

**KENDALA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMPROSES  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI SEKITAR YOGYAKARTA  
INTERNASIONAL AIRPORT**

**TESIS**



**OLEH :**

**NAMA MHS : Ilyas Budi Saputra, S.H.**

**NIM : 22921068**

**PROGRAM STUDI KENOTARIATAN  
PROGRAM MAGISTER FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2025**

**HALAMAN PERSETUJUAN**



**TESIS**

**KENDALA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMPROSES  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI SEKITAR YOGYAKARTA  
INTERNASIONAL AIRPORT**

Oleh :

**Nama Mahasiswa : Ilyas Budi Saputra, S.H.**

**No. Pokok Mhs. : 22921068**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan  
kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/ Tesis Program Magister (S-2)**

Pembimbing 1

**Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H.**

Yogyakarta, .....

*24 Juli 2025*

**Mengetahui**

**Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister**

**Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia**

**Dr. Nurjihad, S.H., M.H**

**HALAMAN PENGESAHAN**



**KENDALA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMPROSES  
PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI SEKITAR YOGYAKARTA  
INTERNASIONAL AIRPORT**

Oleh :

**Nama Mahasiswa : Ilyas Budi Saputra, S.H.**  
**No. Pokok Mhs. : 22921068**

Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Studi  
Kenotariatan Program Magister dan dinyatakan **LULUS** pada Hari Jumat Tanggal  
28 September 2025

Pembimbing

**Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H.** Yogyakarta, 28 September 2025  
Anggota Penguji 1

**Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D.** Yogyakarta, 28 September 2025  
Anggota Penguji 2

**Masyhud Asyhari, S.H., M.Kn.** Yogyakarta, 28 September 2025

Mengetahui  
Ketua Program Studi Program Magister  
Fakultas Hukum  
Universitas Islam Indonesia

**Dr. Nurjihad, S.H., M.H**

**SURAT PERNYATAAN**  
**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA**  
**PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM**  
**INDONESIA**

*Bismillahirrahmanirrahim*

Yang bertangan tangan dibawah ini, saya:

Nama : **ILYAS BUDI SAPUTRA, S.H.**

No. Mhs : **22921068**

Adalah benar-benar mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**KENDALA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM**  
**MEMPROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI SEKITAR BANDARA**  
**YOGYAKARTA INTERNASIONAL AIRPORT**

Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah seseuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk menggunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Dibuat di : Yogyakarta

Pada Tanggal : 26 Agustus 2025

Yang Membuat Pernyataan



Ilyas Budi Saputra.S.,H

**SURAT PERNYATAAN**  
**ORISINALITAS KARYA TULIS ILMIAH/TUGAS AKHIR MAHASISWA**  
**PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS ISLAM**  
**INDONESIA**

*Bismillahirrahmannirrahim*

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya:

Nama : **ILYAS BUDI SAPUTRA, S.H.**

No. Mhs : **22921068**

Adalah benar-benar mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan penulisan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul:

**KENDALA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM**  
**MEMPROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI SEKITAR**  
**YOGYAKARTA INTERNASIONAL AIRPORT**

Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini Saya menyatakan:

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa saya menjamin hasil karya ilmiah ini adalah benar-benar Asli (Orisinal), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan *penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*.
3. Bahwa meskipun secara prinsip hak milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administratif, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Dibuat di : Yogyakarta  
Pada Tanggal : 26 Agustus 2025  
Yang Membuat Pernyataan



Ilyas Budi Saputra.S.,H

## MOTTO DAN PERSEMBAHAN

Kita tidak pernah tau usaha ke berapa yang akan berhasil, seperti kita tidak pernah tau do'a mana yang akan dikabulkan, keduanya sama: “perbanyaklah”.

بِقَوْمٍ مَا يُعَيِّرُ لَا إِلَهَ إِلَّا اللَّهُ إِنَّ اللَّهَ أَمْرٌ مِّنْ يَّحْفَظُونَهُ خَلْفَهُ وَمِنْ يَدَيْهِ بَيْنَ يَدَيْهِ وَمِنْ مَّعْبُوتٍ إِلَيْهِ  
مِنْ دُونِهِ مَن لَّهُمْ وَمَا إِلَهُ مَرَدٍ فَلَا سُوَاءًا يَّقُومُ اللَّهُ أَرَادَ وَإِذَا نَفْسُهُمْ مَا يُعَيِّرُوا حَتَّى  
يَوَالٍ ﴿١﴾

*lahû mu‘aqqibâtum mim baini yadaihi wa min khalfihî yahfadhûnahû min  
amrillâh, innallâha lâ yughayyirû mâ biqaumin ḥattâ yughayyirû mâ bi'anfusihim,  
wa idzâ arâdallâhu biqaumin sû'an fa lâ maradda lah, wa mâ lahum min dûnihî  
miw wâl*

Artinya:

“Baginya (manusia) ada (malaikat-malaikat) yang menyertainya secara bergiliran dari depan dan belakangnya yang menjaganya atas perintah Allah.

Sesungguhnya Allah tidak mengubah keadaan suatu kaum hingga mereka mengubah apa yang ada pada diri mereka. Apabila Allah menghendaki keburukan terhadap suatu kaum, tidak ada yang dapat menolaknya, dan sekali-kali tidak ada pelindung bagi mereka selain Dia.”

## KATA PENGANTAR

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

*Assalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh,*

Alhamdulillahirabbil'alamin, puji syukur peneliti panjatkan atas segala berkah, rahmat, karunia, dan hidayah yang telah diberikan Allah SWT Yang Maha Pengasih dan Maha Penyayang. Sholawat serta salam pula senantiasa tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW yang telah menuntun kita ke kehidupan yang lebih baik.

Sehingga peneliti dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul **“KENDALA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMPROSES PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI SEKITAR YOGYAKARTA INTERNASIONAL AIRPORT”**

Tesis ini peneliti buat demi memenuhi salah satu syarat untuk memperoleh gelar Strata 2 (S-2) Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Penyusunan Tesis ini tentu tidak akan selesai tanpa ada bantuan dan kerjasama dari pihak lain. Oleh karena itu pada kesempatan ini, Peneliti ingin mengucapkan terima kasih sebesar-besarnya kepada semua pihak, terutama kepada:

1. Allah SWT, yang telah memberikan ilmu dan Kesehatan sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini dengan penuh rasa Syukur.
2. Bapak Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D. selaku Rektor Universitas Islam Indonesia.

3. Bapak Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M.Hum. selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
4. Bapak Dr. Nurjihad, S.H., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.
5. Ibu Dr. Pandam Nurwulan, S.H., M.H. selaku Dosen Pembimbing Tesis Peneliti yang banyak memberi masukan dan arahan untuk peneliti. Terima kasih ibu telah bersedia meluangkan waktu dan membimbing peneliti untuk menyelesaikan Tesis.
6. Bapak Mukmin Zakie, S.H., M.Hum., Ph.D. selaku penguji I yang telah memberikan masukan, saran dan arahan sehingga terbuatlah Tesis yang baik ini.
7. Orang tua penulis Kusmanto dan Istriyatun, yang telah melahirkan penulis sehingga penulis bisa berada di titik sekarang ini, tak lupa pula Ayah Kusmanto mereka merupakan orang yang berada dibalik layar untuk semua hal-hal baik dari peneliti. Terima kasih karena selalu mengingatkan hal-hal baik, selalu mendukung apa yang anaknya lakukan dan mendorong untuk terus berkembang serta menjadi teman diskusi untuk apa yang akan dilakukan. Apresiasi berbentuk apapun tak akan pernah bisa membalas kalian.
8. Keluarga Besar Peneliti yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang selalu memberi dukungan dalam bentuk apapun itu, sehingga peneliti dapat menyelesaikan tesis ini tepat waktu.

9. Sahabat, teman dan rekan peneliti yang tidak dapat disebutkan satu persatu, yang selalu menghibur dan memberikan dukungan kepada peneliti. Semoga kelak semuanya akan sukses dan berguna bagi nusa, bangsa dan agama.
10. Almamater Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Angkatan 18, terimakasih telah memberikan cerita dalam hidup saya dan motivasi untuk menempuh Pendidikan setinggi-tingginya.
11. Seluruh Dosen, Staff, Karyawan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah memberikan ilmu dan membantu peneliti. Akhir kata, Penulis mengucapkan terimakasih kepada semua pihak yang turut berpartisipasi dalam penulisan Tesis ini. Semoga penulisan Tesis ini dapat bermanfaat bagi semua orang.

Wassalamua'alaikum Warahmatullahi. Wabarakatuh.

Yogyakarta, 18 Mei 2025

Penyusun



Ilyas Budi Saputra

## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	<b>ii</b>
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	<b>iii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN</b> .....	<b>iv</b>
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	<b>vii</b>
<b>DAFTAR ISI</b> .....	<b>x</b>
<b>ABSTRAK</b> .....	<b>xii</b>
<b>BAB I Pendahuluan</b>	
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah .....	7
C. Tujuan Penelitian.....	8
D. Manfaat Penelitian.....	8
E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian .....	9
F. Metode Penelitian.....	17
G. Sistematika Penulisan Tesis. ....	23
<b>BAB II Landasan Teori dan Gambaran Umum tentang PPAT serta Peralihan Hak Atas Tanah di Sekitar Yogyakarta International Airport</b>	
A. Landasan Teori.....	25
B. Tugas dan Fungsi PPAT.....	30
C. Peralihan Hak Atas Tanah Sekitar <i>Yogyakarta International Airport</i> (YIA) .....	40
<b>BAB III Kendala dan Upaya PPAT dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Di Sekitar Yogyakarta International Airport</b>	
A. Kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses Peralihan Hak Atas Tanah Di Sekitar Yogyakarta Internasional Airport. ....	53
B. Upaya PPAT untuk Menyelesaikan Proses Peralihan Hak Atas Tanah Sekitar Yogyakarta International Airport .....	55
C. Analisis Kritis terhadap Peran PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah di Sekitar YIA.....	68

**BAB IV PENUTUP**

A. KESIMPULAN ..... 73

B. SARAN ..... 73

**DAFTAR PUSTAKA ..... 75**

## ABSTRAK

PPAT dalam memproses peralihan hak atas tanah disekitar YIA menghadapi kendala. Oleh karenanya tesis ini mengkaji 2 rumusan masalah *pertama*: kendala yang di hadapi PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah di sekitar YIA *kedua*: upaya PPAT untuk mengatasi kendala tersebut agar proses peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan ke Kantor setempat. Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan narasumber yang dianalisis secara kualitatif, menggunakan pendekatan perundang-undangan (*statute approach*) dan pendekatan konseptual (*conceptual approach*). Hasil Penelitian menunjukkan bahwa *pertama*, kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam proses peralihan Hak Atas Tanah sekitar Bandara adalah bukan hanya berasal dari aspek teknis hukum dalam penyusunan akta, melainkan juga dari tekanan sosial dan situasi psikologis warga sekitar bandara. *Kedua*, Upaya yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mengatasi hambatan dalam proses peralihan hak atas tanah yaitu dengan memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang akan melakukan peralihan hak atas tanah yang datang kepada PPAT, dengan menjelaskan apa yang menjadi hak dan kewajiban mereka. Memandu masyarakat untuk melakukan proses pensertipikatan hak atas tanah terhadap tanah yang belum bersertipikat. Peneliti menyarankan agar kesadaran PPAT ditingkatkan dalam melaksanakan tugasnya sesuai peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar sumpah jabatannya, serta meminimalisir terjadinya akta yang bermasalah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta peralihan hak atas tanah harus teliti, cermat, hati-hati, dan tidak ceroboh dalam setiap tahapan peralihannya, untuk menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan.

**Kata-kata Kunci: Peralihan Hak Atas Tanah; PPAT; Kendala dan Upaya,**

## **BAB I**

### **Pendahuluan**

#### **A. Latar Belakang Masalah**

Peralihan hak atas tanah adalah perubahan hukum pemindahan hak atas tanah yang dilakukan dengan sengaja supaya hak tersebut terlepas dari pemengannya semula dan menjadi hak pihak lain. Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 104 Tahun 1960, Tambahan Lembar Negara Republik Indonesia Nomor 2043 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria selanjutnya di sebut UUPA peralihan hak atas tanah dapat dilakukan melalui yaitu: “Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah”<sup>1</sup>. Hak atas tanah yang dialihkan harus dibuktikan dengan akta peralihan hak tanah yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PP Nomor 37 tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Pasal 26 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria

<sup>2</sup> Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang *Peraturan* Pejabat Pembuatan Akta Tanah

PPAT sebagai pejabat umum berwenang membuat akta-akta mengenai tanah, harus memiliki kemampuan dan kecakapan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuatnya tidak menimbulkan masalah dikemudian hari, mengingat akta yang dibuatnya adalah akta otentik yang dapat digunakan sebagai alat bukti, dan mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Berdasarkan pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah”<sup>3</sup>.

Akta PPAT adalah akta otentik dan sebagai sebuah akta otentik terdapat persyaratan ketat dalam hal prosedur pembuatan, bentuk dan formalitas yang harus dilakukan sehingga akta tersebut berhak disebut sebagai akta otentik. Hal ini ditegaskan oleh pasal 1868 KUHP perdata : “Suatu akta otentik ialah suatu akta yang dibuat dalam bentuk yang ditentukan Undang-Undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat akta itu dibuat”. Jadi PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) adalah seseorang yang memiliki wewenang untuk membuat akta-akta tanah dan memberikan jaminan kepastian hukum atas transaksi tanah yang dilakukan oleh masyarakat. Secara umum PPAT diberikan

---

<sup>3</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006

kewenangan untuk membuat akta otentik perihal hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun<sup>4</sup>.

Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan peraturan perundang undangan dalam rangka ketertiban dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan. Akta otentik sebagai alat bukti terkuat dan terpenuh mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat<sup>5</sup>.

Hak dan kewajiban melalui akta otentik yang menentukan secara jelas, menjamin kepastian hukum, dan sekaligus diharapkan pula dapat dihindari terjadinya sengketa. Walaupun sengketa tersebut tidak dapat dihindari, dalam proses penyelesaian sengketa tersebut akta otentik akan merupakan alat bukti tertulis yang kuat dan memberikan sumbangan nyata bagi penyelesaian perkara secara murah dan cepat<sup>6</sup>.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Kemudian, pengaturan lebih lanjut mengenai status PPAT

---

<sup>4</sup> Harsono, 2003, "Hukum Agraria Di Indonesia : Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah", Jakarta.

<sup>5</sup> Dewi Rasda, dkk., "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah", Jurnal Litigasi Vol.09 No.01, (2021), hlm. 34.

<sup>6</sup> *Ibid*, Hlm. 35.

dipertegas melalui Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sebagai pejabat umum, PPAT memiliki kewenangan untuk menyusun akta-akta yang berkaitan dengan tanah, sehingga dituntut memiliki pengetahuan dan keterampilan khusus di bidang pertanahan agar akta yang dibuat tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari. Hal ini penting karena akta PPAT merupakan akta otentik yang memiliki kekuatan pembuktian sempurna mengenai hal-hal yang tercantum di dalamnya. Oleh karena itu, setiap akta PPAT harus dibuat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, sehingga dapat dijadikan dasar hukum yang kuat dalam proses pendaftaran peralihan maupun pembebanan hak atas tanah, sekaligus mencegah timbulnya gugatan dari pihak-pihak yang berpotensi dirugikan<sup>7</sup>.

PPAT berwenang membuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, pembebanan hak tanggungan, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pembagian hak bersama, dan pemberian hak tanggungan<sup>8</sup>. Akta PPAT bukanlah akta otentik dikarenakan bentuknya tidak ditentukan oleh undang-undang, melainkan ditentukan oleh Peraturan Pemerintah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016, hlm. 74.

<sup>8</sup> Adian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2018, hlm. 80-81.

<sup>9</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, hlm 149-150.

Hak atas tanah dapat diperalihkan melalui perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak atas tanah tersebut contohnya seperti, jual beli, hibah, tukar-menukar, atau perbuatan hukum lainnya yang bersifat mengalihkan hak atas tanah<sup>10</sup>. Berdasarkan syarat sahnya, terdapat syarat subjek dan syarat objektif. Syarat subjek mengenai orang-orangnya atau subjeknya yang mengadakan pelaksanaan jual beli dan syarat objektif adalah pelaksanaan jual beli atau objek dari perbuatan hukum yang dilakukan<sup>11</sup>. Persyaratan utama bagi suatu perbuatan hukum ialah adanya kehendak yang tertuju pada suatu akibat hukum<sup>12</sup>.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) secara fungsional termasuk dalam kategori Pejabat Tata Usaha Negara, yaitu ketika menjalankan urusan pemerintahan berupa rangkaian satu kesatuan dari proses pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT<sup>13</sup>. Secara nominatif, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun, atau membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah yang akan dijadikan dasar pendaftarannya (Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24

---

<sup>10</sup> J Andy Hartanto, *Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 65.

<sup>11</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, hal. 7

<sup>12</sup> Herlien Budiono (1), *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017), hlm. 91.

<sup>13</sup> Marhel, J. (2017). *Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum*. *Masalah Masalah Hukum*, 249-256.

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu<sup>14</sup>.

Kepastian hukum hak atas tanah ditentukan oleh berfungsinya tiga hal, yaitu: substansi, struktur dan budaya hukum<sup>15</sup>. Khusus mengenai PPAT tersebut telah diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang ditetapkan tanggal 5 Maret 1998 dan ketentuan pelaksanaannya dituangkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006. Akta PPAT yang mempunyai fungsi sebagai alat bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu menjadikannya dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan<sup>16</sup>. PPAT sebagai pejabat umum harus independen baik secara manajerial maupun institusional, dan tidak tergantung pada atasan ataupun pihak-pihak lain<sup>17</sup>. Sebagai *sosial asset*, tanah merupakan sarana pengikat kesatuan di kalangan masyarakat Indonesia dalam hidup bermasyarakat, berbangsa dan bernegara, sedangkan sebagai *capital asset*, tanah merupakan faktor modal dalam pembangunan dan tanah harus dipergunakan dan dimanfaatkan sebesar- besarnya

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta, 2008, h. 522.

<sup>15</sup> Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*, Jakarta: Penerbit Republika, (2008), hlm. 81.

<sup>16</sup> Salim HS (1), Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah, Rajawali Pers, Jakarta, 2016, hlm. 75.

<sup>17</sup> Habib Adjie (1), *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia*, Cetakan Pertama, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009, hlm. 95.

untuk kesejahteraan rakyat secara adil dan merata, juga harus dijaga kelestariannya<sup>18</sup>.

Keterlibatan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah di sekitar Yogyakarta International Airport menuntut akurasi tinggi dalam verifikasi dokumen kepemilikan. Banyak bidang tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik, atau masih tercatat dalam Letter C desa, yang memerlukan pembuktian lebih lanjut atas siapa pihak yang sah sebagai pemiliknya. PPAT dalam hal ini tidak dapat langsung membuat akta peralihan tanpa kejelasan status hukum tanah. Harus dilakukan cross-check oleh Panitia Pelaksana peralihan hak atas tanah ke kantor desa untuk mencocokkan data pemilik, termasuk riwayat transaksi sebelumnya yang dapat dibuktikan melalui data administratif atau saksi. Hal ini menunjukkan bahwa peralihan hak pada proyek ini tidak hanya bersifat legalistik, tetapi juga menuntut pemahaman historis atas relasi warga dengan tanahnya

Aspek administratif, peralihan hak di sekitar proyek YIA juga sarat dengan dimensi emosional dan sosial. Sebagian warga menolak melepaskan tanahnya bukan karena nilai ganti rugi, tetapi karena tanah tersebut dianggap sebagai warisan leluhur atau satu-satunya sumber penghidupan. Kondisi ini menuntut PPAT untuk bersikap lebih dari sekadar pelaksana teknis hukum.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian latar belakang masalah sebagaimana telah dipaparkan di atas, maka fokus penelitian ini hanya akan merujuk pada 2 (dua) persoalan utama yang akan dianalisis, yaitu:

---

<sup>18</sup> Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang, 2007, h. 1.

1. Apa kendala yang dihadapi PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah di sekitar Yogyakarta International Airport (YIA) ?
2. Bagaimana upaya PPAT untuk mengatasi Kendala tersebut agar proses peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan ke Kantah setempat?

### **C. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk:

1. Mengkaji dan menganalisis kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akata Tanah (PPAT) dalam proses Peralihan Hak Atas Tanah sekitar Yogyakarta Internasional Airport.
2. Mengetahui upaya PPAT untuk mengatasi Kendala tersebut agar proses peralihan hak atas tanah dapat didaftarkan ke Kantah setempat.

### **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat teoritis maupun praktis, antara lain adalah sebagai berikut:

#### 1. Manfaat Teoritis

Hasil dari penelitian secara teoritis ini diharapkan memberikan sumbangan pemikiran terhadap pengembangan pengetahuan ilmiah di bidang PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT) dalam peralihan Hak atas Tanah untuk pembangunan infrastruktur Yogyakarta international Airport.

#### 2. Manfaat Praktis

Penulis berharap hasil dari penelitian ini dapat memberikan manfaat bagi penulis sendiri, yakni dapat dijadikan sebagai media pembelajaran

ilmiah dalam penulisan mengenai kenopriatan. Hasil penelitian tesis ini juga diharapkan dapat menyumbangkan pemikiran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses Peralihan Hak Atas Tanah Untuk pembangunan Yogyakarta Internasional Airport.

#### E. Tinjauan Pustaka dan Orisinalitas Penelitian

Peneliti melakukan tinjauan pustaka dengan cara melakukan *review* beberapa penelitian terdahulu yang dianggap relevan dengan yang diteliti oleh penulis dan disajikan dalam tabel orisinalitas sebagai berikut:

**Tabel Orisinalitas:**

No.	Peneliti	Pembanding
1.	Arita Hersila Rumbiak <sup>19</sup>	<p>Penelitian dengan judul: Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah</p> <p>Permasalahan yang diteliti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah ?</li> <li>2. Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah ?</li> </ol> <p>Metode Penelitian :</p> <p>Pendekatan masalah yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum dengan pendekatan Statue approach.</p> <p>Statue approach merupakan pendekatan masalah yang didasarkan</p>

---

<sup>19</sup> Arita Hersila Rumbiak, 2009, “*Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*” ,Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya, Surabaya.

		<p>pada ketentuan-ketentuan Hukum positif dalam hal ini Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disingkat UUPA), PP Nomor 24 Tahun 1997 serta Peraturan perundang-undangan lainnya.</p> <p>Hasil Penelitian :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran peralihan hak atas tanah maka pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kepala Pertanahan dalam prakteknya menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT.</li> <li>2. Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum. hukum terhadap objek, subyek dan status tanah. Dengan kepastian hukum juga, setidak-tidaknya dapat mencegah sengketa tanah. Sengketa tanah merupakan akibat hukum dari tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh seseorang/badan terhadap yang lain.</li> </ol> <p>Perbedaan dengan Penulis: Penulis lebih membahas mengenai kendala yang di hadapi PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah di sekitar Yogyakarta international airport.</p>
2.	I Ketut Pande Winaya <sup>20</sup>	<p>Penelitian dengan judul: Peranan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah Pembagian Harta warisan.</p> <p>Permasalahan yang diteliti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimanakah proses peralihan</li> </ol>

<sup>20</sup> I Ketut Pande Winaya, 2013, “Peranan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah Pembagian Harta warisan” Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar, Makassar.

		<p>hak atas tanah dalam pembagian harta warisan?</p> <p>2. Bagaimana fungsi akta PPAT dalam peralihan hak atas tanah pembagian harta warisan?</p> <p>Metode Penelitian : penelitian adalah gabungan antara empirik dan normatif, menggunakan pendekatan kasus dan perundang-undangan. Data yang diteliti meliputi data primer yang diperoleh dari pengamatan terhadap kasus dan data sekunder yang diperoleh dari kajian bahan-bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Data tersebut dianalisis secara kualitatif.</p> <p>Hasil Penelitian : Proses peralihan hak atas tanah pembagian harta warisan; pemufakatan dari para ahli waris, permohonan atas sepengetahuan kepala desa atau kepala dusun diajukan ke kantor Agraria, semua ahli waris menghadap kepada PPAT untuk dibuatkan akta tanah dan pembagiannya.</p> <p>Perbedaan Dengan Penulis: Penulis lebih membahas mengenai kendala yang di hadapi PPAT dalam memproses peralihan hak katas tanah di sekitar Yogyakarta international airport.</p>
3.	Hildayanti B <sup>21</sup>	<p>Penelitian dengan judul: Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Disampaikan ke Kantor Pertanahan.</p>

---

<sup>21</sup> Hildayanti B, 2022, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Disampaikan ke Kantor Pertanahan” Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar, Makassar.

		<p>Permasalahan yang diteliti:  Metode Penelitian :  Penelitian hukum empiris, dengan menggunakan pendekatan struktural, lokasi penelitian di Kota Makassar  Jenis dan sumber data adalah data primer dan data sekunder. Teknik pengumpulan data adalah dengan wawancara dan studi literatur selanjutnya dianalisis secara kualitatif dan dipaparkan secara deskriptif.</p> <p>Hasil Penelitian :  Menunjukkan bahwa (1) Tanggung Jawab PPAT terhadap Akta Jual Beli yang tidak disampaikan ke Kantor Pertanahan adalah berupa tanggung jawab administratif dan tanggung jawab secaraperdata. PPAT bertanggung jawab secara administratif karena pelanggaran terhadap Pasal 40 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah pelanggaran administratif, pihak yang merasa dirugikan dapat melakukan pelaporan kepada Majelis Pengawas PPAT dan sanksi yang dapat dijatuhkan kepada PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan tersebut adalah berupa teguran tertulis berdasarkan Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang mengatur tentang sanksi dan berdasarkan lampiran II Nomor 31 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.</p> <p>Perbedaan Dengan Penulis:  Penulis lebih membahas mengenai kendala yang di hadapi PPAT dalam memproses peralihan hak atas tanah di sekitar Yogyakarta internasional</p>
--	--	--

		airport.
4.	Arif Indiarto Puspayudo <sup>22</sup>	<p>Penelitian dengan judul: Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Transparan dan Akuntabel Di Kabupaten Sleman.</p> <p>Permasalahan yang diteliti: Untuk mengetahui pertanggungjawaban PPAT terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang tidak transparan dan akuntabel serta faktor-faktor penyebab terjadinya pembuatan Akta Jual Beli yang tidak transparan dan akuntabel di Kabupaten Sleman.</p> <p>Metode Penelitian :          Jenis Penelitian penelitian yuridis empiris dengan pendekatan undang-undang. Data primer dan sekunder dianalisa secara kualitatif deduktif, dipaparkan secara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian, PPAT tidak dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara perdata dan pidana terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang tidak transparan dan akuntabel terkait dengan harga transaksi yang disepakati para pihak, sepanjang telah terpenuhi syarat materiil dan formil serta telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.</p> <p>Hasil Penelitian : Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui pertanggungjawaban PPAT terhadap pembuatan Akta Jual Beli yang tidak transparan dan akuntabel serta faktor-faktor penyebab terjadinya pembuatan Akta Jual Beli yang tidak transparan dan akuntabel di Kabupaten Sleman.</p>

<sup>22</sup> Eka Febriyana, 2021, "Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Transparan dan Auntabel Di Kabupaten Sleman." Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta

		Perbedaan Dengan Penulis: Penulis lebih membahas mengenai kendala yang di hadapi PPAT dalam memproses peralihan hak atas tanah di sekitar Yogyakarta international airport.
5.	Mochamad Nurali Zamroni <sup>23</sup>	<p>Penelitian dengan judul: Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Bangunan Dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan.</p> <p>Permasalahan yang diteliti:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bagaimana pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan?</li> <li>2. Bagaimana hambatan dan solusi dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan?</li> </ol> <p>Metode Penelitian: Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah yuridis normatif. Adapun data yang digunakan adalah data primer dan sekunder yang diperoleh melalui wawancara dan studi pustaka, analisis data dilakukan secara deskriptif analitik.</p> <p>Hasil Penelitian :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu dimulai dengan transaksi jual beli, setelah jual beli tercapai harus AJB oleh PPAT serta disaksikan oleh para pihak.</li> </ol>

<sup>23</sup> Mochamad Nurali Zamroni, 2021, “Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Bangunan Dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan”, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung Semarang, Semarang.

		<p>2. Hambatan dalam pelaksanaan peralihan hak atas tanah dan bangunan dengan akta jual beli di Kantor Pertanahan Kabupaten Grobogan yaitu masih banyaknya tingkat pendidikan yang rendah, masyarakat merasa enggan untuk mengurus peralihan hak atas tanahnya disebabkan adanya biaya yang menurut mereka cukup tinggi dan hanya akan menyita waktu mereka, lamanya SOP (Standar Operasional Prosedur) Proses Balik Nama Sertifikat Yang Bukti Kepemilikannya Masih Berupa Surat Daftar C (<i>Letter C</i>) Kelurahan, kurangnya penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli, dan pensertipikatan tanah.</p> <p>Perbedaan Dengan Penulis: Penulis lebih membahas mengenai kendala yang di hadapi PPAT dalam memproses peralihan hak atas tanah di sekitar Yogyakarta international airport.</p>
6.	Dhian Ekasari <sup>24</sup>	<p>Penelitian dengan judul: Analisis Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa di Kabupaten Magetan</p> <p>Permasalahan yang diteliti: Metode Penelitian: Penelitian ini adalah dengan pendekatan yuridis normatif, dengan pendekatan yuridis</p>

<sup>24</sup> Dhian Ekasari, 2021, "*Analisis Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa di Kabupaten Magetan*", Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung Semarang, Semarang.

		<p>sosiologis. Pengumpulan data primer dan sekunder diperoleh dengan teknik wawancara dan studi pustaka, kemudian dianalisis dengan metode analisis kualitatif.</p> <p>Hasil Penelitian :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam peralihan hak atas tanah yaitu diatur dalam Pasal 55 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, PPAT bertanggungjawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.</li> <li>2. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah dengan Jual Beli di Kabupaten Magetan dimulai dengan tahap pelaksanaan transaksi jual beli antara penjual dengan pembeli. Setelah itu transaksi jual beli harus dibuatkan Akta jual beli oleh PPAT.</li> <li>3. Akibat hukum terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang melakukan pembuatan akta tanah sengketa di Kabupaten Magetan yaitu terhadap pendaftaran peralihan hak atas tanah yang menjadi objek sengketa terkait adanya pencatatan dalam buku tanah adalah adanya penolakan pendaftaran hak atas tanah oleh kantor pertanahan setempat sehingga tidak dapat dilakukan pendaftaran atau perubahan data pertanahan selama pemblokiran.</li> </ol> <p>Perbedaan Dengan Penulis: Penulis lebih membahas mengenai kendala yang di hadapi PPAT dalam memproses peralihan hak atas tanah di sekitar Yogyakarta internasional</p>
--	--	---

		airport.
7.	Weny Masitawati <sup>25</sup>	<p>Penelitian dengan judul: Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Nominal Transaksi Dalam Akta Jual Beli</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Permasalahan yang diteliti: Kewenangan yang dimiliki oleh PPAT dalam akta jual beli hak atas tanah berkaitan dengan pencantuman nominal transaksi Akta Jual Beli yang tidak sesuai dengan harga transaksi riil.</li> <li>2. Akibat hukum apabila terdapat perbedaan nominal transaksi dalam Akta Jual Beli.</li> </ol> <p>Hasil Penelitian : hasil penelitian diperoleh hasil bahwa PPAT bertanggung jawab terhadap akta Jual Beli yang dibuat, keabsahan akta yang dibuat, dan isi dari akta jual beli yang mencantumkan nominal transaksi serta konsekuensi hukum bagi PPAT.</p> <p>Perbedaan Dengan Penulis: Penulis lebih membahas mengenai kendala yang di hadapi PPAT dalam memproses peralihan hak atas tanah di sekitar Yogyakarta international airport.</p>

## F. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Penelitian ini dilakukan secara yuridis normatif dan yuridis empiris.

Penelitian hukum normatif yang didukung dengan keterangan narasumber.

Penelitian normatif yaitu penelitian yang menganalisis permasalahan hukum

---

<sup>25</sup> Weny Masitawati, 2015, "*Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Nominal Transaksi Dalam Akta Jual beli*" Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, Surabaya.

berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku<sup>26</sup>. Penelitian hukum normatif menitik beratkan pada penelitian kepustakaan guna mendapatkan data skunder yang berupa dokumen<sup>27</sup>. Pendekatan empiris digunakan untuk menganalisis hukum yang dilihat dari perilaku masyarakat (penegak hukum) dalam realitas, karena hukum (peraturan) selalu berhubungan dengan aspek kemasyarakatan<sup>28</sup>.

## 2. Narasumber

Pada penelitian tesis ini penulis akan mewawancarai Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) di Kabupaten Kulonprogo yang sudah menjabat minimal selama 5 (lima) tahun berturut-turut.

## 3. Pendekatan Penelitian

Metode dalam pendekatan yang digunakan penelitian ini adalah:

- a. Adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan perundang – undangan (*statute approach*). Pendekatan perundang – undangan adalah pendekatan yang dilakukan dengan menelaah semua undang – undang dan regulasi yang bersangkutan paut dengan hukum yang ditangani<sup>29</sup>.

---

<sup>26</sup> Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010) hlm.44

<sup>27</sup> M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007), hlm,25

<sup>28</sup> Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1983, hlm. 56.

<sup>29</sup> *Ibid*, M. Syamsudin, hlm. 60

b. Pendekatan konseptual ini melihat dari berbagai pandangan dan doktrin - doktrin yang berkembang dalam ilmu hukum dengan mencermati membahas dan mempelajari ilmu – ilmu hukum yang berkembang, guna untuk peneliti dapat menemukan ide – ide dan gagasan gagasan baru yang melahirkan suatu pengertian hukum, konsep hukum serta asas – asas hukum yang relevan . Pengetahuan tersebut akan menjadikan pedoman bagi peneliti untuk membangun suatu argumen hukum dalam memecahkan suatu permasalahan hukum<sup>30</sup>.

#### 4. Bahan Hukum Penelitian

Bahan hukum yang digunakan peneliti adalah sebagai berikut:

- a) Bahan hukum primer yakni bahan yang mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis, berupa:
- 1) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 Pasal 18 ayat (6).
  - 2) Undang – Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68).
  - 3) Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2009 tentang Kepariwisataaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 11).

---

<sup>30</sup> *Ibid*, M. Syamsudin , hlm. 59

- 4) Undang - Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan & Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7).
- 5) Undang – Undang Nomor 13 Tahun 2012 tentang Keistimewaan DIY (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 170).
- 6) Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan peralihan hak atas tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Perpres No. 71 Tahun 2012) yang tidak menjelaskan secara detail mengenai kelengkapan analisis dampak lingkungan dalam Dokumen Perencanaan menjadi celah cacat hukum penyusunan analisis dampak lingkungan
- 7) Surat Keputusan Nomor 68/KEP/2015 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Pengembangan Bandara Baru di DIY.
- 8) Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 52 Tahun 2018 Tentang Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah dan Penghapusan Barang Milik Daerah yang Terkena Dampak Pembangunan Yogyakarta Internasional Airport di Kabupaten Kulon Progo.

b) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum yang tidak mempunyai kekuatan mengikat secara yuridis yang sifatnya memberikan penjelasan terhadap bahan hukum primer, yaitu:

- 1) Buku-buku yang relevan dengan masalah yang dikaji;
- 2) Jurnal-jurnal hukum;
- 3) Karya tulis hukum atau pendapat ahli hukum yang termuat dalam media massa;
- 4) Internet.

c) Bahan Hukum Tersier

Bahan hukum tersier adalah bahan hukum yang memberikan pedoman dan penjelasan tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Misalnya: Kamus Besar Bahasa Indonesia (KBBI), kamus hukum, ensiklopedia dan internet digunakan sebagai bahan pelengkap penulisan tesis ini.

5. Teknik Pengumpulan Bahan Hukum

Bahan Hukum dikumpulkan dengan cara:

a. Studi Dokumenter dan Kepustakaan

Studi dokumenter yaitu merupakan kegiatan yang mengumpulkan serta memeriksa ataupun melakukan penelusuran terhadap dokumen-dokumen atau kepustakaan yang akan memberikan informasi ataupun keterangan yang dibutuhkan oleh penulis dalam penulisan tesis ini<sup>31</sup>. Tahapan

---

<sup>31</sup> *Ibid.* M. Syamsudin.hlm,101

pengumpulan data yang digunakan penulis antara lain yaitu dengan cara membaca, menelaah buku, mempelajari, mencatat dan juga mengutip buku - buku, serta peraturan perundang-undangan baik secara tulisan, gambar maupun elektronik yang berkaitan dengan permasalahan yang akan penulis bahas dalam penulisan tesis ini<sup>32</sup>.

b. Wawancara Terhadap Narasumber

Wawancara merupakan bahan hukum utama untuk menanyakan secara langsung kepada narasumber untuk mendapatkan informasi mengenai permasalahan yang sedang diteliti. Wawancara merupakan proses interaksi dan komunikasi. Hasil dari wawancara juga ditentukan oleh beberapa faktor yang berinteraksi dan mempengaruhi arus informasi. Dalam hal ini yang menjadi narasumber oleh penulis adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten kulonprogo.

6. Analisis Bahan Hukum

Penelitian ini dilakukan setelah mengumpulkan bahan hukum yang diperoleh oleh penulis melalui studi lapangan dengan menggunakan metode yuridis normatif, kemudian metode yang digunakan untuk menganalisis datanya adalah deskriptif kuantitatif yaitu dengan menyajikan data dan

---

<sup>32</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2005, hlm.85

informasi, kemudian menggunakan beberapa kesimpulan sebagai penunjang dari hasil penelitian.

Penelitian deskriptif merupakan penelitian non-hipotesis, sehingga tidak perlu merumuskan hipotesis dalam tahap penelitian, sedangkan kualitatif adalah data yang dideskripsikan dengan kata-kata atau kalimat yang dipisahkan menurut kategori untuk memperoleh kesimpulan<sup>33</sup>.

Metode deskriptif analitik dalam buku karya Sugiono adalah suatu metode untuk mendeskripsikan atau menggambarkan suatu objek yang diteliti melalui data atau sampel yang telah dikumpulkan sebagaimana adanya tanpa dilakukan analisis lebih lanjut dan membuat kesimpulan yang berlaku untuk umum<sup>34</sup>.

#### **G. Sistematika Penulisan Tesis**

Untuk lebih memahami dalam penulisan tesis ini, maka kerangka tesis ini dibagi menjadi 4 (empat) bab dimana masing-masing bab terdiri dari sub-bab. Adapun bab-bab tersebut adalah sebagai berikut:

- 1. Bab I (kesatu):** merupakan bab pendahuluan yang terdiri dari latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, orisinalitas penelitian, kerangka teori, metode penelitian dan sistematika penulisan.
- 2. Bab II (kedua):** merupakan bab yang menjelaskan mengenai landasan teori yang digunakan dalam penelitian ini, tugas dan fungsi PPAT,

---

<sup>33</sup> Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*, hlm. 236

<sup>34</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2005, hlm. 29

Peralihan Hak Atas Tanah Sekitar Yogyakarta International Airport (YIA), Prinsip Fungsi Sosial Atas Hak tanah, Tinjauan Umum Yogyakarta International Airport (YIA).

3. **Bab III (ketiga):** merupakan bab yang akan membahas mengenai hasil penelitian. Dalam bab ini peneliti melakukan pembahasan mengenai Kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses Peralihan Hak Atas Tanah sekitar Yogyakarta Internasional Airport, Upaya PPAT untuk Menyelesaikan Proses Peralihan Hak Atas Tanah Sekitar Yogyakarta International Airport, Analisis Kritis terhadap Peran PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah sekitar Yogyakarta Internasional Airport.
4. **Bab IV (keempat):** merupakan bab penutup. Dalam bab ini berisikan kesimpulan dan saran dari setiap bab-bab yang dilakukan oleh penulis yang berhubungan dengan penelitian ini. Kesimpulan yang akan diambil dari bab sebelumnya dan menjadi jawaban atas pokok permasalahan yang telah dirumuskan. Saran yang diharapkan dapat menjadi satu sumbangsih pemikiran terhadap masyarakat, bangsa, negara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **BAB II**

### **Landasan Teori dan Gambaran Umum tentang PPAT serta Peralihan Hak Atas Tanah di Sekitar Yogyakarta International Airport**

#### **A. Landasan Teori**

Perspektif struktur hukum, PPAT merupakan bagian dari lembaga hukum yang memperoleh kewenangan secara sah melalui peraturan perundang-undangan. Dasar yuridis keberadaan PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang menjelaskan secara terperinci mengenai ruang lingkup kewenangan, wilayah kerja, serta jenis perbuatan hukum yang dapat dituangkan ke dalam akta. Ketentuan tersebut menjadi pijakan hukum formal bagi PPAT dalam melaksanakan tugasnya sebagai pejabat umum di bidang pertanahan<sup>35</sup>

Substansi hukum dipahami sebagai materi atau isi dari hukum, yang meliputi norma, asas, serta ketentuan hukum yang berfungsi sebagai pedoman dalam pembuatan akta. Dalam praktik, substansi hukum tersebut dijadikan acuan oleh PPAT untuk menilai apakah suatu perbuatan hukum telah memenuhi persyaratan formil maupun materil sebelum dituangkan ke dalam akta. Hasil penelitian memperlihatkan bahwa PPAT tidak sekadar menerapkan substansi hukum secara tekstual, melainkan juga menggunakannya secara kritis untuk mengidentifikasi persoalan, seperti ketidakjelasan status kepemilikan tanah, adanya sengketa waris, maupun perbedaan antara data yuridis dan data fisik<sup>36</sup>.

---

<sup>35</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT.

<sup>36</sup> Siti Nurbaiti, Kedudukan PPAT dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional, Malang: Setara Press, 2020, hlm. 42.

Kultur hukum merupakan aspek penting dalam menjelaskan bagaimana PPAT menjalankan perannya terhadap masyarakat yang terdampak pembangunan YIA. Penolakan masyarakat terhadap peralihan hak atas tanah atas tanah umumnya didasari oleh ikatan emosional maupun nilai historis terhadap tanah warisan. situasi tersebut, PPAT tidak hanya berperan sebagai pelaksana hukum secara normatif, melainkan juga sebagai mediator hukum yang memahami dimensi sosial dan budaya setempat. Penerapan prinsip kultur hukum tercermin melalui pendekatan persuasif, konsultasi langsung dengan warga, serta keterlibatan tokoh masyarakat dalam proses penyelesaian<sup>37</sup>.

Korelasi antara teori dan praktik ini juga dapat dilihat dari penerapan asas-asas hukum kenotariatan yang relevan dengan profesi PPAT. Asas legalitas, kehati-hatian, objektivitas, perlindungan hukum, dan kebenaran formil menjadi landasan kerja yang tidak hanya bersifat teoritis, tetapi diimplementasikan dalam setiap pengambilan keputusan. Sebagai contoh, PPAT menolak menyusun akta apabila dokumen yang diajukan tidak lengkap, masih dalam sengketa, atau belum memenuhi unsur keabsahan hukum<sup>38</sup>.

Prinsip imparialitas dan independensi memiliki peran penting dalam menjaga sikap netral PPAT dalam konteks sosial yang penuh tekanan seperti pada proyek YIA. Tekanan yang datang baik dari masyarakat yang menolak maupun dari pihak pelaksana proyek sering kali menimbulkan dilema etis maupun yuridis. Hasil penelitian menunjukkan bahwa sebagian besar PPAT tetap mampu

---

<sup>37</sup> A. Hasyim, "Kultur Hukum dalam Sengketa Agraria: Studi Kasus DIY", *Jurnal Hukum Progresif*, Vol. 11, No. 1 (2022): hlm. 25.

<sup>38</sup> L. Wahyuni, "Peran Etika dan Kehati-hatian dalam Tugas PPAT", *Jurnal Kenotariatan dan Pertanahan*, Vol. 6, No. 2 (2020): hlm. 44

menjalankan tugasnya secara profesional dengan menolak pembuatan akta yang tidak sesuai prosedur. Fakta ini menegaskan bahwa asas imparialitas dan independensi tidak hanya bersifat normatif atau moral, tetapi juga diterapkan secara nyata sebagai bentuk penguatan integritas profesi PPAT<sup>39</sup>.

Pandangan Friedman mengenai keterkaitan antara struktur, substansi, dan kultur hukum menjadi sangat aplikatif ketika dihadapkan pada kompleksitas praktik peralihan hak atas tanah. Struktur hukum memberikan dasar legal, substansi hukum menjadi landasan normatif, dan kultur hukum menjadi pedoman pendekatan. Pada praktiknya, ketiganya tidak dapat dipisahkan dan harus dijalankan secara seimbang oleh PPAT agar hukum tetap berfungsi sebagai instrumen keadilan<sup>40</sup>.

Menurut Anggraini, pada praktiknya PPAT sering kali berperan sebagai “juris mediator” atau juru damai hukum, yang menjembatani kepentingan masyarakat dengan sistem hukum negara. Fungsi ini tidak secara eksplisit diatur dalam regulasi, tetapi menjadi bagian dari tanggung jawab etis dan sosial PPAT. Oleh karena itu, PPAT tidak lagi hanya sebagai pelaksana perintah hukum, tetapi juga sebagai fasilitator keadilan sosial di tengah masyarakat hukum yang plural<sup>41</sup>.

Peran PPAT dapat pula dipahami dalam kerangka *law as a tool of social engineering*, yakni hukum sebagai sarana perubahan sosial. Melalui penyusunan akta yang cermat, pemberian penjelasan mengenai hak-hak masyarakat, serta

---

<sup>39</sup> Wahyudi, *Imparialisitas Notaris dan PPAT dalam Transaksi Tanah*, Yogyakarta: Genta, 2019, hlm. 57.

<sup>40</sup> Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, New York: Russell Sage Foundation, 2020.

<sup>41</sup> Fitri Anggraini, *PPAT sebagai Penengah Kepentingan Hukum Pertanahan*, Surabaya: Laksbang Pressindo, 2023, hlm. 91.

upaya menumbuhkan kepercayaan terhadap hukum, PPAT berkontribusi dalam mengubah sikap masyarakat dari penolakan menuju keterlibatan aktif. Dengan demikian, praktik PPAT tidak hanya berdampak pada aspek yuridis, tetapi juga memiliki pengaruh terhadap dimensi sosial dan psikologis.<sup>42</sup>

Hukum yang dijalankan oleh PPAT dapat dikategorikan sebagai hukum yang responsif, sebagaimana dikemukakan oleh *Philippe Nonet dan Philip Selznick*, yaitu hukum yang adaptif terhadap dinamika sosial dan mampu memberikan solusi terhadap ketegangan antara norma hukum dan realitas sosial. Teori hukum tidak hanya digunakan sebagai kerangka berpikir, tetapi juga sebagai instrumen untuk menilai apakah hukum telah dijalankan dengan benar dan berkeadilan<sup>43</sup>.

Proyek pembangunan infrastruktur yang berskala nasional, seperti Yogyakarta International Airport (YIA), peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak dapat dipandang sekadar sebagai pejabat administratif yang menyusun akta. PPAT justru menjadi aktor hukum kunci yang berada di titik simpang antara kekuasaan negara, kebutuhan investasi, dan hak-hak individual masyarakat pemilik tanah. Pada kasus YIA, kompleksitas sosial dan tekanan politik yang menyertai proses peralihan hak atas tanah menuntut PPAT untuk tidak hanya menjalankan tugas formalnya, tetapi juga menerapkan pendekatan hukum yang berimbang, berhati-hati, dan berorientasi pada keadilan substantif. Hal ini menjadikan peran PPAT sebagai salah satu instrumen hukum yang aktif,

---

<sup>42</sup> Rosadi, "Law as Social Engineering dalam Profesi PPAT: Antara Tugas dan Realita", *Jurnal Hukum & Masyarakat*, Vol. 9, No. 3 (2021): hlm. 133.

<sup>43</sup> Philippe Nonet & Philip Selznick, *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*, New Brunswick: Transaction Publishers, 2019.

bukan sekadar pasif, dalam menjaga legitimasi peralihan hak atas tanah. Untuk memahami dan menganalisis peran PPAT dalam konteks tersebut, diperlukan pisau analisis teoritis yang mampu menjelaskan hubungan antara struktur formal, isi hukum, dan dimensi sosial dari hukum. Teori sistem hukum yang dikembangkan oleh Lawrence M. Friedman menjadi kerangka yang relevan dan aplikatif dalam mengkaji praktik hukum PPAT di proyek strategis seperti YIA.

Pengamatan di lapangan dan hasil wawancara dengan salah satu PPAT yang terlibat secara langsung dalam proses peralihan hak atas tanah untuk pembangunan YIA, diketahui bahwa tantangan yang dihadapi bukan hanya berasal dari aspek teknis hukum, melainkan juga dari tekanan sosial dan situasi psikologis warga terdampak. Banyak warga yang datang ke kantor PPAT dalam kondisi bingung, tidak memahami prosedur hukum, dan merasa ragu untuk menandatangani dokumen peralihan karena belum sepenuhnya menerima keputusan negara atas pembangunan tersebut. PPAT dalam kondisi yang demikian dituntut untuk bersikap tidak hanya sebagai pelaksana undang-undang, melainkan juga sebagai penghubung antara struktur hukum negara dan kultur hukum lokal masyarakat. Posisi ini membuat peran PPAT sangat relevan jika dianalisis menggunakan teori sistem hukum Friedman, karena PPAT berada pada titik temu antara struktur (kelembagaan hukum pertanahan), substansi (norma-norma hukum positif), dan kultur (kondisi sosial masyarakat setempat yang masih mempertahankan nilai tanah sebagai warisan turun-temurun). Dengan kata lain, teori hukum tidak lagi bersifat abstrak, tetapi menjadi alat kerja praktis dalam menjawab kebutuhan lapangan secara konkrit.

## **B. Tugas dan Fungsi PPAT**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta terkait peralihan hak atas tanah maupun akta lain yang berhubungan dengan pembebanan hak atas tanah. Bentuk atau format akta tersebut telah ditetapkan secara baku, dan berfungsi sebagai alat bukti otentik bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum mengenai tanah yang berada dalam lingkup kewenangan kerja PPAT<sup>44</sup>. Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT, tugas utama PPAT adalah melaksanakan sebagian dari kegiatan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan tugas tersebut, PPAT diwajibkan untuk membuat akta sebagai bukti atas pelaksanaan suatu tindakan hukum tertentu yang berkaitan dengan Hak Atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, sesuai dengan kewenangan yang diatur dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas PP RI Nomor 37 Tahun 1998.

Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan dasar hukum yang kuat bagi pengangkatan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Pasal 7 undang-undang tersebut disebutkan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria, yang dalam hal ini dijabat oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN). Kewenangan ini menegaskan bahwa jabatan

---

<sup>44</sup> Salim HS, Teknik Pembuatan Akta PPAT, PT. Raja Grafindo Persada, Depok, 2016, hlm 86

PPAT merupakan jabatan publik yang berada dalam pengawasan dan pengendalian langsung oleh otoritas pertanahan negara.

Ketentuan ini juga memperhatikan kondisi geografis dan aksesibilitas wilayah Indonesia yang sangat luas dan beragam. Pada keadaan di suatu daerah terpencil belum tersedia PPAT definitif, Menteri Agraria dapat menunjuk PPAT sementara untuk menjalankan tugas-tugas ke-PPAT-an dalam membantu masyarakat melakukan perbuatan hukum mengenai tanah. Penunjukan PPAT sementara ini bersifat fungsional untuk menjamin kelancaran pelayanan pertanahan, khususnya pembuatan akta otentik sebagai syarat administratif pendaftaran tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah turut membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah dalam melaksanakan tugasnya. Ini mencerminkan peran PPAT sebagai mitra strategis dalam mewujudkan kepastian hukum dan tertib administrasi pertanahan. Akta-akta yang dibuat oleh PPAT akan menjadi dasar hukum yang sah dalam proses perubahan data pendaftaran, seperti peralihan hak, pembebanan hak, atau pemecahan hak atas tanah.

Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diberi kewenangan utama untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah. Pelaksanaan kewenangan tersebut dilakukan melalui penyusunan akta otentik yang berfungsi sebagai bukti sah adanya suatu perbuatan hukum terkait hak atas tanah maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta yang dibuat PPAT tersebut kemudian menjadi dasar

yuridis dalam melakukan perubahan data pendaftaran tanah sebagai konsekuensi dari perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>45</sup>

Pasal 2 ayat (2) dari peraturan yang sama merinci jenis-jenis perbuatan hukum yang dapat dibuatkan aktanya oleh PPAT. Perbuatan hukum tersebut meliputi<sup>46</sup>:

- a) Perjanjian jual beli tanah;
- b) Perjanjian tukar-menukar hak atas tanah;
- c) Pemberian tanah melalui hibah;
- d) Pemasukan tanah ke dalam kekayaan perusahaan (inbreng);
- e) Pembagian hak dalam kepemilikan bersama;
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah dengan status hak milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan sebagai jaminan utang;
- h) Pemberian kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.

Seluruh jenis perbuatan hukum tersebut merupakan bentuk-bentuk legalitas formal dalam pengalihan, pembebanan, dan pengelolaan hak atas tanah yang wajib dituangkan dalam akta otentik yang sah menurut hukum pertanahan Indonesia.

## **1. Dasar Hukum dan Wewenang PPAT**

### **a. Dasar Hukum PPAT**

---

<sup>45</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1).

<sup>46</sup> *Ibid.*, Pasal 2 ayat (2)

Sistem hukum pada pertanahan di Indonesia, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki dasar hukum yang kuat dan diakui secara resmi dalam berbagai peraturan perundang-undangan. Dasar hukum PPAT merupakan seperangkat norma hukum yang memberikan legitimasi terhadap kedudukan, kewenangan, tugas, dan tanggung jawab PPAT, khususnya dalam hal pembuatan akta otentik atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Keberadaan dasar hukum ini menjadi sangat penting karena menyangkut validitas formil dan materiil dari akta-akta pertanahan yang dibuat oleh PPAT. Akta tersebut kemudian akan digunakan sebagai dasar dalam proses perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, sehingga harus dibuat oleh pejabat yang berwenang berdasarkan hukum yang berlaku. Secara umum, dasar hukum yang mengatur kedudukan dan tugas PPAT dapat ditemukan dalam beberapa peraturan perundang-undangan sebagai berikut:

- 1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). UUPA merupakan landasan utama hukum agraria di Indonesia yang menetapkan prinsip nasionalisasi dan unifikasi hukum pertanahan. Meskipun tidak secara eksplisit menyebut istilah PPAT, UUPA mengatur bahwa setiap peralihan, pembebanan, dan perbuatan hukum lain yang berkaitan dengan hak atas tanah harus dilakukan secara tertib,

sah, dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Di sinilah kemudian peran PPAT menjadi penting sebagai pihak yang berwenang membuat akta otentik sebagai alat bukti dalam peralihan dan pembebanan hak atas tanah.

- 2) Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Dalam Pasal 7 Undang-Undang ini ditegaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selain itu, disebutkan pula bahwa PPAT bertugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, khususnya dalam hal membuat akta otentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan.
- 3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. PP ini merupakan pelaksanaan teknis dari UU No. 24 Tahun 1997, yang secara rinci mengatur prosedur pendaftaran tanah, menjelaskan bahwa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan dokumen yang menjadi dasar untuk mencatatkan perubahan data pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, baik dalam hal peralihan, pembebanan, maupun penghapusan hak atas tanah.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang

Peraturan Jabatan PPAT. Peraturan ini secara khusus mengatur jabatan PPAT, termasuk tugas pokok, kewenangan, bentuk akta, wilayah kerja, serta tata cara pengangkatan dan pemberhentian. Pasal 2 ayat (1) PP ini menyebutkan bahwa tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan satuan rumah susun. Adapun jenis-jenis perbuatan hukum tersebut dirinci dalam Pasal 2 ayat (2), meliputi jual beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

- 5) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala BPN, di antaranya: Peraturan Menteri ATR/BPN Nomor 2 Tahun 2018 tentang Tata Cara Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT, yang mengatur mekanisme administratif pengangkatan PPAT, syarat-syarat menjadi PPAT, serta tata cara pemberhentian apabila terjadi pelanggaran.
- 6) Peraturan-peraturan teknis lainnya, seperti tata cara pelaporan kegiatan PPAT, pengawasan dan pembinaan oleh Kantor Wilayah BPN, serta kerja sama antara PPAT dan Kantor Pertanahan. Melalui berbagai dasar hukum tersebut, kedudukan

PPAT memperoleh legitimasi yang sah dalam sistem hukum nasional.

PPAT dalam hal ini menegaskan bahwa memegang peranan strategis dalam menjamin kepastian hukum, menciptakan tertib administrasi pertanahan, serta melindungi hak keperdataan masyarakat dalam transaksi pertanahan. Pemahaman yang mendalam terhadap dasar hukum ini sangat penting, terutama dalam menilai legalitas formal suatu akta pertanahan serta keabsahan tindakan hukum yang mendasarinya dalam rangka mendukung sistem pendaftaran tanah yang modern dan berbasis hukum.

#### **b. Wewenang PPAT**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memegang peranan penting dalam menunjang sistem administrasi pertanahan nasional. Berdasarkan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 yang merupakan perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, terutama melalui pembuatan akta sebagai bukti sah adanya perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Akta yang diterbitkan oleh PPAT tersebut

menjadi landasan yuridis bagi perubahan data pendaftaran tanah sebagai konsekuensi dari perbuatan hukum yang dilakukan<sup>47</sup>.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2), jenis perbuatan hukum yang dapat dituangkan dalam akta PPAT antara lain meliputi transaksi jual beli, tukar-menukar, pemberian hibah, penyertaan tanah sebagai modal dalam badan usaha (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna Bangunan maupun Hak Pakai di atas tanah dengan status Hak Milik, pembebanan Hak Tanggungan, serta pemberian kuasa untuk melakukan pembebanan Hak Tanggungan<sup>48</sup>.

PPAT tidak hanya berperan sebagai pembuat akta, tetapi juga sebagai penjaga tertib hukum dalam proses peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kewenangan yang dibatasi secara tegas oleh peraturan perundang-undangan dalam kapasitasnya sebagai pejabat umum yang berhak membuat akta otentik di bidang pertanahan. Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT berwenang menyusun akta otentik yang memuat perbuatan hukum sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (2), yaitu perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah maupun Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Namun demikian, kewenangan tersebut dibatasi

---

<sup>47</sup> Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat (1).

<sup>48</sup> *Ibid.*, Pasal 2 ayat (2).

oleh wilayah kerja masing-masing PPAT, sehingga akta hanya dapat dibuat untuk objek tanah atau satuan rumah susun yang berada dalam lingkup administratif wilayah kerjanya, yang pada umumnya meliputi satu kabupaten atau kota<sup>49</sup>.

Pembatasan ini dimaksudkan untuk menjaga tertib administrasi pertanahan serta menjamin akurasi dan keabsahan data dalam proses pendaftaran tanah. Kewenangan yang bersifat teritorial ini menjadi sangat penting karena pembuatan akta pertanahan bukan sekadar perbuatan administratif, tetapi merupakan tindakan hukum yang memiliki akibat hukum bagi para pihak dan negara.

Kewenangan PPAT apabila dilaksanakan di luar batas wilayah kerja yang telah ditentukan, maka tindakan tersebut dianggap sebagai pelanggaran jabatan. Berdasarkan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT yang terbukti membuat akta terkait hak atas tanah maupun satuan rumah susun di luar wilayah kewenangannya dapat dikenai sanksi berupa pemberhentian dengan tidak hormat. Ketentuan ini hanya dikecualikan dalam kondisi adanya perubahan wilayah administratif, seperti pemekaran kabupaten, kota, atau provinsi, selama proses penyesuaian wilayah kerja PPAT masih berlangsung.<sup>50</sup>

Ketentuan ini menunjukkan bahwa kewenangan PPAT bukanlah hak yang melekat secara absolut, melainkan kewenangan yang

---

<sup>49</sup>*Ibid.*, Pasal 3 jo. Pasal 2 ayat (2).

<sup>50</sup>*Ibid.*, Pasal 10 ayat (3).

dibatasi oleh ketentuan normatif dan administratif demi menjamin kepastian hukum dalam praktik pendaftaran tanah. PPAT harus tunduk dan patuh terhadap batas wilayah kerjanya agar akta yang dibuat tidak kehilangan kekuatan hukum dan tidak menimbulkan sengketa di kemudian hari.

## **2. Kewajiban PPAT**

Kewajiban-kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) telah diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang merupakan ketentuan pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT. Adapun kewajiban tersebut meliputi:

- a. Menjunjung tinggi nilai-nilai dasar Pancasila, Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, serta kesatuan Negara Republik Indonesia;
- b. Mengikuti proses pelantikan dan pengucapan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. Mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang telah dibuat kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah, dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) paling lambat tanggal 10 setiap bulan berikutnya;
- d. Menyerahkan dokumen protokol jabatan PPAT;
- e. Membebaskan biaya jasa pembuatan akta bagi pihak yang tidak mampu secara ekonomi, dengan bukti yang sah;
- f. Menyelenggarakan pelayanan di kantor PPAT setiap hari kerja, kecuali sedang cuti atau pada hari libur resmi, dengan jam kerja minimal setara dengan Kantor Pertanahan setempat;
- g. Hanya berkantor di satu lokasi, yang berada dalam wilayah kerja sebagaimana tercantum dalam surat keputusan pengangkatan sebagai PPAT;
- h. Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, paraf, serta stempel jabatan kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan di wilayah kerjanya dalam jangka waktu satu bulan setelah pengambilan sumpah;

- i. Melaksanakan tugas secara aktif setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel sesuai dengan bentuk dan ukuran yang telah ditentukan oleh Kepala Badan;
- k. Mematuhi ketentuan lain sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **C. Peralihan Hak Atas Tanah Sekitar *Yogyakarta International Airport* (YIA)**

Studi dan berbagai kajian dilakukan untuk menentukan lokasi yang benar-benar layak dan sesuai untuk lokasi pembangunan *New Yogyakarta International Airport* (NYIA). Hasilnya dituangkan dalam Dokumen Studi Kelayakan dan Rencana Induk yang menunjukkan Kecamatan Temon, Kabupaten Kulon Progo, adalah lokasi terbaik pembangunan bandar udara (bandara) baru yang menggantikan Bandara Adisutjipto. Terbitnya Izin Penetapan Lokasi (IPL) dari Menteri Perhubungan menunjukkan bahwa lokasi Temon telah memenuhi syarat secara teknis dan layak sebagai lokasi pembangunan bandara.

Penetapan lokasi proses peralihan hak atas tanah menjadi langkah krusial dalam mewujudkan proyek strategis nasional ini. peralihan hak atas tanah untuk pembangunan YIA dilakukan berdasarkan aturan setiap peralihan hak atas tanah harus melalui tahapan perencanaan, persiapan, pelaksanaan, dan penyerahan hasil. Pada tahap pelaksanaan, dilakukan proses peralihan hak atas tanah dari masyarakat kepada negara atau pihak pelaksana proyek, yang dalam hal ini dikoordinasikan oleh Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional (BPN) Daerah Istimewa Yogyakarta dan melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) setempat.

Peralihan hak atas tanah di wilayah ini dilakukan melalui peralihan hak atas tanah dan pemberian ganti kerugian. Ganti kerugian dapat berupa uang, tanah pengganti, pemukiman kembali, atau bentuk lain yang disepakati. Mekanisme tersebut melibatkan proses hukum yang harus dilaksanakan secara hati-hati dan transparan, karena menyangkut hak konstitusional warga atas kepemilikan tanah sebagaimana dijamin dalam Pasal 28H ayat (4) UUD 1945. Peran PPAT menjadi sentral yang memastikan bahwa peralihan hak dilakukan berdasarkan persetujuan bebas, informasi yang utuh, dan dokumen yang sah. Setiap akta yang dibuat PPAT menjadi bukti yuridis terjadinya peralihan hak dan sekaligus menjadi dasar pembaruan data pendaftaran tanah di kantor pertanahan.

Hal ini menambah beban kerja pejabat pertanahan dan PPAT, karena mereka tetap harus menjaga legalitas dan integritas akta, meskipun berada di tengah situasi sosial yang tidak sepenuhnya kondusif. Proses peralihan hak atas tanah dalam proyek YIA pada akhirnya tidak hanya menjadi masalah hukum administratif, tetapi juga melibatkan dinamika sosial dan tekanan politik yang kompleks. Proses peralihan hak atas tanah di wilayah pembangunan YIA juga menuntut akurasi tinggi dalam verifikasi dokumen kepemilikan. Banyak bidang tanah yang belum memiliki sertifikat hak milik, atau masih tercatat dalam *Letter C* desa, yang memerlukan pembuktian lebih lanjut atas siapa pihak yang sah sebagai pemiliknya. PPAT dalam hal ini tidak dapat langsung membuat akta peralihan tanpa kejelasan status hukum tanah. Harus dilakukan *cross-check* oleh Panitia Pelaksana peralihan hak atas tanah ke kantor desa untuk mencocokkan data pemilik, termasuk riwayat transaksi sebelumnya yang dapat dibuktikan

melalui data administratif atau saksi. Hal ini menunjukkan bahwa peralihan hak pada proyek ini tidak hanya bersifat legalistik, tetapi juga menuntut pemahaman historis atas relasi warga dengan tanahnya

Peralihan hak di sekitar proyek YIA juga sarat dengan dimensi emosional dan sosial. Sebagian warga menolak melepaskan tanahnya bukan karena nilai ganti rugi, tetapi karena tanah tersebut dianggap sebagai warisan leluhur atau satu-satunya sumber penghidupan. Kondisi ini menuntut PPAT untuk bersikap lebih dari sekadar pelaksana teknis hukum, mereka menjadi penghubung antara kepentingan pembangunan dan perlindungan hak-hak individual. Tindakan seperti penundaan pembuatan akta, atau permintaan klarifikasi tambahan, adalah wujud kehati-hatian profesional yang justru menjadi bagian dari pelaksanaan fungsi hukum secara adil dan proporsional.

Keterlibatan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah di proyek YIA juga menjadi contoh nyata penerapan asas kehati-hatian dalam hukum kenotariatan. Pada praktiknya, PPAT tidak bisa menerima begitu saja data yang diajukan warga maupun data dari panitia. Mereka harus memastikan bahwa dokumen yang digunakan untuk membuat akta benar-benar mencerminkan kondisi yuridis dan faktual di lapangan. Hal ini untuk menghindari terjadinya akta yang cacat hukum, yang kelak dapat menimbulkan sengketa baik di pengadilan maupun di Badan Pertanahan Nasional.

PPAT juga dituntut untuk menjaga asas imparsialitas dan objektivitas. Proyek strategis nasional seperti YIA terdapat potensi tekanan dari berbagai pihak yang menginginkan percepatan proses. PPAT harus bersikap netral dan

independen dalam menilai kelayakan suatu perbuatan hukum untuk diaktakan. Netralitas ini bukan hanya penting dari sisi etika profesi, tetapi juga sebagai jaminan bahwa setiap akta yang dihasilkan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Seorang PPAT yang tunduk pada tekanan atau bertindak di luar kewenangannya berisiko dikenai sanksi administratif dan pencabutan izin, sebagaimana diatur dalam ketentuan jabatan PPAT.

Keberadaan PPAT di tengah proses peralihan hak atas tanah untuk proyek YIA menjadi bukti bahwa hukum bukan sekadar kumpulan norma tertulis, tetapi juga praktik sosial yang melibatkan tanggung jawab moral dan profesional. Peran PPAT dalam konteks ini bukan hanya untuk “mengaktakan” perbuatan hukum, tetapi juga memastikan bahwa proses peralihan hak terjadi secara sah, transparan, dan tidak merugikan pihak mana pun. PPAT dalam proyek ini berfungsi sebagai pelindung kepastian hukum sekaligus penjaga keadilan substantif di tengah kompleksitas pembangunan nasional.

Hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria adalah hak yang memberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan hukum lain yang lebih tinggi<sup>51</sup>. Pasal 2 ayat (1) UUPA Nomor 5 Tahun 1960, menyebutkan bahwa : “Atas dasar ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945, bumi, air, ruang

---

<sup>51</sup> Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007). hal. 10.

angkasa, termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan tertinggi dikuasai oleh Negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.” Hak atas tanah bersumber dari hak menguasai dari negara atas tanah dapat diberikan kepada perseorangan baik warga negara Indonesia maupun warga negara asing, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum baik badan hukum privat maupun badan hukum publik<sup>52</sup>.

Hak atas tanah terdapat dalam Pasal 4 ayat (1) dan (2) UUPA. Jenis hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat 1 ialah:

- a. hak milik,
- b. hak guna usaha,
- c. hak guna bangunan,
- d. hak pakai,
- e. hak sewa,
- f. hak membuka tanah,
- g. hak memungut hasil hutan,
- h. hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Pasal 16 ayat (1) menjelaskan bahwa hak-hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) adalah :

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam pasal 6 yang menyebutkan bahwa Semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Hak milik ini dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Terkait dengan siapa

---

<sup>52</sup> Urip Santoso, Hukum Agraria Kajian Komperhensif, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015). hal. 89.

yang dapat memperoleh hak milik ini dalam Pasal 21 UUPA dijelaskan bahwa<sup>53</sup>:

- a. Hanya Warga Negara Indonesia dapat mempunyai hak milik.
- b. Oleh Pemerintah ditetapkan badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik dan syarat-syaratnya
- c. Orang asing yang sesudah berlakunya Undang-Undang ini memperoleh hak milik karena pewarisan tanpa wasiat atau percampuran harta karena perkawinan, demikian pula warganegara Indonesia yang mempunyai hak milik dan setelah berlakunya UU ini kehilangan kewarganegaraannya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun sejak diperolehnya hak tersebut atau hilangnya kewarganegaraan itu. Jika sesudah jangka waktu tersebut lampau hak milik tidak dilepaskan, maka hak akan hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan tersebut lampau hak milik tidak dilepaskan, maka hak akan hapus karena hukum dan tanahnya jatuh pada negara, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung.
- d. Selama seseorang di samping kewarganegaraan Indonesia mempunyai kewarganegaraan asing maka ia tidak dapat mempunyai tanah dengan hak milik dan baginya berlaku ketentuan dalam ayat 3 pasal ini.

## 2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha (HGU) adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu sebagaimana tersebut dalam pasal 29, guna perusahaan pertanian, perikanan atau peternakan. HGU diberikan atas tanah yang luasnya paling sedikit 5 ha, dengan ketentuan bahwa jika luasnya 25 ha atau lebih harus memakai investasi modal yang layak dan teknik perusahaan yang baik. HGU dapat beralih dan dialihkan kepada orang lain. Hak diberikan selama jangka waktu 25 tahun, jika memang diperlukan khusus bagi perusahaan dapat berlangsung selama

---

<sup>53</sup> Supriadi, *Op cit.*, hal. 64.

35 Tahun. Dapat di perpanjangan paling lama 25 Tahun. Dalam Pasal 29 UUPA dijelaskan bahwa yang dapat memiliki hak guna usaha adalah<sup>54</sup>:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna usaha dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat sebagai yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu satu tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh hak guna usaha, jika ia tidak memenuhi syarat tersebut. Jika hak guna usaha yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam jangka waktu tersebut maka hak itu hapus karena hukum, dengan ketentuan bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

### 3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun. Jangka waktu tersebut dapat diperpanjang selama 20 Tahun. Hak ini dapat beralih dan dialihkan. Yang dapat memiliki hak guna bangunan adalah:

- a) Warga negara Indonesia;
- b) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

---

<sup>54</sup> Urip Santoso, *Op cit.*, hal. 90-91.

- c) Orang atau badan hukum yang mempunyai hak guna bangunan dan tidak lagi memenuhi syarat-syarat yang tersebut dalam ayat 1 pasal ini dalam jangka waktu 1 tahun wajib melepaskan atau mengalihkan hak itu kepada pihak lain yang memenuhi syarat. Ketentuan ini berlaku juga terhadap pihak yang memperoleh HGU. Jika hak guna bangunan yang bersangkutan tidak dilepaskan atau dialihkan dalam dialihkan dalam jangka waktu tersebut, maka hak hapus karena hukum, dengan ketentuan, bahwa hak-hak pihak lain akan diindahkan, menurut ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah.

#### 4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuanketentuan Undang-undang. Hak Pakai dapat diberikan dengan cara:

- a) Selama jangka waktu tertentu atau selama tanahnya digunakan untuk keperluan tertentu;
- b) Dengan cuma-cuma, dengan pembayaran atau pemberian jasa berupa apapun;

- c) Kemudian, yang dapat memiliki hak pakai ini adalah:
  - i. Warga Negara Indonesia;
  - ii. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
  - iii. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
  - iv. Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

## 5. Hak Sewa

Seseorang atau suatu badan hukum mempunyai hak sewa atas tanah, apabila ia berhak mempergunakan tanah milik orang lain untuk keperluan bangunan, dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa. Pembayaranannya dapat dilakukan dengan cara kontak atau diangsur. Yang dapat mempunyai hak sewa adalah:

- a) Warga Negara Indonesia;
- b) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia;
- c) Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- d) Badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

## 6. Hak penggunaan Atas Tanah

Pengertian “penguasaan” dan “menguasai” dapat dipakai dalam arti fisik, juga dalam arti yuridis, yang juga beraspek perdata dan beraspek publik<sup>55</sup>: Penguasaan dalam arti yuridis adalah penguasaan yang dilandasi

---

<sup>55</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia* (Jakarta: Djambatan, 2008), hal. 23.

hak, yang dilindungi oleh hukum dan pada umumnya memberi kewenangan kepada pemegang hak untuk menguasai secara fisik tanah yang dihaki, misalnya pemilik tanah mempergunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihaki, tidak diserahkan kepada pihak lain. Penguasaan yuridis, biarpun memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang dihaki secara fisik, pada kenyataannya penguasaan fisik dilakukan oleh pihak lain. Misalnya, seseorang memiliki tanah tidak mempergunakan tanahnya sendiri melainkan disewakan kepada pihak lain, dalam hal ini secara yuridis tanah tersebut dimiliki oleh pemilik tanah, akan tetapi secara fisik dilakukan oleh penyewa tanah.

Ada juga penguasaan secara yuridis yang tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah yang bersangkutan secara fisik. Misalnya, kreditor memegang jaminan atas tanah mempunyai hak penguasaan yuridis atas tanah yang dijadikan jaminan, akan tetapi secara fisik penguasaan tanahnya tetap ada pada pemegang hak atas tanah. Penguasaan yuridis dan fisik atas tanah ini dipakai dalam aspek privat dan penguasaan yuridis yang beraspek publik, yaitu penguasaan atas tanah sebagaimana yang disebutkan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA<sup>56</sup>.

Pengaturan hak-hak penguasaan memang sangat penting di dalam hal mengenai tanah, karena hak penguasaan dapat diakui oleh siapa saja apabila

---

<sup>56</sup> Urip Santoso, *Op cit.*, hal. 73-74.

belum ada peraturan yang mengaturnya. Pengaturan hak-hak penguasaan atas tanah dalam hukum tanah dibagi menjadi dua, yaitu<sup>57</sup>:

1. Hak penguasaan atas tanah sebagai lembaga hukum

Hak penguasaan tanah ini belum dihubungkan dengan tanah dan orang atau badan hukum tertentu sebagai pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut :

- a) Memberi nama pada hak penguasaan yang bersangkutan;
- b) Menetapkan unturnya, yaitu mengatur apa saja yang boleh, wajib, dan dilarang untuk diperbuat oleh pemegang haknya serta jangka waktu penguasaannya; Mengatur hal-hal mengenai subjeknya, siapa yang boleh menjadi pemegang haknya, dan syarat-syarat bagi penguasaannya;
- c) Hak penguasaan atas tanah sebagai hubungan hukum yang konkret Hak penguasaan tanah ini sudah dihubungkan dengan tanah tertentu sebagai objeknya dan orang atau badan hukum tertentu sebagai subjek atau pemegang haknya. Ketentuan-ketentuan dalam hak penguasaan atas tanah, adalah sebagai berikut;
- d) Mengatur hal-hal mengenai penciptaannya menjadi suatu hubungan hukum yang konkret, dengan nama atau sebutan hak atas penguasaan atas tanah tertentu;

---

<sup>57</sup> H. Aminuddin Saleh dkk., Hukum Agraria, (Makassar: AS Publishing, 2010). hal. 95.

- e) Mengatur hal-hal mengenai pembebanannya dengan hak-hak lain;
- f) Mengatur hal-hal mengenai pemindahannya kepada pihak lain;
- g) Mengatur hal-hal mengenai hapusnya;
- h) Mengatur hal-hal mengenai pembuktiannya.

Hierarki hak-hak penguasaan atas tanah dalam UUPA dan hukum tanah nasional, adalah sebagai berikut<sup>58</sup>:

## 2. Hak Bangsa Indonesia atas tanah.

Hak ini merupakan hak penguasaan atas tanah yang tertinggi dan meliputi semua tanah yang ada dalam wilayah Negara, yang merupakan tanah bersama, bersifat abadi dan menjadi induk bagi hak-hak penguasaan yang lain atas tanah. Pengaturan ini termuat dalam Pasal 1 ayat (1) sampai (3) UUPA. Hak Bangsa Indonesia atas tanah bersifat komunalistik, artinya semua tanah yang ada dalam wilayah NKRI merupakan tanah bersama rakyat Indonesia, yang telah bersatu sebagai Bangsa Indonesia (Pasal 1 ayat (1) UUPA), juga mempunyai sifat religius, artinya seluruh tanah yang ada dalam wilayah NKRI merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa (Pasal 1 ayat (2) UUPA). Hubungan antara Bangsa Indonesia dengan tanah bersifat abadi, artinya selama rakyat Indonesia masih bersatu sebagai Bangsa Indonesia, selama tanah tersebut masih ada pula, dalam keadaan yang bagaimanapun tidak ada sesuatu kekuasaan yang akan dapat memutuskan atau meniadakan hubungan tersebut Pasal 1 ayat 3.

---

<sup>58</sup> *Ibid*, hal. 96.

3. Hak Menguasai dari Negara atas tanah.

Hak ini bersumber pada hak bangsa Indonesia atas tanah, hakikatnya merupakan penugasan pelaksanaan tugas kewenangan bangsa yang mengandung hukum publik. Tugas mengelola seluruh tanah bersama ini dikuasakan sepenuhnya kepada NKRI sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat (Pasal 2 ayat (1) UUPA).

4. Hak Ulayat masyarakat hukum adat.

Hak ini diatur dalam Pasal 3 UUPA, yang dimaksud hak ulayat masyarakat hukum adat adalah serangkaian wewenang dan kewajiban suatu masyarakat hukum adat, yang berhubungan dengan tanah yang terletak dalam lingkungan wilayahnya.

5. Hak perseorangan atas tanah

Hak perseorangan atas tanah adalah hak atas tanah sebagai hak individual yang semuanya secara langsung ataupun tidak langsung bersumber pada hak bangsa (Pasal 16 dan 51 UUPA). Hak penguasaan atas tanah berisikan serangkaian wewenang, kewajiban dan atau larangan bagi pemegang haknya untuk berbuat sesuatu mengenai tanah yang dihaki. Sesuatu yang boleh, wajib atau dilarang untuk diperbuat, yang merupakan isi hak penguasaan itulah yang menjadikriterium atau tolak ukur pembeda diantara hak-hak penguasaan atas tanah yang diatur dalam hukum tanah<sup>59</sup>.

---

<sup>59</sup> Urip Santoso, *Op cit.*, hal. 75.

### **BAB III**

#### **Kendala dan Upaya PPAT dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah Di Sekitar Yogyakarta International Airport**

##### **A. Kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses Peralihan Hak Atas Tanah Di Sekitar Yogyakarta Internasional Airport.**

Yogyakarta International Airport (YIA) merupakan bandara internasional yang dibangun untuk menggantikan fungsi Bandara Adisutjipto di Sleman yang telah melebihi kapasitas operasional. Bandara ini terletak di wilayah pesisir selatan Kabupaten Kulon Progo, Daerah Istimewa Yogyakarta, tepatnya di Kecamatan Temon.

Sekitar YIA pada dasarnya dirancang untuk mendukung kepentingan nasional. hal ini tidak terlepas dari dinamika sosial, hukum, dan politik yang kompleks. Pada pelaksanaannya, salah satu tahap krusial yang menimbulkan berbagai hambatan adalah proses peralihan hak atas tanah. peralihan hak atas tanah ini tidak hanya berkaitan dengan urusan administratif atau teknis semata, melainkan juga menyentuh aspek sosial dan psikologis masyarakat lokal, terutama bagi mereka yang lahan pertaniannya terdampak langsung oleh pembangunan bandara.

Kondisi ini memperlihatkan bahwa kendala dalam proses peralihan hak atas tanah tidak hanya bersifat normatif atau administratif, namun juga dipengaruhi oleh dimensi sosial-politik yang membutuhkan pendekatan persuasif, komunikasi lintas sektor, serta kehati-hatian dalam penegakan hukum pertanahan. Dalam konteks ini, peran PPAT menjadi krusial, karena selain bertugas untuk

memastikan legalitas akta peralihan hak, mereka juga harus berhadapan dengan kompleksitas lapangan yang tidak sepenuhnya dapat diselesaikan dengan pendekatan prosedural semata.

Kondisi di atas tidak hanya menghambat proses administrasi pertanahan, tetapi juga menimbulkan tekanan psikologis dan etis bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam menjalankan tugasnya. PPAT berada dalam posisi yang dilematis. Di satu sisi, mereka memiliki kewajiban hukum untuk menyusun akta otentik atas setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016. Di sisi lain, mereka harus memastikan bahwa proses pembuatan akta tidak melanggar asas kehati-hatian, terutama ketika objek tanah masih dalam kondisi sengketa, penolakan, atau belum terpenuhinya syarat-syarat formil dan materil yang sah.

Adanya dinamika sosial-politik di tingkat akar rumput, seperti aksi penolakan warga, demonstrasi, tekanan dari pihak luar, hingga campur tangan aparat keamanan, menjadikan peran PPAT sebagai pejabat umum tidak hanya bersifat teknis administratif, melainkan juga mengandung risiko integritas dan independensi profesi. Tidak sedikit PPAT yang enggan terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah apabila terdapat konflik kepemilikan atau potensi tuntutan hukum di kemudian hari. Hal ini tentu saja berdampak pada lambatnya proses legalisasi peralihan hak, serta memunculkan ketidakpastian hukum dalam skema peralihan hak atas tanah nasional.

PPAT disisi lain juga sering kali dihadapkan pada kesenjangan antara kebijakan pusat yang menargetkan percepatan pembangunan infrastruktur dan

kondisi lapangan yang masih jauh dari kesiapan. Misalnya, masih ditemukan ketidaksesuaian data yuridis dan fisik di antara dokumen kepemilikan tanah milik warga dengan peta bidang resmi di kantor pertanahan. Belum lagi keterbatasan koordinasi antara PPAT dengan instansi seperti pemerintah daerah, Kantor Pertanahan, dan Tim peralihan hak atas tanah, yang kerap menyebabkan perbedaan interpretasi terhadap status kepemilikan atau ganti kerugian.

Faktor-faktor inilah yang kemudian menyebabkan PPAT harus menjalankan fungsi secara lebih dari sekadar pembuat akta. Dalam praktiknya, PPAT dituntut untuk memahami konflik horizontal yang terjadi di masyarakat, menengahi kepentingan hukum antar pihak, serta menjaga objektivitas dan profesionalisme dalam menghadapi tekanan baik dari pihak warga, pemerintah, maupun pelaksana proyek. Diperlukan strategi dan pendekatan yang lebih bijak agar kendala tersebut dapat diatasi tanpa mengorbankan prinsip-prinsip dasar hukum pertanahan nasional.

## **B. Upaya PPAT untuk Menyelesaikan Proses Peralihan Hak Atas Tanah Sekitar Yogyakarta International Airport**

PPAT menghadapi berbagai hambatan dalam proses peralihan hak atas tanah untuk di sekitar Yogyakarta International Airport (YIA), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), bekerja sama dengan instansi terkait seperti Kantor Pertanahan Kabupaten Kulonprogo Daerah Istimewa Yogyakarta dengan mengambil sejumlah langkah strategis yang bersifat teknis, yuridis, dan sosial untuk mengatasi berbagai kendala tersebut. Upaya-upaya ini tidak hanya berfokus pada percepatan administratif, namun juga mempertimbangkan aspek sosial

kemasyarakatan guna menciptakan proses peralihan hak atas tanah yang partisipatif, adil, dan minim konflik.

### **1. Melakukan Crosscheck Ulang**

Tantangan administratif yang signifikan dalam proses peralihan hak atas tanah untuk pembangunan Yogyakarta International Airport adalah ketidaksesuaian dan ketidaklengkapan data yuridis milik warga. Banyak pemilik tanah yang tidak memiliki dokumen lengkap terkait status kepemilikan, khususnya bagi tanah warisan atau tanah yang belum bersertifikat. Dalam kondisi ini, PPAT tidak dapat memproses pembuatan akta peralihan hak karena syarat formil dan materil belum terpenuhi secara utuh.

Mengatasi kendala tersebut, Kantor Wilayah BPN DIY bersama Panitia Pelaksana melakukan langkah strategis dengan melakukan *crosscheck* ulang terhadap data yuridis pemilik tanah. Langkah ini melibatkan kerja sama lintas sektor dengan instansi yang memiliki kewenangan administratif atas data warga, seperti Kantor Desa di lima wilayah terdampak—Desa Palihan, Glagah, Jangkar, Sindutan, dan Kebonrejo—serta Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil (Disdukcapil) Kabupaten Kulon Progo.

pengecekan data dilakukan dalam 2 (dua) tahap utama. Pertama, untuk mengecek keabsahan pemilik lahan yang belum bersertifikat, petugas melakukan pencocokan dengan buku *letter C* yang terdapat di masing-

masing kantor desa. Buku *letter C* merupakan catatan pertanahan tradisional yang memuat daftar nama warga beserta bidang tanah yang mereka miliki, biasanya digunakan sebagai bukti administratif awal dalam proses pendaftaran tanah.

Kedua, untuk memastikan identitas diri dan status hukum perdata warga, seperti hubungan keluarga dalam konteks pewarisan, P2T melakukan kerja sama dengan **Dinas Kependudukan dan Catatan Sipil**. Berdasarkan hasil wawancara, proses ini melibatkan penelusuran riwayat KTP, Kartu Keluarga (KK), hingga akta kelahiran atau akta kematian untuk memastikan bahwa yang mengklaim sebagai pemilik sah tanah memang benar-benar memiliki hubungan hukum dengan tanah yang dimaksud.

Kendala utama dalam pelaksanaan *crosscheck* ini adalah masih banyaknya warga yang belum memperbaharui data kependudukannya, seperti KTP elektronik atau dokumen KK, sehingga menyebabkan keterlambatan dalam proses verifikasi. Selain itu, ditemukan pula kasus tumpang tindih nama atau bidang tanah yang tercatat atas lebih dari satu ahli waris, sehingga membutuhkan klarifikasi lebih lanjut, bahkan melalui mediasi internal keluarga.

PPAT memegang peran penting dalam memastikan bahwa seluruh data yang diajukan warga telah melalui proses verifikasi lintas instansi ini. Dalam beberapa kasus, PPAT menunda penyusunan akta peralihan sampai seluruh dokumen pendukung terpenuhi. Bahkan dalam situasi tertentu, PPAT turut mengarahkan warga untuk mengurus surat keterangan ahli

waris, surat keterangan tidak dalam sengketa, atau melakukan pembaruan dokumen kependudukan terlebih dahulu sebagai syarat agar akta dapat diterbitkan secara sah.

Kegiatan *crosscheck* ini menjadi bagian integral dari proses peralihan hak atas tanah yang akuntabel. Langkah ini menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya bekerja dalam ranah formil pembuatan akta, tetapi juga menjalankan fungsi verifikasi hukum dan memastikan legalitas seluruh dokumen pendukung yang digunakan dalam peralihan hak atas tanah. Dengan pendekatan ini, risiko sengketa di kemudian hari dapat diminimalkan, dan asas kepastian hukum dalam peralihan hak atas tanah dapat lebih terjamin.

Memastikan keabsahan dokumen, proses *crosscheck* ini juga memiliki tujuan jangka panjang dalam membangun database pertanahan yang akurat dan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum. Dalam wawancara dengan salah satu pejabat PPAT yang terlibat langsung di lapangan, disebutkan bahwa ketidaksesuaian antara data yuridis dan kondisi faktual di lapangan merupakan salah satu faktor terbesar yang menghambat kelancaran proses peralihan hak. Banyak warga yang belum pernah mengurus administrasi pertanahan sebelumnya, karena tanah yang mereka tempati diwariskan secara turun-temurun tanpa dokumen resmi. Situasi ini menjadi tantangan tersendiri bagi PPAT, karena akta tidak dapat diterbitkan hanya berdasarkan penguasaan fisik atas tanah, melainkan harus dibuktikan dengan dokumen legal formal.

Beberapa kasus, PPAT bahkan melakukan pendampingan administratif terhadap warga, seperti membantu menyusun surat pernyataan waris, surat keterangan ahli waris tunggal, atau surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa. Upaya ini menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya berfungsi sebagai pejabat teknis pembuat akta, tetapi juga menjalankan fungsi edukatif dan fasilitatif terhadap masyarakat yang belum memahami pentingnya legalitas dokumen dalam proses peralihan hak. Dengan kata lain, proses *crosscheck* ulang ini tidak hanya berfungsi administratif semata, tetapi juga mencerminkan bentuk tanggung jawab sosial dan profesionalisme PPAT dalam memastikan bahwa setiap peralihan hak berjalan sesuai dengan prinsip kepastian hukum dan keadilan substantif.

## **2. Mediasi dan Konsultasi Personal**

Salah satu strategi yang dinilai efektif *dalam* meredam konflik dan mempercepat proses peralihan hak atas tanah adalah pendekatan mediasi dan konsultasi personal yang dilakukan oleh PPAT. Pada praktiknya, pendekatan ini tidak hanya dilakukan dalam forum resmi seperti musyawarah desa, tetapi juga melalui komunikasi informal yang bersifat kekeluargaan. Tujuan dari pendekatan ini adalah untuk membangun kepercayaan dan menjembatani ketegangan yang muncul antara warga pemilik tanah dan pelaksana proyek pembangunan YIA.

Berdasarkan keterangan dari salah satu PPAT yang ditemui dalam wawancara lapangan, mediasi informal terbukti lebih diterima oleh warga yang awalnya menolak melepaskan tanahnya. Hal ini dikarenakan

pendekatan personal dianggap lebih manusiawi dan mengedepankan empati, berbeda dengan pendekatan formal yang terkadang dirasakan kaku dan *top-down*. Dalam beberapa kasus, PPAT mendatangi langsung rumah warga untuk berdiskusi secara santai mengenai hak-hak mereka, menjelaskan prosedur peralihan hak atas tanah, dan menenangkan kekhawatiran terkait nilai ganti rugi, status hukum, maupun kemungkinan kehilangan sumber penghidupan.

Mediasi ini juga sering kali melibatkan tokoh keluarga atau tokoh masyarakat yang memiliki kedekatan emosional dengan pemilik tanah. Melalui jalur ini, informasi dapat disampaikan dengan lebih efektif karena menggunakan bahasa lokal dan pendekatan budaya yang sesuai dengan nilai-nilai masyarakat setempat. Beberapa warga yang semula menolak bahkan mengubah pendiriannya setelah mendapatkan penjelasan langsung tentang hak hukum mereka, prosedur konsinyasi, dan kemungkinan untuk tetap mendapatkan perlindungan hukum atas aset yang dimiliki.

Konsultasi personal juga menjadi sarana edukasi hukum tidak langsung. Banyak warga yang belum memahami bahwa peralihan hak atas tanah harus melalui prosedur tertentu agar sah secara hukum. Dalam hal ini, PPAT memainkan peran penting sebagai edukator hukum yang menjelaskan kepada masyarakat pentingnya akta otentik, kepastian hukum, dan perlindungan terhadap klaim pihak ketiga di masa depan. Dalam wawancara yang dilakukan terhadap tim PPAT di lapangan, disebutkan bahwa pendekatan ini mampu mereduksi potensi sengketa pasca-

peralihan hak atas tanah serta membangun hubungan yang lebih harmonis antara warga dan pemerintah.

Konsultasi personal memperlihatkan bahwa PPAT tidak hanya bekerja berdasarkan regulasi, tetapi juga memiliki tanggung jawab etis untuk mendampingi masyarakat dalam proses yang menyangkut hak atas tanah, yang secara sosiologis memiliki nilai lebih dari sekadar aset ekonomi. Tanah dalam konteks masyarakat pedesaan tidak hanya menjadi sumber penghidupan, tetapi juga bagian dari identitas kultural dan sejarah keluarga. Oleh karena itu, pendekatan yang dilakukan secara humanis dan dialogis menjadi sangat penting dalam proses peralihan hak atas tanah berskala besar seperti pembangunan Yogyakarta International Airport.

Proses peralihan hak atas tanah di YIA, PPAT sering kali menjadi figur yang dipercaya warga sebagai pihak yang netral, terutama karena keterlibatan mereka tidak langsung di bawah otoritas proyek, tetapi lebih pada sisi legalitas perbuatan hukum. Menurut keterangan dari seorang notaris yang juga bertugas sebagai PPAT di wilayah Kecamatan Temon,

Banyak kasus, warga justru lebih nyaman menyampaikan keberatan atau kebingungan hukum kepada PPAT daripada kepada tim dari instansi pemerintah atau pelaksana proyek. Hal ini karena PPAT dianggap memiliki pemahaman hukum yang kuat namun tetap dekat dengan realitas masyarakat.

Konsultasi personal yang dilakukan secara langsung dari rumah ke rumah memberikan ruang bagi warga untuk menyampaikan keluhan atau

ketakutan yang mungkin tidak tersampaikan dalam forum publik. Misalnya, kekhawatiran akan kehilangan tanah warisan yang belum bersertifikat, ketidakjelasan pembagian waris, hingga rasa curiga terhadap nilai ganti rugi yang dianggap terlalu rendah. Dalam situasi seperti itu, peran PPAT menjadi sangat penting sebagai penjas yang objektif dan penyambung komunikasi antara masyarakat dan pemerintah. Warga yang pada awalnya ragu akhirnya memahami bahwa mereka masih memiliki hak hukum dan ruang untuk menyelesaikan masalah administratif tanpa kehilangan akses terhadap kompensasi yang sah.

Proses mediasi dan konsultasi ini menjadi semakin penting mengingat kompleksitas hubungan sosial di pedesaan. Sering kali, penolakan atas pembebasan lahan bukan semata karena tidak ingin menjual tanah, tetapi karena kurangnya informasi, trauma masa lalu terhadap proyek pemerintah, atau pengaruh dari kelompok tertentu. Melalui pendekatan personal yang sabar, santun, dan tidak mengintimidasi, PPAT mampu memfasilitasi pemahaman hukum yang rasional di kalangan masyarakat. Hal ini bukan hanya mempercepat proses legalitas peralihan hak, tetapi juga menghindarkan potensi konflik sosial dan gugatan hukum di masa depan.

### **3. Penolakan terhadap Akta Bermasalah**

Pelaksanaan peralihan hak atas tanah berskala besar seperti hak atas tanah di sekitar Yogyakarta International Airport (YIA), Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berada dalam posisi yang sangat strategis namun sekaligus rawan tekanan. Di tengah target percepatan proyek strategis

nasional, tidak jarang PPAT dihadapkan pada situasi dilematis di mana pihak-pihak tertentu—baik dari masyarakat maupun institusi yang berkepentingan—mendesak agar akta peralihan hak segera dibuat, meskipun status hukum tanah belum sepenuhnya jelas atau dokumen yang dipersyaratkan belum lengkap.

Demi menjaga integritas profesi dan prinsip kehati-hatian dalam praktik hukum, PPAT secara tegas menolak untuk membuat akta atas tanah yang masih berada dalam kondisi tidak memenuhi syarat formil maupun materil. Penolakan ini bukan semata-mata tindakan defensif, melainkan bentuk implementasi langsung dari prinsip hukum “prudentia” yang menekankan kehati-hatian dalam tindakan profesional, khususnya dalam ranah hukum pertanahan yang memiliki dampak jangka panjang terhadap kepastian hukum masyarakat. Berdasarkan wawancara dengan salah satu notaris yang juga berperan sebagai PPAT di wilayah terdampak proyek YIA, diketahui bahwa tekanan untuk segera menandatangani akta sering kali muncul dari berbagai arah. Tekanan tersebut datang tidak hanya dari pihak pemilik tanah yang ingin segera menerima ganti rugi, tetapi juga dari pelaksana proyek yang menginginkan kelancaran administratif agar proses konstruksi tidak tertunda. Meski demikian, PPAT tetap berpegang pada kode etik jabatan, yang mengharuskan mereka menolak menyusun atau menandatangani akta apabila terdapat ketidakjelasan status objek tanah, konflik kepemilikan, atau ketidaksesuaian dokumen.

Beberapa contoh kasus menunjukkan bahwa tanah yang dimohonkan untuk dibuatkan akta masih dalam sengketa waris, atau ada dua pihak yang saling mengklaim hak atas bidang yang sama. Dalam kondisi demikian, PPAT memilih untuk menunda seluruh proses hingga perkara selesai secara hukum. Selain itu, ketika ditemukan bahwa dokumen pendukung seperti KTP, KK, atau surat waris belum diverifikasi secara lengkap, maka PPAT memberikan waktu kepada pihak terkait untuk melengkapinya terlebih dahulu.

Tindakan penolakan ini bukan berarti PPAT menghambat proses pembangunan, melainkan justru sebagai bentuk perlindungan hukum—baik terhadap pemilik tanah maupun terhadap institusi pelaksana proyek. Pembuatan akta yang cacat secara hukum dapat berujung pada pembatalan, sengketa di kemudian hari, atau bahkan tuntutan pidana jika terbukti merugikan pihak lain. Oleh karena itu, PPAT berperan sebagai penjaga terakhir keabsahan transaksi hukum atas tanah, dan sikap tegas terhadap akta bermasalah merupakan manifestasi dari tanggung jawab profesional mereka.

Penolakan ini juga menunjukkan bahwa PPAT tidak hanya menjalankan fungsi administratif, tetapi juga memainkan peran penting dalam memastikan bahwa proses peralihan hak berjalan sesuai asas keadilan dan kepastian hukum. Dengan menolak membuat akta secara sembarangan, PPAT memberikan contoh nyata bahwa integritas dan kepatuhan terhadap hukum harus tetap dijaga, meskipun berada dalam tekanan proyek besar.

Ketegasan ini, menurut salah satu PPAT, justru menjadi alasan mengapa masyarakat yang awalnya skeptis akhirnya mulai mempercayai bahwa proses peralihan hak atas tanah dilakukan secara bertanggung jawab dan adil.

Penolakan terhadap akta bermasalah juga mencerminkan bagaimana PPAT menjalankan fungsinya sebagai penjaga moralitas hukum dalam ranah pertanahan. Dalam situasi ideal, seluruh proses peralihan hak harus dilandasi oleh data yuridis yang sah, subjek yang cakap hukum, objek yang jelas, dan tidak ada paksaan dalam pelaksanaannya. Namun kenyataannya di lapangan, banyak ditemukan kasus ketika warga diminta segera menandatangani dokumen peralihan hak atas tanah, meskipun belum memahami sepenuhnya isi dokumen atau akibat hukum dari tindakannya. Dalam kondisi seperti itu, PPAT memegang peran kunci untuk memastikan bahwa semua pihak telah memahami hak dan kewajibannya secara utuh sebelum akta dibuat.

Pada Wawancara lanjutan dengan seorang PPAT di lokasi, disebutkan bahwa tidak sedikit warga yang datang dengan dokumen tidak lengkap, tetapi mendesak agar akta segera dibuat karena takut kehilangan kesempatan memperoleh ganti rugi. Sikap ini biasanya lahir dari ketidaktahuan hukum dan ketidakpercayaan terhadap proses formal negara. Oleh sebab itu, PPAT tidak hanya menolak, tetapi juga melakukan edukasi langsung kepada warga tersebut tentang prosedur yang benar dan potensi risiko jika akta dibuat secara tergesa-gesa. PPAT bahkan memberikan daftar dokumen yang harus

dilengkapi serta, bila perlu, merujuk warga ke instansi terkait untuk memperoleh dokumen yang sah.

Sikap tegas PPAT terhadap akta bermasalah justru memberikan pengaruh positif terhadap integritas proses peralihan hak atas tanah secara keseluruhan. Ketegasan ini menciptakan standar etik dan profesional yang menjadi acuan bagi semua pihak, termasuk pelaksana proyek, pemerintah daerah, dan warga. Dalam sebuah proyek nasional yang berskala besar dan menyentuh banyak kepentingan, keberadaan figur hukum yang tegas namun komunikatif seperti PPAT sangat dibutuhkan agar seluruh rangkaian kegiatan dapat dipertanggungjawabkan secara hukum dan etika.

Dari sisi pengawasan, PPAT yang menolak membuat akta tanpa syarat lengkap juga melindungi dirinya dari potensi sanksi administratif maupun pidana. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016, PPAT dapat dikenai sanksi mulai dari teguran tertulis, pemberhentian sementara, hingga pemberhentian tidak hormat apabila terbukti melakukan pelanggaran jabatan, termasuk membuat akta yang tidak memenuhi unsur keabsahan hukum. Oleh karena itu, tindakan preventif berupa penolakan sejak awal merupakan bagian dari perlindungan diri, profesi, dan masyarakat luas.

Penolakan terhadap pembuatan akta bermasalah bukan hanya menunjukkan profesionalisme seorang PPAT, tetapi juga mempertegas perannya dalam sistem hukum sebagai pihak yang berwenang sekaligus bertanggung jawab menjaga akta otentik tetap bermutu, sah, dan bermanfaat bagi semua pihak secara adil. Dalam konteks pembangunan Yogyakarta

International Airport, sikap ini sangat penting untuk menciptakan kepercayaan publik serta menjamin bahwa pembangunan tidak dilakukan dengan mengorbankan prinsip-prinsip hukum dan keadilan sosial.

#### **4. Melibatkan Perangkat Desa dan Tokoh Masyarakat Apabila Terjadi Masalah Dalam Peralihan Hak Atas Tanah**

Praktiknya, tokoh-tokoh ini tidak hanya dilibatkan secara simbolik, melainkan benar-benar ditempatkan sebagai juru bicara dalam forum-forum musyawarah warga, mediasi terbuka, hingga kunjungan door-to-door ke rumah warga yang masih bersikap menolak. Tokoh masyarakat yang dipilih antara lain kepala dusun, imam masjid, ketua RT/RW, serta sesepuh adat yang dikenal memiliki kharisma dan dihormati secara luas oleh komunitas lokal.

Wawancara yang dilakukan dengan salah satu PPAT yang terlibat dalam proses peralihan hak atas tanah di Desa Glagah, disebutkan bahwa kehadiran tokoh lokal dalam proses komunikasi dengan warga sangat menentukan keberhasilan pendekatan persuasif. Warga yang awalnya bersikap keras menolak mulai membuka ruang dialog ketika mendengar penjelasan dari tokoh yang mereka percayai. Bahkan dalam beberapa kasus, perangkat desa juga ikut berperan sebagai mediator antara keluarga yang berbeda pandangan dalam hal pelepasan tanah warisan.

Pelibatan perangkat desa dan tokoh masyarakat ini sejalan dengan asas keikutsertaan yang menjadi prinsip utama dalam peralihan hak atas tanah menurut Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012. Prinsip ini

menekankan pentingnya partisipasi aktif warga dalam setiap tahapan peralihan hak atas tanah, sehingga prosesnya bukan hanya sekadar administratif, tetapi juga menjunjung tinggi nilai sosial dan keadilan komunal.

**C. Analisis Kritis terhadap Peran PPAT dalam Peralihan Hak atas Tanah di Sekitar YIA.**

Konteks hukum kenotariatan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki kedudukan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan negara untuk membuat akta otentik atas perbuatan hukum tertentu di bidang pertanahan. Kewenangan ini bersifat formal, melekat, dan tidak dapat dijalankan secara sembarangan, karena setiap akta yang dibuat PPAT mengikat para pihak dan memiliki kekuatan pembuktian sempurna sebagaimana diatur dalam Pasal 1868 KUHPerdata<sup>60</sup>. Oleh karena itu, dalam praktik peralihan hak atas tanah untuk proyek strategis nasional seperti pembangunan Yogyakarta International Airport (YIA), PPAT memiliki tanggung jawab ganda: menjalankan fungsi administratif sekaligus menjamin substansi hukum dari akta yang dibuatnya.

Analisis terhadap temuan lapangan menunjukkan bahwa beban tanggung jawab PPAT dalam proyek YIA tidak dapat dilepaskan dari kerangka prinsip-prinsip hukum kenotariatan, khususnya: prinsip kehati-hatian, prinsip objektivitas, prinsip perlindungan hukum, dan asas kebenaran

---

<sup>60</sup> Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUHPerdata), Pasal 1868.

formil<sup>61</sup>. Dalam praktiknya, ketika PPAT menghadapi situasi di mana dokumen warga tidak lengkap, tanah dalam sengketa, atau terjadi penolakan sosial, mereka dituntut untuk tidak hanya menjalankan kewajiban prosedural, tetapi juga menerapkan penilaian hukum secara profesional agar akta yang dibuat tetap sah dan tidak cacat hukum. Hal ini menunjukkan bahwa pembuatan akta tidak sekadar proses administratif, tetapi mencerminkan nilai tanggung jawab etis dan yuridis yang tinggi.

Menurut perspektif hukum kenotariatan, penting untuk dipahami bahwa akta PPAT bukan hanya produk hukum yang formal, tetapi merupakan dokumen yang menciptakan akibat hukum langsung terhadap status kepemilikan hak atas tanah. Oleh sebab itu, jika PPAT tergesa-gesa menyusun akta atas dasar tekanan eksternal—misalnya karena desakan percepatan proyek—tanpa melakukan verifikasi mendalam terhadap keabsahan dokumen, maka tindakan tersebut bertentangan dengan asas perlindungan hukum<sup>62</sup>. Akibatnya, akta berisiko dibatalkan di pengadilan karena mengandung cacat formil maupun materil, serta dapat menciptakan preseden buruk terhadap keabsahan akta PPAT di masa depan.

Praktik dilapangan, ditemukan pula bahwa dalam rangka mempercepat proses peralihan hak atas tanah, dilakukan pengukuran blok atas lahan yang belum mendapat persetujuan dari pemiliknya. Secara administratif, langkah ini mungkin dianggap efisien, namun dari sudut

---

<sup>61</sup> Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas UU No. 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, Pasal 16 ayat (1) huruf a dan c.

<sup>62</sup> *Ibid.*

pandang hukum kenotariatan, penggunaan data pengukuran blok tanpa persetujuan jelas dari para pihak patut dikritisi. Sesuai Pasal 2 dan 3 PP No. 24 Tahun 2016, akta PPAT hanya dapat diterbitkan jika telah terjadi perbuatan hukum yang sah<sup>63</sup>. Bila status objek tanah belum jelas atau terjadi penolakan aktif dari pemilik, maka perbuatan hukum tersebut tidak memenuhi unsur legalitas, dan PPAT tidak memiliki dasar untuk menyusun akta secara sah.

PPAT disisi lain dituntut untuk menjaga prinsip imparialitas dan independensi. Dalam kasus YIA, sebagian warga menyatakan keberatan karena merasa ditekan secara sosial dan politis untuk melepaskan tanahnya. PPAT wajib menjaga jarak dari kepentingan pihak proyek agar akta yang dihasilkan tidak dianggap berpihak. Jika PPAT dinilai tunduk pada tekanan luar, maka bukan hanya kredibilitas pribadi PPAT yang dipertaruhkan, tetapi juga legitimasi seluruh proses peralihan hak atas tanah di mata masyarakat.

Temuan empiris juga menunjukkan bahwa peran PPAT di lapangan jauh melampaui fungsi formalnya sebagai pembuat akta. Dalam wawancara yang penulis lakukan dengan salah satu PPAT di Kecamatan Temon, dijelaskan bahwa dalam berbagai kasus, warga datang membawa dokumen tidak lengkap, atau bahkan tanpa identitas sah, karena takut kehilangan hak atas ganti rugi. Dalam situasi seperti itu, PPAT tidak hanya bertugas menerima data, tetapi juga melakukan edukasi hukum, menjelaskan

---

<sup>63</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas PP No. 37 Tahun 1998 tentang PP Jabatan PPAT, Pasal 2 dan Pasal 3.

prosedur, dan mengarahkan warga untuk melengkapi persyaratan agar akta dapat diterbitkan secara sah. Bahkan dalam beberapa kasus, PPAT secara langsung menolak permintaan dari pihak proyek yang mendesak pembuatan akta atas tanah yang masih dalam proses sengketa waris atau penolakan warga, dengan alasan bahwa hal tersebut bertentangan dengan asas kehati-hatian dan prinsip perlindungan hukum.

Melalui observasi lapangan dan penelusuran dokumen, diketahui bahwa PPAT kerap dilibatkan dalam forum musyawarah dengan warga. Kehadiran PPAT dianggap strategis untuk membangun kepercayaan, karena masyarakat melihat PPAT sebagai pihak netral yang memahami hukum dan mampu memberi jaminan bahwa hak-hak mereka tidak akan dilanggar. Bahkan, dalam beberapa kasus, warga baru bersedia ikut serta dalam proses setelah berdialog langsung dengan PPAT yang menjelaskan tentang hak atas kompensasi, mekanisme konsinyasi, dan bahwa proses pelepasan tidak bisa dilakukan sepihak oleh pemerintah.

Temuan ini menegaskan bahwa PPAT memiliki fungsi sosial dan etis yang tidak tertulis dalam peraturan jabatan, tetapi sangat penting dalam menjembatani antara prinsip hukum negara dan nilai-nilai sosial masyarakat. PPAT menjadi figur kepercayaan di tengah masyarakat yang awam hukum, serta aktor hukum yang menjamin bahwa setiap peralihan hak berlangsung secara adil, transparan, dan sah.

Peran PPAT dalam peralihan hak atas tanah untuk proyek strategis nasional seperti YIA tidak dapat dilihat sekadar sebagai pelaksana teknis

administrasi pertanahan, tetapi sebagai penjaga akurasi, legitimasi, dan moralitas hukum. Keberanian PPAT untuk menolak permintaan yang tidak sah, ketekunan dalam melakukan verifikasi dokumen, dan kepekaan terhadap situasi sosial masyarakat merupakan bentuk nyata dari profesionalisme kenotariatan. Maka dari itu, dalam konteks pembangunan hukum nasional, PPAT harus diposisikan sebagai aktor kunci yang menjaga prinsip *due process of law* sekaligus menjamin perlindungan hukum bagi semua pihak dalam transaksi pertanahan.

## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Peneliti setelah melakukan analisis atas tesis ini, menyimpulkan bahwa:

1. Kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam proses Peralihan Hak Atas Tanah sekitar Bandara mencakup aspek teknis hukum yang dapat diatasi dengan cara yaitu diantaranya penyusunan akta yang harus dilakukan secara hati-hati, menjelaskan hak warga, dan membangun kepercayaan hukum, dan aspek sosial seperti tekanan sosial dan situasi psikologis warga terdampak. PPAT dituntut untuk bersikap tidak hanya sebagai pelaksana undang-undang, melainkan juga sebagai penghubung antara struktur hukum negara dan kultur hukum lokal masyarakat.
2. Upaya yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam mengatasi hambatan dalam proses peralihan hak atas tanah yaitu dengan memberikan penyuluhan kepada masyarakat yang akan melakukan peralihan hak atas tanah yang datang kepada PPAT, dengan menjelaskan apa yang menjadi hak dan kewajiban mereka. Memandu masyarakat untuk melakukan proses pensertipikatan hak atas tanah terhadap tanah yang belum bersertipikat yang akan dilakukan peralihan haknya.

#### **B. SARAN**

Berdasarkan temuan dan analisis yang telah dilakukan, terdapat beberapa saran yang dapat diberikan untuk memperbaiki praktik peralihan hak atas tanah ke depan, khususnya dalam proyek strategis seperti pembangunan Yogyakarta International Airport (YIA), yaitu Badan Pertanahan Nasional sebaiknya lebih

meningkatkan pembinaan kepada PPAT untuk meningkatkan pengetahuan dan kemampuan teknis dalam melaksanakan tugas di bidang pertanahan khususnya mengenai PPAT, serta meningkatkan kesadaran PPAT agar dalam melaksanakan tugasnya sesuai peraturan perundang-undangan dan tidak melanggar sumpah jabatannya, agar meminimalisir terjadinya akta yang bermasalah. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membuat akta jual beli harus teliti, cermat, hati-hati, dan tidak ceroboh dalam setiap tahapan peralihan hak atas tanah demi menghindari terjadinya hal-hal yang tidak diinginkan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku :

- Abdulkadir Muhammad, *Etika Profesi Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2011.
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang.
- Achmad Rubaie, *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Bayumedia Publishing, Malang.
- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya* , Sinar Grafika, Jakarta, 2018.
- Adrian Sutedi, *Implementasi Prinsip Kepentingan Umum Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 2008).
- Alexander Abe, *Perencanaan Daerah Memperkuat Prakarsa Rakyat Dalam Otonomi Daerah*, (Yogyakarta: Laper Pustaka Utama, 2001).
- Ali Ahmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2003).
- Andi Rio Idris Padjalangi, *Perlindungan Hukum Notaris, Renvoi*, Edisi Nomor 11 Tahun Ketiga, tanggal 11 Januari 2006.
- A.P. Perlindungan, *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Mandar Maju, 1998).
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

- Boedi Harsono, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya, Majalah Renvoi*, No. 8.44.IV, Jakarta, 2007.
- E. Sumaryono, *Etika Profesi Hukum*, Kanisius, Yogyakarta.
- Fitri Anggraini, *PPAT sebagai Penengah Kepentingan Hukum Pertanahan*, Surabaya: Laksbang Pressindo, 2023.
- Gunanegara, *Rakyat & Negara, Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, (Jakarta: PT. Tatanusa, 2008).
- Habib Adjie (1), *Meneropong Khazanah Notaris & PPAT Indonesia, Cetakan Pertama*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2009.
- H. Aminuddin Saleh dkk., *Hukum Agraria*, (Makassar: AS Publishing, 2010).
- Herlien Budiono (1), *Dasar Teknik Pembuatan Akta Notaris*, PT Citra Aditya Bakti, Bandung, 2017).
- Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.
- John Salindeho, *Masalah Tanah dalam Pembangunan*, (Jakarta: Sinar Grafika, 1988).
- Lawrence M. Friedman, *The Legal System: A Social Science Perspective*, New York: Russell Sage Foundation.
- M. Syamsudin, *Operasionalisasi Penelitian Hukum*, (Jakarta: PT RajaGrafindo Persada, 2007).

- Marhel, J. (2017). *Proses Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Dalam Perspektif Kepastian Hukum*. Masalah Masalah Hukum, 249-256.
- Muchtar Wahid, *Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah: Suatu Analisis dengan Pendekatan Terpadu Secara Normatif dan Sosilogis*, Jakarta: Penerbit Republika, (2008).
- Mukti Fajar ND dan Yulianto Achmad, *Dualisme Penelitian Hukum Normatif dan Empiris*, (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2010).
- Oloan Sitorus dan Dayat Limbong, *Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, (Yogyakarta : Mitra Kebijakan Tanah Indonesia.
- Oloan Sitorus dan H. M. Zaki Sierrad, *Hukum Agraria di Indonesia: Konsep Dasar dan Implementasi*, (Yogyakarta: Mitra Kebijakan Tanah Indonesia, 2006).
- Philippe Nonet & Philip Selznick, *Law and Society in Transition: Toward Responsive Law*, New Brunswick: Transaction Publishers, 2019.
- Salim H.S, *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*, Cetakan Kedua, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2016.
- Salim HS (1), *Teknik Pembuatan Akta Tanah Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Rajawali Pers, Jakarta, 2016.
- Samsaimun, *Peraturan Jabatan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Indonesia*, Pustaka Reka Cipta, Bandung, 2018.
- Sartono Kartodirdjo, *Metodologi Penelitian Masyarakat*, Gramedia, Jakarta, 1983.

- Siti Nurbaiti, *Kedudukan PPAT dalam Sistem Hukum Pertanahan Nasional*, Malang: Setara Press, 2020, hlm. 42.
- Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, Bandar Lampung, Universitas Lampung, 2000.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung: Alfabeta, 2005.
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D*, Bandung:Alfabeta.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik*.
- Sumardjono, Maria S.W., *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi & Implementasi*. Cetakan Pertama (Jakarta: Kompas 2001).
- Sumardjono, Maria S.W., *Tanah Dalam Perspektif Hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Cetakan Pertama, (Jakarta: Yayasan Obor Indonesia 2008).
- Urip Santoso, *Hukum Agraria & Hak-hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007).
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Kajian Komperhensif*, (Jakarta : Prenadamedia Group, 2015).
- Wahyudi, *Imparsialitas Notaris dan PPAT dalam Transaksi Tanah*, Yogyakarta: Genta, 2019.

**Peraturan Perundang - Undangan**

Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Pasal 1 butir 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Jabatan Notaris (UUJN).

Surat Keputusan Nomor 68/KEP/2015 tentang Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Pengembangan Bandara Baru di DIY.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Keputusan Gubernur Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor 52 Tahun 2018 Tentang Persetujuan Peralihan Hak Atas Tanah dan Penghapusan Barang Milik Daerah yang Terkena Dampak Pembangunan Yogyakarta Internasional Airport di Kabupaten Kulon Progo.

### **Jurnal**

A. Hasyim, “*Kultur Hukum dalam Sengketa Agraria: Studi Kasus DIY*”, Jurnal Hukum Progresif, Vol. 11, No. 1 (2022).

Arita Hersila Rumbiak, “*Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah*”, Tesis, Program

- Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya, Surabaya, 2009.
- Bintang Virgo., *“Peralihan Mata Pencaharian Warga Terdampak Pembangunan Bandara Yogyakarta International Airport”* Jurnal Inovasi Penelitian. Vol.2 No.11 April 2022.
- Boedi Harsono, *Aspek-Aspek Yuridis Penyediaan Tanah Dalam Rangka Pembangunan Nasional* (Makalah, 1990).
- Dhian Ekasari, *“Analisis Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Peralihan Hak Atas Tanah Sengketa di Kabupaten Magetan”*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung Semarang, Semarang, 2021.
- Eka Febriyana, *“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Pembuatan Akta Jual Beli Yang Tidak Transparan dan Auntanbel Di Kabupaten Sleman”*, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Islam Indonesia, Yogyakarta, 2021.
- Ernila Erfa dan Syania Ubaidi., *“Konsep Dan Bentuk Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah Konsep Dan Bentuk Perlindungan Hak Penguasaan Atas Tanah Masyarakat Hukum Adat Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Masyarakat Hukum Adat Di Indonesia (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Balige No. 42/Pdt.Plw/2016/PN BLG)”*, Jurnal Indonesia Notary Vol. 3, No. 2 Tahun 2023.
- Harwidyo Eko Prasetyo., *“Analisis Dampak Pembangunan Bandara Udara Yogyakarta International Airport (YIA) terhadap Kapasitas Jalan*

- Nasional di Kabupaten Kulonprogo*” Jurnal Penelitian LPPM UMJ. 7 Oktober 2020, hlm.2.
- Harwidyo Eko Prasetyo., *”Analisis Dampak Pembangunan Bandara Udara Yogyakarta International Airport (YIA) terhadap Kapasitas Jalan Nasional di Kabupaten Kulonprogo*” Jurnal Penelitian LPPM UMJ. 7 Oktober 2020, hlm.3.
- Hildayanti B, *”Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Akta Jual Beli Yang Tidak Disampaikan ke Kantor Pertanahan*” Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar, Makassar, 2022.
- I Ketut Pande Winaya, *”Peranan PPAT dalam Peralihan Hak Atas Tanah Pembagian Harta warisan*” Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin Makassar, Makassar, 2013.
- Imam Koeswahyono, *”Melacak Dasar Konstitusional Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Pembangunan Bagi Umum*”, dimuat dalam Artikel Jurnal Konstitusi 1, 2008.
- J Andy Hartanto, *”Hukum Pertanahan Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar Hak Atas Tanah*”, Laksbang Justitia, Surabaya, 2014, hlm. 65.
- L. Wahyuni, *”Peran Etika dan Kehati-hatian dalam Tugas PPAT*”, Jurnal Kenotariatan dan Pertanahan, Vol. 6, No. 2 (2020): hlm. 44.
- Mochamad Nurali Zamroni, *”Analisis Yuridis Peralihan Hak Atas Tanah Bangunan Dengan Akta Jual Beli di Kantor Pertanahan*

- Kabupaten Grobogan*”, Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Sultan Agung Semarang, Semarang, 2021.
- Muhammad N. Afif., “*Kinerja BPN DIY Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan Bandara Yogyakarta Internasional Airport*” Jurnal Pendidikan Kewaraganeeraan dan Hukum. Vol.9, No.1 Tahun 2020.
- N.G. Yudara, *Notaris dan Permasalahannya (Pokok-Pokok Pemikiran Di Seputar Kedudukan Dan Fungsi Notaris Serta Akta Notaris Menurut Sistem Hukum Indonesia)*, (Makalah disampaikan dalam rangka Kongres INI di Jakarta), Majalah Renvoi Nomor 10.34.III, Edisi 3 Maret 2006, hlm. 72.
- Rosadi, “*Law as Social Engineering dalam Profesi PPAT: Antara Tugas dan Realita*”, Jurnal Hukum & Masyarakat, Vol. 9, No. 3 (2021): hlm. 133.
- Wayan Windia et al, “*Analisis Dampak Budaya Pembangunan Bandara Internasional Terhadap Masyarakat Sekitarntya*,” Jurnal Dwijen Agro Vol.02 No.02, (2022), hlm.1.
- Weny Masitawati, “*Tanggungjawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Terhadap Nominal Transaksi Dalam Akta Jual beli*” Tesis, Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga, Surabaya, 2015.

### **Data Elektronik**

<https://ekonomi.kompas.com//apakahpembebasan-lahan-bandara-kulonprogo-bisa-selesai-tepat-waktu-?> Kreditor: “Apakah Pembebasan Lahan Bandara Kluon Progo Tepat Waktu”, Akses pada 5 Januari 2024 pukul 15.00 WIB).

[http://geografi.ums.ac.id/ebook/perenc\\_kota/Bab2\\_pedum\\_tataruang.pdf](http://geografi.ums.ac.id/ebook/perenc_kota/Bab2_pedum_tataruang.pdf)  
diunduh pada tanggal 1 Oktober 2017 pukul 16.45 WIB.

[https://id.wikipedia.org/wiki/Rencana\\_Tata\\_Ruang\\_Wilayah\\_Kota](https://id.wikipedia.org/wiki/Rencana_Tata_Ruang_Wilayah_Kota) diunduh pada tanggal 1 Oktober 2017 pukul 16.50 WIB.

<https://kulonprogokab.bps.go.id/publication/2020/04/27/27747da8cd37d775c9ce243c/kabupaten-kulon-progo-dalam-angka-2020.html>, BPS Kabupaten Kulon Progo, "Kapanewon Temon Dalam Angka Temon Subdistrict in Figures 2020," ed. BPS Kabupaten Kulon Progo, 2020).

<https://www.kemenkeu.go.id/publikasi/berita/menkeu-tekankan-pentingnya-pembangunan-infrastruktur/>: Menkeu Tekankan Pentingnya Pembangunan Infrastruktur. (29 September 2021). Kementerian Keuangan Republik Indonesia. Akses 4 Januari 2024.



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN KULON PROGO  
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Jalan Kawijo, Pengasih, Kecamatan Pengasih Telepon: (0274) 773310 email: kab-kulonprogo@atrbpn.go.id

**SURAT KETERANGAN  
NOMOR 9/SKet-34.01.100.UP.04.07/II/2025**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Didik Haribowo Dwi Subroto, S.ST., S.H.

NIP : 197505282000031003

Jabatan : Kepala Subbagian Tata Usaha

Dengan ini menerangkan bahwa Mahasiswa berikut:

Nama : Ilyas Budi Saputra

NIM : 22921068

Program Studi : Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum

Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia

telah melaksanakan penelitian di Kantor Pertanahan Kabupaten Kulon Progo pada tanggal 13 Februari 2025 untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul "Peralihan Hak Atas Tanah di Sekitar Yogyakarta International Aripport di Hadapan PPAT".

Demikian Surat Keterangan ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kulon Progo, 17 Februari 2025

a.n. Kepala Kantor Pertanahan  
Kabupaten Kulon Progo  
Kepala Subbagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara  
Elektronik

Didik Haribowo Dwi Subroto, S.ST., S.H.

NIP 197505282000031003



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

*Melayani, Profesional, Terpercaya*

v 1.05



**KEMENTERIAN AGRARIA DAN TATA RUANG/  
BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
KANTOR WILAYAH BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Jalan Brigjen Katamso, Yogyakarta (55152) Telepon: (0274) 377747 email: diy@atrbpn.go.id

**SURAT KETERANGAN  
NOMOR B/UP.04.07/146-34.100/II/2025**

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Purwoto, A.Ptnh., M.M.  
NIP : 196712151989031001  
Pangkat/Gol : Pembina Tk. I (IV/b)  
Jabatan : Kepala Bagian Tata Usaha  
Unit Kerja : Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta

Dengan ini menerangkan bahwa:

Nama : Ilyas Budi Saputra  
NIM : 22921068  
Fakultas : Hukum  
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia

telah melaksanakan pengambilan data dan wawancara untuk penelitian di Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Istimewa Yogyakarta dengan narasumber:

Nama : Eti Yuli Hartati, S.H.  
NIP : 196907131995032001  
Jabatan : Penata Pertanahan Muda

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk dapat digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, 25 Februari 2025

a.n. Kepala Kantor Wilayah  
Badan Pertanahan Nasional  
Provinsi D.I. Yogyakarta  
Kepala Bagian Tata Usaha,

Ditandatangani Secara  
Elektronik

Purwoto, A.Ptnh., M.M.  
NIP 196712151989031001



Dokumen ini sah dan telah ditandatangani secara elektronik melalui e-Office ATR/BPN menggunakan sertifikat elektronik BSrE, BSSN. Untuk memastikan keasliannya, silakan pindai Kode QR menggunakan fitur 'Validasi Surat' pada aplikasi Sentuh Tanahku

*Melayani, Profesional, Terpercaya*

v 1.05

PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
**THERESIA PUSVITA DEWI, S.H.**

Jln. Jogoyudan No. 02, Wates, Kulon Progo  
Daerah Istimewa Yogyakarta  
Telp : 0274 - 775 043  
e-mail : tpusvita@gmail.com

---

**SURAT KETERANGAN**

NOMOR: 13/PPAT/III/2025

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : **THERESIA PUSVITA DEWI, S.H.**  
No : 3-X.A-2005 tertanggal 11 Februari 2005  
Jabatan : PPAT Kab. Kulon Progo

bahwa Mahasiswa berikut:

Nama : Ilyas Budi Saputra  
NIM : 22921068  
Program Studi : Kenotariatan Program Magister Fakultas Hukum  
Perguruan Tinggi : Universitas Islam Indonesia

telah melaksanakan penelitian di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) pada tanggal 3 Maret 2025 untuk kepentingan penulisan Tesis dengan judul "Peralihan Hak Atas Tanah di Sekitar Yogyakarta International Aripot di Hadapan PPAT".

Demikian Surat Keterangan ini kami buat untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya.

Kulon Progo, 03 Maret 2025

Hormat kami,

  
**THERESIA PUSVITA DEWI, S.H.**

