

**PERANAN NOTARIS/PPAT DALAM PELAKSANAAN
PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI SECARA
SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT
(Studi di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)**

Tesis



Oleh:

**MUSYAF'A' ALIF ABDI
NPM: 21602022024**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA**

**PERANAN NOTARIS/PPAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK PADA
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)**

Musyafa' Alif Abdi

H. Moh. Muhibbin

H. Abdul Wahid

ABSTRAK

Dalam penelitian ini telah dilakukan pengamatan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadic pada tanah yang belum bersertifikat yang bersumber penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Tujuan penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadic pada tanah yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dan untuk mengetahui serta menganalisis peran Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadic tersebut.

Metode penelitian yang digunakan antara lain jenis penelitiannya adalah deskriptif, dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Lokasi penelitiannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, sedangkan jenis datanya adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan datanya dilakukan dengan interview atau wawancara dan studi kepustakaan. Adapun analisis datanya dilakukan secara deskriptif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadic merupakan 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. Dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadic, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat secara aktif meneliti dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk didaftar, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat, mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis, dan kemudian menerbitkan sertifikat. Peran Notaris/PPAT terkait dengan pendaftaran tanah pertama

kali secara sporadik, sangatlah penting terutama ketika terjadi perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, waris dan sebagainya. Disini Notaris/PPAT berperan membuat akta tanah, misalnya: akta jual beli tanah. Akta jual beli inilah yang menjadi salah satu dokumen penting yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

**THE ROLE OF NOTARY / PPAT IN IMPLEMENTING LAND REGISTRATION
FOR THE FIRST TIME SPORADICALLY IN
LAND NOT CERTIFIED**
(Study at the Malang Regency Land Office)

Musyafa 'Alif Abdi

H. Moh. Muhibbin

H. Abdul Wahid

ABSTRACT

In this research, observations have been made regarding the implementation of land registration for the first time in a sporadic manner on land that has not been certified as a research source at the Malang Regency Land Office.

The purpose of this study is to identify and analyze the implementation of sporadic land registration for the first time on uncertified land at the Malang Regency Land Office, and to determine and analyze the role of the Notary or Land Deed Making Official in the sporadic first-time land registration.

The research method used is descriptive research, using a sociological juridical approach. The research location is in the Malang District Land Office, while the types of data are primary data and secondary data. The data collection technique is done by interview or interview and literature study. The data analysis was carried out in a descriptive qualitative manner.

Based on the results of the research, it can be concluded that the implementation of sporadic land registration is an activity of registering land for the first time regarding one or several objects of land registration in an area or part of a village / kelurahan area individually or in bulk. In sporadic land registration activities, land registration applicants both individually (individually) and in bulk (collectively) prepare the required documents, come to the local Regency / City Land Office to submit an application to have their land registered (certified) and win all fees charged to the applicant. The local Regency / City Land Office actively examines the documents submitted by the applicant, takes measurements of the land being requested for registration, conducts juridical data research and determines land boundaries, announces physical and juridical data at the Regency / City Land Office office and the local Village / Kelurahan Head Office, validate the results of the announcement of physical data and juridical data, and then issue a certificate. The role of the Notary / PPAT in relation to the first sporadic land registration, is very important, especially when there are legal actions related to the transfer of land rights, such as buying and selling, grants, inheritance and so on. Here the notary / PPAT has the role of making land deeds, for example: deeds of sale and purchase of land. The sale and purchase deed is one of the important documents that the government must complete in sporadic land registration.

**PERANAN NOTARIS/PPAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK PADA
TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT
(Studi Di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang)**

Musyafa' Alif Abdi

H. Moh. Muhibbin

H. Abdul Wahid

ABSTRAK

Dalam penelitian ini telah dilakukan pengamatan mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadic pada tanah yang belum bersertifikat yang bersumber penelitian pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang.

Tujuan penelitian ini dimaksudkan untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadic pada tanah yang belum bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, dan untuk mengetahui serta menganalisis peran Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadic tersebut.

Metode penelitian yang digunakan antara lain jenis penelitiannya adalah deskriptif, dengan menggunakan pendekatan yuridis sosiologis. Lokasi penelitiannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang, sedangkan jenis datanya adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan datanya dilakukan dengan interview atau wawancara dan studi kepustakaan. Adapun analisis datanya dilakukan secara deskriptif kualitatif.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadic merupakan 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. Dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadic, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat secara aktif meneliti dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk didaftar, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat, mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis, dan kemudian menerbitkan sertifikat. Peran Notaris/PPAT terkait dengan pendaftaran tanah pertama

kali secara sporadik, sangatlah penting terutama ketika terjadi perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, waris dan sebagainya. Disini Notaris/PPAT berperan membuat akta tanah, misalnya: akta jual beli tanah. Akta jual beli inilah yang menjadi salah satu dokumen penting yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

**THE ROLE OF NOTARY / PPAT IN IMPLEMENTING LAND REGISTRATION
FOR THE FIRST TIME SPORADICALLY IN
LAND NOT CERTIFIED**
(Study at the Malang Regency Land Office)

Musyafa 'Alif Abdi

H. Moh. Muhibbin

H. Abdul Wahid

ABSTRACT

In this research, observations have been made regarding the implementation of land registration for the first time in a sporadic manner on land that has not been certified as a research source at the Malang Regency Land Office.

The purpose of this study is to identify and analyze the implementation of sporadic land registration for the first time on uncertified land at the Malang Regency Land Office, and to determine and analyze the role of the Notary or Land Deed Making Official in the sporadic first-time land registration.

The research method used is descriptive research, using a sociological juridical approach. The research location is in the Malang District Land Office, while the types of data are primary data and secondary data. The data collection technique is done by interview or interview and literature study. The data analysis was carried out in a descriptive qualitative manner.

Based on the results of the research, it can be concluded that the implementation of sporadic land registration is an activity of registering land for the first time regarding one or several objects of land registration in an area or part of a village / kelurahan area individually or in bulk. In sporadic land registration activities, land registration applicants both individually (individually) and in bulk (collectively) prepare the required documents, come to the local Regency / City Land Office to submit an application to have their land registered (certified) and win all fees charged to the applicant. The local Regency / City Land Office actively examines the documents submitted by the applicant, takes measurements of the land being requested for registration, conducts juridical data research and determines land boundaries, announces physical and juridical data at the Regency / City Land Office office and the local Village / Kelurahan Head Office, validate the results of the announcement of physical data and juridical data, and then issue a certificate. The role of the Notary / PPAT in relation to the first sporadic land registration, is very important, especially when there are legal actions related to the transfer of land rights, such as buying and selling, grants, inheritance and so on. Here the notary / PPAT has the role of making land deeds, for example: deeds of sale and purchase of land. The sale and purchase deed is one of the important documents that the government must complete in sporadic land registration.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya akhirnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik merupakan 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. Dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat secara aktif meneliti dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk didaftar, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat, mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis, dan kemudian menerbitkan sertifikat.
2. Peran Notaris/PPAT terkait dengan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, sangatlah penting terutama ketika terjadi perbuatan hukum yang

berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, waris dan sebagainya. Disini Notaris/PPAT berperan membuat akta tanah, misalnya: akta jual beli tanah. Akta jual beli inilah yang menjadi salah satu dokumen penting yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, penulis ingin memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Terkait dengan pendaftaran tanah secara sporadik, maka diimbau kepada masyarakat agar dalam melakukan perbuatan hukum, seperti jual beli tanah yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah, hendaknya masyarakat melakukannya dihadapan Notaris/PPAT. Hal ini menjadi penting karena akta tersebut menjadi salah satu dokumen penting yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.
2. Dihimbau kepada warga masyarakat hendaknya melaksanakan perintah undang-undang dengan mendaftarkan tanah yang dimilikinya. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dan tertib administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Ahmad Ali, (2002), *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.
- AP. Parlindungan, (1993), *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar maju, Bandung.
- Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.
- Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.
- G.H.S. Lumban Tobing, (1983), *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Jan Michiel Otto, (2013), *Kepastian Hukum*, Terjemahan Fristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta.
- Habib Adjie, (2007), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Adhitama, Bandung.
- _____, (2008), *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Th. 2004 Tentang Jabatan Notaris)*, Rafika Aditama, Bandung.
- Liliana Tedjosaputro, (1990), *Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dari Sudut Hukum Pidana*, Tesis, Fakultas Pascasarjana KPK- UI, Universitas Diponegoro, Semarang.
- Lubis, Muhammad Yamin, dan Abdul Rahim Lubis, 2011, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung.
- M. Ali Boediarto, (2005), *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abod*, Swa Justitia, Jakarta.
- Peter Mahmud Marzuki, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.
- Riduan Syahrini, (1999), *Rangkuman Intisari Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Rosjidi Ranggawidjaya, (1998), *Pengantar Ilmu Perundang-undangan Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.
- 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.
- Sudikno, (1981), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogjakarta.
- Suratman dan Philips Dillah, (2015), *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Alfabeta, Bandung.

Internet/ Jurnal Ilmiah:

Dwika, *Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*, [hppt://Hukum.Kompasiana.Com](http://Hukum.Kompasiana.Com). (02/04/2011), diakses pada 02 Desember 2016.

Habib Adjie, *Penggerogotan Wewenang Notaris Sebagai Pejabat Umum*”, Renvoi, Nomor 04. Th. II, September 2004.

_____, “*Tidak Ada Sengketa Kewenangan Antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Notaris dalam Bidang Pertanahan*”, Renvoi, Nomor 1.37.IV, 3 Juni 2006.

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.