

**PERAN PPAT TERKAIT DENGAN PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PP
No. 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Sampang)**

Rizqi Setya Budi¹, H. Suratman², Diyan Isnaeni³

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang
Jalan Mayjen Haryono No 193 Malang 65144, Telepon (0341) 551932, Fax (0341) 552249
Email: rizqisetyabudi9797@gmail.com

ABSTRACT

This research raises the problem are the role of PPAT in the implementation of land registration, the obstacles experienced by PPAT in the implementation of land registration, and efforts in overcoming the obstacles in the implementation of the land registration. Based on the results of the study, it can be concluded that the role of PPAT as an official assigned by the Head of the National Land Agency to carry out certain activities according to Government Regulations and relevant laws. The obstacles that arise when the PPAT in carrying out its duties regarding the making of the deed, namely: a. The holder of the land rights has died, while the heirs concerned immediately want to sell the land. b. Agricultural land to be traded, but the buyer does not live in the same area as the agricultural land. c. Problems that arise before the deed of sale and purchase is signed. PPAT's efforts in overcoming the inhibiting factors in making the PPAT deed as in the case above, are PPAT giving advice to the heirs to the buyer and PPAT suggesting to the heirs to make an inheritance fatwa letter that stipulates who will be the heirs. For heirs who feel aggrieved, the person concerned is welcome to file a lawsuit or rebuttal to the authorities.

Keywords: PPAT, Land Registration.

ABSTRAK

Penelitian ini mengangkat permasalahan peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, hambatan yang dialami PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, serta upaya PPAT dalam mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut. Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa peran PPAT selaku pejabat yang ditugaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang menurut Peraturan Pemerintah dan perundang-undangan yang bersangkutan. Hambatan yang muncul ketika PPAT dalam menjalankan tugasnya berkenaan dengan pembuatan akta, yaitu: a. Pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, sedangkan ahli waris yang bersangkutan segera berkeinginan untuk menjual tanah tersebut. b. Tanah pertanian yang akan dijual belikan, tetapi dari pihak pembeli bertempat tinggalnya tidak sederaah dengan tanah pertanian tersebut. c. Permasalahan yang timbul sebelum akta jual beli ditandatangani. Upaya PPAT dalam mengatasi faktor-faktor yang menghambat dalam pembuatan akta PPAT sebagaimana kasus diatas, adalah PPAT memberi saran pada ahli waris kepada pihak pembeli dan PPAT menyarankan kepada ahli waris agar dibuatkan surat fatwa waris yang menetapkan siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya. Bagi ahli waris yang merasa dirugikan maka yang bersangkutan dipersilakan untuk mengajukan gugatan atau bantahan kepada pihak berwenang.

Kata Kunci: PPAT, Pendaftaran Tanah.

¹ Mahasiswa Universitas Islam Malang

² Dosen Pembimbing 1

³ Dosen Pembimbing 2

PENDAHULUAN

Pasal 33 UUD 1945 sebagai ketentuan dasar “Hak Menguasai oleh Negara” mengatur mengenai dasar sistem perekonomian dan kegiatan perekonomian yang dikehendaki dalam negara Indonesia, tetapi Pasal 33 bukan sebagai sesuatu yang berdiri sendiri, namun berkaitan dengan kesejahteraan dan keadilan sosial. Berdasarkan pemikiran tersebut, maka upaya memahami Pasal 33 UUD 1945 tidak terlepas dari dasar pemikiran tentang kesejahteraan dan keadilan sosial bagi seluruh rakyat. Atas dasar itu, tujuan hak menguasai oleh negara atas sumber daya alam khususnya tanah ialah keadilan sosial dan sebesar-besar kemakmuran rakyat.

Istilah dikuasai oleh negara (sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat) dapat dibaca dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 yang menyatakan: “Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besar kemakmuran rakyat”. Dalam penjelasan Pasal 33 ayat (3) tersebut tidak dijelaskan apa yang dimaksudkan dengan istilah dikuasai tersebut dan sejauhmana cakupannya.

Sementara itu, di dalam Pasal 2 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan: Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD dan hal-hal seperti yang dimaksudkan dalam Pasal 1, bumi, air dan ruang angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi seluruh rakyat Indonesia”.

Di dalam Pasal 2 ayat (2) UUPA berbunyi: hak menguasai oleh negara termaksud dalam ayat (1) pasal ini memberi kekuasaan untuk:

- (1) Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
- (2) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dengan bumi, air dan ruang angkasa.
- (3) Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara manusia dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pemerintah mengatur penggunaan tanah dengan menentukan macam-macam hak atas tanah dan peruntukannya, kemudian mengatur hubungan-hubungan hukum terkait dengan tanah mengenai peralihannya, dan mengatur pula mengenai kepastian hukumnya, seperti hak atas tanah yang dimiliki harus didaftarkan dengan tujuan agar terjamin kepastian hukumnya. Sebutan pendaftaran tanah atau land registration: menimbulkan kesan, seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran, yaitu

untuk dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta pendaftaran dan disajikan juga dalam “daftar tanah”. Kata “Kadaster” yang menunjukkan pada kegiatan bidang fisik tersebut berasal dari istilah Latin “Capistratum” yang merupakan daftar yang berisikan data mengenai tanah.

Pengertian pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data-fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dari pengertian pendaftaran tanah tersebut di atas dapat diuraikan unsur-unsurnya, yaitu:

1. Adanya serangkaian kegiatan.
2. Dilakukan oleh Pemerintah.
3. Secara terus-menerus, berkesinambungan.
4. Secara teratur.
5. Bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun.
6. Pemberian surat tanda bukti hak.
7. Hak-hak tertentu yang membebaninya.

Dokumen-dokumen yang terkait dalam rangka pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Daftar tanah

Daftar tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat identitas bidang tanah dengan suatu sistem penomoran.

- b. Surat ukur

Surat ukur adalah dokumen yang memuat data fisik suatu bidang tanah dalam bentuk peta dan uraian.

- c. Daftar nama

Daftar nama adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat keterangan mengenai penguasaan fisik dengan suatu hak atas tanah, atau hak pengelolaan dan mengenai pemilikan hak milik atas satuan rumah susun oleh orang perseorangan atau badan hukum tertentu.

- d. Buku tanah

Buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu objek pendaftaran tanah yang sudah ada haknya.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah: untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Tujuan memberikan jaminan kepastian hukum merupakan tujuan utama dalam pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan oleh Pasal 19 UUPA. Karena itu memperoleh sertifikat, bukan sekadar fasilitas, melainkan merupakan hak pemegang hak atas tanah yang dijamin oleh Undang-undang. Jaminan kepastian hukum sebagai tujuan pendaftaran tanah, meliputi:

1. Kepastian status hak yang didaftar.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti status hak yang didaftar, misalnya Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun atau Tanah Wakaf.

2. Kepastian subjek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti pemegang haknya, apakah perseorangan (warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia), sekelompok orang secara bersama-sama, atau badan hukum (badan hukum privat atau badan hukum publik).

3. Kepastian objek hak.

Artinya dengan pendaftaran tanah akan dapat diketahui dengan pasti letak tanah, batas-batas tanah, dan ukuran (luas) tanah. Letak tanah berada di jalan, kelurahan/desa, kecamatan, kabupaten/kota, dan provinsi mana. Batas-batas tanah meliputi sebelah utara, selatan, timur, dan barat berbatasan dengan tanah siapa atau tanah apa. Ukuran (luas) tanah dalam bentuk meter persegi.

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum dalam pendaftaran tanah, kepada pemegang yang bersangkutan diberikan sertifikat sebagai tanda bukti haknya. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dengan terselenggaranya pendaftaran tanah juga dimaksudkan untuk terciptanya suatu pusat informasi mengenai bidang-bidang tanah sehingga pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Untuk melaksanakan fungsi informasi, data fisik dan data yuridis dari bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar terbuka untuk umum.

Dengan pendaftaran tanah, Pemerintah maupun masyarakat dapat dengan mudah memperoleh informasi tentang data fisik dan data yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota apabila mau mengadakan suatu perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar, misalnya pengadaan tanah untuk kepentingan Pemerintah atau perusahaan swasta, jual beli, lelang, pembebanan Hak Tanggungan.

Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Program Pemerintah di bidang pertanahan dikenal dengan Catur Tertib Pertanahan, yaitu Tertib Hukum Pertanahan, Tertib Administrasi Pertanahan, Tertib Penggunaan Tanah, dan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Kelestarian Lingkungan Hidup. Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan dilakukan dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bersifat *Rechts Cadaster*. Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah dan hak milik atas satuan rumah susun wajib didaftar.

Pihak-pihak yang memperoleh manfaat dengan diselenggarakan pendaftaran tanah, adalah:

1. Manfaat bagi pemegang hak.
2. Manfaat bagi Pemerintah
3. Manfaat bagi calon pembeli atau kreditor.

Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa yang mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia adalah Pemerintah. Namun dalam Pasal ini tidak menyebutkan instansi Pemerintah mana yang mengadakan pendaftaran tanah tersebut. Begitu pula di dalam Pasal 1 PP No. 10 Tahun 1961 hanya menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 ayat (3) UUPA menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria. Dalam Penjelasan Umum Angka IV UUPA dinyatakan bahwa "Pendaftaran tanah akan

diselenggarakan dengan mengingat pada kepentingan serta keadaan negara dan masyarakat, lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinannya dalam bidang personel dan peralatannya. Oleh karena itu, akan didahulukan penyelenggaraannya di kota-kota lambat laun meningkat pada kadaster yang meliputi wilayah Negara". Dalam hal pendaftaran tanah, AP. Parlindungan menyatakan bahwa pendaftaran tanah itu mahal sekali anggarannya, sehingga tergantung dari anggaran yang tersedia, kepegawaian dan sarana maupun prasarana yang diperlukan sehingga diprioritaskan daerah-daerah tertentu terutama yang mempunyai lalu lintas perdagangan yang tinggi satu dan lainnya menurut pertimbangan dari menteri yang bersangkutan dan urgensi yang ada, sungguh pun pada waktu itu di seluruh wilayah Indonesia di tiap kabupaten sudah ada Kantor-kantor Agraria dan Pertanahan.

Atas dasar ketentuan Pasal 19 ayat (3) UUPA, penyelenggaraan pendaftaran tanah diprioritaskan di daerah perkotaan disebabkan di daerah ini lalu lintas perekonomian lebih tinggi daripada di daerah perdesaan. Selanjutnya, pendaftaran tanah diselenggarakan di daerah perdesaan. Pendaftaran tanah juga bergantung pada anggaran negara, petugas pendaftaran tanah, peralatan yang tersedia, dan kesadaran masyarakat pemegang hak atas tanah.

UUPA menetapkan bahwa bagi rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari biaya pendaftaran tanah. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 Ayat (4) UUPA, yaitu "Dalam Peraturan Pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan pendaftaran yang termaksud dalam Ayat 1 di atas, dengan ketentuan bahwa rakyat yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut." Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah, Pemerintah tidak mampu membebaskan seluruh biaya pendaftaran tanah yang menjadi kewajiban bagi pemohon pendaftaran tanah, disebabkan oleh keterbatasan dana yang dimiliki oleh Pemerintah. Pemerintah hanya dapat memberikan subsidi biaya pendaftaran tanah kepada pemohon pendaftaran tanah. Contoh pendaftaran tanah yang biayanya disubsidi oleh Pemerintah adalah Proyek Operasi Nasional Agraria (PRONA) berdasarkan Keputusan Menteri Dalam Negeri No. 189 Tahun 1981 tentang Proyek Operasi Nasional Agraria, dan pendaftaran tanah secara sistematis melalui Ajudikasi.

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu: pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka (9) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

Pendaftaran tanah secara sistematis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka (10) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Pendaftaran tanah secara sporadis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal (Pasal 1 angka (11) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadis dapat dilakukan secara perseorangan atau massal. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

Pengumpulan dan pengolahan data fisik.

Pembuktian hak dan pembukuannya. Kegiatannya

PEMBAHASAN

A. Peran PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berkenaan dengan pelaksanaan fungsi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) keberadaannya sangat penting sekali, maksudnya adalah bahwa dengan adanya PPAT tersebut akan memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan-penjelasan yang menyangkut tentang peran PPAT kepada masyarakat tanpa membedakan golongan dari mana masyarakat tersebut berasal.

Supaya peranan PPAT tersebut dapat diketahui oleh banyak khalayak masyarakat maka penulis akan menguraikan peranan PPAT tersebut yang telah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007. PPAT mempunyai peranan selaku pejabat yang ditugaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang menurut Peraturan Pemerintah dan perundang-undangan yang bersangkutan (seperti: pembuatan akta jual beli, tukar-menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak milik, pemberian hak guna bangunan / membebaskan hak tanggungan). Di dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa:

PPAT bertugas pokok 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 susunan yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tersebut, PPAT membantu masyarakat di dalam menghadapi permasalahannya, seperti bagaimana mengurus keperluan pembuatan akta-akta antara lain akta jual beli tanah dan lain-lainnya, dimana keperluan pembuatan di dalam pembuatan akta jual beli tanah dan akta lainnya harus melibatkan PPAT. Hal ini biasanya diabaikan oleh masyarakat begitu saja tanpa memikirkan dampaknya bilamana terjadi sesuatu permasalahan di kemudian hari.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini berarti sekali bagi seluruh masyarakat agar semakin memahami peranan PPAT bila masyarakat menghadapi masalah yang ada hubungannya dengan PPAT tersebut. Dari hasil penelitian diperoleh keterangan bahwa peran PPAT hendaknya didukung oleh pihak-pihak yang terkait, yaitu Kantor Pertanahan, masyarakat dan PPAT sendiri, yang bertujuan untuk memberikan kelancaran, kemudahan kepada seluruh lapisan masyarakat dan dapat mencegah terjadinya pemalsuan akta-kata oleh orang-orang yang tidak bertanggung dan hanya merugikan masyarakat.⁴

Selain peranan PPAT di atas, dalam kaitannya dengan Pendaftaran Tanah sangat membantu kepala Kantor Pertanahan dan pendaftaran itu sendiri diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang dalam tugas pelaksanaannya dilakukan oleh kepala Kantor

⁴ Wawancara dengan Notaris/PPAT di Kabupaten Sampang, pada tanggal, 10 Juni 2021.

Pertanahan. Mengingat pentingnya tugas dan fungsi PPAT dalam kehidupan masyarakat, maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari PPAT. Orang yang dapat diangkat menjadi PPAT menurut Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

- PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- Ujian PPAT diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.

Menurut Pasal 12 bahwa sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Pendidikan dan pelatihan PPAT dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya. Pendidikan dan pelatihan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi pendidikan dan pelatihan pertama diselenggarakan sebagai salah satu persyaratan untuk mengikuti ujian pengisian formasi PPAT dalam rangka pengangkatan PPAT pertama kali. Pendidikan dan pelatihan khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman atau pengetahuan lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT yang tercantum dalam Pasal 14 Peraturan Kepala BPN Nomor: 1/2006 bahwa yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pengangkatan PPAT.

Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara, tetapi yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT tetapi dikecualikan bagi Camat dan atau Kepala Desa, apabila di daerah Kabupaten / Kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Penunjukkan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan di dalam hal di

daerah Kabupaten/Kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Sedangkan penunjukan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT khusus dilakukan oleh Kepala Badan untuk perbuatan hukum tertentu.

Dalam kaitannya dengan Pendaftaran Tanah, PPAT mempunyai peranan yang sangat penting, sebab PPAT yang merupakan pejabat umum yang ditunjuk untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta. Sebelum membuat akta PPAT perlu meneliti apakah secara administratif sebidang tanah tersebut memenuhi syarat untuk dilakukan perbuatan hukum dihadapan PPAT dan berada dalam daerah kerjanya. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 setiap peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Maka dari itu peranan PPAT sangat penting, sebab tanpa adanya PPAT dapat dirasakan tidak adanya pembuktian-pembuktian akta apabila ada suatu permasalahan / sengketa.⁵

PPAT juga dapat memberi peningkatan sumber penerimaan negara dari sektor pajak, dan PPAT berperan besar. Mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan sebelum membuat akta. Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan mendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan PPAT dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disamping itu fungsi PPAT juga harus lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996.

Adanya uraian mengenai peranan PPAT di atas diharapkan akan berguna sekali terutama untuk khayalak masyarakat yang belum mengerti tentang PPAT serta bagi pemerintah diharapkan juga dapat memberi kebijaksanaan bagi masyarakat yang belum mengerti peran PPAT dengan seringnya diadakan suatu pengarahan, penjelasan melalui Kantor Pertanahan agar tercapai tujuan dari target pemerintah untuk membuat masyarakat tidak lagi terjadi sengketa, perselisihan tentang permasalahan yang dihadapi (dalam jual beli tanah dan lain-lainnya).

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab Kantor Pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat

⁵ Wawancara dengan Notaris/PPAT di Sampang, pada tanggal 10 Juni 2021.

pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran tanah, yang berfungsi dan bertanggung jawab:⁶

- a. PPAT membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak,
- b. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan,
- c. PPAT bertanggung jawab terhadap dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku,
- d. PPAT bertanggung jawab terhadap sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otentisitas akta,
- e. PPAT bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

B. Hambatan-Hambatan yang Dialami PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut adalah hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah tidak lagi dibuat oleh / hadapan kepala desa atau kepala suku atau secara dibawah tangan, tetapi harus dibuat dihadapan PPAT. Kewajiban pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT tercantum dalam Pasal 37 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Proses pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yang daerah kerjanya meliputi wilayah dimana tanah yang akan dijual itu terletak yang dihadiri oleh penjual, pembeli dan sekurang-kurangnya 2 orang saksi. Pembeli dan menjual masing-masing dapat diwakili oleh kuasanya.⁷

PPAT dalam menjalankan tugasnya tidak lepas dari hambatan-hambatan yang muncul berkenaan dengan pembuatan akta khususnya di dalam pembuatan akta jual beli, disini penulis akan menguraikan contoh faktor yang menghambat dalam pembuatan akta-akta yang biasa ditemui di masyarakat. Adapun faktor-faktor yang menghambat pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT antara lain, yaitu:

- 1). Pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, sedangkan ahli waris yang bersangkutan segera berkeinginan untuk menjual tanah tersebut. Hal yang demikian ini adalah faktor-

⁶ Wawancara dengan Notaris/PPAT di Sampang, pada tanggal 10 Juni 2021

⁷ Wawancara dengan Notaris/PPAT di Sampang pada tanggal 10 Juni 2021.

faktor yang menghambat proses pembuatan akta peralihan hak oleh PPAT, hal ini dapat dikemukakan karena menurut ketentuan peraturan yang sebagaimana ternyata di dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dijelaskan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar (bersertipikat), wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, yaitu: Surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris (dapat berupa akta keterangan hak mewaris atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris). Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum di daftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Apabila penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Apabila penerima lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan atau akta pembagian waris tersebut.⁸

Tentang peralihan hak karena pewarisan adalah terjadi karena peristiwa hukum pada saat pemegang hak bersangkutan meninggal dunia, dan sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris demi ketertiban administrasi Pendaftaran Tanah, supaya data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan mutakhir.

Dari permasalahan di atas untuk dapatnya menandatangani akta peralihan hak dihadapan PPAT harus disertakan dahulu surat keterangan ahli waris pemegang hak atas tanah yang

⁸ Wawancara dengan Kepala Sub Bagian Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Sampang pada tanggal 11 Juni 2021.

bersangkutan dan dilampiri dengan surat kematian dari yang berwenang (dokter atau Lurah/Kepala Desa yang bersangkutan). Sedangkan hal yang demikian memerlukan waktu penyelesaiannya, apabila menghadapi hal yang demikian PPAT memberi masukan kepada ahli waris agar segera mengurus surat-surat tersebut, mengingat peralihan hak baru bisa dilaksanakan apabila hal tersebut dipenuhi sebagaimana mestinya.

- 2). Tanah pertanian yang akan dijual belikan, tetapi dari pihak pembeli bertempat tinggalnya tidak sesederhana dengan tanah pertanian tersebut. Dalam hal ini seseorang datang menghadap PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Sampang. Seseorang tersebut bertempat tinggal di Surabaya dengan maksud akan mengadakan jual beli tanah yang mana tanah tersebut terletak di Kabupaten Sampang, dengan membawa surat persetujuan dari Gubernur / Kepala Daerah Jawa Timur.⁹ Permasalahan di atas tidak sepatutnya dilakukan oleh seseorang yang menggunakan kekuasaan dari Gubernur / Kepala Daerah untuk melakukan jual beli tanah, dimana jelas-jelas tanah pertanian itu terletak di luar tempat tinggalnya (Surabaya) dan di dalam bentuk pemindahan hak dilarang dilakukan, sebab ada Peraturan Pemerintah Nomor 41/1964 khususnya Pasal 3 d yang menjelaskan bahwa penerima hak memiliki tanah secara *absentee* dilarang. Dengan demikian seseorang tersebut tidak dapat memaksa PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.
- 3). Permasalahan yang timbul sebelum akta jual beli ditandatangani. Adanya pihak lain yang merasa berhak atas tanah yang diperjualbelikan, tetapi namanya tidak tercantum di dalam sertifikat. Hal ini dapat / bisa terjadi disebabkan oleh adanya unsur kelalaian atau adanya unsur kesengajaan dari pihak lainnya yang bersangkutan, sehingga mengakibatkan nama yang seharusnya tercantum dalam sertifikat itu tidak ada. Hal ini terjadi biasanya terhadap masyarakat pedesaan. Permasalahan akan timbul jika penjual dalam hal ini orang tua telah terlebih dahulu menerima *persekot* (DP) kemudian nama yang tercantum dalam sertifikat meninggal dunia, kemudian ahli waris tidak mengakui adanya perjanjian jual beli yang diadakan/dilakukan orang tuanya.

C. Upaya PPAT Dalam Mengatasi Hambatan Terkait Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan hasil penelitian diperoleh keterangan terkait upaya PPAT dalam mengatasi faktor-faktor yang menghambat dalam pembuatan akta PPAT sebagaimana kasus diatas, adalah sebagai berikut:¹⁰

⁹ Wawancara dengan Notaris/PPAT di Sampang pada tanggal 14 Juni 2021

¹⁰ Wawancara dengan Notaris/PPAT di Sampang, pada tanggal 04 Juni 2021.

1). Untuk masalah yang terkait dengan ahli waris.

PPAT memberi saran pada ahli waris untuk secepatnya mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan dengan melampiri:

- a. Sertipikat hak atas tanah atas nama pewaris, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.
- b. Surat Kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari kepala Desa / Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang.
- c. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yaitu:
 - a) Wasiat dari pewaris, yaitu suatu pemberian benda dari pewaris kepada orang lain yang akan berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
 - b) Putusan Pengadilan, yaitu Putusan yang diberikan oleh pengadilan kepada ahli waris untuk mendapatkan kekuatan hukum, supaya dapat menerima yang sudah menjadi haknya.
 - c) Penetapan hakim/ ketua pengadilan, yaitu Penetapan hakim/ ketua pengadilan yang dikeluarkan untuk memberikan keabsahan atas suatu hak, kepada para penerima hak yang sah dan tidak dapat digugat oleh pihak lain yang bukan penerima hak tersebut.
 - d) Bagi warga negara Indonesia penduduk asli, surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi yang dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia
 - e) Bagi warga negara Indonesia Keturunan Timur asing lainnya Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan

2). Untuk pihak pembeli (dalam jual beli tanah).

PPAT memberikan saran-saran kepada pihak pembeli yang bertujuan tidak merugikan pihak pembeli sendiri dan untuk dapat dilaksanakannya pembuatan akta tanah tersebut, yaitu:

- a. PPAT menyarankan kepada pembeli untuk tetap menemui penjual yang bersangkutan serta meminta kepada penjual agar membuat kuasa menjual kepada pembeli (termasuk menjual kepada pembeli diri sendiri), yang mana harus dibuat dihadapan Notaris setempat.
- b. PPAT menyarankan kepada pembeli untuk menghadap kepala ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum tanah yang bersangkutan, supaya dibuka sidang menetapkan

bahwa pembeli adalah seorang yang beritikad baik dan selaku pihak yang perlu dilindungi kepentingan hukumnya dan sekaligus ditetapkan bahwa PPAT yang berwenang diperbolehkan membuat pemindahan haknya. Maka dalam hal ini juga tidak lepas dari peran Kantor Pertanahan dimana tempat wilayah PPAT bertugas, dan dimana masih biasa ditemui ada oknum-oknum dari Kantor Pertanahan yang sengaja menghambat jalannya pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT dengan memalsukan data-data yang seharusnya data-data tersebut dibuat berdasarkan kenyataan yang sesuai dengan keadaan yang ada.

- c. Untuk calon pembeli yang berada/berasal dari luar daerah, PPAT memberikan saran bahwa tidak dibenarkan seseorang membeli tanah di Kabupaten Sampang karena yang bersangkutan bertempat tinggal di Surabaya. PPAT juga tidak akan membuat akta jual beli tanah yang diminta seseorang tersebut, walaupun membawa surat persetujuan dari Gubernur / Kepala Daerah Jawa Timur.
3. Untuk ahli waris yang tidak mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilakukan orang tuanya, PPAT menyarankan agar dibuatkan surat fatwa waris yang menetapkan siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya. Dalam hal ini maka ahli waris harus mengakui perbuatan hukum yang telah dilakukan terdahulu. Bagi ahli waris yang tidak mau mematuhi atau tidak mengakui terkait dengan *persekot* (DP) yang telah dibuat dan diterima orang tuanya, dan merasa dirugikan maka yang bersangkutan berhak untuk mengajukan gugatan atau bantahan kepada pihak berwenang.

KESIMPULAN

1. Peran PPAT selaku pejabat yang ditugaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang menurut Peraturan Pemerintah dan perundang-undangan yang bersangkutan, seperti: pembuatan akta jual beli, tukar-menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak milik, pemberian hak guna bangunan / membebaskan hak tanggungan). Setiap perbuatan hukum seperti jual beli dan lain-lain yang dibuat dihadapan PPAT harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat.
2. Hambatan-hambatan yang muncul ketika PPAT dalam menjalankan tugasnya berkenaan dengan pembuatan akta, khususnya di dalam pembuatan akta jual beli dan lain-lain. Adapun faktor-faktor yang menghambat pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT antara lain, yaitu:
 - a. Pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, sedangkan ahli waris yang bersangkutan segera berkeinginan untuk menjual tanah tersebut.

- b. Tanah pertanian yang akan dijual belikan, tetapi dari pihak pembeli bertempat tinggalnya tidak sesua dengan tanah pertanian tersebut.
 - c. Permasalahan yang timbul sebelum akta jual beli ditandatangani. Adanya pihak lain yang merasa berhak atas tanah yang diperjualbelikan, tetapi namanya tidak tercantum di dalam sertifikat.
3. Upaya PPAT dalam mengatasi faktor-faktor yang menghambat dalam pembuatan akta PPAT sebagaimana kasus diatas, adalah sebagai berikut:
- a. Untuk masalah yang terkait dengan ahli waris.
PPAT memberi saran pada ahli waris untuk secepatnya mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan dengan melampiri berkas-berkas surat yang diperlukan.
 - b. Untuk pihak pembeli (dalam jual beli tanah).
PPAT memberikan saran-saran kepada pihak pembeli yang bertujuan tidak merugikan pihak pembeli sendiri dan untuk dapat dilaksanakannya pembuatan akta tanah tersebut. Untuk calon pembeli yang berada/berasal dari luar daerah, PPAT memberikan saran bahwa tidak dibenarkan seseorang membeli tanah (*absentee*) di Kabupaten Sampang, karena yang bersangkutan bertempat tinggal di Surabaya. PPAT juga tidak akan membuat akta jual beli tanah yang diminta seseorang tersebut, walaupun membawa surat persetujuan dari Gubernur / Kepala Daerah Jawa Timur.
 - c. Untuk ahli waris yang tidak mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilakukan orang tuanya, PPAT menyarankan agar dibuatkan surat fatwa waris yang menetapkan siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya. Bagi ahli waris yang tidak mau mematuhi atau tidak mengakui terkait dengan *persekot* (DP) yang telah dibuat dan diterima orang tuanya, dan merasa dirugikan maka yang bersangkutan dipersilakan untuk mengajukan gugatan atau bantahan kepada pihak berwenang.

SARAN

1. PPAT selaku pejabat yang berwenang membuat akta, baik jual beli, tukar-menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak milik, maupun pemberian hak guna bangunan / membebaskan hak tanggungan). harus teliti, dan dalam pelaksanaannya harus menghadirkan para pihak yang berkepentingan agar menghadap langsung dihadapan PPAT. Dan setelah pembuatan akata-akta dimaksud PPAT harus segera mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan.

2. PPAT dalam menjalankan tugasnya tidak lepas dari hambatan-hambatan yang muncul berkenaan dengan pembuatan akta, oleh karena itu perlu adanya penyuluhan-penyuluhan hukum atau pencerahan kepada masyarakat perihal peranan PPAT dalam pembuatan akta, sehingga hambatan-hambatan yang muncul dapat dieliminir sedemikian rupa.
3. Upaya PPAT dalam mengatasi faktor-faktor yang menghambat dalam pembuatan akta, maka diharapkan kepada semua PPAT untuk tidak bosan-bosan memberikan pengarahan dan saran kepada setiap pihak yang meminta jasa PPAT, tujuannya agar di belakang hari tidak muncul persoalan-persoalan terkait dengan akta yang dibuatnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku

Abrar Saleng, (2004), *Hukum Pertambangan*, Yogyakarta: UII Press.

AP. Parlindungan I, (1993), *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar maju, Bandung.

_____ II, (1999) *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung : Mandar Maju.

Arie S. Hutagalung, (2005), *Teburan Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta.

Boedi Harsono I, (2003), *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan.

_____ II, (2008), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Habib Adjie, (2007), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Adhitama, Bandung.

Muhammad Yamin Lubis, dan Abdul Rahim Lubis I, 2011, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

_____ II, (2008), *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung,

Peter Mahmud Marzuki, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.

Soerjono Soekanto, (1995), *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (Suatu Tinjauan Secara Sosiologi)*, Cetakan Keempat, Universitas Indonesia, Jakarta, 1999.

- _____, (1986), Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, (2001), Status Hak dan Pembebasan Tanah, Sinar Grafika, Jakarta.
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, (2004), Kitab Undang-undang Hukum Perdata, PT Pradnya Paramita, Jakarta.
- Soedikno Mertokusumo, (1988), Hukum dan Politik Agraria, Jakarta : Karunika-Universitas Terbuka.
- Suratman dan Philips Dillah, (2015), Metode Penelitian Hukum, Penerbit Alfabeta, Bandung.
- Umar Said Sugiarto, Suratman, Noorhuda, (2016), Pengadaan Tanah untuk Kepentingan Umum, Penerbit Intrans Publishing, Malang.
- Urip Santoso I, (2007), Hukum Agraria dan Hak-hak Atas Tanah, Jakarta: Kencana.
- _____ II, (2011), Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah, Jakarta, Kencana Prenada Media Group.

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.
- Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1996 Nomor 58).
- PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.
- Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Majalah/Artikel/Jurnal/Makalah

- Boedi Harsono, (2007), PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangan, Majalah Renvoi, No. 8.44.IV, Jakarta, 3 Januari 2007, hal. 11
- Maria S.W Sumardjono, (1997), Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, Makalah Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya, Kerja sama Fakultas Hukum Universitas Gajah Mada dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, 13 September 1997.