

**PROBLEMATIKA PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK
MELALUI JUAL BELI DI KABUPATEN PURBALINGGA
(Studi di Kantor Notaris Selaku PPAT Charenina Dewirani, S.H., M.Kn.)**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan
Sarjana Terapan di Bidang Pertanahan
Pada Program Studi Diploma IV Pertanahan



Oleh:

MUHAMMAD FAJAR BUDHI SASONGKO

NIT. 20293607

**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
PROGRAM STUDI DIPLOMA IV PERTANAHAN
YOGYAKARTA**

2024

ABSTRACT

The Head of the Land Office in the transfer of land rights is assisted by PPAT. The role of PPAT in assisting the Head of the Land Office is to make an authentic deed as a basis for carrying out the HAT transfer process. In the focus of this research, the role of PPAT is to make a deed of sale and purchase as a basis for carrying out the process of registering the transfer of ownership rights. In this thesis, the author raises the problem of the role of PPAT in the process of registering the transfer of ownership rights through sale and purchase in Purbalingga Regency. This selection was motivated by the form of carelessness in making the deed of sale and purchase which caused errors in the contents listed. Therefore, the Land Office is required to return the deed to the maker to be corrected. This causes delays in subsequent processes, because improvements to the writing of the deed of sale and purchase are needed to reflect the changes made.

This study uses a qualitative research method. The informant selection technique used in this study is purposive sampling. The types of data used are primary and secondary data obtained from the land office and the PPAT office where the research was conducted. The data were collected using data collection techniques through interviews, observation and documentation. The data obtained were then analyzed descriptively to describe the role of PPAT, factors that can cause problems, efforts made to avoid problems and the benefits of the role of PPAT.

The results of the study showed that the role of PPAT is regulated in PP No. 37 of 1998, namely assisting the Head of the Land Office by making a deed of sale and purchase as a basic requirement in the process of registering the transfer of ownership through sale and purchase. The role carried out by PPAT where this research location is carried out in accordance with existing procedures and provisions. Over time, several things were found in the process of making a deed of sale and purchase. The findings were based on the minutes of the inspection of the land deed making official office, namely that there were deeds that were rejected by the Land Office because of problems with typos/phrases that had not been revised. This can cause problems, so efforts are made to avoid problems that can occur and help improve the professionalism of PPAT. PPAT needs to establish good cooperation with the Land Office and vice versa through coaching carried out by land office officials according to their fields of expertise and providing training to PPAT. This study provides insight into the steps that can be taken by PPAT and the Land Office to improve the quality of service and public trust. Through the role and creative attitude carried out by the PPAT in serving the making of sales and purchase deeds, it certainly also provides many benefits to users of its services.

Keywords: *Problems, PPAT, transfer of ownership rights, sale and purchase deed*

DAFTAR ISI

Halaman

HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI	iii
MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	ix
ABSTRACT	x
DAFTAR ISI	xi
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	16
A. Latar Belakang.....	16
B. Rumusan Masalah.....	21
C. Tujuan dan Manfaat Penelitian	22
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	24
A. Kebaruan Penelitian (<i>Novelty</i>).....	24
B. Kerangka Teoritik	29
1. Problematika	29
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	30
3. Peralihan Hak Atas Tanah	35
4. Akta Peralihan Hak Atas Tanah.....	36
5. Jual Beli Tanah	42
C. Kerangka Konseptual.....	43
BAB III METODE PENELITIAN	47
A. Format Penelitian.....	47
B. Lokasi Penelitian	48
C. Penetapan Informan	48
D. Jenis Sumber dan Teknik Pengumpulan Data	49
1. Jenis dan Sumber Data.....	49
2. Teknik Pengumpulan Data.....	51
E. Teknik Analisis Data.....	53
BAB IV GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	55
A. Gambaran Umum Kabupaten Purbalingga.....	55
1. Kondisi Geografi.....	55
2. Kondisi Demografi	57
3. PPAT di Kabupaten Purbalingga.....	59

B. Gambaran Umum Kantor Notaris dan PPAT Charenina Dewirani, S.H., M.Kn.....	61
1. Profil Kantor Notaris dan PPAT Charenina Dewirani, S.H., M.Kn.	61
2. Struktur Organisasi Kantor Notaris PPAT Charenina Dewirani S.H., M.Kn.	62
3. Kegiatan Umum Kantor Notaris dan PPAT Charenina Dewirni S.H., M.Kn.	63
C. Gambaran Umum Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga	64
BAB V PROBLEMATIKA PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN FAKTOR PENYEBAB PROBLEMATIKA	67
A. Peran PPAT	67
B. Prosedur Pembuatan Akta Jual Beli di Kantor PPAT Charenina Dewirani, S.H., M.Kn.	72
C. Problematika Peran PPAT	81
D. Hambatan yang Dihadapi PPAT	86
E. Faktor Penyebab Problematika Peran PPAT	87
BAB VI UPAYA PENINGKATAN PROFESIONALITAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.....	92
A. Upaya Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga	93
B. Upaya PPAT Charenina Dewirani, S.H., M.Kn.	94
BAB VII MANFAAT PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH.....	97
A. Manfaat bagi Pengguna Jasa (Penjual dan Pembeli)	97
B. Manfaat bagi Kantor Pertanahan	98
BAB VIII PENUTUP	100
A. Kesimpulan.....	100
B. Saran	102
DAFTAR PUSTAKA	103
LAMPIRAN.....	106

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam Undang-Undang Dasar 1945, Indonesia disebut sebagai negara hukum. Sebagaimana yang tertuang dalam Pasal 1 Ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 berbunyi: "Negara Indonesia adalah negara hukum". Adapun menurut J.C.T.Simorangkir, S.H. dan Woerjono Sastropranoto, S.H (1998) selaku ahli hukum berpendapat tentang hukum merupakan peraturan-peraturan yang sifatnya memaksa dan dibuat oleh badan-badan resmi tertentu, untuk menentukan tingkah laku manusia dalam lingkungan bermasyarakat. Apabila manusia melakukan kesalahan/pelanggaran terhadap peraturan-peraturan tersebut maka akibatnya diberikan hukuman. Hal tersebut artinya, dalam segala bentuk perilaku kehidupan manusia yang berada/tinggal di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) diatur dengan aturan-aturan tertentu. Aturan tersebut dijadikan sebagai pedoman dalam kehidupan berbangsa dan bernegara, apabila orang tersebut melanggar akan dikenakan sanksi/hukuman. Peraturan-peraturan yang ada di Indonesia dibuat dengan tujuan untuk menciptakan ketertiban dan keamanan serta memberikan hak dan jaminan hukum terhadap kehidupan sehari-hari.

Aturan hukum di Indonesia tidak hanya mengatur perilaku kehidupan manusia, tetapi juga mengatur tanah sebagai tempat tinggal manusia. Indonesia disebut sebagai negara agraria, yang berarti banyak masyarakatnya menggantungkan hidup pada tanah. Hal ini menyebabkan aktivitas manusia sangat berkaitan erat dengan tanah, sehingga kebutuhan akan tanah akan terus berlanjut. Oleh karena itu, kontribusi negara Indonesia sangat penting untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat dan memastikan hak serta kewajiban mereka terpenuhi.

Tanah merupakan kebutuhan pokok manusia, tanah tidak hanya digunakan sebagai lahan mencari penghasilan tetapi tanah juga digunakan sebagai tempat untuk membangun rumah yang digunakan manusia sebagai tempat berteduh dan beristirahat. Berdasarkan hal tersebut, tanah memiliki

kedudukan yang penting bagi manusia. Seiring berjalannya Waktu, kebutuhan manusia akan tanah kian meningkat dikarenakan populasi manusia semakin bertambah. Hal tersebut menjadi salah satu faktor mengapa masalah-masalah pada tanah dapat terjadi. Untuk menghindari masalah tersebut menjadi semakin rumit, maka langkah yang ditempuh adalah dengan memberikan jaminan kepastian hukum terhadap pemilik tanah/subjek hak atas tanah. Dengan Perlindungan hukum tersebut, setiap subjek hak atas tanah dapat memiliki hak sepenuhnya dan dapat menuntut haknya apabila mendapatkan gangguan dari pihak lain. Hal ini sesuai dengan tujuan dibuatnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA), peraturan ini dibuat dengan tujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi masyarakat Indonesia (Baharudin, 2020).

Pemberian jaminan kepastian hukum akan hak atas tanah kepada masyarakat dilaksanakan dalam bentuk kegiatan pendaftaran tanah. Hal ini dijelaskan dalam Pasal 19 Ayat (1) UUPA, bahwa untuk menjamin kepastian hukum bagi pemegang hak, pemerintah melakukan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia sesuai dengan aturan yang telah ditetapkan. Salah satu jenis hak atas tanah yang diatur didalam UUPA ialah hak milik, pada Pasal 16 ayat (1) dijelaskan bahwa hak milik ialah hak yang paling terpenuh dan terkuat. Terkuat ini diartikan bahwa hak milik tidak memiliki batasan ataupun dibatasi oleh jangka waktu tertentu dan hak milik memiliki kekuatan karena haknya yang terdaftar dengan adanya tanda bukti hak. Sedangkan terpenuh diartikan dengan hak milik ini memberikan kewenangan pada pemilik hak atas tanah dalam hal peruntukannya yang tidak terbatas maupun dibatasi oleh suatu hal (Fatoni Winahyu, 2022).

Definisi Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Angka (9) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang Pemerintah lakukan dengan tujuan untuk memastikan bahwa setiap bidang tanah memiliki kepastian hukum. Proses ini dilakukan secara konsisten,

teratur, dan berkesinambungan yang terdiri dari proses pengumpulan, pengolahan, pembukuan, serta penyajian dan pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar. Selain itu, pendaftaran tanah juga melibatkan pemberian surat bukti hak atas tanah bagi bidang tanah, ruang atas tanah, ruang bawah tanah, dan satuan rumah susun yang sudah memiliki hak. Surat bukti hak ini penting untuk memberikan kepastian hukum atas kepemilikan tanah.

Untuk tanah yang sudah terdaftar pada Badan Pertanahan Nasional dapat dialihkan/beralih hak kepemilikannya kepada pihak lain melalui perbuatan atau peristiwa hukum tertentu. Peralihan hak atas tanah merupakan beralih atau dialihkannya hak atas tanah dari pihak yang satu ke pihak lainnya. Peralihan hak milik bisa terjadi karena 2 (dua) faktor, yaitu peristiwa hukum dan perbuatan hukum. Salah satu bentuk perbuatan hukum yang dapat membuat terjadinya peralihan hak atas tanah adalah dilakukannya perbuatan jual beli bidang tanah. Jual beli merupakan kegiatan yang dilakukan untuk mengalihkan suatu hak kepada pihak lain yang sudah dilakukan sejak jaman dahulu dan biasanya ketentuan yang mengatur berasal dari hukum Adat dengan prinsip tunai dan terang. Tunai memiliki arti dibayarkan secara kontan atau tidak menjadi tanggungan (utang) sedangkan terang berarti kegiatan transaksi tersebut dilakukan oleh para pihak dihadapan Pejabat Umum yang berwenang.

Semua kegiatan yang berkaitan dengan jual beli, khususnya tanah tidak akan pernah terlepas kaitannya dengan bukti yang dapat digunakan untuk menetapkan bahwa transaksi jual beli tanah telah sah dan tanah tersebut telah berpindah dari pemilik sebelumnya ke pemilik baru. Proses jual beli tanah melibatkan sejumlah dokumen hukum yang harus disusun dengan cermat agar transaksi tersebut sah secara hukum. Untuk itu, bukti bahwa para pihak telah melakukan hal tersebut adalah dibuat AJB di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT). Praktik perbuatan hukum yang membuat terjadi beralihnya hak milik atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta tanah yang dibuat oleh PPAT (Setiawan, Kistiyah, & Laksamana, 2021).

Akta jual beli adalah dokumen yang dibuat oleh PPAT dalam bentuk bukti tertulis yang isinya mencantumkan tentang dialihkannya hak atas tanah dari pihak yang menjual (penjual) kepada pihak yang membeli (pembeli). Selain berfungsi sebagai alat bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli, akta jual beli juga berfungsi sebagai salah satu syarat yang diperlukan dalam proses pendaftaran peralihan hak milik.

Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 merupakan aturan yang pertama kali mengatur tentang kedudukan PPAT, sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, bahwa dijelaskan pada setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (Pasaribu, 2020). Akan tetapi, pada pasal tersebut belum dijelaskan mengenai siapa saja orang-orangnya yang dapat diangkat oleh Menteri untuk menjadi pejabat yang memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah. Dalam peraturan tersebut juga tidak diatur mengenai hak dan kewajibannya yang perlu dilakukan sebagai bentuk tindak lanjut dari ketentuan peraturan tersebut. Kemudian diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menjadi penyempurna untuk peraturan tersebut sebagai penegas keberadaan PPAT (Aditama, 2018).

Saat ini jabatan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam Peraturan tersebut disebutkan bahwa PPAT dibedakan menjadi 3 (tiga) macam, diantaranya : 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT); 2) Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPATS); 3) Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus (PPAT Khusus). Berdasarkan Peraturan Pemerintah tersebut dijelaskan bahwa PPAT merupakan Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk menyusun akta-akta otentik terkait perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT diangkat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang didasarkan dengan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tertanggal 2 Juni 1998 nomor 8-XI-1998 tentang Pengangkatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dan Penunjukan Daerah Kerjanya untuk mewakili sebagian tugas negara, meliputi menyusun akta tanah atau dokumen yang dibutuhkan oleh negara terkait dengan pengaturan penertiban dalam pelaksanaan peraturan pertanahan dan pendaftaran aset negara berupa tanah untuk melayani setiap kebutuhan masyarakat dalam bidang hukum perdata dengan objek tanah sebagaimana yang tercantum dalam UUPA (Prajitno, 2013).

Peranan PPAT sangat penting dalam kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah, peranan mereka adalah membantu Kepala Kantor Pertanahan dengan membuat akta otentik sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Sebagai pejabat yang diberi wewenang oleh pemerintah dalam pembuatan akta otentik, PPAT harus menjaga profesionalisme dalam bekerja termasuk berhati-hati dalam mencantumkan isi didalam akta otentik. Akta otentik yang disahkan oleh PPAT digunakan untuk memastikan legalitas dan keabsahan, serta menjamin bahwa hak-hak yang dialihkan dari pemilik sebelumnya kepada pemilik yang baru sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sebab, bentuk pelayanan yang sesuai dengan aturan merupakan sikap profesionalitas yang wajib dipatuhi oleh semua PPAT dalam membuat akta tanah (Aditama, 2018). Oleh karena itu, kehati-hatian PPAT dalam menjalankan perannya sangat diperlukan untuk mendukung kualitas kinerja PPAT dalam pembuatan akta dan pelayanan terhadap masyarakat (Dwicahyo dalam Nugroho, 2023).

Berkaitan dengan peranan ini, dalam pelaksanaannya PPAT juga menjumpai berbagai problematika yang dapat mempengaruhi kelancaran dan keabsahan proses pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli. Problematika tersebut timbul disebabkan oleh ketidakhati-hatian seorang PPAT dalam pembuatan akta jual beli, hal ini menunjukkan bahwa peran PPAT sendiri juga dapat menimbulkan problematika terhadap perlindungan

hukum pengguna jasanya dalam proses pendaftaran peralihan hak. Ketidakhati-hatian yang dijumpai ialah kesalahan PPAT dalam mencantumkan isi didalam akta jual beli yang berakibat pada terhambatnya proses pendaftaran peralihan hak serta perlindungan hukum pengguna jasanya. Hal tersebut menjadi penghambat karena akta jual beli beserta dengan dokumen pendukung lainnya akan dikembalikan kepada PPAT yang membuatnya untuk diperbaiki. Akibatnya membuat waktu pengerjaan menjadi lebih lama. Adanya permasalahan ini pun dapat dijumpai pada kantor PPAT yang menjadi lokasi peneliti.

Berdasarkan uraian-uraian tersebut, peneliti tertarik untuk meneliti lebih lanjut terkait permasalahan tersebut pada salah satu kantor PPAT yang memiliki jumlah permohonan pembuatan akta jual beli terbanyak di Kabupaten Purbalingga. Oleh karena itu, peneliti mengambil penelitian berjudul :

“PROBLEMATIKA PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK MELALUI JUAL BELI DI KABUPATEN PURBALINGGA (Studi di Kantor Notaris Selaku PPAT Charenina Dewirani, S.H., M.Kn.)”.

B. Rumusan Masalah

1. Apa problematika dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan faktor-faktor yang dapat menimbulkan problematika peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli di Kabupaten Purbalingga ?
2. Bagaimana upaya yang dilakukan untuk meningkatkan profesionalitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli di Kabupaten Purbalingga ?
3. Apa manfaat yang diterima oleh para pihak dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli di Kabupaten Purbalingga ?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan tujuan, sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui problematika dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan faktor-faktor yang dapat menimbulkan problematika peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli di Kabupaten Purbalingga;
- b. Untuk mengetahui upaya yang dilakukan untuk meningkatkan profesionalitas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli di Kabupaten Purbalingga;
- c. Untuk mengetahui manfaat yang diterima oleh para pihak dari peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli di Kabupaten Purbalingga ?

2. Manfaat Penelitian

- a. Bagi Peneliti, penelitian ini bermanfaat bagi peneliti karena dapat memperkaya ilmu pengetahuan dan pengalaman tambahan khususnya dibidang kePPATan. Peneliti dapat mengetahui problematika karena peran PPAT sebagai mitra BPN dalam membantu tugas Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga pada kegiatan pendaftaran peralihan hak milik melalui jual beli. Kemudian penelitian ini diharapkan dapat dijadikan referensi dalam menghadapi/mengevaluasi permasalahan yang dapat terjadi dikemudian hari setelah peneliti lulus dari studi.
- b. Bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga, besar harapan sumbangsih pemikiran dari peneliti dapat digunakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga untuk mengedepankan prinsip kecermatan, ketelitian dan kehati-hatian dalam melaksanakan kontrol dan pengawasan pada PPAT maupun akta tanah yang dibuatnya

agar perubahan data yuridis dalam pencatatan di sertipikat sesuai dengan sebenar-benarnya.

- c. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wilayah kerja di Kabupaten Purbalingga, besar harapan sumbangan pemikiran kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Purbalingga untuk selalu mengedepankan prinsip tanggung jawab yang besar atas perbuatannya dalam membuat akta otentik. Hal itu pula agar menjaga rasa kepercayaan masyarakat dan kantor pertanahan.
- d. Bagi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (STPN), diharapkan hasil dari penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam kegiatan belajar mengajar untuk dijadikan penambah ilmu pengetahuan dalam mata kuliah pendafataran tanah serta akta tanah secara teori. Dari isi penelitian ini juga dapat dijadikan gambaran atau pandangan kedepan bagi para lulusan umum apabila ingin melanjutkan pendidikannya untuk menjadi PPAT.
- e. Bagi Masyarakat, peneliti memiliki harapan besar dari penelitian ini dapat menjadi sumbangsih ilmu pengetahuan kepada masyarakat agar mengetahui gunanya mereka mendaftarkan setiap perubahan yang terjadi pada hak atas tanah mereka.

BAB VIII

PENUTUP

A. Kesimpulan

Dari data yang diperoleh peneliti dapat dibuat kesimpulan sebagai berikut :

1. Peran PPAT Charenina sangatlah penting dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga pada pelaksanaan proses pendaftaran peralihan hak milik atas dasar perolehan melalui jual beli. Berlatarbelakang karena kekhawatiran terhadap kehilangan salinan akta jual beli oleh pengguna jasanya membuat inisiatif PPAT Charenina untuk memberikan pelayanan tidak hanya membuat akta jual beli saja, tetapi juga membantu pengguna jasanya mulai dari pengumpulan dokumen yang memungkinkan membutuhkan surat keterangan dari instansi lainnya, mengurus pembayaran pajak, kemudian mendaftarkan permohonan peralihan hak atas tanahnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga sampai dengan mengembalikan sertipikat tanahnya sudah dalam nama pemilik yang baru.
2. Peran pembuatan akta jual beli yang dilaksanakan oleh PPAT Charenina telah mengikuti prosedur-prosedur yang telah ditentukan pada PP No 37 Tahun 1998 dan dalam pelaksanaannya berikut dengan memperhatikan Permen No 2 Tahun 2018. Dalam pelaksanaannya, PPAT Charenina juga menjumpai beberapa hambatan yang dapat menghambat kinerjanya. Dalam pelaksanaannya, PPAT Charenina juga menjumpai beberapa hambatan diantaranya yang sering terjadi adalah keterlambatan proses dari instansi lain dan pembuatan AJB tidak sesuai dengan tahun pelunasan transaksi jual belinya.
3. Dalam bekerja, peranan yang dilakukan PPAT juga dapat menimbulkan problematika jika tidak dilakukan dengan hati-hati. Ketidakhati-hatian tersebut dapat berpengaruh terhadap keabsahan akta jual beli karena nilainya tidak dapat memberikan perlindungan

hukum bagi pemegang haknya bila terjadi sengketa dikemudian hari. Dibuktikan dengan risalah pemeriksaan kantor PPAT Charenina pada tanggal 13 November 2023 disebutkan terdapat akta yang ditolak karena adanya kata/frasa yang salah ketik sehingga dikembalikan dan perlu diperbaiki.

4. Sikap kurang profesionalnya disebabkan karena 2 (dua) faktor, diantaranya faktor internal dan faktor eksternal. Untuk faktor internal ialah faktor yang berasal dari PPAT itu sendiri Sedangkan faktor eksternal disebabkan karena kurangnya pelatihan dan pembinaan terhadap PPAT.
5. Ada banyak upaya yang dapat dilakukan untuk meningkatkan sikap profesional PPAT, baik upaya dari Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga maupun PPAT itu sendiri. Upaya yang diberikan oleh Kantor Pertanahan tentunya adalah sebuah bentuk pelatihan, pembinaan dan pengontrolan terhadap produk akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Hal tersebut rutin dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga pada setiap tahunnya. Kemudian bentuk upaya dari PPAT sendiri diantaranya ialah selalu hadir dan mengikuti pelatihan serta pembinaan yang dilakukan oleh kantor pertanahan, kegiatan tersebut juga dapat dipakai sebagai tempat berdiskusi antar pihak PPAT dengan Kantor Pertanahan di Kabupaten Purbalingga. Dan yang paling krusial adalah dala diri PPAT itu sendiri sadar akan kewajibannya dalam mematuhi peraturan dan kode etik profesi PPAT.
6. Dari peran PPAT Charenina tentunya juga memberikan manfaat, baik itu memberikan manfaat bagi pengguna jasanya berupa kemudahan dalam prosesnya sehingga membuat si pengguna jasanya hanya tinggal menunggu sertipikatnya beralih nama ke pemilik yang baru. Manfaat juga dirasakan kantor pertanahan, dalam hal ini dari kevalidan data yang dicantumkan dalam akta dapat berpengaruh terhadap kualitas data pertanahan.

B. Saran

Berdasarkan uraian-uraian pada bab pembahasan, peneliti dapat memberikan saran berupa :

a. Saran untuk PPAT

1. Membentuk sistem manajemen pewarkahan yang rapi agar warkah dapat tersimpan dengan baik, dan meminimalisir adanya kehilangan warkah.
2. Melakukan pengecekan berulang terhadap akta jual beli yang dibuatnya sebelum di serahkan ke kantor pertanahan

b. Saran untuk Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga

1. Meningkatkan intensitas pelaksanaan pelatihan dan pembinaan PPAT, apalagi di era sekarang mulai merambah pada digitalisasi yang membuat peran PPAT juga harus cakap dalam pengoperasian teknologi.
2. Meningkatkan peran lembaga pengawas PPAT dan pelaksanaan pengontrolan terhadap akta jual beli yang dibuat oleh PPAT. Tujuannya untuk menghindari apabila terdapat sikap dan perlakuan yang salah dari PPAT, sehingga dapat menghasilkan produk hukum yang berkualitas.

DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib. (2014). *Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris dan PPAT*, Bandung, PT. Citra Aditya Bakti.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2008.
- DwicaHYo, H. (2018). *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pengurusan Letter C*. Bandung
- Farahzita, N & Arsin, F. (2022). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Implementasi Transformasi Digital Layanan Pertanahan Terkait Sertipikat Elektronik. *The Juris*. 6. 10.56301/juris.v6i1.428.
- Fatoni Winahyu. (2022). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dan Pembayaran Pajak BPHTB Atas Jual Beli Tanah dan Bangunan di Kabupaten Pati, Universitas Islam Sultan Agung. Semarang.
https://repository.unissula.ac.id/26573/1/21302000122_fullpdf.pdf
- Harsono, B. (2008). *Hukum Agraria Indonesia. Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Djambatan.
- Harsono, B. (2003). *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi Dan Pelaksanaannya*. Djambatan. Jakarta
- Jauhari, M. I., dkk. (2021) *Problematika Pembelajaran Daring Di Madrasah Ibtidaiyah Negeri 3 Magetan*. *Journal of Education and Religious Studies* Vol.1 No.1.
- KBBI Daring. (2023). *Entri "problematik"*. Diakses 15 Februari 2024.
<https://kbbi.kemdikbud.go.id/enteri/problematik>
- Kompas.com. (2021). *Observasi: Pengertian Para Ahli, Tujuan, Ciri-Ciri, dan Jenisnya*.
<https://www.kompas.com/skola/read/2021/08/03/164904169/observasi-pengertian-para-ahli-tujuan-ciri-ciri-dan-jenisnya>. Diakses pada tanggal 17 Februari 2024.
- Mahendra, A.A. (2001). *Tugas dan Wewenang Jabatan PPAT*. Jakarta: Pustaka Ilmu.
- Moleong, Lexy J. (2007). *Metodologi Penelitian Kualitatif*. Bandung, Remaja Rosdakarya.
- Moleong, Lexy J. (2014). *Metode Penelitian Kualitatif Edisi Revisi*. Jakarta: Remaja Rosda Karya.
- Monika, Della. (2020). Analisis Yuridis Eksistensi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Perspektif Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Tanjungpinang Timur (Studi Penelitian Dikantor Notaris Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Afika Hersany). *Jurnal Selat*. 7. 65-86. 10.31629/selat.v7i1.1534.
- Murni, C. S. (2021). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Peralihan Jua Beli Hak atas Tanah. *Jurnal Kajian Pembaruan Hukum*.
- Nazir, M. (2014). *Metode Penelitian*. Ghalia Indonesia. Bogor.
- Nugroho, A. (2020). *Metode Penelitian Kualitatif untuk Riset Agraria*. Gramasurya. Yogyakarta.

- Nugroho, R. A. (2023). Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui Jual Beli Di Kabupaten Demak.
- Nurasa, Akur. Mujiburohman, Dian Aries . (2020). Buku Ajar: Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah. Yogyakarta. STPN press.
- Nurchaya, H. (2015). Sinergi Kantor Pertanahan dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Kegiatan Pemeliharaan Pendaftaran Tanah. Skripsi Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Oktaviano, R. S. (2021). Efektivitas Kinerja Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah DI Masa Pandemi Covid-19. Officium Notarium.
- Pasaribu, Ruth Lina. (2020). “Sejarah, Tugas Wewenang dan Bagaimana Menjadi NOTARIS dan PPAT. <https://notarisruthlinapasaribu.wordpress.com/2020/05/30/sejarah-tugas-wewenang-dan-bagaimana-menjadi-notaris-dan-ppat/>. Diakses pada tanggal 12 Februari 2024.
- Prajitno, AA Andi. (2013). Pengetahuan Praktis Tentang Apa dan Siapa PPAT. Malang, Selaras.
- Pranata, A. (2021). Problematika Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah. Otentik's: Jurnal Hukum Kenotariatan. Vol. 3. No. 2
- Salim HS. (2016). Teknik Pembuatan Akta PPAT, PT. Raja Grafindo Persada, Depok.
- Santoso, U. (2011). Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah, Kencana Prenada Media Group, Jakarta.
- Soedarto, S. (2019). Hukum Agraria Indonesia. Yogyakarta: Gadjah Mada University Press.
- Soimin, S. (2004). Status Hak dan Pembebasan Tanah. Edisi Kedua. Sinar Grafik. Jakarta.
- Setya, Rizky Tri. (2018). Pengaruh Pemberian Kompensasi Terhadap Produktivitas Tenaga Kerja Pada PT Bunga Matahari Medan. Jurnal Ilmiah Simantek. Vol. 2 No. 3.
- Sugeng, M. I. (2020). Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gowa. Jurnal Yustisiabel. Vol. 4 No. 2
- Sugiyono. (2009). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R & D. Bandung: Alfabeta.
- Sugiyono. (2016). Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif, R & D. Bandung: IKAPI.
- Suharno dan Retnoningsih. (2018). Kamus Besar Bahasa Indonesia. Semarang: Widya Karya.
- Thamal, N. A. A. (2020) Analisis Hukum Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Kasus Putusan Nomor 207/Pdt.G/2018/PN.Mks) Di Makasar. <https://repository.unibos.ac.id/xmlui/bitstream/handle/123456789/4718/2020%20Nur%20Ainun%20A%20Thamal%204516060059.pdf?sequence=1> . Diakses pada tanggal 17 Maret 2024.

- Ulumuddin, M. I & Yusuf, M. (2022). Pengaruh motivasi kerja dan pengalaman kerja terhadap produktivitas kerja karyawan. *Jurnal Manajemen*. Vol. 14 Issue 3.
- Umar Said Sugiharto, Suratman dan Noorhuda Muchsin, (2015). *Hukum Pengadaan Tanah*. Malang: Setara Press.