



**IMPLEMENTASI PASAL 40 AYAT (1) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR  
24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH TERKAIT  
PENDAFTARAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(Studi di Kantor Pertanahan dan Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Malang)**

**SKRIPSI**



Oleh :  
**ZAKIYA KUSUMA WARDHANI**  
★ 21801021262 ★★

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
MALANG  
2022**



**IMPLEMENTASI PASAL 40 AYAT (1) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR  
24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH TERKAIT  
PENDAFTARAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
(Studi di Kantor Pertanahan dan Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Malang)**

**SKRIPSI**

Diajukan Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Gelar Sarjana  
Pada Fakultas Hukum Universitas Islam Malang



Oleh :  
**ZAKIYA KUSUMA WARDHANI**  
21801021262

**FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM MALANG  
MALANG  
2022**

## RINGKASAN

**IMPLEMENTASI PASAL 40 AYAT (1) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH TERKAIT PENDAFTARAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (Studi di Kantor Pertanahan dan Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Malang)**

Oleh:

Zakiya Kusuma Wardhani

Fakultas Hukum Universitas Islam Malang

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Bagaimana jika hal tersebut tidak dilakukan oleh PPAT atau terlambat karena kelalaiannya, maka apakah ada sanksi khusus terhadap PPAT yang bersangkutan. Adapun masalah yang dibahas adalah (1) Bagaimana implementasi Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kantor Badan Pertanahan Nasional? (2) Apa akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?

Metode penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris, dengan pendekatan yuridis sosiologis. Jenis data terdiri atas data primer dan data sekunder, sedangkan analisis datanya dilakukan secara deskriptif kualitatif. Dari hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa (1) Implementasi Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Oleh PPAT di Kantor Pertanahan/BPN, tidak ada yang tepat waktu memenuhi tenggat waktu selama 7 (tujuh) hari kerja, seperti yang diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. PPAT tidak bisa tepat waktu dalam menyampaikan akta yang dibuat beserta dokumennya ke Kantor Pertanahan/BPN disebabkan oleh beberapa hal, diantaranya adalah Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dan Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang, dan masih banyak lagi persyaratan yang harus dipenuhi, termasuk pengecekan mengenai keaslian sertifikat hak atas tanah, yang tentunya memakan waktu relatif lama. (2) Akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah berupa teguran dan kewajiban membuat surat keterangan atau surat pernyataan keterlambatan. Kewajiban membuat surat keterangan atau surat pernyataan keterlambatan merupakan bentuk sanksi administrasi yang dijatuhkan oleh Kantor Pertanahan/BPN kepada PPAT. Penjatuhan sanksi dimaksudkan agar PPAT dapat melaksanakan kewajiban lebih baik pada masa yang akan datang, yakni kewajiban menyampaikan akta yang dibuat beserta lampiran dokumennya paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan. PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuat tersebut berikut dokumen-dokumennya kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

**Kata Kunci:** Akibat Hukum, PPAT, Pendaftaran Tanah.

## SUMMARY

**IMPLEMENTATION OF ARTICLE 40 SECTION (1)  
GOVERNMENT REGULATION NUMBER 24 OF 1997 CONCERNING LAND  
REGISTRATION RELATED TO REGISTRATION OF THE DEED BY THE  
LAND DEED OFFICIAL**  
*(Study at the Land Office and Notary Office/Land deed official of Malang District)*

By:

Zakiya Kusuma Wardhani  
Faculty of Law Universitas Islam Malang

*Not later than 7 (seven) working days from the date of signing the deed in question, the land deed official is obligated to submit the deed he made along with the relevant documents to the Land Office for registration. What if this is not done by the land deed official or it is late due to negligence, then are there special sanctions against the land deed official in question. The problems discussed are (1) How is the implementation of Article 40 section (1) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration by land deed official at the Office of the National Land Agency? (2) What are the legal consequences for land deed official if they do not carry out land registration in accordance with Article 40 section (1) of Government Regulation No. 24 of 1997 concerning Land Registration?*

*The research method used in this research is empirical juridical, with a sociological juridical approach. The type of data consists of primary data and secondary data, while the data analysis is done descriptive-qualitatively. From the results of the research, it can be concluded that (1) the implementation of Article 40 section (1) of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration by land deed official at the Land Office, no one is on time to meet the deadline of 7 (seven) working days, such as which is mandated by Government Regulation Number 24 of 1997. Land deed official cannot be on time in submitting the deed made and its documents to the Land Office due to several things, including proof of payment of Customs on Acquisition of Rights on Land and Buildings, and proof of payment of sales tax (PPH) as referred to in section (1) referred to in Government Regulation Number 48 of 1994 and Government Regulation Number 27 of 1996, in the event that the tax is payable, and there are many other requirements that must be met, including checking the authenticity of land rights certificates, which of course takes a relatively long time. (2) The legal consequence for land deed official if it does not register land in accordance with Article 40 section (1) Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, is in the form of a warning and an obligation to make a certificate or statement of delay. The obligation to make a certificate or statement of delay is a form of administrative sanction imposed by the Land Office to land deed official. The imposition of sanctions is intended so that land deed official can carry out its obligations better in the future, namely the obligation to submit the deed that was made and its attachments no later than 7 (seven) working days from the date of signing the deed in question. The land deed official is obliged to submit the deed made along with the documents to the Land Office for registration.*

**Keywords:** *Legal Consequences, Land deed official, Land Registration.*

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Latar Belakang Masalah

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.<sup>1</sup>

Pengertian pendaftaran tanah baru 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.

---

<sup>1</sup> Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan, h. 74.

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.<sup>2</sup> 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

---

<sup>2</sup> Ibid., h. 475

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.

Terkait dengan masalah pendaftaran tanah, ternyata tidak hanya terbatas ditujukan pada tanah-tanah yang belum bersertifikat saja, melainkan juga diberlakukan terhadap tanah-tanah yang sudah bersertifikat tetapi pada tanah itu terjadi pemindahan hak atas kepemilikan tanah itu.

Dalam Pasal 37 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, disebutkan bahwa “peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian maka jelaslah bahwa kewajiban PPAT dalam membuat akta meliputi:

1. Akta jual beli
2. Akta tukar menukar,
3. Akta hibah,
4. Pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*)
5. Akta waris,
6. Pembebanan hak tanggungan, dan

7. Perbuatan pemindahan hak lainnya.

Selanjutnya oleh Pasal 38 (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ditegaskan bahwa pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

PPAT menolak untuk membuat akta, jika mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan (lihat Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Kemudian dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Bagaimana jika hal tersebut tidak dilakukan oleh PPAT atau terlambat karena kelalaiannya, maka apakah ada sanksi khusus terhadap PPAT yang bersangkutan.

Dari uraian diatas, penulis menjadi tertarik untuk melakukan penelitian guna mengetahui lebih lanjut terkait dengan kewajiban PPAT dimaksud melalui skripsi yang berjudul: “IMPLEMENTASI PASAL 40 AYAT (1) PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH TERKAIT PENDAFTARAN AKTA PPAT (Studi di Kantor Pertanahan dan Kantor Notaris/PPAT Kabupaten Malang)”.

## **B. Rumusan Masalah**

Dari paparan uraian diatas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam skripsi ini adalah sebagai berikut:

1. Bagaimana implementasi Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang ?
2. Apa akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?

## **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini dapat penulis kemukakan sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kantor Badan Pertanahan Nasional.

2. Untuk mengetahui akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak dilakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

#### **D. Manfaat Penelitian**

Adapun manfaat dari penelitian ini dapat ditinjau baik dari segi teoritis maupun praktis, sebagai berikut:

##### 1. Secara Teoritis

###### a. Bagi mahasiswa

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan khazanah pengetahuan bagi mahasiswa, khususnya di bidang hukum pertanahan terutama mengenai pendaftaran tanah.

###### b. Bagi Fakultas Hukum

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menambah referensi hukum dalam bidang hukum pertanahan terutama mengenai pendaftaran tanah.

###### c. Bagi Peneliti lain

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi referensi atau rujukan bagi penelitian selanjutnya pada masa mendatang, khususnya dalam bidang hukum pertanahan.

##### 2. Secara Praktis

Secara Praktis hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi beberapa pihak, yaitu :

###### a. Bagi Masyarakat

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan pengertian dan penjelasan kepada masyarakat agar supaya dapat memahami tentang fungsi dari pendaftaran tanah.

b. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Penelitian ini diharapkan dapat lebih memaksimalkan peran dan fungsinya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam memberikan pelayanannya kepada masyarakat.

c. Bagi Badan Pertanahan Nasional

Hasil penelitian ini diharapkan dapat menjadi masukan bagi pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional dalam mengambil kebijakan dalam bidang pertanahan, utamanya yang terkait dengan pendaftaran tanah.

#### E. Orisinalitas Penelitian

Untuk menjamin orisinalitas skripsi yang penulis susun, maka sebagai komparasi penulis kemukakan beberapa skripsi mahasiswa dari beberapa perguruan tinggi, antara lain:

**Tabel 1.1 Penelitian Terdahulu**

No.	PROFILE	JUDUL
1	WENDY FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS SUMATERA UTARA MEDAN SKRIPSI TAHUN 2018	TANGGUNG JAWAB NOTARIS/PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH UNTUK BANGUNAN RUMAH”.
	<b>ISU HUKUM</b>	
	1. Bagaimana legalitas transaksi yang berkaitan dengan bangunan rumah? 2. Bagaimana Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli? 3. Bagaimana tanggung jawab Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli bangunan rumah?	
	<b>HASIL PENELITIAN</b>	
	1. Menurut Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Transaksi yang berkaitan dengan tanah harus dilakukan di hadapan PPAT yang	

	<p>berwenang. Transaksi atas tanah harus disertai dengan bangunan yang ada diatas tanah hak yang bersangkutan dengan syarat yaitu, bangunan milik pemegang hak atas tanah, bangunan merupakan bangunan permanen, dan harus disebut secara tegas dalam akta jual beli.</p> <p>2. Notaris/PPAT dalam pembuatan akta jual beli memiliki wewenang serta larangan. Wewenang Notaris diatur dalam Pasal 15 UU No. 2 Tahun 2014 dan larangan Notaris diatur dalam Pasal 17 UU No. 2 Tahun 2014. Sedangkan kewenangan PPAT terdapat dalam Pasal 3 PP No.37 Tahun 1998 dan larangan PPAT untuk merangkap jabatan atau profesi diatur dalam Pasal 7 ayat (2) PP No. 24 Tahun 2016.</p> <p>3. Tanggung jawab Notaris dalam pembuatan akta jual beli terdapat dalam pasal 65 UUIJN yaitu, Notaris, Notaris Pengganti, dan Pejabat Sementara Notaris bertanggung jawab atas setiap Akta yang dibuatnya meskipun Protokol Notaris telah diserahkan atau dipindahkan kepada pihak penyimpan Protokol Notaris.</p>	
	<b>PERSAMAAN</b>	Sama-sama mengkaji masalah akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT.
	<b>PERBEDAAN</b>	Pada skripsi ini tidak dibahas mengenai pendaftaran akta jual beli tanah pada kantor pendaftaran tanah oleh PPAT.
	<b>KONTRIBUSI</b>	Untuk pengembangan keilmuan dalam bidang hukum, utamanya dalam bidang hukum pertanahan.
<b>2</b>	<b>PROFILE</b>	<b>JUDUL</b>
	AKMELEN ZULDA PUTRA MAGISTER KENOTARIATAN PROGRAM PASCASARJANA UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG TAHUN 2010	AKIBAT HUKUM DARI PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH YANG TIDAK SESUAI DENGAN TATA CARA PEMBUATAN AKTA PPAT
	<b>ISU HUKUM</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apa bentuk-bentuk dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT?</li> <li>2. Apa faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT?</li> <li>3. Apa akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut?</li> </ol>	
	<b>HASIL PENELITIAN</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bentuk-bentuk dari pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut: (a). Akta jual beli telah ditandatangani tetapi harga pembelian belum dibayar lunas oleh pembeli serta Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas</li> </ol>	

Tanah Dan/Atau Bangunan dan pajak atau Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) juga belum dibayar. (b). Penandatanganan akta jual beli oleh para pihak dilakukan tidak dihadapan PPAT yang menandatangani akta jual beli (titipan akta). (c). Penandatanganan akta jual beli oleh penjual dan pembeli tidak dilakukan dalam waktu yang bersamaan di hadapan PPAT. (d). Akta jual beli telah ditandatangani tapi sertipikat belum diperiksa kesesuaiannya dengan buku tanah di kantor pertanahan. (e). Pembuatan akta jual beli dilakukan di luar daerah kerja PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi. (f). Akta ditandatangani di luar kantor PPAT dan tanpa dihadiri oleh saksi-saksi. g. Nilai harga transaksi yang dimuat dalam akta jual beli berbeda dengan nilai transaksi yang sebenarnya.

2. Faktor-faktor yang menyebabkan terjadinya pembuatan akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut: (a). Adanya suatu situasi yang mengharuskan PPAT untuk melakukan pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT, yang diperlukan guna untuk menyelamatkan suatu transaksi jual beli. (b). Terdapat rasa saling percaya yang sangat tinggi di antara sesama PPAT dan antara para pihak dengan PPAT, semacam "esprit de corps". (c). Faktor waktu dan kesibukan dari para pihak sehingga menyebabkan PPAT menyesuaikan diri dengan waktu dan kesibukan para pihak. (d). Alasan untuk efisiensi waktu bagi para pihak. €. Faktor besarnya nilai transaksi jual beli yang dilakukan oleh para pihak sehingga PPAT bersedia untuk mengikuti kemauan para pihak. (f). Faktor relasi dan pertemanan. (g). Faktor yang disebabkan oleh adanya permintaan dari para pihak.

3. Akibat hukum dari akta jual beli tanah yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta PPAT tersebut adalah sebagai berikut: (a). PPAT dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya. (b). Secara formalitas akta tersebut tetap akta otentik dan pelaksanaan pendaftaran tanahnya dapat tetap diproses di Kantor Pertanahan. (c). Jika timbul sengketa dan para pihak yang berkepentingan dapat membuktikan bahwa akta tersebut telah dibuat dengan tanpa memenuhi satu atau beberapa tata cara pembuatan akta PPAT maka akta terdegradasi kekuatan pembuktiannya menjadi akta di bawah tangan. (d). Para pihak atau pihak ketiga yang berkepentingan dapat memanfaatkan keadaan ini, misalkan pihak ketiga tersebut akan mengajukan gugatan akan tetapi terbentur oleh adanya akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian yang sempurna (hanya satu bukti cukup sebagai dasar pemutus perkara). Dengan adanya celah bahwa akta otentik tersebut dapat didegradasikan menjadi akta di bawah tangan, pihak ketiga yang berkepentingan memiliki kemungkinan untuk memenangkan gugatannya.

<b>PERSAMAAN</b>	Sama-sama mengkaji masalah akta jual beli tanah yang dibuat oleh PPAT.
<b>PERBEDAAN</b>	Pada skripsi ini tidak dibahas mengenai pendaftaran akta jual beli tanah pada kantor pendaftaran tanah oleh PPAT, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.

	<b>KONTRIBUSI</b>	Untuk pengembangan keilmuan dalam bidang hukum, utamanya dalam bidang hukum pertanahan.
<b>3</b>	<b>PROFILE</b>	<b>JUDUL</b>
	ELLANA NUR SYAFITRI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA) SEMARANG TAHUN 2018	PELAKSANAAN PENDAFTARAN HAK MILIK ATAS TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KOTA TEGAL
	<b>ISU HUKUM</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana pelaksanaan pendaftaran Hak Milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal?</li> <li>2. Apa kendala-kendala dan solusi dalam proses pelaksanaan pendaftaran tanah hak milik di Kantor Pertanahan Kota Tegal?</li> </ol>	
	<b>HASIL PENELITIAN</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal Pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dimulai dari tahap persiapan yang meliputi kelengkapan syarat pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal, seperti: mengisi formulir permohonan dan ditandatangani oleh pemohon atau kuasanya, surat kuasa apabila dikuasakan, fotokopi identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasanya serta telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bukti pemilikan tanah/alas hak adat/ bekas milik adat, dan fotokopi SPPT PBB tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya. Dilanjutkan dengan tahapan pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal yaitu: pendaftaran online, penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan, penerimaan pembayaran biaya pengukuran dan pemeriksaan tanah dan pendaftaran hak, pengukuran dan pemeriksaan tanah, pengumuman, pembukuan hak dan penerbitan sertifikat, penyerahan sertifikat, penyerahan sertifikat.</li> <li>2. Kendala dan Solusi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal Di dalam pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal terdapat beberapa kendala yang disebabkan oleh faktor internal maupun faktor eksternal. Kendalakendala yang muncul ini dipandang dari dua perspektif atau sudut pandang yaitu dari perspektif petugas pelaksanaan pendaftaran hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kota Tegal dan notaris di Kota Tegal. Kendala-kendala tersebut dapat disimpulkan antara lain: permasalahan jaringan atau internet, perangkat ayang trouble, permasalahan berkaitan dengan sumber daya manusia, kurangnya informasi tentang pendaftaran tanah, dan permasalahan berkaitan dengan adanya program PTSL. Oleh karena itu, ada beberapa solusi yang dapat digunakan untuk mengatasinya seperti untuk</li> </ol>	



	<p>permasalahan jaringan dan permasalahan perangkat yang trouble dapat dilakukan pemeliharaan jaringan dan perangkat, untuk permasalahan sumber daya manusia dapat dilakukan mutasi jabatan dan penambahan jumlah petugas, permasalahan kurangnya informasi dapat diatasi dengan lebih gencarnya sosialisasi yang dilakukan Kantor Pertanahan Kota Tegal, dan berkaitan program PTSL dapat dilakukan dengan pembagian tugas yang jelas.</p>	
	<b>PERSAMAAN</b>	Sama-sama mengkaji masalah pendaftaran.
	<b>PERBEDAAN</b>	Pada skripsi ini tidak dibahas mengenai pendaftaran akta jual beli tanah pada kantor pendaftaran tanah oleh PPAT, sebagaimana diatur dalam PP Nomor 24 Tahun 1997.
	<b>KONTRIBUSI</b>	Untuk pengembangan keilmuan dalam bidang hukum, utamanya dalam bidang hukum pertanahan.
<b>4</b>	<b>PROFILE</b>	<b>JUDUL</b>
	ZAKIYA KUSUMA WARDHANI FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM MALANG MALANG TAHUN 2022	IMPLEMENTASI PASAL 40 AYAT 1 PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH TERKAIT PENDAFTARAN AKTA PPAT (Studi di Kantor Pertanahan dan Kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Malang).
	<b>ISU HUKUM</b>	
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana implementasi Pasal Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Badan Pertanahan Nasional ?</li> <li>2. Apa akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak dilakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal Peraturan Pemerintah Nomo 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah ?</li> </ol>	
	<b>NILAI KEBARUAN</b>	
	<p>Obyek kajian yang terkait dengan akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak menyampaikan akta jual beli yang dibuatnya ke Kantor Pendaftaran Tanah, sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 40 ayat (1) PP Nomo 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, belum ada skripsi yang membahasnya. Karena itu ada nilai kebaruan (<i>novelty</i>) pada skripsi ini, sehingga diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi pengembangan ilmu hukum.</p>	

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yakni suatu metode penelitian hukum yang menggunakan fakta-fakta empiris yang diambil dari perilaku manusia atau penelitian di lapangan, baik itu perilaku verbal yang dapat di wawancara atau bahkan perilaku yang bisa melakukan penelitian langsung seperti pengamatan di tempat penelitian, seperti wawancara dari pihak yang bersangkutan dan mengamati hasil dari perilaku manusia yang berupa peninggalan fisik maupun arsip.<sup>3</sup>

### 2. Pendekatan Penelitian

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis sosiologis yakni melihat hukum yang didasarkan pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dikaitkan dengan teori hukum serta dengan melihat realita yang ada di masyarakat.<sup>4</sup>

### 3. Lokasi Penelitian

Lokasi yang digunakan untuk mengadakan penelitian adalah di Kantor Pertanahan/BPN dan Kantor Notaris/PPAT di Kabupaten Malang, dengan pertimbangan bahwa relatif banyak masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah melalui Kantor Pertanahan/BPN Kabupaten Malang.

#### a. Gambaran umum Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Malang

Kantor Pertanahan Kabupaten Malang merupakan salah satu dari instansi vertikal dari Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang berkedudukan di Jawa Timur yaitu di kabupaten Malang, Kantor Pertanahan

<sup>3</sup> Mukti Fajar dan Yulianto Achmad, 2010, *Dualisme Penelitian Hukum Empiris & Normatif*, Jakarta: Pustaka Pelajar, h.280

<sup>4</sup> Suryono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia Press, h. 56

Kabupaten Malang dipimpin oleh seorang Kepala Kantor Tanah. Pada periode tahun 2022 ini Kantor Pertanahan Kabupaten Malang dipimpin oleh Laode Asrafil, SH, MH.

Fungsi dari kantor Pertanahan sendiri pada dasarnya didasarkan pada pasal 31 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan yaitu<sup>5</sup>

- a) Penyusunan rencana, program, anggaran dan pelaporan.
- b) Pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan.
- c) Pelaksanaan penetapan hak tanah, pendaftaran tanah dan pemberdayaan masyarakat.
- d) Pelaksanaan penataan pertanahan.
- e) Pelaksanaan pengadaan tanah.
- f) Pelaksanaan pengendalian pertanahan dan penanganan sengketa dan perkara pertanahan.
- g) Pelaksanaan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi Kantor Pertanahan.

Ruang lingkup Kantor pertanahan Kabupaten Malang sendiri termasuk luas karena memiliki 33 kecamatan yang terdiri dari 378 desa. Setiap kegiatan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang pertanggungjawabannya kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi Jawa Timur.

---

<sup>5</sup> Pasal 31, Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang / Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2016 Tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan, Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 1874.

b. Notaris/PPAT Kabupaten Malang

Dari total sebanyak 191 PPAT Kabupaten Malang yang aktif terdaftar dalam pemerintahan<sup>6</sup>, penulis memilih 5 (lima) orang PPAT sebagai narasumber untuk mendapatkan data yang dibutuhkan dalam menjawab rumusan masalah skripsi ini. Diantaranya adalah Notaris/PPAT Satya Ardhie Gurmilang, SH, M.Kn, Putri Dwitiya Jayanti, SH, M.Kn, Zainul Arifin, SH, M.Kn, Fairial Fatimah, SH, M.Kn, dan Yudi Ansyah, SH. Penulis memilih Notaris/PPAT tersebut dengan alasan kemudahan akses karena penulis bekerja sebagai staff di salah satu Kantor Notaris/PPAT yang disebutkan di atas. Selebihnya kemudahan akses karena Notaris/PPAT tersebut merupakan kolega dari penulis. Lima narasumber tersebut diharapkan dapat mengeneralisasi jawaban dari seluruh PPAT Kabupaten Malang yang dapat digunakan sebagai data penelitian.

4. Jenis Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini, terdiri atas:

- a. Data primer, adalah data yang diperoleh dari hasil penelitian di lapangan atau *field research*.
- b. Data sekunder, adalah data yang diperoleh dari buku-buku referensi, jurnal-jurnal penelitian, makalah, literatur yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi ini.<sup>7</sup>

5. Teknik Pengumpulan Data

- a. Data primer.

Untuk mengumpulkan data primer dilakukan dengan interview atau wawancara

<sup>6</sup> Website resmi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional

<sup>7</sup> Suratman dan Philips Dillah, 2020, *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: AlfaBeta, h. 61.

dengan responden, dalam hal ini adalah:

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang atau pejabat yang ditunjuk untuk mewakili.
- 2) Beberapa Notaris/PPAT (sebanyak 5 orang) yang wilayah kerjanya di Kabupaten Malang.

b. Data Sekunder.

Guna mendapatkan data sekunder dilakukan dengan cara mempelajari buku-buku referensi, jurnal-jurnal penelitian, makalah, serta literatur yang relevan dengan permasalahan yang dibahas dalam skripsi

6. Teknik Analisis Data

Setelah data berhasil dikumpulkan baik data primer maupun data sekunder, selanjutnya data tersebut diolah dan dianalisis. Analisis datanya dilakukan secara deskriptif kualitatif, artinya mendeskripsikan atau menjelaskan ketentuan peraturan perundang-undangan dan konsep-konsep hukum yang ada kemudian dikaitkan dengan kenyataan atau realita yang ada di masyarakat dan selanjutnya diambil kesimpulan.

**G. Sistematika Penulisan**

Sistematika penulisan memegang peranan yang sangat penting dalam suatu karya ilmiah. Guna memudahkan bagi pembaca untuk memahami isinya, maka penulis menyusunnya tidak sekaligus, melainkan bab demi bab sebagai berikut:

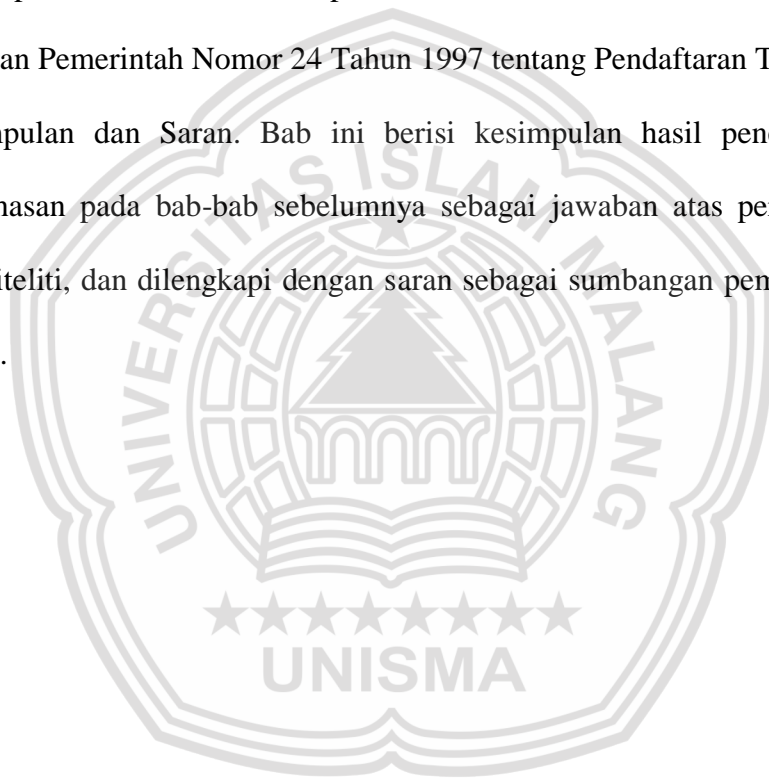
Bab I: Pendahuluan. Dalam bab ini dikemukakan beberapa hal yang berkaitan dengan Latar Belakang Masalah, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Orisinalitas Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

Bab II: Tinjauan Pustaka. Dalam bab ini dibahas mengenai tinjauan pustaka yang berkaitan dengan teori-teori yang melandasi penulisan dan pembahasan yang

terkait dengan masalah yang penulis teliti, yaitu tinjauan tentang pendaftaran tanah dan tinjauan tentang peran PPAT dalam pembuatan akta.

Bab III: Hasil Penelitian dan Pembahasan. Dalam bab ini penulis akan menguraikan tentang hasil penelitian beserta pembahasannya, yakni implementasi Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Badan Pertanahan Nasional, dan akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak dilakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Bab IV: Kesimpulan dan Saran. Bab ini berisi kesimpulan hasil penelitian dan pembahasan pada bab-bab sebelumnya sebagai jawaban atas permasalahan yang diteliti, dan dilengkapi dengan saran sebagai sumbangan pemikiran dari penulis.



## BAB IV

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Berdasarkan paparan uraian pada bab sebelumnya, maka dapat diambil beberapa kesimpulan sebagai berikut:

1. Implementasi Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Oleh PPAT di Kantor Pertanahan/BPN termasuk tidak efektif karena hanya sedikit yang tepat waktu memenuhi tenggat waktu selama 7 (tujuh) hari kerja, seperti yang diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Hal ini disebabkan utamanya karena menunggu dokumen lengkap. Beberapa faktor yang memengaruhi yakni, pertama, faktor sarana dan prasarana terkait sistem pengecekan sertipikat yang selalu mengalami pembaruan sehingga permohonan pengecekan sertipikat menjadi lama. Kedua, faktor waktu tandatangan akta yang kurang tepat karena berdekatan dengan hari libur juga merugikan PPAT karena memangkas waktu untuk menyiapkan dokumen pendukung. Ketiga, faktor kesadaran masyarakat yang masih awam dengan proses pendaftaran tanah yang mengakibatkan waktu pendaftaran akta semakin molor karena menunggu dokumen kedua belah pihak lengkap, baik dari identitas diri maupun bukti pelunasan pembayaran pajak terhutang.
2. Akibat hukumnya bagi PPAT apabila tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal 40 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah berupa teguran dan kewajiban membuat surat keterangan atau surat pernyataan keterlambatan. Kewajiban membuat surat keterangan atau surat pernyataan keterlambatan merupakan bentuk sanksi

administrasi yang dijatuhkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Malang kepada PPAT. Penjatuhan sanksi dimaksudkan agar PPAT dapat melaksanakan kewajiban lebih baik pada masa yang akan datang.

## B. Saran

Berdasarkan beberapa kesimpulan diatas, dapat dikemukakan saran-saran sebagai berikut:

1. Perlunya Pemerintah meninjau kembali dan melakukan penyempurnaan terhadap berbagai peraturan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah, tidak parsial seperti yang ada sekarang ini, sehingga amanat Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, dapat dilaksanakan tepat waktu selama 7 (tujuh) hari kerja,
2. Sanksi bagi PPAT yang tidak melakukan pendaftaran tanah sesuai Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, terlalu sederhana dan ringan dengan hanya berupa teguran dan membuat surat keterangan atau surat pernyataan keterlambatan. Harusnya sanksinya lebih tegas, sehingga PPAT tidak akan berani membuat akta kalau berkas/dokumennya tidak lengkap dan tentunya hal ini akan berdampak pada masyarakat, sekaligus sebagai edukasi bagi masyarakat terkait dengan kewajiban-kewajiban dalam perbuatan hukum yang menyangkut tanah.



## DAFTAR PUSTAKA

**Buku:**

- AP. Parlindungan I, (1993), *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Bandung: Mandar maju.
- \_\_\_\_\_ II, (1999), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung: Mandar Maju,
- Achmad Ali Chomza, (2004), *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia)*, Jakarta: Prestasi Pustakaraya.
- Arie S. Hutagalung, 2005, *Teburan Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Jakarta: Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia.
- Boedi Harsono, (2003), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta: Djambatan.
- Diyani Isnaeni, dan Suratman, (2016), *Reforma Hukum Agraria*, Malang: Intrans Publishing.
- Habib Adjie, (2007), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Bandung: Refika Adhitama.
- Jimly Asshidiqie. 2009, *Pengantar Ilmu Hukum Tata Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Muhammad. Yarnin Lubis dan Abdul Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_, 2011, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Bandung: Mandar Maju.
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, (2010), *Dualisme Penelitian Hukum' Normatif dan Empiris*, Yogyakarta: Pustaka Pelajar.
- Peter Mahmud Marzuki, (2008), *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group.
- Soedikno Mertokusumo, (1988), *Hukum dan Politik Agraria*, Jakarta: Karunika-Universitas Terbuka.
- Soedharyo Soimin, (2001), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerjono Soekanto, (1999), *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia ( Suatu Tinjauan Secara Sosiologi )*, Cetakan Keempat, Jakarta: Universitas Indonesia.

\_\_\_\_\_, 1988, *Efektivitas Hukum dan Penerapan Sanksi*, Bandung: CV Ramadja Karya.

\_\_\_\_\_, (1986), *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: UI Press.

Soeroso, R. (2011), *Pengantar Ilmu Hukum*. Jakarta: Sinar Grafika.

Soetandyo Wiknyosubroto, (1995), *Sebuah Pengantar Kearah Perbincangan' Tentang Pembinaan Penelitian Hukum Dalam Pembangunan Jangka Panjang Tahap II*, BPHN Departemen Kehakiman RI.

\_\_\_\_\_, (2002), *Hukum, Paradigma, Metode dan Dinamika Masalahnya'*, Elsam dan Huma Jakarta.

Subekti dan Tjitrosudibio, (2003), *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*, Jakarta: Pradnya Paramita.

Suratman dan Philips Dillah, (2020), *Metode Penelitian Hukum*, Bandung: Penerbit Alfabeta.

Umar Said Sugiarto, Suratman, Noorhudha Muchsin, (2015), *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum, Pra dan Pasca Reformasi*, Malang: Intrans Publishing.

Urip Santoso, (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.

Keppres Nomor 34 Tahun 2003 Tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan.

Peraturan Kepala BPN Nomor 8 Tahun 2012 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan.

**Jurnal/Tesis/Skripsi/Makalah:**

Didik Ariyanto. 2006. *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupaten Gobrogan*. Tesis, Semarang: PPS Universitas Diponegoro.

Idiyana Kusuma Ayu, 2019 *Kepastian Hukum Penguasaan Tanah Melalui Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap*, Jurnal Mumar Hukum, Fakultas Hukum UGM, Volume 31 Nomor 3, 2019.

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.

Susilo Handoyo dan Muhammad Fakhriza, 2018, *Efektivitas Hukum Terhadap Kepatuhan Perusahaan Dalam Kepesertaan Bpjs Kesehatan*, Jurnal De Facto Vol. 4 No. 2 Januari 2018,

Wicipto Setiada, et.al., 2019, *Implementasi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Dikaitkan Dengan Model Jual Beli Tanah Menurut Hukum Adat Di Tanjungsari, Kabupaten Bogor*, Jurnal Rechtvinding, Volume 8, Nomor 1, April 2019.

Yanly Gandawidjaja. 2002. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah*. Tesis, Bandung: PPS Universitas Katolik Parahyangan.

**Internet :**

Dikutip dari <https://www.kantornotarissiwi.com/> diakses pada 12 Mei 2022.