanya keterkaitan dengan teori yang dipakai dalam memecahkan rumusan masalah dalam tesis ini yaitu tentang tanggungjawab PPAT terhadap peralihan hak milik atau perbuatan hukum yang dilakukan memakai akta otentik yang dibuat PPAT.

## KESIMPULAN

1. Tidak terlaksananya proses balik nama dari penjual kepada pembeli maka hilanglah kepastian hukum bagi para pihak untuk mendapat apa yang menjadi haknya, walaupun akta jual beli sudah ditandatangani namun karna belum terbayarkan bphtb maupun pph maka proses yang seharusnya sudah sampai pada kantor badan pertanahan nasional menjadi terbengkalai di kantor PPAT, sehingga kepercayaan masyarakat terhadap PPAT bisa menjadi menurun.
2. Masih adanya oknum PPAT di kota Padang yang menjalankan jabatan dengan tidak bertanggung jawab sebagaimana seharusnya PPAT tersebut melakukan apa yang telah diwajibkan terhadapnya untuk dapat memberikan kepastian secara hukum bagi para pihak yang telah membuat akta otentik dihadapnya serta bertanggung jawab dalam hal pengurusan akta tersebut secara efektif agar cepat selesai. Sebagaimana kewajiban tersebut telah di atur dalam peraturan perundang undangan yang berlaku.

## REFERENSI

- Arba, *Hukum Tata Ruang Dan Tata Guna Tanah, Prinsip-Prinsip Hukum Perencanaan Penataan Ruang Dan Penatagunaan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika, 2017.
- Arba, *Hukum Agraria Indonesia*, Jakarta: Sinar Grafika, 2018.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia-Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria,Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta: Djambatan, 2005.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan, 2007.
- Christian Assikin,Y., Abubakar L., & Anisa Lubis, N. (2019). TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERKAITAN DENGAN DIBATALKAN AKTA JUAL BELI DITINJAU DARI PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERLAKU. *ACTA DJURNAL Jurnal Ilmu Hukum Kenotariatan*, 3(1), 80-97  
Retrieved from <http://jurnal.fh.unpad.ac.id/index.php/acta/article/view/211>
- Ni Nyoman Putri Satrianingsih dan A.A Ngurah Wirasila, “Peralihan Hak Milik Tanah Melalui Perjanjian Jual Beli Dibawah Tangan”, *Jurnal OJS.Unud.ac.id*”, Program Kekhususan Hukum Bisnis Fakultas Hukum Universitas Udayana, Bali, 2021.
- R. Setiawan, *Hukum Perikatan-Perikatan Pada Umumnya*, Bandung: Bina Cipta, 1987.
- Soerjono Soekanto, 2010, *Pengantar Penelitian Hukum*. Jakarta: Universitas Indonesia.
- Sri Soedewi MS, *Hukum Jaminan Indonesia Pokok-Pokok Jaminan dan Jaminan Perorangan*, Yogyakarta: Bina Usaha, 1980.
- Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Jakarta: PT.Intermasa, 2001.
- Wulan, Sri., Hasrul, Muh., Arisaputra Ilham, Muh.(2020). TANGGUNG JAWAB HUKUM PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ATAS HILANGNYA LEMBAR PERTAMA AKTA.WIDYA PRANATA HUKUM 4(1) Retrieved from <http://doi.org/10.3731/widyapranat.vi1.554>
- KUHPerdata  
Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960  
Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004  
Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014  
Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998