

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

SKRIPSI

*Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat
Untuk Memperoleh Gelar Sarjana Hukum*



Diajukan Oleh:

ADE IRMA MALAU

NPM: 2110012111078

BAGIAN HUKUM PERDATA

**FALKUTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA
PADANG**

2025

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PERSETUJUAN SKRIPSI

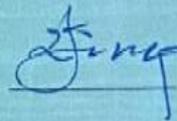
No.Reg: 695/Pdt/02/VIII-2025

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

Telah disetujui pada Hari Kamis Tanggal Empat Belas Bulan Agustus Tahun Dua
Ribu Dua Puluh Lima untuk dipertahankan dihadapan Tim Penguji :

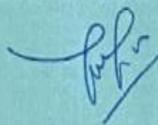
Dr. Zarfinal, S.H., M.H

(Pembimbing)



Mengetahui :

Ketua Bagian
Hukum Perdata



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

Dekan Fakultas Hukum
Universitas Bung Hatta



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

FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS BUNG HATTA

PENGESAHAN SKRIPSI

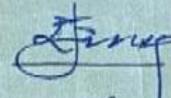
No.Reg: 695/Pdt/02/VIII-2025

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

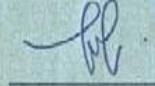
Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada bagian Hukum Perdata pada Hari Selasa Tanggal Dua Puluh Enam Bulan Agustus Tahun Dua Ribu Dua Puluh Lima dan dinyatakan LULUS.

SUSUNAN PENGUJI

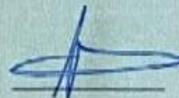
1. Dr. Zarfina, S.H., M.H (Ketua/Pembimbing)



2. Dr. Yofiza Media, S.H., M.H (Anggota Penguji)

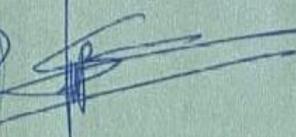


3. Dr. Suamperi, S.H., M.H (Anggota Penguji)



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

¹Program Studi Ilmu Hukum, Fakultas Hukum, Universitas Bung Hatta

Email : adeirmaau1411@gmail.com

ABSTRAK

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam meminimalisasi sengketa tanah sangat penting, karena kasus pertanahan kerap terjadi di Indonesia, khususnya di Kota Padang. Rumusan masalah meliputi: 1) Bagaimanakah pelaksanaan peran PPAT dalam upaya meminimalisasi sengketa tanah di Kota Padang? 2) Apa sajakah tantangan yang dihadapi PPAT dalam upaya meminimalisasi sengketa tanah? 3) Apa sajakah upaya PPAT dalam menghadapi tantangan tersebut? Metode penelitian yang digunakan yuridis sosiologis, dengan sumber data primer dan sekunder. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui wawancara dan studi dokumen, lalu dianalisis secara kualitatif. Hasil Penelitian 1) Peran PPAT memeriksa dokumen secara cermat, memberikan penjelasan hukum kepada para pihak, dan memastikan warkah dikirim ke BPN untuk pencatatan. 2) PPAT menghadapi tantangan, rendahnya kesadaran hukum masyarakat, transaksi tanah yang tidak melalui jalur resmi, dokumen bermasalah, serta keterbatasan sistem informasi pertanahan. 3) Untuk mengatasi tantangan, PPAT melakukan sosialisasi hukum, berkoordinasi dengan instansi terkait seperti BPN, serta mulai menerapkan sistem kerja berbasis digital atau pencatatan yang lebih rapi dan tertelusur. Dengan optimalisasi peran PPAT, diharapkan tercipta kepastian hukum dan berkurangnya potensi sengketa tanah di Kota Padang.

Kata Kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Sengketa Tanah, Kota Padang.

**IMPLEMENTATION OF THE ROLE OF LAND DEED OFFICIALS IN A
EFFORT TO MINIMIZE LAND DISPUTES IN THE CITY OF PADANG**

Ade Irma Malau¹, Zarfinal¹

¹Law 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.*

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis panjatkan ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa atas kasih dan penyertaan-Nya yang tiada henti, sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi yang berjudul **“Pelaksanaan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Upaya Meminimalisasi Sengketa Tanah di Kota Padang”** sebagai salah satu persyaratan untuk meraih gelar Sarjana Hukum di Universitas Bung Hatta Padang. Penelitian ini merupakan suatu tugas yang harus diselesaikan dalam rangka memenuhi persyaratan untuk menyelesaikan program Strata Satu (S1) di Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta Padang. Dalam penyempurnaan tulisan ini, penulis menemui beberapa hambatan yang tidak dapat penulis tanggulangi sendiri, namun hal demikian tidak mengurangi semangat penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. Semua ini tentunya tidak terlepas dari usaha, bantuan dan dorongan yang telah diberikan oleh semua pihak. Dan pada kesempatan ini penulis dengan segala hormat serta kerendahan hati menyampaikan rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya kepada Bapak **Dr. Zarfinal, S.H., M.H.** selaku pembimbing, yang telah membimbing penulis dan mengorbankan waktu, pikiran dan tenaga serta arahan yang dapat mendorong penulis dalam menyelesaikan skripsi ini. Selanjutnya penulis menyampaikan penghargaan sebesar-besarnya kepada:

1. Ibu **Prof. Dr. Diana Kartika**, Rektor Universitas Bung Hatta
2. Ibu **Dr. Sanidjar Pebrihariati R, S.H.,M.H.** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta
3. Bapak **Dr. Suamperi, S.H.,M.H.** selaku Wakil Dekan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, sekaligus Dosen Penasehat Akademik, dan

Dosen penguji 2 Seminar Proposal dan Ujian Komprehensif.

4. Ibu **Dr. Yofiza Media, S.H.,M.H.** selaku Ketua Bagian Hukum Perdata Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta, sekaligus Dosen Penguji 1 Seminar Proposal dan Ujian Komprehensif.
5. Bapak/Ibu segenap Dosen yang mengajar di Universitas Bung Hatta khususnya pada Fakultas Hukum yang telah memberikan banyak ilmu kepada penulis selama ini.
6. Bapak dan Ibu Tenaga Kependidikan Fakultas Hukum Universitas Bung Hatta yang telah membantu dan memberikan pelayanan yang terbaik selama penulis menyelesaikan skripsi ini.
7. Kantor Notaris & PPAT **Ria S Armando, S.H.,M.Kn.** yang telah membantu dalam memberi informasi kepada penulis.

Penulis menyadari bahwa dalam penyusunan skripsi ini masih banyak kekurangannya, sehingga saran dan kritik untuk kesempurnaan skripsi ini sangat dibutuhkan. Semoga penulisan skripsi ini dapat bermanfaat bagi para pembaca pada umumnya dan bagi penulis sendiri pada khususnya. Demikianlah semoga harapan dan cita-cita penulis, Amin

Padang, 26 Agustus 2025

Penulis

Ade Irma Malau
NPM : 2110012111078

UCAPAN TERIMA KASIH TERISTIMEWA DAN TERSAYANG

Skripsi ini penulis persembahkan kepada:

1. Teruntuk kedua orang tua, mama dan bapak. Terima kasih atas segala doa, kasih sayang, dan pengorbanan yang tak pernah terucap namun terasa dalam setiap langkahku. Skripsi ini penulis sembahkan sepenuhnya kepada kedua orang tua hebat dalam hidup saya. Keduanya lah yang membuat segalanya menjadi mungkin sehingga penulis bisa sampai pada tahap di mana skripsi ini akhirnya selesai. Terimakasih atas segala pengorbanan, nasihat dan doa baik yang tidak pernah berhenti kalian berikan kepadaku. Penulis selamanya bersyukur dengan keberadaan kalian sebagai orangtua ku.
2. Teruntuk saudara laki-laki Oscar Andi Malau, William Benristo Malau dan saudari perempuanku Irena Olintia Malau, S.S, terima kasih atas doa dan dukungan, serta semangat yang selalu kalian berikan. Kehadiran dan perhatian kalian menjadi kekuatan besar yang membantu penulis menyelesaikan skripsi ini.
3. Kepada adikku Nakkok Hasiholan Ravael Sirait, Kayla Gabriel Sirait, dan Angela Sarapova Sirait, terima kasih atas kehadiranmu telah menjadi sumber keceriaan dan kelucuan yang membuat penulis semangat dan selalu membuat penulis senang sehingga penulis semangat mengerjakan skripsi ini sampai akhir.
4. Teruntuk sahabatku Theresia Lumban Tobing, S.Kom dan Santa Brightness Hutauruk, S.P, Terima kasih telah memberi dukungan,

kebersamaan, tawa, dan semangat yang kalian berikan. Semoga persahabatan ini selalu terjaga dan menjadi kenangan indah sepanjang hidup.

5. Teruntuk teman seperjuangan yaitu Dini Febrianti, Miftahul Rahmah, Marsya Asifa Putri, Reflina, dan Khafiza Ulvina yang memberikan dukungan dan semangat kepada penulis hingga sampai penulis menyelesaikan skripsi ini.
6. Teman-teman Fakultas Hukum Angkatan 2021 yang telah memberikan dukungan dari awal sampai akhir penulisan.

Padang, 26 Agustus 2025

Penulis

Ade Irma Malau

2110012111078

DAFTAR ISI

ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	iii
DAFTAR ISI	vii
BAB 1 PENDAHULUAN	
A..Latar belakang masalah	1
B. Perumusan masalah	12
C. Tujuan penelitian	12
D. Metode penelitian	12
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A. Tinjauan Tentang PPAT	15
1. Pengertian PPAT	15
2. Tugas Pokok, Hak, dan Kewenangan PPAT	16
3. Etika Profesi PPAT	18
B. Tinjauan Tentang Sengketa Tanah	19
1. Pengertian Sengketa Tanah	19
2. Tipologi Sengketa Tanah	21
3. Faktor Penyebab Sengketa Tanah	23
C. Tinjauan Tentang Minimalisasi Sengketa Tanah	26
1. Pengertian Meminimalisasi Sengketa Tanah	26
2. Upaya Meminimalisasi Sengketa Tanah	28
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	
A. Pelaksanaan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Upaya	

Meminimalisasi Sengketa Tanah di Kota Padang	31
B. Tantangan yang di Hadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Upaya	
Meminimalisasi Sengketa Tanah	40
C. Upaya Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Menghadapi Tantangan	
tersebut	48

BAB IV PENUTUP

A. Simpulan	51
B. Saran	52

DAFTAR PUSTAKA

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Salah satu sumber daya alam Indonesia dan prasyarat bagi kelangsungan hidup manusia adalah tanah. Karena tanah sangat penting bagi masyarakat Indonesia dan berkontribusi pada kemakmuran serta kesejahteraan masyarakat, penggunaannya harus diatur dan ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan. Permintaan akan tanah telah meningkat akibat kebutuhan akan tanah untuk kehidupan manusia serta perkembangan dan perluasan ekonomi yang memerlukan tanah.

Berdasarkan Pasal 1 Angka 2 Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria menjelaskan bahwa seluruh bumi, air, dan ruang angkasa beserta sumber daya alam yang ada di dalamnya yang berada dalam wilayah Indonesia adalah milik bangsa Indonesia sebagai anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa dan termasuk kekayaan nasional. Ketentuan ini menjadi dasar dalam menetapkan jenis-jenis hak atas tanah serta prosedur pendaftarannya, dengan tujuan memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan terhadap hak yang dimiliki setiap pemegang tanah.

Namun, dalam praktiknya, permasalahan terkait tanah masih sering muncul di tengah masyarakat. 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.

Oleh karena itu, kasus-kasus yang menyangkut pertanahan, terutama sengketa tanah, semakin sering terjadi di masyarakat dan menjadi semakin kompleks seiring dengan perkembangan zaman dan kemajuan teknologi. Kemajuan ini, meskipun membawa kemudahan, juga membuka celah terjadinya manipulasi data atau dokumen tanah, sehingga memicu sengketa yang berkepanjangan. Penyelesaian terhadap sengketa tersebut menjadi sangat krusial untuk menjaga stabilitas dan ketertiban sosial. Kegoncangan dalam masyarakat yang dimaksud adalah terganggunya rasa aman dan kenyamanan dalam menjalani kehidupan sehari-hari. Maka dari itu, penyelesaian sengketa secara hukum menjadi keharusan. Dalam perspektif hukum, sengketa perdata adalah permasalahan yang menyangkut kepentingan antara individu dengan individu lain, khususnya mengenai hak-hak pribadi.¹

.Pada masa penjajahan Belanda, lembaga Notariat didirikan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam ranah hukum perdata, khususnya dalam hal pembuktian hukum melalui akta otentik. Notaris memegang peran penting dalam memberikan kepastian hukum dengan menyusun akta otentik terkait perbuatan hukum perdata. Seiring berjalannya waktu, untuk kebutuhan di bidang pertanahan, jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dibentuk guna melaksanakan sebagian kewenangan negara dalam pembuatan akta

¹ J. Satrio, 1992, *Hukum Waris*, Alumni Bandung, Bandung, hlm. 33

otentik yang berkaitan langsung dengan peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah.²

Pada kenyataannya, seorang notaris juga dapat bertindak sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setelah secara resmi ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dengan memastikan bahwa semua prosedur yang berkaitan dengan pengalihan dan pembebanan hak atas tanah dilaksanakan secara akurat dan sah maka dari itu, PPAT memainkan peran kritis dalam mencegah terjadinya sengketa tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat publik yang berwenang menerbitkan akta tanah yang sah dalam kaitannya dengan prosedur hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Berdasarkan Pasal 7 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memuat ketentuan yang jelas mengenai keberadaan dan status PPAT, yang menetapkan bahwa setiap perbuatan hukum yang mengakibatkan peralihan, pembebanan, atau penghapusan hak atas tanah wajib dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Selain itu, ketentuan lebih rinci mengenai tugas, wewenang, pengangkatan, pengawasan, dan pemberhentian PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Sebagaimana Telah Diubah Dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Jabatan Pejabat Pembuat

² 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, hlm 40.

Akta Tanah. Dalam menjalankan tugasnya, PPAT wajib berpedoman pada asas kehati-hatian, kebenaran formal, dan kepatuhan terhadap peraturan, demi memastikan bahwa setiap akta yang dibuat dapat dijadikan dasar hukum yang sah dalam proses pendaftaran tanah.

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. Oleh karena itu, untuk memastikan bahwa akta yang mereka terbitkan tidak menimbulkan sengketa tanah di masa depan, PPAT harus selalu bertindak dengan hati-hati. Selain itu, PPAT harus bersikap kooperatif dalam menyelesaikan sengketa tanah, dan keterlibatan mereka dalam menyelesaikan masalah tersebut harus menjadi standar tanggung jawab terkait akta yang mereka terbitkan.

Norma hukum yang mengatur peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam upaya meminimalisasi sengketa tanah terdapat di dalam Pasal 39 Ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah:

- (1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:
 - a. 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
 - b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak

disampaikan:

- 1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat(2); dan
 - 2) 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
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. 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
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan

dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

- (2) Penolakan untuk membuat akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata menyatakan bahwa akta otentik adalah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang telah ditetapkan oleh undang-undang, oleh atau di hadapan pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk itu, di wilayah atau tempat di mana akta tersebut dibuat.

Berdasarkan ketentuan dalam pasal tersebut, akta otentik harus dibuat oleh atau di hadapan pejabat yang berwenang, yang disebut sebagai pejabat umum. Jika akta tersebut dibuat oleh pejabat yang tidak cakap, tidak memiliki kewenangan, atau tidak memenuhi syarat bentuk sebagaimana ditentukan oleh undang-undang, maka menurut Pasal 1869 KUH Perdata, akta tersebut dianggap tidak sah sebagai akta otentik. Meskipun demikian, akta tersebut masih dapat memiliki nilai pembuktian sebagai akta di bawah tangan, selama ditandatangani oleh para pihak yang terlibat.

Oleh karena itu, dengan melaksanakan tugas dan fungsi utamanya sesuai dengan ketentuan hukum dan peraturan yang berlaku, PPAT memainkan peran penting dalam mencegah sengketa, konflik, dan kasus-kasus yang dapat mengurangi kemungkinan terjadinya perselisihan. Norma verifikasi, pemeriksaan keabsahan serta norma kepastian hukum sangat penting. Berdasarkan norma kepastian hukum, PPAT harus memastikan bahwa transaksi yang melibatkan pemindahan hak atas tanah dilakukan secara sah dan tercatat dengan akurat dalam sistem pendaftaran tanah.

Sedangkan norma verifikasi dan pemeriksaan keabsahan menuntut PPAT untuk memverifikasi dan memeriksa keabsahan semua dokumen yang digunakan dalam transaksi pertanahan, termasuk memeriksa status hukum pemilik tanah yang tercatat dalam sertifikat, memastikan bahwa tidak ada masalah hukum yang terkait dengan tanah tersebut, dan memastikan bahwa tanah yang dipindah tangankan benar-benar milik sah penjual.

Secara keseluruhan, norma kepastian hukum (dengan pendaftaran dan pencatatan yang benar) dan norma verifikasi dan pemeriksaan keabsahan dokumen adalah norma yang paling spesifik dalam meminimalisasi sengketa tanah. Keduanya berfokus pada penciptaan kepastian hukum yang kuat atas status kepemilikan tanah dan pencegahan masalah administratif yang bisa menjadi sumber sengketa di kemudian hari. Dengan memastikan kedua hal ini, PPAT memainkan peran penting dalam meminimalisasikan masalah hukum yang mungkin muncul akibat transaksi tanah yang tidak sah atau tidak tercatat dengan benar, yang dapat menimbulkan sengketa di masa depan.

PPAT harus memiliki pengetahuan dan kemampuan khusus di bidang pertanahan karena, sebagai pejabat publik yang berwenang menerbitkan akta tanah, guna mencegah masalah di masa depan terkait akta yang mereka terbitkan. Hal ini penting karena akta yang diterbitkan oleh PPAT merupakan alat bukti terjadinya suatu perbuatan hukum, baik saat pengalihan hak atas tanah maupun pembatalan hak atas tanah.

Untuk itu, menerapkan prinsip kehati-hatian secara komprehensif merupakan metode utama yang dapat digunakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk menangani masalah yang timbul selama

penandatanganan akta, terutama yang berkaitan dengan pengalihan hak atas tanah dan/atau bangunan. Berdasarkan prinsip ini, PPAT harus bertindak hati-hati dan teliti dalam meninjau semua persyaratan dan dokumen, memverifikasi keabsahan dan legalitasnya, mengidentifikasi risiko atau sengketa yang mungkin timbul, menjaga kepastian hukum, dan melindungi hak serta kepentingan semua pihak. Untuk memastikan akta yang dihasilkan memiliki pertanggungjawaban dan keabsahan hukum, PPAT harus mematuhi prinsip kehati-hatian, yang juga merupakan bagian dari kewajiban profesional dan etika yang harus diterapkan.

Memahami istilah-istilah yang berkaitan dengan tindakan hukum dalam akta yang perlu disusun secara keseluruhan adalah salah satu cara untuk menerapkan kehati-hatian ini. Sebelum memasukkan hak dan kewajiban para pihak dalam akta, PPAT harus memiliki pemahaman yang mendalam tentang hal tersebut. Akibatnya, akta yang disusun oleh PPAT dapat memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum, terutama bagi para pihak. Dengan menerapkan ide ini, PPAT dapat meminimalisasi atau bahkan menghilangkan sengketa tanah di masa depan yang berkaitan dengan kewajiban para pihak untuk menerapkan wajib pajak yang harus dipenuhi sebelum PPAT menandatangani akta.³

Sengketa Pertanahan sendiri dapat terjadi di berbagai kota, diantaranya Kota Padang, Sumatera Barat yang dalam praktek penanganan sengketa pertanahannya ditangani oleh Seksi Penanganan Sengketa dan Pengendalian

³ Utami, Pipit Saputri, 2019, "Pertanggungjawaban Notaris/PPAT terhadap Akta Pemindahan Hak atas Tanah dan/atau Bangunan yang BPHTB-nya Belum Dibayar", Jurnal Wawasan Yuridika, Vol. 3 No.2. September 2019, hlm 238.

Pertanahan dibawah naungan Kantor Pertanahan Kota Padang. Sengketa hukum timbul ketika salah satu pihak mengajukan gugatan dengan keberatan dan tuntutan terkait hak atas tanah, prioritas, atau kondisi tertentu dengan harapan mendapatkan keputusan administratif yang memadai.

Fakta hukumnya persoalan tanah bagi masyarakat Minangkabau di Sumatera Barat tidak hanya berfungsi sebagai tempat tinggal atau sumber penghidupan, tetapi juga memiliki peran sosial sebagai simbol status keluarga atau individu. Karena kedudukannya yang sangat penting dalam kehidupan masyarakat, tidak mengherankan jika sering timbul sengketa, terutama yang berkaitan dengan kepemilikan tanah.

Salah satu fakta hukum yang relevan dengan topik ini terjadi di Kota Padang, di mana terdapat sengketa tanah yang bermula dari proses pembuatan akta jual beli oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diduga tidak dilakukan sesuai prosedur. Contohnya pada kasus ini, pada tahun 2022, di salah satu kelurahan di Kota Padang, terjadi sebuah sengketa tanah antara dua pihak: keluarga Alm. Haji Marwan, dan seorang pembeli bernama Bapak Dedi. Tanah seluas 500 m² yang disengketakan semula diakui dimiliki secara turun-temurun oleh keluarga Marwan, namun belum bersertifikat. Suatu hari, salah satu ahli waris, yaitu anak ketiga dari Alm. Haji Marwan, menjual tanah tersebut kepada Bapak Dedi dengan menggunakan akta jual beli yang dibuat oleh seorang PPAT di Kota Padang. Akta tersebut tampak sah secara formal, namun ternyata tidak disertai surat keterangan waris yang lengkap dan tidak ada persetujuan dari seluruh ahli waris lainnya.

Setelah transaksi selesai dan akta telah digunakan untuk mengajukan permohonan sertifikat ke BPN, dua saudara kandung dari pihak penjual mengetahui bahwa tanah milik orang tua mereka telah dijual tanpa persetujuan mereka. Mereka kemudian menggugat ke Pengadilan Negeri Padang, menggugat keabsahan akta jual beli yang telah dibuat oleh PPAT tersebut. Dalam proses persidangan, hakim memeriksa yaitu: keabsahan dokumen waris, proses pembuatan akta, tanggung jawab PPAT. PPAT yang membuat akta ikut dipanggil sebagai turut tergugat, dan pengadilan mempertanyakan apakah PPAT telah melaksanakan kewajibannya secara benar seperti memastikan seluruh ahli waris menyetujui penjualan.

Ternyata dalam praktiknya, PPAT hanya menerima surat pernyataan dari salah satu anak yang mengaku sebagai ahli waris tanpa melakukan verifikasi menyeluruh. Ini menjadi kelalaian hukum karena bertentangan dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta, yang mewajibkan PPAT untuk meneliti kebenaran dokumen dan identitas para pihak. Akhirnya, pengadilan memutuskan akta tersebut cacat hukum, dan sertifikat yang diajukan atas dasar akta itu tidak dapat diterbitkan. Bapak Dedi mengalami kerugian secara materiel, dan PPAT diberikan peringatan administratif oleh Kementerian ATR/BPN melalui Kantor Wilayah.

Dari fakta hukum tersebut dapat disimpulkan bahwa kelalaian PPAT dalam menjalankan tugasnya terutama tidak memverifikasi dokumen penting dapat memicu sengketa tanah. Sebaliknya, PPAT yang bekerja cermat dan sesuai prosedur dapat mencegah sengketa melalui akta yang sah dan kuat secara hukum.

Kantor Pertanahan dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT wajib mengingatkan serta menegaskan kepada PPAT sementara untuk tetap mendaftarkan akta yang dibuatnya, meskipun yang bersangkutan disibukkan dengan tugas administrasi pemerintahan. Kewajiban pendaftaran akta ini sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu, Kantor Pertanahan juga harus menegaskan kepada seluruh PPAT di Kota Padang untuk menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuat, meskipun pada bulan tersebut tidak ada akta yang dihasilkan.

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. Penerbitan sertifikat sebagai bukti kepemilikan yang dapat diandalkan dan meyakinkan mencapai kepercayaan ini. Akta yang dibuat di hadapan Pejabat Akta Tanah (PPAT) berfungsi sebagai bukti dasar hukum kepemilikan tanah, yang diperlukan oleh Badan Pertanahan untuk menerbitkan sertifikat.

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

D. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan oleh penulis yakni yuridis sosiologis, penulis mendapatkan data primer melalui penelitian langsung turun lapangan. Selain itu, untuk menjawab pertanyaan yang dipertimbangkan, penulis melakukan penelitian ke perpustakaan dan kemudian mendapatkan data sekunder.

2. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang dilakukan oleh peneliti di Kantor Notaris & PPAT Ria Satriana Armando, S.H, M.,Kn. Kota Padang, Sumatera Barat.

3. Sumber Data

a. Sumber data primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari lokasi penelitian, yang berasal dari narasumber yang dilakukan peneliti dengan wawancara.⁴ Yakni melakukan wawancara penelitian dengan salah satu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang beroperasi di wilayah Kota Padang.

b. Sumber Data Sekunder

Data sekunder adalah data yang di dapatkan dari sumber secara tidak langsung yaitu buku-buku kepustakaan dan catatan-catatan atau jurnal dan tentang segala sesuatu yang terkait dengan pembahasan ini.

4. Teknik Pengumpulan Data

a. Wawancara

Wawancara adalah proses memperoleh keterangan untuk tujuan penelitian dengan cara tanya jawab sambil bertatap muka antara sipenanya atau pewawancara dengan si penjawab atau responden dengan menggunakan alat yang dinamakan interview guide (paduan wawancara).⁵

b. Studi Dokumen

⁴ Bachtiar, 2018, *Metode Penelitian Hukum*, UNPAM Press, Tangerang Selatan, hlm 52.

⁵ Maiyestati, 2022, *Metode Penelitian Hukum*, LPPM Universitas Bung Hatta, Padang, hlm 59.

Studi dokumen adalah salah satu teknik yang dipakai guna pencarian informasi dalam sumber yang terdokumentasi. Undang-Undang, arsip, catatan, dokumen resmi relevan dan lainnya.

5. Analisa Data

Setelah data yang diproses, penulis menganalisisnya secara kualitatif. Analisis ini tidak berbasis angka, melainkan pada informasi yang diperoleh di lapangan, peraturan perundang-undangan, serta komentar pakar untuk memberikan gambaran menyeluruh tentang isu tersebut, mencerminkan sifat deskriptif dari penelitian.