

**PELAKSANAAN PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
UPAYA MEMINIMALISASI SENGKETA TANAH DI KOTA PADANG**

EXECUTIVE SUMMARY



Oleh:
Ade Irma Malau
2110012111078

BAGIAN HUKUM PERDATA

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG
2025**

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PERSETUJUAN EXECUTIVE SUMMARY

Reg No: 695/Pdt/02/VIII-2025

Nama : Ade Irma Malau
NPM : 2110012111078
Bagian : Hukum Perdata
Judul Skripsi : Pelaksanaan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Upaya Meminimalisasi Sengketa Tanah Di Kota Padang

Telah dikonsultasikan dan disetujui oleh pembimbing untuk di *upload* ke website

Dr. Zarfina, S.H., M.H.

(Pembimbing) 

Mengetahui :

Ketua Bagian
Hukum Perdata



(Dr. Yofiza Media, S.H., M.H)

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta



(Dr. Sanidjar Pebrihariati R., S.H., M.H)

PELAKSANAAN PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM UPAYA MEMINIMALISASI SENGKETA TANAH DI KOTA PADANG

Ade Irma Malau¹, Zarfinal¹

¹*Law Science Study Program, Faculty of Law, Bung Hatta University*

Email : adeirmaau1411@gmail.com

ABSTRACT

The role of Land Deed Officials (PPAT) in minimizing land disputes is very important, because land cases often occur in Indonesia, especially in Padang City. The problem formulation includes: 1) How is the implementation of the role of PPAT in efforts to minimize land disputes in Padang City? 2) What are the challenges faced by PPAT in efforts to minimize land disputes? 3) What are the efforts of PPAT in facing these challenges? The research method used is sociological juridical, with primary and secondary data sources. Data collection techniques were carried out through interviews and document studies, then analyzed qualitatively. Research Results 1) The role of PPAT is to carefully examine documents, provide legal explanations to the parties, and ensure that the deed is sent to the BPN for registration. 2) PPAT faces challenges, low public legal awareness, land transactions that do not go through official channels, problematic documents, and limitations in the land information system. 3) To overcome these challenges, PPAT conducts legal socialization, coordinates with related agencies such as BPN, and begins to implement a digital-based work system or a neater and more traceable recording. By optimizing the role of Land Deed Officials (PPAT), it is hoped that legal certainty will be created and the potential for land disputes in Padang City will be reduced.

Keywords: *Land Deed Official, Land Dispute, Padang City.*

I. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu sumber daya alam Indonesia dan prasyarat bagi kelangsungan hidup manusia adalah tanah. Tanah yang memiliki nilai sosial, ekonomi, dan budaya tinggi sering kali menjadi objek sengketa, perselisihan, dan konflik kepemilikan, bahkan berujung pada proses hukum di pengadilan.

Banyaknya kasus pertanahan tersebut biasanya disebabkan oleh tumpang tindih hak, pemalsuan dokumen, maupun transaksi ilegal atas tanah. Masyarakat kerap berusaha memperoleh atau menguasai tanah dengan berbagai cara, termasuk

dengan mengalihkan hak milik atas tanah milik orang lain secara tidak sah.

Seiring berjalananya waktu, untuk kebutuhan di bidang pertanahan, jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibentuk guna melaksanakan sebagian kewenangan negara dalam pembuatan akta otentik yang berkaitan langsung dengan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah¹.

¹Anke, Dwi Saputro (Editor), 2009, *Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, Cet. 2, PT. Ikrar Mandiri abadi, Jakarta, hlm 40.*

Pada kenyataannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sering memainkan peran strategis dalam mencegah sengketa tanah yang berpotensi terjadi. Untuk dianggap sebagai dokumen sah yang dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan, setiap akta yang disusun oleh PPAT harus memenuhi standar hukum yang ditetapkan dalam Undang-Undang.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam upaya meminimalisasi sengketa tanah telah diatur di dalam Pasal 39 Ayat(1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Serta norma verifikasi, pemeriksaan keabsahan serta norma kepastian hukum juga sangat penting dalam mencegah sengketa tanah dikemudian hari.

Untuk mencegah sengketa tanah, pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan ini bertujuan untuk menciptakan administrasi tanah yang teratur, menjamin kepastian hukum mengenai subjek dan objek kepemilikan tanah, serta memberitahukan pihak lain mengenai status kepemilikan tanah.

Berdasarkan latar belakang tersebut dapat diidentifikasi masalah berikut, penulis tertarik untuk melakukan suatu kajian tentang **“PELAKSANAAN PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM UPAYA MEMINIMALISASI SENGKETA TANAH DI KOTA PADANG.”**

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah pelaksanaan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam upaya meminimalisasi sengketa tanah di Kota Padang?

2. Apa sajakah tantangan yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam upaya meminimalisasi sengketa tanah?
3. Apa sajakah upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menghadapi tantangan tersebut?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam upaya meminimalisasi sengketa tanah di Kota Padang
2. Untuk mengetahui apa saja tantangan yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam upaya meminimalisasi sengketa tanah
3. Untuk mengetahui apa saja upaya peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menghadapi tantangan tersebut

II. METODE PENELITIAN

Jenis Penelitian ini merupakan penelitian yuridis sosiologis adalah penelitian yang dilakukan dengan menggunakan sumber data primer melalui penelitian langsung turun ke lapangan, dan menggunakan sumber data sekunder berupa bahan hukum primer, dan bahan hukum sekunder. Teknik pengumpulan data yaitu dilakukan dengan wawancara dan studi dokumen atau studi kepustakaan. Data yang terkumpul dianalisa secara kualitatif.²

III. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Upaya Meminimalisasi Sengketa Tanah
Dalam proses pendaftaran tanah, Pejabat

²Maiyestati, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, LPPM Universitas Bung Hatta, Padang, hlm 59.

pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan penting karena mereka membantu Kepala Kantor Pertanahan/Kota dalam melaksanakan berbagai tugas yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Kurangnya akta otentik yang sah sebagai bukti hak kepemilikan tanah merupakan salah satu alasan mengapa sengketa tanah terus terjadi sampai saat ini. Maka dari itu, peran utama PPAT dalam pembuatan akta tanah yaitu membuat akta jual beli, hibah, pemindahan hak karena pembagian hak bersama, dan pembebasan hak atas tanah (tanggungan). Prosedur dalam proses tersebut harus dilakukan sesuai dengan kententuan yang berlaku.

Pendaftaran tanah merupakan langkah awal yang penting dalam menjamin kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah. Sebelum akta diterbitan pihak PPAT akan melakukan pemeriksaan awal terhadap dokumen-dokumen, validasi identitas para pihak dan objek tanah, lalu penelusuran sejarah kepemilikan tanah, pemenuhan kewajiban perpajakan, kemudian akta dibuat oleh PPAT, dan terakhir melakukan pengurusan pendaftaran ke Kantor Pertanahan.

Dengan melihat kenyataan di lapangan, maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan peran PPAT di Kota Padang sudah cukup efektif dalam meminimalisasi sengketa tanah, meskipun belum sepenuhnya optimal. Dibutuhkan peningkatan kapasitas, penyamaan persepsi hukum antar lembaga, serta regulasi yang lebih responsif

terhadap kondisi tanah adat di wilayah Sumatera Barat.

B. Tantangan yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam upaya meminimalisasi sengketa tanah

Dalam pelaksanaan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah masih menghadapi berbagai kendala di Kota Padang. Salah satu kendala utama adalah adanya perbedaan interpretasi antar pihak terkait seperti Kantor Pertanahan, Kantor Pajak, dan masyarakat mengenai prosedur pengalihan hak atas tanah.

Hal ini sering menimbulkan kebingungan dan keterlambatan dalam proses pendaftaran tanah. Selain itu, dalam hal tanah adat atau milik kaum, proses peralihan hak masih kerap menimbulkan konflik internal, karena membutuhkan persetujuan seluruh anggota kaum dan Ninik Mamak, yang sering kali tidak sejalan dalam pandangan. Kendala lainnya adalah keterlambatan pembayaran kewajiban pajak (PPh dan BPHTB) oleh para pihak, yang menghambat kelengkapan berkas pengurusan akta.

Dengan demikian, PPAT menjadi garda depan dalam upaya meminimalisasi terjadinya sengketa tanah. Namun, dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT menghadapi berbagai tantangan baik dari aspek hukum, teknis administratif, hingga faktor sosial budaya masyarakat.

C. Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menghadapi tantangan tersebut

Berdasarkan dalam praktiknya, PPAT tidak jarang menghadapi berbagai tantangan yang dapat menghambat

pelaksanaan tugas dan fungsinya secara maksimal. Oleh karena itu, PPAT perlu melakukan berbagai upaya strategis untuk menghadapi tantangan tersebut demi tetap menjaga keabsahan dan kekuatan hukum dari setiap akta yang dibuat.

Beberapa upaya tersebut antara lain, peningkatan kompetensi dan pemahaman hukum, pemeriksaan data dan dokumen secara cermat dan teliti, memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat, berkoordinasi dengan instansi terkait, penerapan prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta, pencatatan dan dokumentasi secara tertib dan rapi, membangun integritas dan akuntabilitas profesi, melakukan mediasi dalam perselisihan yang timbul.

IV. PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang telah dilakukan, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam upaya meminimalisasi sengketa tanah di Kota Padang telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. Tantangan yang dihadapi oleh PPAT dalam pelaksanaan tugasnya antara lain meliputi kurangnya kelengkapan dokumen dari para pihak, rendahnya pemahaman masyarakat terhadap prosedur hukum pertanahan, tumpang tindih hak atas bidang tanah, serta kurang optimalnya

koordinasi antara PPAT dengan instansi terkait seperti BPN, pemerintah daerah, dan lembaga peradilan. Tantangan tersebut berpotensi menimbulkan kesalahan administratif dan memicu sengketa tanah apabila tidak ditangani dengan tepat.

3. Upaya yang dilakukan oleh PPAT dalam menghadapi tantangan tersebut meliputi penerapan prinsip kehati-hatian dalam setiap proses pembuatan akta, peningkatan kompetensi melalui pendidikan berkelanjutan, pemanfaatan teknologi informasi dalam proses pelayanan, serta peningkatan sinergi dengan instansi pemerintah dan aparat penegak hukum. Selain itu, PPAT juga turut memberikan penyuluhan hukum kepada masyarakat guna meningkatkan kesadaran akan pentingnya legalitas dalam transaksi pertanahan.

B. Saran

1. Bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Harapan kedepannya untuk terus meningkatkan profesionalisme, integritas, serta konsistensi dalam menerapkan prinsip kehati-hatian dalam menjalankan tugasnya.
2. Bagi Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan instansi pemerintah terkait, disarankan untuk memperkuat kerja sama dengan PPAT, khususnya dalam hal pertukaran data dan informasi, serta mempercepat proses pelayanan pertanahan secara elektronik guna mendukung akurasi data dan mencegah terjadinya sengketa.
3. Bagi masyarakat, diharapkan untuk lebih meningkatkan

pemahaman terhadap aspek legalitas dalam transaksi tanah. Masyarakat hendaknya menggunakan jasa PPAT secara tepat dan mengikuti prosedur hukum yang berlaku

5. Kepada seluruh pihak yang tidak bisa penulis sebutkan satupersatu.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

- Anke, Dwi Saputro (Editor), 2009, *Pengurus Pusat Ikatan Notaris Indonesia, 100 Tahun Ikatan Notaris Indonesia, Jati Diri Notaris Indonesia, Cet. 2, PT. Ikrar Mandiri abadi*, Jakarta.
- Maiyestati, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, LPPM Universitas Bung Hatta, Padang.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

UCAPAN TERIMAKASIH

Ucapan terimakasih kepada Bapak Dr. Zarfinal, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing penulis yang sudah memberikan waktu dan arahannya dalam menyelesaikan skripsi dengan baik. Penulis juga mengucapkan terimakasih kepada:

1. Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Ibu Dr. Sanidjar Pebrihariati, R.S.H., M.H.
2. Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, Bapak Dr. Suamperi, S.H., M.H.
3. Ketua Bagian Hukum Perdata, Ibu Dr. Yofiza Media, S.H., M.H.
4. Penasehat Akademik Penulis, Bapak Dr. Suamperi, S.H., M.H.