

346.0438

LSP

e e

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT  
DALAM PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA PPAT  
DI KABUPATEN KLATEN**



Tesis  
Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Mencapai derajat Sarjana S-2

**MAGISTER KENOTARIATAN**

Oleh :  
**K. DODIK ISPRASETIANTO. SH**  
B4B 000 118

**PROGRAM PASCA SARJANA  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG**

**2003**

TESIS

**KESADARAN HUKUM MASYARAKAT  
DALAM PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA PPAT  
DI KABUPATEN KLATEN**

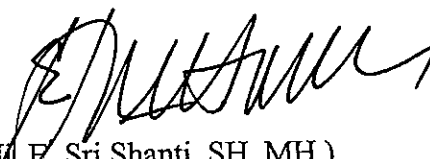
Oleh :

**K. DODIK ISPRASETIANTO. SH  
B4B 000 118**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji pada tanggal 6 Januari 2003 dan dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima.

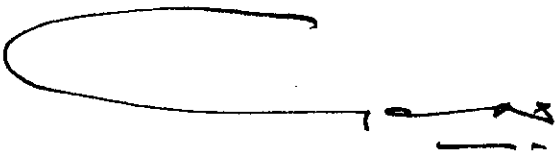
Tesis ini telah diterima sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan.

Dosen Pembimbing



(H. E. Sri Shanti, SH. MH.)

Mengetahui  
Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan



(Prof. IGN. Sugangga, SH.)

## PERNYATAAN

Yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : K. DODIK ISPRASETIANTO. SH

NIM : B4B 000 118

PROGRAM : MAGISTER KENOTARIATAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya. Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan di dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, 9 Oktober 2003

Hormat saya,



K. DODIK ISPRASETIANTO. SH

## ABSTRAK

Kesadaran hukum masyarakat dalam pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT mempunyai arti yang sangat penting. Karena sifat khusus dari tanah, yaitu merupakan benda kekayaan yang dalam keadaan bagaimanapun masih bersifat dalam keadaan tetap. Disamping itu adanya hubungan yang sangat erat antara manusia dengan tanah didalam kehidupannya, dengan mempunyai hak atas tanah berarti memiliki kekayaan yang tidak ternilai harganya. Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah tersebut, maka seseorang harus mempunyai alat bukti yang kuat berupa sertifikat tanah. Dalam hal pemindahan hak atas tanah dengan akta PPAT "wajib" untuk didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal penanda tangan akta, sebagaimana yang diatur dalam Pasal 20 ayat (1) PP Nomor 10 Tahun 1961.

Meskipun PP Nomor 10 Tahun 1961 telah disempurnakan oleh PP Nomor 24 Tahun 1997, namun "kewajiban" untuk melaksanakan pendaftaran hak atas tanah masih berlaku, sehingga tetap menimbulkan masalah karena tidak adanya sanksi yang tegas apabila pendaftarannya melebihi batas waktu 7 (tujuh) hari seperti yang telah ditetapkan. Berkaitan dengan hal tersebut diatas, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya bisa didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT, sedangkan mengenai tugas, kewajiban dan wewenang PPAT diatur didalam ketentuan Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998.

Metode pendekatan dalam penelitian ini adalah *juridis empiris*. Secara *juridis*, penelitian ini bertitik tolak dengan menggunakan kaidah hukum (agraria). Secara *empiris*, penelitian ini bertujuan memperoleh data mengenai pelaksanaan pemindahan hak atas tanah di Kabupaten Klaten. Obyek penelitian ini adalah bidang-bidang tanah yang berasal dari peralihan hak. Metode penarikan sampling yaitu dengan menggunakan purposive random sampling, dimana anggota populasi tidak diberi kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi anggota sampel.

Berdasarkan hasil penelitian, maka dapat diperoleh kesimpulan bahwa pada umumnya kesadaran hukum masyarakat di Kabupaten Klaten berkaitan dengan adanya suatu "kewajiban" untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang diperoleh karena pemindahan hak dan adanya ketentuan bahwa semua pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat, apabila dibuktikan dengan akta PPAT masih kurang. Hal ini perlu mendapat penanganan yang lebih serius dari pejabat yang berwenang. Namun demikian sebagian dari mereka telah melaksanakan pensertipikatan hak atas tanah yang diperoleh karena pemindahan hak.

## ABSTRACT

Consciousness of rule for society in the transferring of the rights for land use with using official document PPAT has very important meaning. Because special characteristic of the land is material wealthy that however condition has been still constant. Beside that there is a close relationship between human and land in their life in which has the rights for land use, it means he has wealthy that cannot be calculated. To guarantee certainly of rule to the right for land use, therefore he must have strong evidence that is land certificate. In the transferring of the rights for land use with official document PPAT "must" be registered in local land matters office within a period of seven days since date of official document signature, as it has been regulated in (20) section (1) verse PP number (10) in 1961.

Although PP number (10) in 1961 has been completed by PP number (24) in 1997 but obligation to do registration of the right for land use has been still valid, so that still gets problem because there has no been real punishment if the registration is over seven days like that determined. According to the matter above, therefore following determination (37) section (1) verse PP number (24) in 1977 state that the transferring of the rights for land use only can be registered if there is evidence with PPAT official document on the other land the duty, obligation and rights of PPAT regulated in determination (1) section (1) verse PP number (37) in 1998.

Method of the research is juridical empirical. Juridical the research has focus by using legal norm (agrarian affairs). Empirically the research has aims to get data about doing of the transferring of the rights for land use in Klaten region. Object of the research is a land field that comes from the transferring of the rights. Method of taking sampling is by using purposive random sampling where member of population has not been given the same chance to be chosen become member of sample.

Based on the result of research so that can be found conclusion that generally consciousness of rule for society in Klaten region there is correlation with obligation to do registration the rights for land use that can be found because the transferring of the rights for land use only can be registered in local land matters office if there is evidence with official document PPAT has no been still enough. The case need handling seriously from high functionary on the other hand most of them has had certificate of the rights for land use that be found because the transferring of the rights.

## **KATA PENGANTAR**

Dengan memanjatkan puji syukur kepada Nama Tuhan Allah Yang Maha Kuasa bahwa atas segala berkat dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul :

### **KESADARAN HUKUM MASYARAKAT DALAM PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH DENGAN AKTA PPAT DI KABUPATEN KLATEN**

Penulisan tesis ini dimaksudkan untuk memenuhi sebagian tugas dan syarat guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Program Pasca Sarjana Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang Jawa Tengah.

Dalam menyusun tesis ini, penulis banyak mendapatkan bantuan, petunjuk serta keterangan dari berbagai pihak, yang mana kesemuanya sangat membantu penulis selama menyusun tesis ini. Oleh karena itu dalam kesempatan yang baik ini penulis mengucapkan banyak terima kasih kepada :

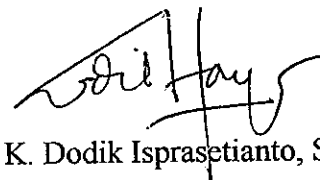
1. Bapak Prof. Ir. Eko Budiharjo, MSc, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Dr. Soeharjo Hadi Saputro, dr. Sp.PO (K), selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Prof. IGN Sugangga, SH, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak R. Suharto, SH. MH, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Ibu Hj. E. Sri Shanti SH, MH, selaku dosen pembimbing dalam penulisan tesis, dan telah banyak meluangkan waktunya untuk membimbing, mengarahkan dalam menyelesaikan tesis ini dengan penuh kesabaran dan ketelitiannya.
6. Bapak Sukirno SH, MSi, yang telah meluangkan waktunya untuk memberikan petunjuk-petunjuk tambahan yang berguna dalam penyusunan tesis ini.

7. Semua civitas akademika di lingkungan Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro, yang telah memberikan kesempatan dan kepercayaan guna penyelesaian tesis ini.
8. Bapak dan ibu tercinta yang senantiasa memberikan dukungan, dorongan, bimbingan serta motivasi sehingga dapat terselesaikannya tesis ini.
9. Istri dan anak-anakku tercinta yang telah memberi motivasi dan dorongan sehingga terselesaikannya tesis ini.
10. Bapak Drs. Suprpto, selaku Kepala Bagian Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten dan seluruh staf karyawan yang telah memberikan kesempatan guna melaksanakan penelitian sehingga dapat terselesaikannya tesis ini.
11. Bapak L. Sukarjo, SH, selaku PPAT di Kabupaten Klaten, yang telah memberikan keterangan bagi penyusunan tesis ini.
12. Bapak Hendrikus Subekti, SH, selaku Notaris PPAT di Kabupaten Klaten, yang telah memberikan keterangan bagi penyusunan tesis ini.

Sadar dengan sesadar-sadarnya bahwa dalam penulisan tesis ini masih banyak kekurangan dan kelemahannya, karena terbatasnya waktu, biaya dan tenaga. Untuk itu saya berharap kepada semua pihak untuk dapat memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun.

Semarang, 9 Oktober 2003

Penulis



K. Dodik Isprasetyanto, SH

## DAFTAR ISI

<b>BAB I</b>	<b>PENDAHULUAN</b>	
	A. Latar Belakang Masalah .....	1
	B. Perumusan Masalah .....	6
	C. Tujuan Penelitian .....	7
	D. Manfaat Penelitian .....	7
	E. Sistematika Penulisan .....	8
<b>BAB II</b>	<b>TINJAUAN PUSTAKA</b> .....	<b>10</b>
	A. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	10
	B. Kesadaran Hukum Masyarakat. ....	12
	C. Pendaftaran Tanah .....	15
	C.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah .....	15
	C.2. Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah. ....	18
	C.3. Pelaksanaan dan Sistem Pendaftaran Tanah.....	21
	D. Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah.....	28
	D.1. Peralihan Hak Atas Tanah.....	32
	D.2. Pemindahan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli).....	33
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN</b> .....	<b>38</b>
	A. Metode Pendekatan .....	39
	B. Spesifikasi Penelitian .....	40
	C. Populasi dan Penentuan Sampel .....	40
	D. Teknik Pengumpulan Data .....	42
	E. Pengecekan Validitas Data .....	43
	F. Metode Analisa Data .....	45
<b>BAB IV</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b> .....	<b>46</b>
	A. Letak dan Batas Administrasi Wilayah Kerja .....	46
	B. Tugas Pokok, Tanggung jawab, dan Kewajiban PPAT .....	50
	B.1. Tugas Pokok PPAT .....	50
	B.2. Tanggung jawab PPAT .....	55
	B.3. Kewajiban-kewajiban PPAT .....	55

C. Pemberhentian PPAT .....	57
D. Daerah Kerja PPAT .....	60
E. PPAT Sementara dan PPAT Khusus .....	62
E.1. Camat Sebagai PPAT .....	62
E.2. PPAT Khusus .....	63
F. Akta PPAT .....	63
F.1. Pengertian Akta PPAT. ....	63
F.2. Fungsi Akta PPAT .....	65
G. Peran PPAT Dalam Proses Pemindahan Hak Atas Tanah .....	67
H. Prosedur dan Proses Pemindahan Hak atas Tanah di Kabupaten Klaten. ....	76
I. Prosedur dan Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan dalam Pemindahan Hak atas Tanah karena Jual Beli .....	76
J. Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah di Kabupaten Klaten. ....	81
J.1. Bila Hak Atas Tanah Sudah Bersertipikat .....	83
J.2. Permohonan Dan Penyelesaian Konversi (Untuk Tanah Adat) Diikuti Peralihan Hak Karena Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat .....	88
K. Gambaran Umum Responden .....	94
K.1. Jenis Kelamin .....	94
K.2. Umur Responden .....	95
K.3. Pekerjaan Responden .....	95
K.4. Pendidikan .....	96
L. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pemindahan Hak (Jual Beli). ....	97
L.1. Mengenai hak atas tanah yang peralihan haknya dilaksanakan dengan jual-beli .....	98
L.2. Mengenai prosedur pemindahan hak atas tanah .....	99
L.3. Mengenai pendaftaran pemindahan hak atas tanah. ....	100

L.4. Untuk mendapatkan data mengenai tujuan dilakukannya pendaftaran pemindahan hak atas tanah, diperoleh data sebagai berikut.....	101
L.5. Untuk mengetahui tentang sistem hukum yang digunakan dalam pemindahan hak atas tanah tersebut dengan akta PPAT / tidak, dan jawaban yang diperoleh sebagai berikut .....	102
M. Permasalahan Yang Timbul Dalam Proses Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Klaten .....	103
<b>BAB V   PENUTUP .....</b>	<b>107</b>
A. Kesimpulan .....	107
B. Saran-Saran .....	108
<b>DAFTAR PUSTAKA .....</b>	<b>110</b>

## DAFTAR TABEL

TABEL 3.1	Jenis Tanah di Wilayah Kabupaten Klaten .....	48
TABEL 3.2	Mata Pencaharian Penduduk .....	49
TABEL 3.3	Peralihan Hak Milik Atas Tanah .....	76
TABEL 3.4	Produk Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah .....	81
TABEL 3.5	Penyelesaian Permohonan Hak Atas Tanah .....	93
TABEL 3.6	Jenis Kelamin .....	94
TABEL 3.7	Kelompok Umur Responden .....	95
TABEL 3.8	Jenis Pekerjaan Responden.....	96
TABEL 3.9	Tingkat Pendidikan Responden.....	97
TABEL 3.10	Hak Atas Tanah Peralihan Haknya Berdasarkan Jual-Beli .....	98
TABEL 3.11	Prosedur Pemindahan Hak Atas Tanah .....	99
TABEL 3.12	Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah.....	100
TABEL 3.13	Tujuan Dilakukannya Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah .....	101
TABEL 3.14	Pemindahan Hak Atas Tanah dengan Akta PPAT.....	102

## **DAFTAR LAMPIRAN**

Lampiran I Akta Jual Beli

Lampiran II Akta Hibah

Lampiran III Akta Pembagian Hak Bersama

Lampiran IV Akta Pemberian Hak Tanggungan

Lampiran V Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Lampiran VI Bagian Alir Permohonan Hak Atas Tanah

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Tanah di seluruh wilayah Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa kepada rakyat Indonesia, yang telah bersatu menjadi bangsa Indonesia merupakan salah satu unsur utama bagi kelangsungan hidup dan penghidupan bangsa Indonesia sepanjang masa, tujuannya adalah dipergunakan untuk tercapainya sebesas-besar kemakmuran rakyat yang terbagi secara adil dan merata baik materiil maupun spirituil sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang Undang Dasar 1945, yang isinya : "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat".

Negara Indonesia adalah negara agraris yang mayoritas penduduknya bercocok tanam. Di samping itu tanah juga digunakan sebagai lahan pembangunan untuk gedung perkantoran, pertokoan, industri, serta merupakan tempat tinggal manusia.

Menanggapi arti penting masalah tanah dalam kehidupan ini maka diperlukan peraturan yang mengatur tentang tanah. Sehingga pada tanggal 24 September 1960 pemerintah mengeluarkan peraturan yaitu Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Pokok Agraria (UUPA) di mana dalam Pasal 4 ayat (1) berbunyi :

UPT-PUSTAK-UNDIP

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang serta badan-badan hukum”<sup>1</sup>.

Berdasarkan ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat Nomor II/MPR/1998 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara (GBHN) Bab IV Pembangunan Lima Tahun Ketujuh Nomor 19 huruf (b) menyatakan :

“Pembangunan pertanahan diarahkan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat serta untuk memperkuat persatuan dan kesatuan nasional, mendukung pemberdayaan ekonomi masyarakat dan memperluas kesempatan usaha serta meningkatkan lapangan kerja melalui penataan kepemilikan, pengusahaan dan penggunaan tanah bagi masyarakat secara adil yang didukung oleh tertib dan penegakan hukum, tertib administrasi dan penggunaan tanah berdasarkan rencana tata ruang wilayah yang serasi dan seimbang serta menjamin pemanfaatan tanah dengan tetap menjaga kelestarian dan fungsi lingkungan hidup. Pembangunan pertanahan bertujuan untuk memanfaatkan tanah secara terpadu antara berbagai sektor pembangunan serta mencapai peningkatannya kualitas ruang”.

Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah yang meningkatkan harga tanah, maka dengan adanya Undang Undang Pokok Agraria yang diberlakukan oleh Menteri Dalam Negeri (sekarang BPN) seperti yang kita lihat dalam Pasal 26 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria yang isinya :

“Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah”<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Sudarga Gautama, *Tafsir Undang Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1990, hal. 98.

Untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu peraturan pemerintah tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah tersebut dikeluarkan sebagai usaha pencegahan terhadap bentuk-bentuk perbuatan hukum yang sering terjadi dalam masyarakat. Pada hakekatnya bentuk perbuatan hukum tersebut justru untuk menyimpang atau melanggar hukum yang berlaku, yang apabila dibiarkan akan mengganggu tercapainya program catur tertib dalam bidang pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib pemilikan / penguasaan tanah dan tertib penggunaan serta pemeliharaan kesuburan tanah.

Akta tanah yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu, sehingga perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Tidak dapat dipungkiri, bahwa banyak sengketa tanah timbul karena dokumen-dokumen pertanahannya yang tidak sempurna. Oleh karena itu, PPAT perlu dibekali dengan pengetahuan tentang hukum beserta segala aspeknya, yang berkaitan dengan masalah-masalah pertanahan.

Sengketa tanah selain timbul karena dokumen-dokumen pertanahannya tidak sempurna, juga diakibatkan ketidak cermatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta-akta pemindahan hak atas tanah. Dapat juga diakibatkan oleh orang atau badan hukum itu sendiri dalam melakukan suatu perbuatan

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, 2000, hal, 13.

hukum tertentu, yang berobyekkan tanah, belum memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Berdasarkan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan, bahwa :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan peraturan pemerintah tersebut pemegang hak atas tanah wajib mendaftarkannya pada Kantor Pertanahan setempat. Menurut ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dengan demikian, PPAT berkedudukan sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas sebagian pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta atas perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah yang selanjutnya dipergunakan sebagai dasar pendaftaran tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disingkat PPAT, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, ialah:

Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat

akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Mengenai siapa yang dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan ketentuan Pasal 6 huruf (f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah “lulusan program pendidikan spesialis notariat dan program magister kenotariatan atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi”.

Dengan demikian, PPAT merupakan pejabat umum yang **diangkat** atau **ditunjuk** oleh pemerintah yang berwenang dalam pembuatan akta-akta otentik. Sehingga pemindahan hak atas tanah yang dilakukan tanpa melalui PPAT, adalah tidak memenuhi persyaratan formil dan juga tidak sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku. Hal demikian dapat menimbulkan suatu akibat hukum.

Akta yang dibuat tidak melalui PPAT tidak terjamin kekuatannya, lain halnya jika akta pemindahan hak atas tanah dilakukan di hadapan PPAT, maka akta tersebut merupakan akta otentik, yang merupakan alat pembuktian atas suatu perbuatan hukum tersebut.

Akan tetapi, pada masyarakat kita yang sudah maju dan berkembang masih banyak yang kurang sadar akan arti pentingnya jaminan kepastian hukum. Hal ini sering kali dijumpai di masyarakat pedesaan, yang dalam melakukan proses pemindahan hak atas tanah masih dilakukan tanpa melalui PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam hal tersebut. Tentunya banyak faktor

yang menyebabkan masyarakat melakukan pemindahan hak atas tanah tanpa melalui PPAT.

Dengan mengetahui apa dan siapa sajakah PPAT, serta mengetahui kedudukan, tugas, serta kewenangannya. Diharapkan bagi pihak-pihak yang melakukan pemindahan hak atas tanah supaya dalam melakukan perbuatan hukum tersebut di hadapan PPAT, karena hal tersebut sesuai dengan prosedur hukum yang berlaku.

Bertitik tolak dari uraian latar belakang masalah diatas, maka penulis tertarik untuk mengangkat dan membahasnya dalam sebuah tesis yang berjudul : “Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah Dengan Akta PPAT” (studi kasus di Kabupaten Klaten).

## **B. Perumusan Masalah**

Permasalahan dalam penelitian ini adalah :

1. Bagaimana kesadaran hukum masyarakat dalam pemindahan hak atas tanah dengan akta PPAT di Kabupaten Klaten ?
2. Apa hambatan dan upaya penanggulangan yang menyebabkan masyarakat di Kabupaten Klaten tidak melaksanakan pemindahan hak atas tanah di hadapan PPAT ?
3. Bagaimana pelaksanaan kewajiban PPAT untuk mengadakan penyuluhan hukum kepada masyarakat sehubungan dengan pemindahan hak atas tanah di Kabupaten Klaten ?

### **C. Tujuan Penelitian**

Penelitian merupakan kegiatan mutlak yang harus dilakukan dalam penyusunan tesis. Penelitian yang dilakukan mempunyai tujuan sebagai berikut :

1. Untuk mendapat masukan-masukan sekitar kesadaran hukum masyarakat di Kabupaten Klaten dalam hal pemindahan hak atas tanah dengan akta PPAT.
2. Untuk menjelaskan hambatan yang ada dan upaya penanggulangan kenapa masyarakat tidak melaksanakan pemindahan hak atas tanah di hadapan PPAT.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan kewajiban PPAT dalam hal penyuluhan hukum pemindahan hak atas tanah di Kabupaten Klaten.

### **D. Manfaat Penelitian**

Melalui penelitian yang dilakukan, maka diharapkan dapat memberikan kontribusi pada dua aspek sebagai berikut :

#### **1. Aspek keilmuan**

Bagi pengembangan ilmu pengetahuan hukum dan peraturan di bidang hukum agraria, khususnya dalam pelaksanaan pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

#### **2. Aspek praktis**

Hasil penelitian ini dapat dijadikan referensi dalam melaksanakan pendaftaran pemindahan hak atas tanah sesuai dengan tujuan dan asas pendaftaran tanah.

## E. Sistematika Penulisan

Untuk dapat memberikan gambaran yang komprehensif, maka penyusunan hasil penelitian perlu dilakukan secara runtut dan sistematis sebagai berikut :

Bab pendahuluan diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah yang menjadi fokus penuntun dalam penelitian, tujuan penelitian, kegunaan penelitian, dan sistematika penulisan tesis.

Bab kedua, yaitu tinjauan pustaka, berisikan tentang definisi PPAT, kemudian dilanjutkan dengan pandangan tentang PPAT, kesadaran hukum masyarakat sehubungan dengan fungsi akta PPAT dalam hal pemindahan hak atas tanah, disamping itu dijelaskan pula mengenai pendaftaran tanah yang meliputi pengertian, dasar hukum dan tujuan dilakukannya pendaftaran tanah. Kemudian yang terakhir dijelaskan mengenai pendaftaran pemindahan hak atas tanah, yang meliputi pemindahan hak milik atas tanah dan pemeliharaan data yang disebabkan peralihan hak atas tanah.

Bab ketiga, mengenai metode yang digunakan dalam penelitian. Diantaranya yaitu metode penelitian yang menggunakan *yuridis empiris*, spesifikasi penelitian dengan menggunakan *deskriptif analitis*, sedangkan populasinya yaitu semua orang yang terkait dengan pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan cara *non-random sample* guna mendapatkan sample bertujuan. Teknik pengumpulan data meliputi data primer dan data sekunder, pengecekan validitas data digunakan teknik triangulasi,

sedangkan data-data yang diperoleh kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menjawab permasalahan yang diajukan.

Bab keempat, membahas mengenai hasil penelitian. Materi yang disajikan dalam bab ini, yaitu mengenai hasil dari penelitian yang berupa data-data yang diperoleh, sesuai yang dijelaskan pada bab pendahuluan, kemudian langsung dianalisis. Analisis diarahkan untuk menjawab semua rumusan masalah. Adanya kesenjangan *das sollen* dengan *das sein* dengan melihat berbagai faktor yang menghambat pendaftaran pemindahan hak atas tanah di Kabupaten Klaten dan upaya-upaya yang telah, sedang, dan akan dilakukan untuk mengatasi hal tersebut dari pihak-pihak yang terkait.

Bab kelima, yaitu mengenai kesimpulan dan saran. Kesimpulan diperoleh dari hasil analisis terhadap hasil penelitian dan pembahasan pada bab keempat. Sedangkan saran-saran dilakukan sebagai pertimbangan untuk diadakan perbaikan-perbaikan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### A. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanah merupakan sumber daya alam yang sangat penting artinya dan mempunyai nilai ekonomis tinggi, di samping itu, tanah juga mempunyai fungsi lainnya, yaitu sebagai tempat tinggal, kegiatan pertanian, serta tempat untuk mendirikan berbagai usaha. Untuk itu diperlukan adanya alat bukti akan kepemilikannya, agar tidak menimbulkan sengketa atas tanah tersebut.

Akta tanah yang dibuat di hadapan PPAT, merupakan alat bukti atas dilaksanakannya suatu perbuatan hukum tertentu, yang berobyekkan tanah, sehingga pengalihan hak atas tanah dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat. Hal tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang berbunyi : “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Didalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, disebutkan pula bahwa : “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Pengertian ”pejabat umum” dalam Bahasa Belanda, adalah “open baar: / “ambtenaar”<sup>3</sup>, “open baar” berarti berkaitan dengan pemerintah, urusan yang terbuka untuk umum, sehingga dalam hal ini, PPAT adalah termasuk pejabat umum, karena PPAT diangkat oleh pemerintah serta menangani urusan untuk umum,, “open baar ambtenaar”, berarti pejabat yang bertugas membuat akta umum.

R. Soegondo Notodisoerjo menjelaskan, bahwa seorang diangkat menjadi pejabat umum, apabila ia diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah serta diberi kewenangan dan kewajiban untuk melayani publik dalam hal-hal tertentu. Karena ia ikut melaksanakan kewibawaan pemerintah<sup>4</sup>.

Dalam jabatan itu tersimpul suatu sifat atau ciri khas, yang membedakannya dari jabatan lainnya dalam masyarakat. Sekalipun untuk menjalankan jabatan lainnya itu juga memerlukan pengangkatan atau ijin dari pemerintah, misalnya, seorang dokter, advokat, dan lain-lainnya yang menjalankan pekerjaan bebas. Maka, sifat dari pengangkatan itu sesungguhnya pemberian ijin, pemberian wewenang itu memberikan sekedar lisensi untuk menjalankan suatu jabatan, akan tetapi, mereka itu tidak mempunyai sifat sebagai pejabat umum. Oleh karena mereka tidak menjalankan sesuatu kekuasaan yang berdasarkan pada kewibawaan pemerintah.

---

<sup>3</sup> Salindeho john, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Ujung Pandang, 1987, hal. 53.

Menurut ketentuan Pasal 6 huruf (f) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang dapat diangkat sebagai PPAT, adalah :

Lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat (sekarang Magister Kenotariatan) atau Program Pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.

Sedangkan yang dapat ditunjuk karena jabatannya, berdasarkan ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

- Ayat 1 : PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- Ayat 2 : PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan tugas / program pemerintah.

Berdasarkan ketentuan-ketentuan tersebut dapat disimpulkan, bahwa PPAT ada yang ditunjuk karena jabatannya, tetapi ada pula yang diangkat oleh pemerintah, karena telah lulus ujian yang telah diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / BPN atau lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan lembaga pendidikan tinggi.

## **B. Kesadaran Hukum Masyarakat.**

Ada dua fungsi yang dapat dijalankan oleh hukum di dalam masyarakat, yaitu pertama sebagai sarana kontrol sosial dan kedua sebagai sarana untuk melakukan *social engineering*<sup>5</sup>. Sebagai sarana kontrol sosial maka hukum bertugas untuk menjaga agar masyarakat tetap dapat berada

---

<sup>4</sup> Ibid., hal. 53.

<sup>5</sup> Satjipto Raharjo, *Hukum dan Masyarakat*, Angkasa, Bandung, 1980, hal. 117.

di dalam pola-pola tingkah laku yang telah diterima olehnya. Berjalannya fungsi hukum dalam masyarakat yang sedang membangun yaitu sebagai sarana pembaharuan masyarakat. Dengan kesadaran hukum maka suatu peraturan hukum dapat berfungsi sebagaimana mestinya dalam masyarakat. Dengan berfungsinya hukum sebagai sarana suatu pembaharuan masyarakat maka hukum dapat dijadikan sebagai pendukung proses pembangunan dan sekaligus sebagai mesin penggerak untuk mempercepat laju pembangunan. Maka kesadaran hukum masyarakat akan memegang peranan yang sangat penting dalam pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

Menurut pendapat Soerjono Soekanto, bahwa kesadaran hukum masyarakat merupakan suatu penilaian terhadap apa yang dianggap sebagai hukum yang baik dan / atau yang tidak baik. Penilaian terhadap hukum tersebut didasarkan pada tujuannya, yaitu apakah hukum tadi adil atau tidak. Oleh karena keadilanlah yang diharapkan oleh warga masyarakat<sup>6</sup>.

Hampir semua masyarakat ingin hidup pantas yang secara implisit berarti suatu keteraturan. Misalnya pada kehidupan sehari-hari. Masing-masing sudah mempunyai suatu urutan kegiatan-kegiatan yang tersusun dalam daftar yang tersimpan di dalam pikirannya. Apabila ada kegiatan-kegiatan yang tidak dilakukannya, atau karena keadaan kemudian terlompati, maka

---

<sup>6</sup> Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah, *Sosiologi Hukum dalam Masyarakat*, Jakarta, 1987, hal. 235.

kecenderungan bahwa urutan kegiatannya akan kacau dan yang bersangkutan merasakan ada sesuatu yang ganjil.

Disamping itu akan terlihat pula betapa kepantasan bagi seseorang mungkin sama atau bahkan mungkin berbeda dengan kepantasan bagi orang lain. Agar tidak terjadi bentrokan-bentrokan antara aneka macam kepantasan tersebut, maka manusia menciptakan kaedah-kaedah atau norma-norma. Kaedah-kaedah tersebut sebenarnya merupakan patokan-patokan bagi tingkah laku manusia. Dengan adanya patokan-patokan tersebut, maka ada sesuatu pegangan mengenai perbuatan-perbuatan yang boleh dilakukan dan perbuatan yang dilarang. Kaedah-kaedah tersebut bertujuan agar pergaulan hidup ini berjalan normal artinya didasarkan pada norma atau kaedah.

Jelaslah bahwa kaedah-kaedah tersebut diatas ditujukan untuk menyeragamkan kepantasan-kepantasan dalam pergaulan hidup. Yang berarti pula menyasikan kepentingan-kepentingan dalam masyarakat. Diantara sekian banyaknya kaedah-kaedah, maka kita mengenal kaedah hukum (atau hukum) yang mempunyai ciri-ciri tertentu yang membedakannya dengan kaedah-kaedah lainnya, misalnya kaedah-kaedah kepercayaan, kesusilaan dan sopan santun. Hukum bertujuan untuk mencapai keadaan damai dalam hidup, melalui keserasian antara ketertiban dan keadilan.

## C. Pendaftaran Tanah

### C.1. Pengertian dan Dasar Hukum Pendaftaran Tanah

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997<sup>7</sup>, pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan data mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Boedi Harsono menyebutkan arti pendaftaran tanah<sup>8</sup>, adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh negara / pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah yang ada diwilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, termasuk penerbitan tanda bukti dan pemeliharannya.

Sedangkan menurut AP Parlindungan, bahwa pendaftaran tanah berasal dari kata "*cadastre*"<sup>9</sup> suatu istilah teknis dari suatu "*record*" ( rekaman menunjukkan kepada luas nilai dan kepemilikan terhadap

<sup>7</sup> Boedi Harsono, Op. Cit. hal. 520.

<sup>8</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, 2000, hal. 72.

<sup>9</sup> AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Atas Tanah menurut UUPA*, Alumni, Bandung, 1988, hal. 2.

suatu bidang tanah). Dalam arti yang tegas "*cadastre*" adalah "*record*" (rekaman) dari lahan-lahan, nilai dari tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan yang diuraikan dan diidentifikasi dari tanah tertentu dan juga sebagai "*continues record*" (rekaman yang berkesinambungan dari hak atas tanah).

Di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah ditentukan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang mengatur tentang pendaftaran tanah (PP Nomor 10 Tahun 1951 jo PP Nomor 24 Tahun 1997).

Untuk menjamin adanya kepastian hukum tersebut, Pasal 19 ayat (2) UUPA mempertegas penyelenggaraan pendaftaran tanah dengan mengadakan :

1. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihannya.
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang sangat kuat.

Sedangkan dalam Pasal 23 ayat (1) UUPA menentukan, bahwa Hak Milik demikian meliputi peralihan,, hapus dan pembebanannya dengan hak lain harus dijelaskan menurut ketentuan dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 32 ayat (1) UUPA menentukan pula bahwa Hak Guna Usaha termasuk syarat-syarat pemberiannya, demikian pula setiap peralihan dan penghapusannya harus didaftarkan

Berkaitan dengan Hak Guna Bangunan, termasuk syarat-syarat pemberiannya (Pasal 38 ayat (1) UUPA), demikian pula setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19 UUPA. Sedangkan yang terakhir Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Tahun 1996 tentang pendaftaran Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, telah menentukan bahwa selain Hak Milik, Hak Guna Usaha, dan Hak Guna Bangunan, maka harus didaftarkan menurut ketentuan PP Nomor 10 Tahun 1961.

Rangkaian pasal-pasal tersebut diatas, ditunjukkan kepada pemegang hak atas tanah, baik Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Pengelolaan, wajib mendaftarkan hak yang dipegangnya itu berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961, dalam rangka menuju kepastian hukum hak atas tanah.

Pendaftaran tanah dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum hak atas tanah, karena merupakan kewajiban bagi pemegang hak yang bersangkutan dan harus dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak atas tanah tersebut dalam rangka menginventarisasi data-data yang berkenaan dengan peralihan hak atas tanah tersebut, menurut UUPA dan PP Nomor 10 Tahun 1961 serta PP Nomor 24 Tahun 1970, guna mendapatkan sertifikat tanah sebagai tanda bukti yang kuat<sup>10</sup>.

---

<sup>10</sup> Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia Beserta Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, 1983, hal. 15.

## **C.2. Asas-asas dan Tujuan Pendaftaran Tanah.**

Berdasarkan ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman terjangkau, mutakhir dan terbuka. Adapun pengertian dari asas-asas tersebut diuraikan dalam penjelasannya, yaitu :

### **A. Asas sederhana**

Adalah agar ketentuan-ketentuan pokok maupun prosedur pendaftaran tanah dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

### **b. Asas aman**

Adalah asas untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dengan teliti dan cermat, sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai dengan tujuannya.

### **c. Asas terjangkau**

Adalah agar pihak-pihak yang memerlukannya terutama golongan ekonomi lemah, dapat terjangkau pemberian pelayanannya.

### **d. Asas mutakhir**

Adalah dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaan dan kesinambungan pemeliharaan data pendaftaran tanah, data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir, sehingga perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan mencatat setiap perubahan-perubahan yang terjadi.

e. Asas terbuka

Asas ini menuntut dipeliharanya pendaftaran tanah secara terus menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan kenyataan di lapangan. Dengan demikian masyarakat yang berkepentingan dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat<sup>11</sup>.

Adapun tujuan diadakannya pendaftaran tanah, berguna untuk kepentingan para pihak yang bersangkutan agar mereka dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah yang dipunyainya, mengenai letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang memiliki dan apakah ada beban-beban di atasnya. Menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997<sup>12</sup>, tujuan pendaftaran tanah yaitu :

1. untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan;
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

---

<sup>11</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, op cit, hal. 556.

<sup>12</sup> Ibid, hal. 523.

Menurut Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, bahwa tujuan pokok dari pendaftaran tanah<sup>13</sup>, adalah :

1. Memberikan kepastian obyek, yaitu kepastian mengenai bidang teknis, yang meliputi kepastian letak, luas dan batas-batas tanah yang bersangkutan. Hal ini perlu untuk menghindari sengketa di kemudian hari dengan pihak-pihak lain yang bersangkutan.
2. Memberikan kepastian hak, yang ditinjau dari segi yuridis mengenai status haknya, siapa yang berhak atasnya dan ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak lain.
3. Memberikan kepastian subyek, yaitu kepastian mengenai siapa yang mempunyai, hal ini diperlukan untuk mengetahui dengan siapa kita harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah mengenai ada atau tidaknya hak-hak dan kepentingan pihak ketiga dan diperlukan untuk menjamin penguasaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman.

Untuk tercapainya tujuan pemberian kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah dan satuan rumah susun diberikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat. Bagi masyarakat atau calon kreditur apabila ingin mengetahui data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah dapat minta informasi kepada Kantor Pertanahan. Data fisik dan data yuridis yang disimpan di Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum.

---

<sup>13</sup> Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia, Jakarta, hal. 32.

### C.3. Pelaksanaan dan Sistem Pendaftaran Tanah

Meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali “*initial registration*” dan pemeliharaan data pendaftaran tanah atau “*maintenance*”

#### 1. Pendaftaran untuk pertama kali

Adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum pernah didaftarkan berdasarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun 1997 ini. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis.

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah desa / kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan bersifat tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam hal suatu desa / kelurahan belum ditetapkan sebagai suatu wilayah pendaftaran tanah secara sistematis maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.
- b. Pendaftaran tanah secara sporadis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara

individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya<sup>14</sup>.

## 2. Pemeliharaan data pendaftaran tanah

Adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Perubahan tersebut seperti apa yang tercantum dalam Pasal 94 Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yaitu :

- (1) Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilaksanakan dengan pendaftaran perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar dengan mencatatnya di dalam daftar umum sesuai dengan ketentuan di dalam peraturan ini.
- (2) Perubahan data yuridis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
  - a. peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
  - b. peralihan hak karena pewarisan;
  - c. peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  - d. pembebanan hak tanggungan;

---

<sup>14</sup> Boedi Harsono, Op. Cit. hal. 460.

- e. peralihan hak tanggungan;
  - f. hapusnya hak atas tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Hak Tanggungan;
  - g. pembagian hak bersama;
  - h. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan;
  - i. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama; perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
- (3) Perubahan data fisik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) berupa :
- a. pemecahan bidang tanah;
  - b. pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
  - c. penggabungan dua atau lebih bidang tanah<sup>15</sup>.

Sedangkan dalam sistem pendaftaran tanah mempermasalahkan mengenai apa yang didaftar, bentuk penyimpanan dan penyampaian data yuridisnya serta bentuk tanda bukti haknya. Ada dua macam sistem pendaftaran tanah, yaitu :

#### 1. Sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*)

Dalam sistem ini akta-akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT), namun demikian ia bersifat pasif, artinya ia tidak melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar. Tiap kali terjadi perubahan wajib dibuatkan akta sebagai buktinya. Maka dalam sistem ini data yuridis yang diperlukan harus dicari dalam akta-akta yang bersangkutan. Cacat hukum dalam suatu akta

---

<sup>15</sup> Ibid, hal. 623.

bisa mengakibatkan tidak sahnya perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta yang dibuat kemudian. Untuk memperoleh data yuridis harus dilakukan dengan apa yang disebut "*title search*", yang bisa memakan waktu dan biaya, karena untuk *title search* diperlukan bantuan seorang ahli.

## 2. Sistem Pendaftaran Hak (*registration of titles*)

Bahwa setiap penciptaan hak baru dan perbuatan-perbuatan hukum yang menimbulkan perubahan kemudian, harus dibuktikan dengan akta. Tetapi dalam penyelenggaraan pendaftarannya, bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang diciptakan dan perubahan-perubahannya kemudian. Akta merupakan sumber datanya, untuk pendaftaran hak dan perubahan-perubahannya yang terjadi tersebut disediakan suatu daftar isian yang disebut register atau buku tanah (sesuai Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961).

Akta pemberian hak berfungsi sebagai sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Demikian juga akta pemindahan dan pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan setiap ada perubahan-perubahan pada haknya, dalam buku tanah hak yang bersangkutan. Sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan kemudian, oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat dalam akta yang bersangkutan, sehingga ia harus bersifat aktif. Sebagai tanda bukti hak, maka diterbitkan sertipikat, yang merupakan salinan register

diantaranya terdiri dari salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul dokumen<sup>16</sup>.

Dalam sistem ini, buku tanah tersebut disimpan di Kantor Pertanahan oleh petugas Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) dan terbuka untuk umum. Oleh karena itu setiap orang yang memerlukan dapat mempercayai kebenaran dari data yang disajikan tersebut, hal ini tergantung dari sistem publikasi yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh negara yang bersangkutan. Pada dasarnya dikenal dua sistem publikasi, yaitu :

#### 1. Sistem Publikasi Positip

Sistem ini selalu menggunakan sistem pendaftaran hak, sehingga harus ada register atau buku tanah sebagai bentuk penyimpanan atau penyajian data yuridis dan sertipikat hak sebagai surat tanda bukti. Pendaftaran atau pencatatan nama seseorang dalam register sebagai pemegang haklah yang membikin orang tersebut menjadi pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, jadi bukan perbuatan hukum pemindahan hak yang dilakukan. Pernyataan tersebut yang menjadi landasan falsafah sisten Torrens, yang menggunakan sistem publikasi positip ini. Orang dapat mempercayai penuh kebenaran dari data yang disajikan dalam register. Orang yang namanya terdaftar sebagai pemegang hak dalam register, memperoleh apa yang disebut *indifeasible title* (hak yang tidak dapat diganggu

---

<sup>16</sup> Ibid, hal. 76-78.

gugat), meskipun kemudian terbukti bahwa yang terdaftar sebagai pemegang hak tersebut bukan pemegang hak yang sebenarnya<sup>17</sup>.

## 2. Sistem Publikasi Negatif

Pengertian sistem publikasi negatif ini mencakup ketentuan :

Bahwa pendaftaran hak atas tanah atas nama seseorang, belum membuktikan orang tersebut sebagai pemilik tanah yang sebenarnya yang akan didaftar haknya. Oleh karena pemegang hak atas tanah yang sebenarnya dapat menuntut hak atas tanahnya kembali yang telah beralih kepada orang lain tanpa sepengetahuannya, yaitu pendaftaran hak atas tanah atas nama seseorang yang tidak berhak dan tidak dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, oleh karena itu didaftarnya seseorang sebagai pemegang hak atas tanah belum menjamin bahwa orang tersebut sebagai pemegang hak atas tanah yang sah menurut hukum.

Sistem publikasi yang digunakan oleh Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif. Jadi sistemnya bukan negatif murni, karena seperti apa yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, bahwa dengan pendaftaran maka menghasilkan surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian

---

<sup>17</sup> Opcit, hal. 80-81.

yang kuat dan dalam Pasal 23, 32, dan 38 Undang Undang Pokok Agraria disebutkan bahwa pendaftaran dari berbagai peristiwa hukum pemindahan hak atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat. Selain itu, dari ketentuan-ketentuan mengenai prosedur pengumpulan, pengolahan, penyimpanan dan penyajian data fisik dan data yuridis serta penerbitan sertipikat dalam peraturan pemerintah ini, tampak jelas bahwa usaha untuk sejauh mungkin memperoleh dan menyajikan data yang benar, karena pendaftaran hak atas tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Artinya, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data yang disajikan dalam buku tanah dan peta pendaftaran harus diterima sebagai data yang benar, demikian juga dengan apa yang terdapat dalam sertipikat hak. Jadi data tersebut sebagai alat bukti yang kuat dan sah.

Namun demikian istem publikasinya juga bukan positif, seperti yang tercantum dalam Penjelasan Umum C/7 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yaitu : *“Pembukuan sesuatu hak dalam daftar buku tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan, bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu, akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat hak dari orang yang terdaftar dalam buku tanah sebagai orang yang berhak. Jadi cara pendaftaran yang diatur dalam peraturan ini tidaklah positif, tetapi negatif”*.

Meskipun sebagai alat bukti yang kuat, namun pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak atas tanah dalam buku tanah dan sertifikat selalu menghadapi kemungkinan gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah tersebut. Umumnya kelemahan tersebut diatasi dengan menggunakan lembaga *acquisitieve verjaring* atau *adverse possession*. Hukum tanah kita yang memakai dasar hukum adat tidak dapat menggunakannya, karena tidak mengenalnya, akan tetapi didalam hukum adat terdapat lembaga yang dapat digunakan untuk mengatasi kelemahan sistem publikasi negatif dalam pendaftaran tanah, yaitu dengan lembaga *rechtverweering*.

Dalam hukum adat, jika seseorang dalam sekian waktu membiarkan tanahnya tidak dikerjakan, dan kemudian tanah tersebut dikerjakan oleh orang lain yang memperolehnya dengan itikad baik, maka hilanglah haknya untuk menuntut kembali tanah tersebut.

#### **D. Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah**

Hak-hak atas tanah menurut UUPA diatur dalam Pasal 16, antara lain :

##### **1. Hak yang bersifat tetap**

###### **a. Hak Milik (HM);**

Berdasarkan Pasal 20 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria merupakan hak atas tanah yang turun temurun, terkuat dan

terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial.

Terkuat dan terpenuhi tidak berarti hak milik merupakan hak yang mutlak dan tidak dapat diganggu gugat seperti hak eigendom yang asli. Namun pengertian tersebut menunjukkan apabila dibandingkan dengan hak yang lain, maka hak milik adalah hak yang paling kuat dan paling penuh.

b. Hak Guna Usaha (HGU);

Didalam Pasal 28 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria disebutkan, bahwa hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu tertentu diperuntukkan perusahaan, perikanan maupun peternakan

c. Hak Guna Bangunan (HGB);

Pengertian ini disebutkan dalam Pasal 35 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria, yaitu hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan diatas tanah yang bukan miliknya sendiri dengan jangka waktu tertentu, paling lama 30 (tiga puluh) tahun.

d. Hak Pakai (HP);

Berdasarkan Pasal 41 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria disebutkan, bahwa hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara / tanah milik orang lain yang

memberi wewenang dan kewajiban yang telah ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pemerintah / pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya yang bukan sewa menyewa / perjanjian pengolahan tanah.

e. Hak Sewa

Berdasarkan ketentuan Pasal 44 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria hak sewa untuk bangunan dapat dipunyai oleh seseorang atau badan hukum apabila ia berhak untuk mempergunakan tanah milik orang lain untuk dipergunakan keperluan bangunan guna membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewa.

2. Hak-hak yang bersifat sementara, diatur dalam Pasal 51 Undang Undang Pokok Agraria, yaitu :

- a. Hak Gadai;
- b. Hak Usaha bagi hasil;
- c. Hak Sewa tanah pertanian;
- d. Hak Menumpang.

Salah satu hak atas tanah yang bersifat tetap yaitu hak milik atas tanah, menurut Boedi Harsono, terdapat ciri-ciri lainnya, yaitu :

1. Hak Milik adalah hak yang terkuat dan terpenuh (Pasal 20 UUPA);
2. Hak Milik adalah hak yang turun temurun dan dapat diwariskan;
3. Hak Milik dapat menjadi induk dari hak atas tanah lain;

4. Hak Milik dapat dijadikan jaminan hutang dengan dibebani dengan hak tanggungan;
5. Hak Milik dapat dialihkan kepada pihak lain;
6. Hak Milik dapat dilepaskan oleh yang mempunyai hak sehingga menjadi tanah negara;
7. Hak Milik dapat diwakafkan<sup>18</sup>.

Sedangkan berkaitan dengan pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis pada obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan setiap ada perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat. Peristiwa-peristiwa hukum yang merupakan perubahan data yuridis terdapat dalam Pasal 94 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997, sedangkan perubahan data fisiknya diatur dalam ayat (3).

Kemudian apabila seseorang mempunyai hak milik atas tanah yang akan diperjual belikan, maka hak miliknya tersebut akan berpindah apabila telah dibuatkan akta PPAT sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum atas tanah tersebut,, yang kemudian akan dilanjutkan dengan pendaftaran pemindahan haknya ke Kantor Pertanahan setempat.

---

<sup>18</sup> Achmad Chulaimi, *Hukum Agraria : Perkembangan, Macam-Macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*, Fakultas Hukum UNDIP, 1988, hal.38.

Dalam hubungannya dengan ketentuan dalam UUPA, yang terpenting adalah apa yang harus diperbuat oleh orang yang berhak menerima hak atas tanah hak milik tersebut. Apabila tanah tersebut merupakan tanah yang telah dibukukan, maka yang harus diserahkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Pertanahan adalah akta jual beli (PPAT) beserta sertipikat atas tanah tersebut, guna pencatatan dalam daftar buku tanah.

#### **D.1. Peralihan Hak Atas Tanah**

Beralihnya hak atas tanah dapat terjadi karena telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak dan pewarisan tanpa wasiat.

##### **1. Pemindahan hak**

Dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak atas tanah yang bersangkutan sengaja dialihkan kepada pihak lain. Bentuk pemindahan haknya bisa berupa :

- a. jual-beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemberian menurut adat;
- e. pemasukan dalam perusahaan atau :”*inbreng*” dan
- e. hibah wasiat atau “*legaaf*”.

## 2. Pewarisan tanpa wasiat

Menurut Hukum Perdata jika pemegang sesuatu hak atas tanah meninggal dunia, hak tersebut beralih kepada ahli warisnya, yaitu siapa-siapa yang termasuk ahli waris, berapa bagiannya dan cara pembagiannya, diatur oleh hukum waris almarhum pemegang hak.

### **D.2. Pemindahan Hak Milik Atas Tanah (Jual Beli).**

Menurut KUH Perdata yang dimaksud dengan jual-beli, adalah suatu perjanjian, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan, dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan. Jual-beli tersebut dianggap telah terjadi apabila antara kedua belah pihak, seketika setelahnya orang-orang ini mencapai sepakat tentang kebendaan tersebut dan harganya, meskipun kebendaan itu belum diserahkan, maupun harganya belum dibayar.

Pemindahan hak milik atas tanah mempunyai arti yang sangat penting dalam hukum pertanahan di Indonesia. Arti penting ini berkaitan dengan adanya perumusan Pasal 6 UUPA, bahwa semua hak atas tanah mempunyai fungsi sosial, dengan demikian hak milik atas tanahpun, begitu juga dengan hak-hak atas tanah yang lain, selain memberikan kewenangan-kewenangan kepada pemegang

hak atas tanah untuk memanfaatkan tanah, juga membebaskan kewajiban-kewajiban tertentu.

Pengertian hak milik ini, dikaitkan dengan Pasal 6 UUPA karena pemikiran bahwa sebelum lahirnya UUPA, pengertian hak milik atas tanah mengacu kepada pengertian hak *eigendom*, dimana seseorang *eigenaar* dapat berbuat semaunya menggunakan hak milik atas tanah tersebut sesuka hatinya tanpa adanya kewajiban untuk memperhatikan kepentingan orang lain.

Arti penting pemindahan hak milik atas tanah itu sendiri menyangkut hal-hal sebagai berikut :

- a. Adanya peraturan yang menyatakan “hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah “ (Pasal 21 ayat (1) UUPA).

Tentang hal ini Achmad Chulaimi dalam “Hukum Agraria<sup>19</sup>, Perkembangan, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya berpendapat sebagai berikut :

Menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Apabila hal ini dihubungkan dengan Pasal 21 ayat (4) maka hak milik hanya dapat dipunyai oleh seorang warga negara Indonesia tunggal, karena orang yang kewarganegaraannya rangkap dalam soal pemilikan tanah disamakan dengan orang asing.

Lebih lanjut beliau menulis, namun demikian dalam Pasal 21 ayat (1) UUPA, tidak menutup kemungkinan bagi orang asing untuk

---

<sup>19</sup> Achmad Chulaimi, *Ibid*, hal. 38.

mempunyai tanah hak milik, yaitu dengan perbuatan hukum tertentu dan syarat-syarat tertentu, antara lain :

1. Pewarisan tanpa wasiat;
  2. Percampuran harta kekayaan;
  3. Peralihan status kewarganegaraan.
- b. Larangan pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas yang diperkenankan.

Di dalam ceramahnya, Kepala Badan Pertanahan Nasional, pada pertemuan Forum Komunikasi Kehumasan, tanggal 21 Oktober 1981 di Jakarta, menyatakan<sup>20</sup>: Dalam ketentuan-ketentuan diatas (Pasal 7 dan Pasal 17 UUPA) yang kemudian implementasinya diatur dalam Undang Undang Nomor 56 Prp Tahun 1960, pada prinsipnya diatur mengenai "Luas maksimal dan / atau minimal tanah yang boleh dipunyai dengan suatu hak". Diatur pula tentang : tanah-tanah yang mmerupakan kelebihan dari batas maksimum diambil oleh pemerintah dengan ganti kerugian, untuk selanjutnya dibagikan kepada rakyat yang membutuhkan. Peraturan tentang batas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah seperti dalam UU No.56 Prp Tahun 1960 tersebut di atas berlaku untuk tanah pertanian, sedangkan tanah-tanah untuk non-pertanian atau perkebunan belum diatur sebagaimana diatur oleh UUPA. Dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor SK. 59/DDA/1970, disebutkan mengenai

---

<sup>20</sup>Kepala BPN, Makalah : *Peran Bupati / Walikota Madya dalam Pelaksanaan kebijaksanaan di Bidang Pertanahan*, 1998.

tanah untuk bangunan yang dibatasi tidak lebih dari 5 (lima) bidang terkecuali ada ijin. Kemudian ditegaskan kembali dalam Surat Menteri Dalam Negeri No. BA.11/38/70. Bahwa ketentuan di atas bukan dimaksudkan untuk menetapkan batas maksimum, pemilikan tanah bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 UU No. 56 Prp Tahun 1960. Sehingga sampai dengan saat ini belum ada satupun ketentuan yang mengatur batas maksimum tersebut, sekalipun kondisi dewasa ini khususnya pada wilayah perkotaan telah terasa adanya kebutuhan untuk menetapkan ketentuan batas maksimum tersebut.

Lebih jauh ketentuan yang ada baru mengarah pada segi banyaknya bidang dan belum mengarah pada segi luasnya. Mengenai pemilikan tanah di bawah batas minimum tanah pertanian telah diupayakan agar para petani sekeluarga dapat memiliki tanah minimum 2 (dua) hektar, namun hal ini juga tidak mudah dilaksanakan karena hukum waris dan hukum adat belum mendukungnya, sehingga *fragmentasi* kepemilikan tanah terus berlangsung. Melalui *redistribusi* tanah dan pemberian hak atas tanah dalam kenyataannya menunjukkan bahwa sebagian besar petani menggarap tanah kurang dari 2 (dua) hektar, yaitu rata-rata 0,5 hektar. Bahkan banyak yang memiliki tanah kurang dari jumlah itu, disamping upaya *redistribusi* tanah dan pemberian hak atas tanah tersebut, pemerintah memandang perlu

untuk mengendalikan semua bentuk pemindahan hak (kecuali warisan) agar secara bertahap tercapai kepemilikan tanah yang lebih menjauhkan pada batas minimum, sebagaimana diatur dalam Pasal 9 ayat (1) UU Nomor 56 Prp Tahun 1960.

Dari hal tersebut diatas, tampak bahwa pemindahan hak atas tanah sangat mempengaruhi hukum pertanahan di Indonesia.

### BAB III

#### METODE PENELITIAN

Untuk mendapatkan hasil yang mempunyai *validitas* yang sangat tinggi serta dapat dipertanggung jawabkan secara ilmiah, maka diperlukan suatu metode penelitian yang tepat. Metode penelitian yang tepat diperlukan untuk memberikan pedoman serta arah dalam mempelajari serta untuk memahami obyek yang diteliti. Dengan demikian penelitian akan dapat berjalan dengan baik dan lancar sesuai dengan rencana yang telah ditetapkan.

Penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang mempergunakan ilmu pengetahuan dan sumber-sumber data primer dengan tujuan untuk menentukan prinsip-prinsip umum serta guna mengadakan ramalan *generalisasi sample* yang diteliti<sup>21</sup>.

Oleh karena itu penelitian dilakukan sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran-kebenaran secara sistematis, metodologis, dan konsisten. Karena melalui suatu proses penelitian tersebut kemudian diadakan analisis dan konstruktif terhadap semua data yang dikumpulkan dan diperoleh<sup>22</sup>.

---

<sup>21</sup> Komarudin, *Metode Penulisan Skripsi dan Tesis*, Bandung, 1979, hal 27-29.

<sup>22</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta, cet. ke V, 2001, hal. 1.

Metode penelitian adalah suatu usaha untuk menemukan, mengembangkan, dan menguji kebenaran suatu ilmu pengetahuan, usaha tersebut dilakukan dengan menggunakan metode ilmiah<sup>23</sup>.

#### A. Metode Pendekatan

Studi hukum dibagi menjadi dua cabang studi. Pertama hukum dipelajari dan diteliti sebagai suatu studi mengenai *law in book*, yang kedua hukum juga dapat dipelajari sebagai suatu studi mengenai *law in action*. Oleh karena mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial yang lain, maka penelitian terhadap hukum sebagai *law in action* merupakan studi sosial yang non-doktrinal dan bersifat *empiris*<sup>24</sup>.

Berkaitan dengan penelitian yang penulis ajukan tersebut diatas, maka dalam hal ini metode pendekatan yang digunakan akan bertitik tolak dengan menggunakan kaidah-kaidah hukum. Khususnya ilmu hukum agraria dan peraturan-peraturan yang terkait. Sedangkan secara empiris, karena penelitian ini bertujuan untuk memperoleh data mengenai kesadaran hukum masyarakat dalam pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT di Kabupaten Klaten.

---

<sup>23</sup> Sutrisno Hadi, *Metodologi Research*, Yayasan Penerbit Fak. Psikologi UGM, Yogyakarta, 1973, hal. 4.

<sup>24</sup> Rony Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Persada, Jakarta, 1990, hal. 34.

## B. Spesifikasi Penelitian

Dalam penelitian ini, dipergunakan jenis penelitian *deskriptif analitis*, yaitu suatu penelitian yang hanya melukiskan saja (*mendiskripsikan*) tentang fakta-fakta yang ada dilapangan maupun dari studi kepustakaan.

## C. Populasi dan Penentuan Sampel

Pengambilan sampel merupakan suatu proses dalam memilih suatu bagian yang *representatif* dari suatu populasi. Penelitian sampel merupakan cara yang dilakukan hanya terhadap sampel-sampel dan populasi saja<sup>25</sup>. Populasi adalah objek atau seluruh individu atau seluruh gejala / kejadian atau seluruh unit yang diteliti. Dalam penelitian ini populasi adalah semua orang yang terkait dalam pemindahan hak atas tanah di Kabupaten Klaten

Oleh karena dalam penelitian ini populasi terlalu luas maka ditariklah sampel untuk mewakili populasi tersebut sebagai objek yang diteliti dengan menggunakan cara *non-random*, guna mendapatkan sampel yang bertujuan (*purposive sampling*), yaitu dengan mengambil anggota sampel sedemikian rupa sehingga sampel mencerminkan ciri-ciri dari populasi yang sudah dikenal sebelumnya<sup>26</sup>. Sampel yang diambil dalam penelitian ini adalah 2 (dua) Kecamatan dari 26 (dua puluh enam) Kecamatan yang ada di Kabupaten Klaten, yaitu :

---

<sup>25</sup> Ibid, hal. 86.

<sup>26</sup> Ibid, hal. 54.

1. Kecamatan Kemalang

Diwakili oleh Desa Kembang, pertimbangannya dianggap mewakili daerah agraris atau pedesaan pada umumnya.

2. Kecamatan Jatinom

Diwakili oleh Kelurahan Tlogo, pertimbangannya dianggap mewakili daerah perkotaan.

Sedangkan yang dijadikan responden dalam penelitian ini sejumlah 20 (dua puluh) orang. Responden adalah orang atau individu yang dijadikan sebagai sumber informasi Responden diambil dari desa Kembang sebanyak 10 (sepuluh) orang dan Kelurahan Tlogo sebanyak 10 (sepuluh) orang. Untuk mendukung data dalam penelitian ini, maka penulis mengadakan wawancara yang bersifat bebas terpimpin kepada responden yang lain sebanyak 3 (tiga) orang sebagai nara sumber yang dinilai mampu memberikan pandangan mengenai pelaksanaan pendaftaran pemindahan hak atas tanah, yaitu :

1. Kepala Kelurahan Tlogo 1 (satu) orang.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) / Notaris 1 (satu) orang.
3. Pejabat Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Klaten 1 (satu) orang.

#### D. Teknik Pengumpulan Data

Data yang diperlukan dalam penulisan tesis ini meliputi data primer dan data sekunder.

1. Data Primer, adalah data yang diperoleh langsung dari masyarakat melalui *observasi* (pengamatan), *interview* (wawancara) dan *questioner* (angket).

Data primer dalam penelitian ini diperoleh dengan cara *questioner* (angket) terhadap responden yang telah ditentukan, disamping melakukan wawancara terhadap narasumber yang berhubungan dengan penelitian. Pertanyaan-pertanyaan yang diajukan baik yang terdapat dalam wawancara maupun angket telah dipersiapkan terlebih dahulu sebagai pedoman bagi penerima informasi. Dalam wawancara dimungkinkan juga timbul suatu pertanyaan lain yang akan disesuaikan dengan kondisi saat berlangsungnya wawancara.

2. Data Sekunder<sup>27</sup>, yaitu semua data yang mencakup :
  - a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat dan terdiri dari :
    - Norma atau kaidah dasar, yaitu Pembukaan UUD 1945;
    - Peraturan dasar, yaitu batang tubuh UUD 1945 dan Ketetapan Ketetapan MPR;

---

<sup>27</sup> Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *op. cit.*, hal. 13.

- Peraturan perundang-undangan ;
  - Undang undang dan peraturan yang setaraf;
  - Peraturan Pemerintah dan peraturan yang setaraf;
  - Keputusan Presiden dan peraturan yang setaraf;
  - Keputusan Menteri dan peraturan yang setaraf;
  - Peraturan Daerah dan peraturan yang setaraf.
  - Bahan hukum yang tidak dikodifikasi, seperti hukum adat dan bahan hukum yang dikodifikasi seperti Peraturan Jabatan PPAT;
  - Yurisprudensi.
- b. Bahan hukum sekunder, yang memberikan penjelasan mengenai bahan hukum primer, seperti RUU, hasil-hasil penelitian dan hasil karya dari kalangan praktisi hukum.
- c. Bahan hukum tertier, yaitu bahan yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, seperti kamus, ensiklopedia, dan seterusnya.

#### **E. Pengecekan Validitas Data**

Dalam pengecekan validitas data menggunakan teknik triangulasi. Menurut S. Nasution triangulasi<sup>28</sup>, adalah data atau informasi dari satu pihak yang harus dicek kebenarannya dengan cara memperoleh data atau informasi dari satu pihak yang harus dicek kebenarannya

---

<sup>28</sup> S. Nasution, *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*, Tarsito, Bandung, hal. 90.

dengan cara memperoleh data tersebut dari sumber yang lain, sehingga data yang sama yang diperoleh dari berbagai responden ada suatu jaminan kepercayaan data dan untuk mencegah adanya bahaya-bahaya subyektif.

Menurut Lexy J. Moleong, triangulasi<sup>29</sup> sebagai teknik pemeriksaan konsep teori-teori hukum dan sosial dibedakan menjadi 4 (empat) macam, yaitu yang memanfaatkan sumber, metode, penyidik, dan teori. Namun demikian teknik triangulasi yang penting banyak dilakukan ialah pemeriksaan melalui sumber, artinya membandingkan dan mengecek baik derajat kepercayaan suatu informasi yang diperoleh melalui alat dan waktu yang berbeda.

Hal ini dapat ditempuh dengan jalan :

1. Membandingkan data hasil pengamatan dengan hasil wawancara;
2. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang di depan umum dengan apa yang dikatakan secara pribadi;
3. Membandingkan apa yang dikatakan orang-orang tentang situasi saat penelitian dengan apa yang dikatakannya sepanjang waktu;
4. Membandingkan keadaan dan perspektif seseorang dengan berbagai pendapat dan pandangan orang seperti rakyat biasa, orang yang berpendidikan menengah atau tinggi, orang berada maupun orang pemerintahan;
5. Membandingkan hasil wawancara dengan isi suatu dokumen yang berkaitan.

---

<sup>29</sup> Lexy J. Moleong, *Metode Penelitian Kualitatif*, Remaja Rosdakarya, Bandung, 2000, hal. 178.

## **F. Metode Analisa Data**

Semua data yang telah dikumpulkan dan diperoleh baik dari data primer, yaitu data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat atau responden dan data sekunder, yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan<sup>30</sup> serta semua informasi yang didapat akan dianalisis secara kualitatif, yaitu dengan mempergunakan data yang diperoleh, kemudian disusun secara sistematis dan selanjutnya ditafsirkan atau diimplementasikan, untuk menjawab permasalahan.

---

<sup>30</sup> Ibid, hal. 10.

## BAB IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### A. Letak dan Batas Administrasi Wilayah Kerja

Kabupaten Klaten adalah salah satu Kabupaten dalam wilayah pembantu Gubernur Wilayah Surakarta. Secara administrasi wilayahnya dibagi menjadi 1 (satu) wilayah kota administratif dan 5 (lima) wilayah pembantu Bupati (kawedanan). Dan mempunyai wilayah kerja seluas 65.556 Ha, yang meliputi 26 Kecamatan, dengan batas-batas wilayahnya adalah sebagai berikut :

- Sebelah Utara : Kabupaten Boyolali
- Sebelah Timur : Kabupaten Sukoharjo
- Sebelah Selatan : Kabupaten Gunung Kidul
- Sebelah Barat : Kabupaten Sleman

##### a. Daratan Lereng Gunung Merapi

Wilayahnya membentang di bagian utara yang meliputi wilayah Kecamatan Kemalang, Karangnongko, Jatinom dan Tulung.

##### b. Daratan Gunung Kapur

Wilayahnya membujur ditengah, meliputi seluruh wilayah kecamatan di Kabupaten Klaten, kecuali wilayah yang merupakan daratan Lereng Gunung Merapi. Dan yang membujur disebelah selatan, meliputi sebagian kecil wilayah Kecamatan Bayat dan Cawas.

Kemudian secara geografis wilayah Kabupaten Klaten terletak pada :

- Garis Bujur Timur : 110 00' - 11030'
- Garis Lintang Selatan : 07 00' - 07 45'

Adapun ketinggian daerah di Kabupaten Klaten adalah sebagai berikut :

- 9,2 % wilayah Kabupaten Klaten terletak diantara ketinggian 100 - 500 meter diatas permukaan air laut.
- 77,52 % wilayah Kabupaten Klaten terletak diantara ketinggian 100 – 500 meter diatas permukaan air laut.
- 12,,76 % wilayah Kabupaten Klaten yang lain terletak diantara ketinggian 500 – 1000 meter diatas permukaan air laut.

Keadaan tanah di wilayah Kabupaten Klaten sebagian besar terdiri dari tanah liat dengan pasir. Disamping itu juga terdapat tanah dengan bahan induk skis kristalin batu tulis di Kecamatan Bayat. Adapun tekanan tanah rata-rata adalah :

- 0,80 kg/cm- (maksimum 1,75 kg/cm- dan minimum 0,50 kg / cm).

Tanah di wilayah Kabupaten Klaten secara teknis terbagi menjadi dua macam, yaitu :

**Tabel : 3.1**  
**Jenis Tanah di wilayah Kabupaten Klaten**

Jenis	Jumlah (Ha)	Jumlah (Ha)
1. Tanah Sawah :		33.903
a. Pengairan teknis	16.728	
b. Pengairan ½ teknis	13.273	
c. Pengairan sederhana	2.407	
d. Tadah hujan	1.495	
2. Tanah Kering :		31.653
a. Bangunan / halaman	19.674	
b. Tegall, kebun, ladang	6.585	
c. Kolam / rawa	203	
d. Hutan Negara	1.260	
e. Tanah lainnya	33,91	
	Jumlah	65.556

*Sumber : Kantor BPN Kabupaten Klaten Tahun 2002.*

Mengenai jumlah penduduk, berdasarkan data kependudukan terakhir sampai dengan akhir tahun 2002 penduduk wilayah Kabupaten Klaten berjumlah 89.964 jiwa per kilometer persegi. Penyebaran penduduk di wilayah Kabupaten Klaten adalah bervariasi. Kecamatan yang mempunyai penduduk terbanyak adalah Kecamatan Trucuk dengan jumlah penduduk 72.603 jiwa dan Kecamatan yang berjumlah

paling sedikit terdapat di Kecamatan Kebonarum dengan jumlah penduduk 20.283 jiwa.

Sedangkan untuk mata pencaharian penduduk di wilayah Kabupaten Klaten, terbesar adalah sebagai buruh tani dengan jumlah 171.672 jiwa atau 29,53% dari keseluruhan jumlah penduduk. Berturut-turut jumlah penduduk berdasarkan mata pencahariannya, adalah sebagai berikut :

**Tabel : 3.2**  
**Mata Pencaharian Penduduk**

No.	Jenis Mata Pencaharian	Jumlah	Prosentase
1	Petani	95.810	16,48
2	Buruh bangunan	63.323	10,89
3	Buruh industri	60.280	10,37
4	Pegawai Negeri	33.312	5,73
5	Pedagang	30.327	5,22
6	Pengusaha	11.192	1,92
7	Jasa transportasi	11.018	1,89
8	Lain-lain	104.064	17,09

*Sumber : Laporan tahunan Kantor BPN Kabupaten Klaten, 2002.*

## **B. Tugas Pokok, Tanggung jawab, dan Kewajiban PPAT**

### **B.1. Tugas Pokok PPAT**

Tugas dari PPAT menurut ketentuan Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1998 jo. Pasal 2 ayat (1) PP No. 37 / Tahun 1998, adalah membuat akta atas perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, karena kedudukannya sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 6 ayat (2), sebagai berikut :

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Dengan demikian, berdasarkan ketentuan tersebut diatas, PPAT mempunyai kedudukan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan pendaftaran tanah. Dengan membuat akta-akta atas perbuatan hukum sebagai berikut :

- a. Pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui jual- beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan macam perbuatan hukum lainnya kecuali lelang.

Pemindahan hak atas tanah adalah perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan hak dari subyek hukum yang satu kepada subyek hukum yang lain, melalui suatu perbuatan hukum tertentu. Perbuatan hukum yang dimaksud antara lain jual-beli, tukar menukar, hibah,

pemasukan dalam perusahaan, dan lain-lain kecuali lelang, yang tidak termasuk pemindahan hak, juga warisan tanpa wasiat (abintestato)<sup>31</sup>. Sedangkan pengertian pemindahan hak, menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961, yaitu : “Pemindahan hak adalah jual beli, termasuk pelelangan di muka umum, penukaran, penghibahan, pemberian wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain”.

- b. Pemberian hak oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik
- c. Pemberian hak tanggungan atas hak milik, dibuktikan dengan pemberian akta hak tanggungan.

Selain tugas yang dimaksud dalam peraturan pemerintah tersebut, maka dalam rangka pelayanan kepada masyarakat, PPAT juga ditunjuk sebagai perpanjangan tangan dari pemerintah untuk membantu pemungutan pajak-pajak sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1996 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan atas Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan / atau Bangunan jo. Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan yang berlaku sejak awal Tahun 1998.

---

<sup>31</sup> Salindeho John, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Sinar Grafika, Jakarta, 1987, hal. 37.

Pada tahun-tahun terakhir ini beberapa ketentuan perpajakan yang menyangkut tanah telah dikeluarkan oleh pemerintah, bahkan beberapa macam pajak, pemungutannya dikaitkan dengan pembuatan akta-akta PPAT. Sehingga, PPAT dalam melaksanakan tugas jabatannya sering dimintai keterangan / informasi oleh para pengguna jasa mengenai hal-hal yang menyangkut macam / jenis pajak, berapa besarnya pajak terutang, dan kapan pembayaran pajak tersebut wajib dilaksanakan, misalnya, tentang pembayaran pajak penghasilan atas penghasilan dari pengalihan hak atas tanah dan bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1996 yang merupakan perubahan dari Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 1994.

Dari Keputusan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor 393/KMK.04/1996 tentang Tata Cara Pembayaran Pajak Penghasilan yang diterima atau diperoleh Wajib Pajak, yang usaha pokoknya melakukan transaksi penjualan atau pengalihan hak atas tanah dan / Bangunan, sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 4 ayat (3), yaitu :

Notaris dan Pejabat yang berwenang hanya menandatangani akta peralihan hak atas tanah dan / bangunan, apabila kepadanya dibuktikan bahwa pajak penghasilan yang terutang sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) telah disetor.

Dari ketentuan tersebut diatas jelas, bahwa tugas PPAT dalam bidang pemasukan uang ke kas negara, yang bersangkutan dengan pengalihan hak atas tanah mempunyai peran yang sangat penting, apalagi dengan telah di

undangkannya Undang Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, yang mulai berlaku sejak tahun 1998, yang menyebutkan bahwa :

- Saat yang menentukan pajak yang terutang atas perolehan hak atas tanah dan / atau bangunan yaitu pada saat ditandatanganinya akta peralihan hak yang dibuat oleh PPAT dan harus dilunasi pada saat perolehan hak tersebut terjadi

Tidak dapat dilepaskan dari jabatannya, PPAT wajib pula memberikan penyuluhan, yang berupa informasi tentang masalah-masalah hukum yang berkaitan dengan tanah, sehingga politik pertanahan di Indonesia dapat dilaksanakan dengan sebaik-baiknya.

Dalam melaksanakan tugasnya, PPAT tidak begitu saja membuat akta atas suatu perbuatan hukum tertentu, akan tetapi ia dapat juga menolak untuk membuat akta, apabila mengenai perbuatan pembuatan suatu akta kepadanya dilarang untuk membuat akta. Larangan tersebut diatur dalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :”PPAT menolak untuk membuat akta, jika dipenuhi hal-hal sebagai berikut” :

- a. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  - surat bukti kepemilikan atas tanah;

- surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa / Kelurahan; atau
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi, tidak berhak atau tidak memenuhi persyaratan untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan / atau data yuridisnya; atau
- g. Tidak dipenuhinya syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Disamping itu, PPAT dilarang membuat akta apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarga sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain. Apabila dilanggar, walaupun tidak ada

peraturan yang mengikat, tetapi karena PPAT tidak mempunyai kewenangan, maka aktanya sebagai akta dibawah tangan<sup>32</sup>.

## **B.2. Tanggung jawab PPAT**

Menurut penjelasan Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tanggung jawab PPAT, harus menjamin kebenaran dalam hal :

a. Membuat akta yang berfungsi sebagai :

- bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- dasar bagi pendaftaran perubahan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

b. Pembuatan akta.

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan

c. Memeriksa syarat-syarat sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

## **B.3. Kewajiban-kewajiban PPAT**

Disamping membuat akta, PPAT juga mempunyai suatu kewajiban yang harus dilaksanakan, yaitu seperti yang tercantum dalam ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, adalah :

---

<sup>32</sup> Kardino, Peraturan Jabatan PPAT, Djambatan, Jakarta, 2000, hal. 11.

- Ayat 1 : Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar;
- Ayat 2 : PPAT menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana pada (ayat 1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Dalam ketentuan Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, juga disebutkan kewajiban PPAT yang lain, yaitu

PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari daftar buku PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan UU atau PP yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.

Seorang PPAT dapat diberhentikan, jika ia tidak melaksanakan kewajibannya tersebut diatas maupun karena sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta kepadanya untuk dibuatkan akta dan melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Dalam hal yang terakhir ini, iapun dapat dituntut membayar ganti rugi yang ditimbulkan karena perbuatannya itu. Akan tetapi sebelum PPAT tersebut diberhentikan, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri, sebaliknya sebelum mengeluarkan keputusan pemberhentian seorang PPAT karena pelanggaran Menteri Agraria / BPN mendengarkan pihak-pihak yang bersangkutan.

#### **B.4. Pemberhentian PPAT**

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, ia dapat diberhentikan melalui 3 (tiga) cara<sup>33</sup>, yaitu :

##### **1. Diberhentikan dengan hormat (dengan SK)**

Seorang PPAT dapat diberhentikan dengan hormat, karena :

- a. Atas permintaan sendiri (dengan SK), dapat berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian tetap, untuk pemberhentian sementara seorang PPAT dapat diangkat kembali sebagai PPAT untuk daerah kerja lain dari pada daerah kerjanya semula, apabila formasi untuk daerah tersebut belum penuh.
- b. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan, atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk..
- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.

Setelah berhenti yang bersangkutan tidak berwenang membuat akta sebagaimana mestinya. Pemberhentian karena pelanggaran, harus melalui proses sebagai berikut :

- Melalui proses peneguran, ditegur oleh Kepala Kantor Pertanahan dengan tembusan Kepala Kantor Wilayah dan Menteri.
- Peringatan, apabila masih melanggar maka Kepala Kantor Wilayah memberi peringatan tertulis.

---

<sup>33</sup> Ibid, hal, 17.

- Pemberhentian, apabila masih melakukan pelanggaran terhadap larangan atau melalaikan kewajiban yang serupa maka diberhentikan untuk sementara atau diberhentikan secara definitif dari jabatan sebagai PPAT

Sebelum diberhentikan, seorang PPAT diberikan kesempatan untuk membela diri, berdasarkan ketentuan Pasal 10 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan, bahwa :

Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri

PPAT diberi kesempatan untuk menyampaikan penjelasan atau pembelaan kepada pejabat yang bersangkutan dalam waktu 2 (dua) minggu setelah diterimanya surat teguran atau pemberhentian sementara

## 2. Diberhentikan dengan tidak hormat (dengan SK)

Seorang PPAT dapat diberhentikan secara tidak hormat, karena melakukan pelanggaran berat seperti yang tersebut dibawah ini :

- a. Pembuatan akta yang diketahui oleh PPAT bahwa yang berwenang untuk melakukan perbuatan hukum tidak hadir di hadapan PPAT, hal ini merupakan pelanggaran berat dan sanksinya dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya.
- b. Pembuatan akta yang diketahui oleh PPAT bahwa obyeknya masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak melakukan perbuatan hukum tersebut.

- c. Melakukan pelanggaran berat lainnya terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
- d. Dijatuhi hukuman kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana dan diancam dengan kurungan atau penjara selamalamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

### 3. Berhenti karena hukum (tidak dengan SK)

Seorang PPAT selain diberhentikan baik secara hormat atau secara tidak hormat, dapat juga berhenti karena hukum, apabila :

- Telah mencapai usia 65 tahun (Pasal 8 ayat (1) huruf a PP No.37 Tahun 1998).
- Diangkat dan mengangkat sebagai notaris dengan tempat kedudukan di luar daerah kerjanya sebagai PPAT

Pemberhentian terjadi karena hukum dan oleh karena itu setelah menjabat sebagai notaris dengan tempat kedudukan di luar daerah kerjanya, yang bersangkutan tidak berwenang lagi di daerah kerjanya yang lama (Pasal 8 ayat (1) huruf c PP No. 37 Tahun 1998)

- Diangkat sebagai Pegawai Negeri, TNI, Polri (Pasal 10 ayat (1) huruf d PP No. 37 Tahun 1998).

Berhentinya secara hukum dengan sendirinya terhitung sejak tanggal yang bersangkutan diangkat dan berhentinya tidak dengan SK pemberhentian.

Dengan demikian yang bersangkutan tidak lagi berhak untuk membuat akta

sebagaimana mestinya, begitu pula apabila seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah meninggal dunia, maka tidak diperlukan SK pemberhentian.

#### **B.4. Daerah Kerja PPAT**

Pada dasarnya wilayah kerja PPAT, adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadia, akan tetapi dalam hal-hal tertentu seorang PPAT dapat juga membuat akta mengenai tanah yang tidak terletak di dalam wilayah kerjanya, misalnya dalam hal pembebanan hipotek atas beberapa bidang tanah yang terletak di luar wilayah kerjanya atau juga dalam pembuatan akta tukar menukar yang salah satu obyek tanahnya terletak diluar wilayah kerjanya, seorang PPAT dapat membuat akta-akta tentang pembuatan-perbuatan hukum tersebut, walaupun obyeknya berada diluar wilayah kerjanya.

Sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1 ayat (8) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang menyatakan :

Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangannya seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun

Dalam hal daerah kerja PPAT dipecah menjadi dua atau lebih Kabupaten / Kotamadia, maka dalam satu tahun sejak diundangkan pembentukannya, PPAT yang bersangkutan harus memilih wilayah Kabupaten / Kotamadia, kalau tidak memilih dalam satu tahun tersebut, daerah kerjanya adalah Kabupaten / Kotamadia yang meliputi letak kantornya berkedudukan<sup>34</sup>.

---

<sup>34</sup> Kardino, Op. Cit. hal., 2

PPAT bekerja dalam satu wilayah kerja PPAT berdasarkan formasi PPAT, yang dimaksud dengan formasi PPAT adalah jumlah maksimum PPAT yang diperbolehkan dalam satu-satuan daerah kerja PPAT. Sedangkan untuk daerah kerja PPAT sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Dengan demikian, jumlah PPAT dalam satu wilayah kerja ditentukan oleh Menteri, apabila dalam suatu wilayah kerja PPAT dinyatakan penuh, maka wilayah kerja tersebut dinyatakan tertutup untuk pengangkatan PPAT yang baru, berdasarkan suatu keputusan Menteri. Selanjutnya PPAT dapat diangkat pada daerah yang dianggap belum cukup terdapat formasi PPAT.

Karena pengangkatan PPAT dikaitkan dengan pendaftaran tanah, maka tidak dikenal istilah "pindah kerja". Untuk dapat melaksanakan tugas di wilayah kerja yang lain seorang PPAT berhenti sebagai PPAT di satu wilayah kerja, dan kemudian diangkat kembali untuk wilayah kerja yang lainnya. Untuk pengangkatan kembali ini tidak diperlukan proses seperti pengangkatan pertamanya.

Dengan adanya penetapan formasi pada suatu daerah Kabupaten / Kotamadia akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah, sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongannya dapat diisi, dengan demikian tujuan pemerataan penempatan PPAT dapat tercapai.

## **B.5. PPAT Sementara dan PPAT Khusus**

### **B.5.1. Camat Sebagai PPAT**

Selain PPAT yang diangkat oleh pemerintah ada juga PPAT yang ditunjuk sebagai PPAT sementara, yaitu Kepala suatu Kecamatan (Camat) yang karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT sementara karena didaerahnya belum cukup terdapat PPAT.

Jika di wilayah kecamatan itu telah diangkat PPAT, maka Camat yang bersangkutan tetap menjadi PPAT sementara, sampai ia berhenti menjadi Camat dari Kecamatan itu, dan penggantinya tidak lagi menjadi PPAT<sup>35</sup>. Sebab Camat tersebut menjadi PPAT karena penunjukan oleh pemerintah karena jabatannya, dan ia memerlukan surat pengangkatan.

Apabila ia karena suatu sebab berhalangan atau sakit dan atau cuti sehingga tidak dapat menjalankan tugasnya, maka yang bertindak selaku PPAT adalah pegawai yang secara sah mewakilinya sebagai Camat, dan tidak memerlukan surat pengangkatan tetapi hanya mengucapkan sumpah jabatan di depan PPAT sementara (Camat) yang bersangkutan.

PPAT sementara wajib mengangkat sumpah jabatan di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadia di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, dan apabila belum mengucapkan sumpah jabatan, maka dilarang menjalankan jabatannya sebagai PPAT, apabila larangan tersebut dilanggar, maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

---

<sup>35</sup> Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali, Jakarta, 1989, hal. 4

### **B.5.2. PPAT Khusus**

Untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta, Kepala Kantor Pertanahan menunjuk pejabat BPN yang karena jabatannya, untuk melaksanakan tugas dengan membuat akta PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu dengan wewenang khusus di daerah kerja meliputi seluruh wilayah Indonesia atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT setelah mencapai usia 65 tahun, sedangkan untuk PPAT sementara dan PPAT khusus berhenti melaksanakan tugas sebagai PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagai Camat atau Pejabat Kantor yang ditunjuk.

## **B.6. Akta PPAT**

Akta dalam arti luas adalah surat, juga dapat diartikan sebagai “suatu tulisan” yang dibuat sebagai bukti adanya perbuatan hukum, tulisan yang ditujukan pada pembuatan sesuatu<sup>36</sup>.

### **B.6.1. Pengertian Akta PPAT.**

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan, bahwa : “Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT

---

<sup>36</sup> Salindeho John, op.cit.hal. 58.

sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.

Akta PPAT dibuat oleh pejabat yang diangkat atau ditunjuk oleh pemerintah. Jadi, yang membuatnya adalah pejabat umum. Akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh pemerintah. Mengenai akta ini dibedakan menjadi 2 (dua), yaitu akta otentik dan akta dibawah tangan.

a. Akta Otentik.

“Otentik” berarti bersifat umum, bersifat jabatan, memberi pembuktian yang sempurna (dari surat-surat), khususnya dalam kata akta otentik. Jadi yang dimaksud dengan akta otentik adalah surat-surat mengenai suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh pejabat umum yang berfungsi sebagai pembuktian yang sempurna. Para Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara istimewa ditunjuk untuk membuat akta otentik baik atas permintaan atau atas perintah. Akan tetapi, beberapa pejabat berhak membuat akta mengenai yang berhubungan dengan tugasnya.

Menurut ketentuan Pasal 1868 KUHP : “Akta otentik berarti akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang membuat itu ditempatnya, dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan oleh undang-undang”.

Berdasarkan pengertian pada ketentuan Pasal 1868 KUHP tersebut diatas, dikatakan otentik, apabila memenuhi unsur-unsur, yaitu : dibuat oleh pejabat umum, diwilayah kerja PPAT itu, dan

menurut bentuk yang ditetapkan undang-undang. Dan akta tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, mengenai hal-hal atau peristiwa-peristiwa yang disebutkan dalam akta itu.

b. Akta di bawah tangan.

“Onder Hand” berarti dibawah tangan, antara pihak satu dengan pihak lain tanpa perantara seorang pejabat, artinya akta tersebut dibuat sendiri atas kesepakatan kedua belah pihak Dengan demikian, sebagai lawan atau kebalikan dari akta otentik.

Dalam hal ini, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah merupakan akta otentik, karena PPAT adalah pejabat umum yang ditunjuk atau diangkat oleh pemerintah untuk melaksanakan sebagian tugas-tugas dari pemerintah dalam rangka pendaftaran tanah.

### **B.6.2. Fungsi Akta PPAT**

Suatu akta dibuat sebagai tanda bukti, untuk memastikan adanya suatu perbuatan hukum tertentu, dengan tujuan menghindarkan sengketa. Oleh karena itu pembuatan akta harus dibuat sedemikian rupa, sehingga apa yang ingin dibuktikan itu dapat diketahui dengan mudah dari akta yang dibuat. Demikian juga dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT, selain untuk memenuhi syarat formil perbuatan hukum tertentu juga harus memiliki fungsi sebagai salah satu alat pembuktian bahwa telah dilakukan perbuatan hukum dan sebagai dasar pendaftaran tanah.

Dengan demikian, akta PPAT memiliki fungsi sebagai berikut :

a. Sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu.

Dalam hal seseorang melakukan perbuatan hukum tentunya memerlukan suatu alat bukti yang sah, bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum tersebut, dan bukti yang kuat serta otentik adalah bukti yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Dalam hal pemindahan hak atas tanah dan perbuatan hukum lain mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, akta yang dibuat di hadapan PPAT adalah merupakan akta yang otentik. Sebagaimana yang diatur oleh ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998, bahwa :

Setiap perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah dan pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian, akta PPAT berfungsi sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

b. Sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah.

Selain sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum seperti tersebut diatas, akta PPAT juga berfungsi sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan adanya suatu perbuatan hukum. Karena dalam

pendaftaran tanah hanya bukti yang otentik yang dapat dijadikan sebagai dasar pendaftaran tanah, yaitu akta yang dibuat oleh PPAT sebagai pejabat yang berwenang dalam membuat akta atas perbuatan hukum tersebut.. Apabila terjadi pemindahan hak atas tanah, yang aktanya tidak dibuat oleh PPAT, maka tidak dapat dijadikan dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, apabila didaftarkan, maka Kepala Kantor Pertanahan akan menolak permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah tersebut. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 45 ayat (1) huruf b PP No. 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa :

Kepala Kantor Pertanahan menolak pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika perbuatan hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).

Dengan demikian, guna memenuhi persyaratan formil dalam melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, aktanya harus dibuat di hadapan PPAT, sehingga akta tersebut dapat dijadikan sebagai dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah.

#### **B.7. Peran PPAT Dalam Proses Pemindahan Hak Atas Tanah**

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT, karena ia berkedudukan sebagai pembantu Kepala

Kantor Pertanahan. Hal ini sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyebutkan bahwa :

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Berdasarkan ketentuan tersebut diatas, PPAT mempunyai tugas melayani para pihak dalam pembuatan akta, yang antara lain meliputi : akta pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun baik melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan maupun pemindahan hak lain yang berobyekkan tanah, dan akta pemberian hak tanggungan.

Dalam perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun, para pihak harus memperhatikan prosedur dan syarat-syarat sesuai dengan ketentuan yang berlaku, agar proses pemindahan haknya memenuhi persyaratan formil serta menjadi terang dan jelas. Ada beberapa tahapan dalam proses pemindahan hak atas tanah, agar pemindahan hak atas tanah tersebut sesuai dengan prosedur hukum dan mempunyai bukti yang kuat menurut hukum atau peraturan perundang-undangan.

Sebelum para pihak datang ke Kantor PPAT untuk meminta bantuan dalam hal pembuatan akta, terlebih dahulu harus ada kata sepakat mengenai hal-hal yang harus dipenuhi dalam perbuatan hukum tersebut, misalnya : apabila pemindahan hak atas tanah tersebut melalui jual-beli, maka

harus disepakati mengenai harga dan tanah sebagai obyeknya, apabila melalui tukar menukar harus dijelaskan dengan jelas mengenai obyek yang akan ditukarkan. Setelah ada kata sepakat, para pihak tersebut harus segera melengkapi surat-surat yang diperlukan, dan si penerima hak memeriksa kelengkapan surat-surat dengan teliti, apakah tanah tersebut tanah adat atau bukan, kalau tanah tersebut belum bersertipikat, maka diperlukan kohir atau petuk pajak dan atau girik yang dapat menunjukkan bahwa yang bersangkutan adalah pemilik yang sah. Setelah itu, mereka datang ke PPAT untuk mengutarakan kehendaknya dan meminta bantuan untuk dibuatkan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah.

Adapun kelengkapan surat-surat yang harus dipenuhi para pihak guna pembuatan akta, yaitu :

1. Untuk tanah yang sudah terdaftar yaitu dibuktikan dengan adanya sertipikat tanah atas nama pemilik yang sah.
2. Untuk tanah yang belum terdaftar yaitu hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat bukti tertulis adanya hak tersebut, berupa letter D, petuk pajak dan atau girik, keterangan saksi dan pernyataan yang bersangkutan.
3. Surat keterangan tidak sengketa.
4. Identitas para pihak.
5. PBB terakhir.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Lazarus Soekardjo<sup>36</sup>, selaku PPAT yang berkantor di Manisrenggo, Kabupaten Klaten, diperoleh informasi, bahwa peran PPAT dalam proses pemindahan hak atas tanah adalah sangat penting untuk menjamin kekuatan hukum dalam hal pemindahan hak atas tanah, disamping untuk memenuhi syarat formil juga untuk sahnyanya perbuatan hukum tersebut.

Mengingat kedudukan PPAT sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, maka PPAT mempunyai peran dalam pembuatan akta atas perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan, dan akta hak tanggungan. Peran tersebut antara lain :

1. Membuat akta pemindahan hak atas tanah.

Dalam hal ini, sebelum PPAT membuat akta pemindahan hak atas tanah, PPAT wajib melakukan pemeriksaan terlebih dahulu ke Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian isi sertifikat dengan data yang ada di Kantor Pertanahan, meminta dan memeriksa identitas diri, kewenangan dan kewajiban dalam hal perpajakan serta kelengkapan lain yang berkaitan dengan hal-hal tersebut dalam rangka pembuatan akta, misalnya KTP, KK, akta nikah, perjanjian kawin (kalau ada), SPPT, dan PPH

Dalam pembuatan akta harus menggunakan formulir yang sesuai dengan bentuk yang telah ditetapkan, kalau tidak maka akta tersebut tidak dapat dipakai sebagai dasar pendaftaran (Pasal 96 ayat (13) PMNA/KBPN

---

<sup>36</sup> Lazarus Soekardjo, SH., *Wawancara Pribadi*, PPAT di Kabupaten Klaten, 10 Januari 2003.

Nomor 3 Tahun 1997). Yang harus diperhatikan dalam pembuatan akta, adalah :

- a. Untuk akta yang memerlukan izin, misalnya bagi Warga Negara Asing yang tidak boleh mempunyai hak milik (hanya boleh mempunyai hak sewa dan hak pakai), maka sebelum akta dibuat izin tersebut harus sudah diserahkan kepada PPAT. Untuk akta yang tidak memerlukan izin, calon penerima hak membuat pernyataan dan PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak tentang maksud dan isi pernyataan tersebut.
- b. Dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis.
- c. Disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk memberikan kesaksian mengenai :
  - Kehadiran para pihak;
  - Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar,
  - Kebenaran dan keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjuk dalam pembuatan akta;
  - Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut.
- d. Akta PPAT harus dibacakan / dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani dengan seketika oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT

- Pembacaan akta oleh PPAT sendiri untuk pemenuhan sifat otentik akta. Dalam hal pemindahan hak atas tanah melalui jual-beli, jika pada waktu pembuatan akta harga belum dibayar lunas maka sisanya dianggap hutang pembeli kepada bekas pemilik.
  - Dalam hal penandatanganan akta oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT harus dilakukan dengan segera setelah akta selesai dibacakan oleh PPAT dan para pihak dianggap mengerti isi akta. Lazimnya ditandatangani terlebih dahulu oleh para pihak diatas meterai, saksi-saksi yang akhirnya oleh PPAT.
- e. Pembuatan akta PPAT dilakukan di Kantor PPAT.
- PPAT dapat membuat akta diluar kantornya, hanya apabila para pihak atau salah satu pihak yang melakukan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tidak dapat hadir di Kantor PPAT, karena alasan yang sah. Walaupun demikian, diharapkan para pihak tetap harus bisa hadir di hadapan PPAT.
- f. Melekatkan surat-surat pada akta yang disimpan oleh PPAT, misalnya :  
KTP, warkah surat-surat, dan lain-lain yang berkaitan dengan pembuatan akta.
- g. Jumlah akta yang dibuat : .
- 2 (dua) lembar asli
  - Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap untuk PPAT yang bersangkutan yang akan dipergunakan sebagai arsip. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas

tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang akan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran.

- Pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya, salinan hanya ditandatangani oleh PPAT dan dibuat secukupnya.

## 2. Menyampaikan akta ke Kantor Pertanahan.

Setelah akta pemindahan hak atas tanah tersebut selesai dibuat dan telah diserahkan kepada masing-masing pihak, kemudian PPAT menyampaikan akta tersebut ke Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak penandatanganan akta yang bersangkutan.

## 3. Melapor setiap bulan.

PPAT harus membuat buku daftar untuk semua akta yang dibuat, buku daftar akta diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja. Apabila tidak ada akta yang dibuat, maka ditulis nihil dan pada akhir hari kerja setiap bulan daftar akta ditutup dan ditandatangani oleh PPAT yang bersangkutan. Pengisian buku daftar perlu dilakukan, sebab apabila akta hilang, maka buku daftar tersebut dapat memberikan informasi.

## 4. Dalam bidang perpajakan.

PPAT hanya menandatangani akta setelah wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak.

## 5. Memberikan penyuluhan hukum bagi penghadap atau masyarakat berkaitan dengan tugas dan mengenai pentingnya pendaftaran hak atas tanah.

Dalam melaksanakan peran tersebut, PPAT mengalami beberapa kesulitan, menurut keterangan Lazarus Soekardo (PPAT di Kabupaten Klaten). Menjelaskan mengenai beberapa kesulitan yang dihadapi :

- a. Tenggang waktu 1 (satu) minggu setelah terjadinya transaksi / pembuatan akta, PPAT harus segera melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan tentang akta yang dibuat, tenggang waktu tersebut dianggap tidak cukup, karena apabila akta yang dibuat dalam waktu seminggu terlalu banyak, maka PPAT akan mengalami kesulitan untuk melaporkannya.
- b. Bagi tanah yang belum bersertipikat, tidak dapat langsung dibuatkan akta, kecuali sudah ada kelengkapan bukti-bukti yang mendukung pembuatan akta tersebut, kelengkapan tersebut misalnya surat-surat (akta) yang ada sebelumnya yang mungkin dilakukan di bawah tangan harus dikuatkan dengan adanya tanda tangan dari Kepala Desa / Kelurahan, surat keterangan ahli waris, surat kematian, dan lain-lain, dimana masing-masing surat tersebut harus ditandatangani Kepala Desa / Kelurahan dan diketahui oleh Camat, sedangkan Camat itu sendiri juga sebagai PPAT atas dasar penunjukan, sehingga antara pihak Camat yang ditunjuk sebagai PPAT dan PPAT yang diangkat dapat terjadi persaingan, karena para pihak yang akan melakukan pemindahan hak melalui PPAT yang diangkat berpindah melalui Camat yang ditunjuk sebagai

PPAT, karena surat-surat yang dibutuhkan perlu ditandatangani terlebih dahulu oleh Camat.

- c. Kurang mengertinya para pihak mengenai kesadaran hukum dalam hal pemindahan hak atas tanah dan pendaftaran tanah, sehingga PPAT harus memberikan penjelasan terlebih dahulu dan ini banyak menyita waktu PPAT yang penuh dengan kesibukan.

Sampai dengan tahun 2002 permohonan pendaftaran hak atas tanah di wilayah Kabupaten Klaten menurut data yang diperoleh dari Kantor Badan Pertanahan<sup>38</sup> setempat terhadap hak milik atas tanah yang telah dilakukan pensertipikatan, telah diselesaikan sejumlah : 112.335 sertipikat. Sedangkan hak milik atas tanah yang belum bersertipikat sebanyak 628.031. Hal ini berarti masih banyak hak atas tanah yang ada di wilayah Kabupaten Klaten yang belum dilakukan atau sedang dilakukan proses pendaftaran hak atas tanah.

Hak Milik atas tanah di wilayah Kabupaten Klaten kebanyakan diperoleh secara jual-beli, baru kemudian diperoleh secara pewarisan, hibah dan wasiat. Hal ini seperti terlihat dalam tabel, dibawah ini :

---

<sup>38</sup> Drs. Soeprapto, *Wawancara Pribadi*, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, BPN, Kab. Klaten., 7 Pebruari 2003.

**Tabel : 3.3**  
**Peralihan Hak Milik Atas Tanah**

No	BULAN	JUAL BELI	PEWARISAN	HIBAH	WASIAT
1	Januari	103	29	09	-
2	Pebruari	98	18	07	-
3	Maret	234	36	15	-
4	April	252	40	17	-
5	Mei	275	25	13	-
6	Juni	244	31	22	-
7	Juli	186	42	10	-
8	Agustus	256	52	09	-
9	September	223	38	15	-
10	Oktober	189	25	17	-
11	Nopember	98	11	05	03
12	Desember	134	13	07	05
	Jumlah	2.302	360	146	08

*Sumber : Laporan tahunan Kantor BPN Kabupaten Klaten Tahun 2002*

### **C. Prosedur dan Proses Pemindahan Hak atas Tanah di Kabupaten Klaten.**

#### **C.1. Prosedur dan Dokumen-dokumen yang perlu dilampirkan dalam**

##### **Pemindahan Hak atas Tanah karena Jual Beli :**

1. Permohonan pendaftaran pemindahan hak atas tanah diajukan oleh pemilik atau kuasanya dengan melampirkan :

- a. Sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- b. Akta pemindahan hak (jual beli) yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (PPAT);
- c. Surat kuasa tertulis dari pemilik hak atas tanah apabila yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah bukan yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas (KTP) pemilik / kuasanya;
- h. PBB terakhir.

Mengenai tanah yang belum terdaftar sebagaimana yang dimaksud dalam poin 1 huruf a diatas, yang berasal dari konversi hak-hak lama, maka harus dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa :

- 1).. Bukti-bukti tertulis mengenai kepemilikan hak atas tanah;
- 2). Keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya (Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

- a. Sertipikat hak atas tanah atas nama pemilik, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- b. Akta pemindahan hak (jual beli) yang dibuat oleh pejabat yang berwenang (PPAT);
- c. Surat kuasa tertulis dari pemilik hak atas tanah apabila yang mengajukan pendaftaran hak atas tanah bukan yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas (KTP) pemilik / kuasanya;
- h. PBB terakhir.

Mengenai tanah yang belum terdaftar sebagaimana yang dimaksud dalam poin 1 huruf a diatas, yang berasal dari konversi hak-hak lama, maka harus dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa :

- 1).. Bukti-bukti tertulis mengenai kepemilikan hak atas tanah;
- 2). Keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya (Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Bukti kepemilikan tersebut diatas, sebagaimana yang dimaksud dalam Penjelasan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pada dasarnya terdiri dari bukti kepemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila hak tersebut kemudian beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ketangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan hak atas tanah. Alat-alat bukti tertulis tersebut dapat berupa :

- a) Grosse akta *hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27)*, yang telah dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b) Grosse akta *hak eigendom* yang diterbitkan berdasarkan *Overschrijvings Ordonnantie (Staatblad 1834-227)* sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 di daerah yang bersangkutan; atau
- c) Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Swapraja yang bersangkutan; atau
- d) Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1959; atau
- e) Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA,

yang tidak disertai dengan kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut didalamnya; atau

- f) Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- g) Akta ikrar / surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1997; atau
- h) Risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- i) Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- j) Petuk pajak bumi / *Landrente*, girik, pipil, kekitir, dan *Verponding Indonesia* sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, namun berdasarkan Putusan Mahkamah Agung tertanggal 19 Pebruari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960 : “Surat Petuk Pajak Bumi bukan tanda bukti kepemilikan atas tanah”; atau
- k) Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat / Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya peraturan pemerintah ini; atau

- l) Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
  - m) Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal VI dan Pasal VII Ketentuan Ketentuan Konversi Undang Undang Pokok Agraria.
- 3) Apabila alat-alat pembuktian tersebut diatas tidak cukup tersedia, maka pembukuan hak dapat dilakukan oleh yang bersangkutan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya dengan syarat :
- a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan terbuka sebagai yang berhak atas tanah serta diperkuat oleh kesaksian yang dapat dipercaya;
  - b. Penguasaan tersebut tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa / kelurahan atau pihak manapun.

Mengenai hal ini kegiatan yang dilakukan oleh bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Klaten dalam melaksanakan pelayanan dan pembangunan telah dihasilkan produk-produk, seperti yang tersebut dibawah ini :

**Tabel 3.4**  
**Produk Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah**

Jenis Produk	Jumlah
a. Ukur	6.679 bidang
b. Konversi	4.776 sertipikat
c. Pendaftaran tanah SK	283
d. Peralihan hak	3.117 sertipikat

*Sumber : Laporan tahunan Kantor BPN Kabupaten Klaten Tahun 2002.*

### **C.2. Proses Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah di Kabupaten Klaten.**

Sedangkan proses pendaftaran seperti yang tergambar dalam alur tersebut, dapat diuraikan sebagai berikut :

1. Pemohon membawa dokumen sebagaimana yang dipersyaratkan ke Loker II.

2. Loker II (Petugas Teknis) :

Menerima dokumen, kemudian dibuatkan Tanda Dokumen dan SPS (Surat Perintah Setor) sesuai dengan jenis pekerjaan, Daftar Biaya Pendaftaran Tanah, SPS dibawa pemohon untuk dibayar di Loker II (Bendahara Khusus Penerima).

3. Petugas Loker III (BKP) :

Pemohon membayar SPS-nya dan Petugas Loker III membukukan pembayaran pada D.1 305 membuat kuitansi (D. 306) yang disampaikan kepada pemohon dan meneruskan salinan D.1 306 kepada Loker II (Petugas Teknis) kembali.

4. Petugas Loker (Petugas Teknis) :

- Membukukan permohonan di DI 301.
- Meneruskan dokumen ke KaSubSis Peralihan dan Pembebanan (PPH) dan PPAT.

5. KaSubSis PPH dan PPAT.

Membuat disposisi / menunjukkan petugas pelaksana untuk mengelolanya dan meneruskannya ke Petugas Pelaksana.

6. Petugas Pelaksana melaksanakan :

- Mengecek dokumen, sertifikat (Di.206) dengan buku tanah (Di 205) nya.
- Mempelajari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (identitas, komparan dan sebagainya, menuliskan pemegang hak baru di Buku Tanah (Di 205) dan mencoret pemegang hak lama.
- Melakukan pencatatan juga pada sertifikat.

Seluruh dokumen dikirimkan ke Kepala Sub Seksi PPH dan PPAT.

7. Kepala Sub Seksi PPH dan PPAT.

- Meneliti seluruh pekerjaan Petugas Pelaksana.
- Membubuhkan paraf di sertifikat (Di. 206) dan Buku Tanah (Di. 205) dan meneruskannya kepada Kepala Kantor Pertanahan.

8. Kepala Kantor Pertanahan :

- Meneliti terakhir kali keseluruhan dokumen.
- Menandatangani Buku Tanah (Di. 205) dan Sertipikat (Di. 206) dan meneruskannya kepada Petugas Pelaksana PPH dan PPAT.

9. Petugas Pelaksana PPH dn PPAT :

- Membukukan di Di. 208 dan Di. 307.
- Meneruskan kepada petugas penyerahan sertipikat.

10. Petugas Penyerahan Sertipikat :

Membukukan di Di. 301 A, tanggal penerimaan sertipikat oleh pemohon, dengan menyebutkan nomor Di. 301 serta mengarsipkan dokumen di bagian arsip.

Selanjutnya, secara lengkap kegiatan dalam pendaftaran tanah (pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena jual-beli) yang dilakukan di Kabupaten Klaten, ialah :

**C.2.1. Bila Hak Atas Tanah Sudah Bersertipikat**

1. Pemohon datang keloket Pengukuran dan Pendaftaran Tanah (P dan PT).
2. Petugas loket P dan PT (dikoordinir oleh Sub Seksi Pendaftaran dan Informasi Pertanahan ), bertugas :
  - a. memeriksa kelengkapan warkah pemohon;
  - b. apabila pemohon hak tersebut diikuti peralihan hak dan memerlukan ijin peralihan hak, petugas loket P dan PT berkonsultasi dengan Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT;
  - c. menetapkan perincian biaya peralihan hak pada formulir yang telah disediakan rangkap 2 (dua), satu lembar diserahkan pemohon untuk membayar ke bendahara, satu lembar dilekatkan pada warkah;

- d. mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket P dan PT, setelah dipanggil oleh bendahara loket P dan PT.
3. Apabila memerlukan pengukuran, berkas permohonan diteruskan ke Kepala Sub Seksi Pengukuran, Pemetaan Dan Konversi (PP dan K), untuk selanjutnya :

- a. ditunjuk petugas ukur yang akan melaksanakan pengukuran;
- b. ditetapkan waktu pengukurannya (4 s/d 21 hari), setelah biaya pengukuran dibayar).

Penunjukan dan penetapan ini dengan menggunakan formulir yang disediakan rangkap dua.

Apabila tidak memerlukan pengukuran, warkah dan penetapan biaya diserahkan pemohon untuk langsung membayar biaya pendaftaran di loket Bendahara P dan PT.

Petugas loket memberitahukan Petugas II, Sub Sie PT dengan formulir yang telah disediakan agar petugas secara dini dapat menyiapkan Buku Tanah, Kartu nama si pembeli yang nantinya dibutuhkan oleh petugas II Sub Sie Peralihan Hak untuk menyiapkan peralihannya.

4. Berkas permohonan beserta formulir penunjukan petugas ukur (rangkap 2) diserahkan ke loket Bendahara P dan PT.

5. Bendahara P dan PT :

- memanggil pemohon untuk membayar biaya pendaftaran;

- membukukan biaya pendaftaran dan memberikan bukti kuitansi kepada pemohon, menyerahkan 1 lembar formulir penunjukan petugas ukur dan mengembalikan warkah kepada pemohon untuk dibawa ke PPAT.
  - meneruskan 1 lembar formulir penunjukan petugas ukur yang telah diisi petugas II Sub Sie PT dan jumlah pembayarannya kepada petugas I Sub Sie PP dan K, untuk dicatat dan didaftar.
6. Pemohon membayar biaya pendaftaran, menerima buku pendaftaran dan kuitansi dari Bendahara P dan PT;
- a. pemohon dengan membawa bukti pendaftaran dan kuitansi dan warkah yang diperlukan untuk pembuatan akta datang ke PPAT,
  - b. PPAT :
    - menyiapkan akta peralihan hak / pemisahan dan pembagian yang ditandatangani oleh para komparisi di hadapan PPAT
    - mengirimkan akata beserta kelengkapannya ke Kantor Pertanahan.
7. Akta diteruskan ke Kepala Seksi P dan PT.
8. Kasie P dan PT memeriksa dan meneliti kelengkapan warkahnya, diberi catatan-catatan yang perlu dan diteruskan ke Ka Sub Sie PH.
9. Ka Sub Sie PH menindaklanjuti catatan-catatan yang dibuat oleh KaSie P dan PT pada berkas permohonan;
- apabila berkas sudah lengkap dan dapat diproses, KaSubSie meneruskan berkas itu kepada petugas II SubSie Permohonan Hak (PH).

- apabila pada catatan-catatan berkas masih ada yang perlu dilengkapi, KaSubSic Peralihan Hak segera mengembalikan warkah kepada pemohon lewat PPAT untuk dilengkapi kekurangannya.

#### 10. Warkah yang lengkap oleh petugas II SubSic PH :

- dicatat pada Di 301 D
- apabila memerlukan ijin, satu bendel turunan akta beserta kelengkapannya diteruskan ke Seksi PPT untuk diproses ijin peralihannya dengan ekspedisi intern.

#### 11. Proses Ijin Peralihan Hak

- . petugas II SubSic;
  - a. berkoordinasi dengan petugas II SubSic PT untuk menyiapkan buku tanah, kartu nama, guna peralihan hak,
  - b. berkoordinasi dengan petugas PT untuk menyiapkan ijin peralihan hak apabila diperlukan,
  - c. berkoordinasi dengan petugas I SubSic PP dan K (pengukuran, pemetaan dan Konversi) mengenai gambar situasi (GS) / surat ukur (SU) apabila diperlukan
  - d. menyiapkan pencatatan peralihan hak pada buku tanah dan mencatat peralihan hak dari pemilik lama ke pemilik baru.
  - e. menyiapkan surat panggilan kepada pemohon dengan tembusan kepada Kepala Desa / Lurah dan Camat dan PPAT.

12. Ka SubSis PH :

- memeriksa dan meneliti pembukuan peralihan hak;
- mempersiapkan buku tanah dan gambar situasinya, mencoret pemilik lama dan memaraf.

13. Kepala Kantor Pertanahan :

Memeriksa dan meneliti kelengkapan warkah, menandatangani buku tanah serta sertifikatnya.

14. Petugas SubSis PH :

- mencatat penyelesaian permohonan peralihan hak pada daftar Di 308 D dan mencoret Di 301 D serta penyerahan sertifikat kepada pemohon dilembar Di 301 D.
- menyerahkan sertifikat ke loket P dan PT;
- menyerahkan buku tanah, kartu nama dan warkah-warkah kepada petugas II SubSis PT untuk dicatat dan dijilid, kemudian disimpan.
- menyerahkan kepada petugas I SubSis PT gambar situasi untuk membesarkan nomor pada peta-peta dan disatukan dengan gambar ukurnya.

15. Petugas Locket P dan PT :

- menyerahkan sertifikat kepada pemohon dengan buku ekspedisi khusus, setelah pemohon / kuasanya menyerahkan surat panggilan dan menunjukkan bukti diri,

- Mencatat pada surat panggilan tanggal sertipikat dan menyerahkannya kepada petugas II SubSis PH untuk dicatat dalam Di 301 D.

### **C.2.2 Permohonan Dan Penyelesaian Konversi (Untuk Tanah Adat) Diikuti Peralihan Hak Karena Jual Beli Hak Atas Tanah Yang Belum Bersertipikat :**

1. Pemohon datang ke loket Pengukuran dan Pendaftaran Tanah.  
Petugas loket P dan PT (dikoordinasi oleh SubSis Pendaftaran Hak dan Informasi Pertanahan).
  - a. Memeriksa warkah permohonan konversi;
  - b. Apabila warkah pendaftaran konversi tersebut diikuti peralihan hak dan memerlukan ijin peralihan hak, petugas loket berkonsultasi dengan Seksi PPT.
  - c. Menetapkan biaya konversi, pengukuran dan peralihan hak pada formulir yang telah disediakan rangkap 2 (dua), satu lembar diserahkan kepada pemohon untuk membayar ke Bendahara, satu lembar dilekatkan pada warkah. Mengenai besarnya biaya pembuatan sertipikat, petugas mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 2002 tentang Tarif dan Biaya Pendaftaran Tanah;
  - d. Mempersilahkan pemohon untuk membayar biaya permohonan di loket P dan PT setelah dipanggil oleh loket P dan PT.

2. Berkas permohonan diteruskan ke Kepala SubSis PP dan K :
  - a. Ditunjuk petugas ukur yang akan melaksanakan pengukuran;
  - b. Ditetapkan kapan dilaksanakan pengukuran (4 s/d 21 hari setelah pembayaran biaya) dengan formulir yang telah ditetapkan.
3. Petugas loket P dan PT memberitahu petugas II SubSis PT dengan formulir yang telah disediakan agar secara dini melakukan penelitian apakah pemohon sudah punya tanah lain selain yang dimohonkan pendaftarannya, hal ini diperlukan :
  - a. Untuk mencatat nomor hak dan kartu nama pemohon apabila sertifikatnya telah selesai;
  - b. Untuk mengecek kebenaran pernyataan pemohon tentang jumlah pemilikan tanah sebagaimana dimaksud PMDN No. SK / DDA / 1970 (apabila pemohon konversi itu diikuti peralihan hak).
4. Warkah permohonan beserta formulir penunjukan petugas ukur yang telah diisi oleh KaSubSis PP dan K (rangkap dua) diserahkan ke Bendahara penerima.
5. Bendahara P dan PT :
  - a. Memanggil pemohon untuk membayar biaya permohonan (pendaftaran);
  - b. Membukukan biaya ke lembar Di 305 A dan memberikan bukti pembayaran Di 305 A kepada pemohon.
  - c. Permohonan (warkah beserta kelengkapannya), setelah diberi catatan seperlunya oleh Kepala Seksie P dan PT, Kepala Sub

Seksie menindak lanjuti berdasarkan catatan-catatan yang dibuat oleh Kepala Seksie P dan PT, apabila berkas lengkap oleh KaSubSIE diteruskan ke petugas I SubSIE PP dan K untuk didaftar pada Di 302 A. Oleh petugas diteruskan ke petugas II SubSIE PP dan K untuk dimasukkan dalam daftar Di 301 A. Bila warkah permohonan konversi diikuti peralihan hak, warkah permohonan dikembalikan kepada pemohon untuk dibawa ke PPAT, satu lembar penunjukan petugas ukur, duplikat Di 305 A diserahkan kepada petugas I SubSIE PP dan K.

6. Pemohon membayar persekot biaya ke Bendahara P dan PT :
  - a. Pemohon dengan bukti pembayaran dan pendaftaran serta warkah lainnya ke PPAT untuk dibuatkan akta;
  - b. PPAT :
    - Menyiapkan akta peralihan hak / pembagian dan pemisahan, ditandatangani oleh para komparasi di hadapan PPAT;
    - Mengirimkan akta beserta kelengkapannya ke Kantor Pertanahan (c.q. loket P dan PT).
  - c. Akta diteruskan ke Kepala SekSIE P dan PT.
  - d. KaSIE P dan PT memeriksa dan meneliti kelengkapan warkahnya dan diberi catatan-catatan seperlunya serta diteruskan ke KaSubSIE PP dan K.

- e. KaSubSIE PP dan K menindak lanjuti catatan-catatan dari KaSIE P dan PT :
- Apabila berkas lengkap dan dapat diproses berkas tersebut diserahkan ke petugas II SubSIE PP dan K;
  - Apabila masih ada yang perlu dilengkapi, segera mengembalikan berkas kepada pemohon lewat PPAT untuk dilengkapi kekurangannya.
- f. Apabila memerlukan ijin peralihan hak, satu bendel turunan akta beserta kelengkapannya dikirim ke Seksie PT untuk diproses peralihan haknya;
- g. Petugas II SubSIE PP dan K :
- Mencatat pendaftaran dalam Daftar Di 301 A,
  - Menyiapkan pengumuman konversi.
- h. KaSubSIE PP dan KK meneliti Draft Pengumuman;
- i. Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan menandatangani pengumuman,
- j. Pengumuman konversi setelah ditandatangani dan diadministrasikan dikirim ke Kantor Desa / Kelurahan dan Kantor Kecamatan untuk ditempel di papan pengumuman disamping diumumkan di Kantor Pertanahan selama 2 (dua) bulan,
- k. Petugas II SubSIE PP dan K :
- Sebelum tenggang waktu pengumuman berakhir berkoordinasi dengan petugas II SubSIE PT, petugas I SubSIE PP dan K, dan

Seksie PPT (apabila diperlukan) untuk persiapan pembukuan hak;

- Setelah tenggang waktu pengumuman berakhir, menyiapkan pembukuan hak dan peralihannya (apabila dimohon) pada buku tanah dan pembuatan sertifikatnya;
  - Menyiapkan surat panggilan kepada pemohon.
- l. KaSubSis PP dan K meneliti pembukuan hak dan kelengkapan warkah, yang dilaksanakan oleh petugas II SubSis PP dan K.
- m. KaSis P dan PT :
- Memeriksa dan meneliti pembukuan dan kelengkapan serta memaraf buku tanah dan sertifikatnya, apabila tanah tersebut dialihkan untuk seluruhnya, pencoretan pemilik lama dilakukan oleh KaSis P dan PT, dan memarafnya.
- n. Bendahara P dan PT :
- Membukukan daftar penghasilan negara Di 305 A.
- o. Petugas II SubSis PP dan K :
- Mencatat penyelesaian permohonan konversi dan peralihan hak dalam Di 208 A dan mencoret Di 301 A serta mencatat tanggal penyerahan sertifikat tanah kepada pemohon setelah diberi petugas loket P dan PT;
  - Menyerahkan sertifikat ke loket P dan PT;
  - Menyerahkan buku tanah dan warkah-warkah lainnya ke petugas II SubSis PT untuk ditata, dijilid, dan disimpan;

- Menyerahkan kepada petugas I SubSis PP dan K gambar situasi / surat ukur untuk diterakan nomor haknya pada peta-peta pendaftaran tanah dan disatukan dengan gambar ukurnya.
- p. Petugas Loker P dan PT :
- Menyerahkan sertipikat kepada pemohon dengan buku ekspedisi khusus setelah pemohon / kuasanya menyerahkan surat panggilan dan menunjukkan bukti diri;
  - Mencatat pada surat panggilan tanggal penyerahan sertipikat dan menyerahkannya kepada SubSis PP dan K untuk dicatat di dalam Di 301 A.

Adapun mengenai proses permohonan terhadap hak atas tanah tersebut, maka kegiatan yang telah diselesaikan oleh Bidang Hak Atas Tanah pada Kantor Pertanahan Kabupaten Klaten, dapat terlihat sebagai berikut :

**Tabel 3.5**  
**Penyelesaian Permohonan Hak Atas Tanah**

Produk	Jumlah
a. Hak Milik (terbit SK Pemberian Haknya)	77 bidang
b. Hak Guna Bangunan (terbit SK Pemberian Haknya)	96 bidang
c. Hak Pakai (terbit SK Pemberian Haknya)	36 bidang
d. Peningkatan Hak Atas Tanah	52 bidang
e. HPL	3 bidang
f. Penegasan Hak	2.316 bidang
Jumlah	2.580 bidang

Sumber : Kantor BPN Kabupaten Klaten Tahun 2002

## D. GAMBARAN UMUM RESPONDEN

Responden pada penelitian ini berjumlah 20 orang yang dibagi menjadi 2 (dua) kelompok, yaitu :

- A. Terdiri dari penduduk Desa Kembang, sampel diambil sejumlah 10 (sepuluh) orang, dan
- B. Dari penduduk Kelurahan Tlogo, sampel diambil sejumlah 10 (sepuluh) orang.

Selain itu, untuk mendukung data yang ada, juga dilakukan wawancara terhadap PPAT/Notaris yang mempunyai wilayah kerja di Kabupaten Klaten.

### D.1. Jenis Kelamin

Jenis kelamin responden yang diambil, dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

**Tabel 3.6**  
**Jenis Kelamin**

No.	Jenis kelamin	Jumlah	%
1.	Laki-laki	16	80
2.	Perempuan	4	20
	Jumlah	20	100

*Sumber : Data Primer yang diolah Tahun 2003*

Dari data tersebut diatas, maka dapat diketahui bahwa jumlah responden yang melaksanakan pemindahan hak atas tanah adalah pada umumnya berjenis kelamin laki-laki, yaitu sejumlah 16 orang atau sekitar 80%, sedangkan yang berjenis kelamin perempuan sejumlah 4 orang atau 20%.

## D.2. Umur Responden

Untuk mengetahui umur dari responden, dapat dilihat dari tabel berikut ini

**Tabel 3.7**  
**Kelompok Umur Responden**

No.	Umur	Jumlah	%
1.	< 25 tahun	-	-
2.	25 – 35 tahun	2	10
3.	36 – 45 tahun	5	25
4.	46 – 55 tahun	6	30
5.	> 55 tahun	7	35
	Jumlah	20	100

*Sumber : Data Primer yang diolah Tahun 2003*

Dari tabel tersebut, maka kelompok umur dari responden yang paling banyak adalah yang mempunyai umur lebih dari 55 tahun, yaitu 7 orang atau sekitar 35%, sedangkan kelompok umur yang paling sedikit adalah responden yang berumur sekitar 26 – 35 tahun, yaitu sebanyak 2 orang atau hanya 10%. Namun demikian dalam penelitian ini, tidak ada responden yang berumur kurang dari 25 tahun.

## D.3. Pekerjaan Responden

Jenis pekerjaan responden yang melaksanakan pemindahan hak atas tanah banyak ragamnya, hal ini terlihat dari tabel dibawah ini :

**Tabel 3.8**  
**Jenis Pekerjaan Responden**

No.	Pekerjaan	Jumlah	%
1.	Petani	7	35
2.	Wiraswasta	3	15
3.	PNS/TNI/POLRI	5	25
4.	Pensiunan/Purnawirawan	2	10
5.	Lain-lain : Ibu rumah tangga dan buruh	3	15
	Jumlah	20	100

*Sumber : Data Primer yang diolah Tahun 2003*

Dari tabel tersebut, maka responden yang paling banyak memiliki jenis pekerjaan sebagai petani, yaitu 7 orang atau 35%, sedangkan responden ber-wiraswasta / pengusaha dan lain-lain (ibu rumah tangga dan buruh) masing-masing sebanyak 3 orang atau 15%.

#### **D.4. Pendidikan**

Tingkat pendidikan responden juga bervariasi, seperti yang terlihat dalam tabel dibawah ini :

**Tabel 3.9**  
**Tingkat Pendidikan Responden**

No.	Tamat Pendidikan	Jumlah	%
1.	Tidak Tamat SD	-	-
2.	Sekolah Dasar	7	35
3.	SLTP	2	10
4.	SLTA	9	45
5.	Perguruan Tinggi	2	10
	Jumlah	20	100

*Sumber : Data Primer yang diolah Tahun 2003.*

Dari data tersebut diatas dapat dilihat bahwa tingkat pendidikan responden yang lulus atau menamatkan Sekolah Lanjutan Tingkat Atas (SLTA) sedikit lebih banyak dari responden yang hanya lulusan Sekolah Dasar (SD), yaitu 9 orang atau 45% berbanding 7 orang atau 35%. Sedangkan yang lulus SLTP dan Perguruan Tinggi masing-masing 2 orang atau 10%.

#### **F. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Karena Pemindahan Hak (Jual Beli).**

Didalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah karena jual beli ini, maka ada satu pengertian tentang kata dari peralihan itu sendiri dalam hubungannya dengan pendaftaran tanah. Kata "peralihan" dalam hal ini menurut Lazarus Soekardjo<sup>38</sup>, berarti pemindahan hak atas tanah atas suatu perbuatan

<sup>38</sup> Lazarus Soekardjo, Wawancara Pribadi, PPAT di Kabupaten Klaten, 10 Januari 2003.

hukum tertentu yang berobyekkan tanah antara satu pihak dengan pihak lain, yang diikuti dengan pendaftarannya. Melalui angket dengan daftar pertanyaan yang telah disusun terlebih dahulu, angket berisi daftar pertanyaan tersebut disebarkan dan diperoleh data sebagai berikut :

**E.1. Mengenai hak atas tanah yang peralihan haknya dilaksanakan dengan jual-beli :**

Apakah hak atas tanah yang dijadikan obyek jual-beli sudah didaftarkan pada Kantor Pertanahan ? Dari pertanyaan tersebut diperoleh jawaban sebagai berikut :

**Tabel 3.10**

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. Sudah	15	75%
b. Belum	5	25%
c. Lain-lain	-	-
Jumlah	20	100%

*Sumber : Data Primer diolah Tahun 2003.*

Dari jawaban tersebut menunjukkan bahwa 75% responden menyatakan bahwa hak atas tanah yang dijadikan obyek jual-beli telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan setempat, sedangkan sisanya 25% menyatakan bahwa tanah yang dijadikan obyek jual-beli belum didaftarkan pada Kantor Pertanahan.

Dari data tersebut diatas, maka dapat disimpulkan bahwa meskipun Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dilakukan seperti yang

terlihat dalam tabel pertanyaan nomor 1 (satu), namun demikian banyak dari responden (yang bertindak sebagai pembeli) melaksanakan pendaftaran hak atas tanahnya lebih dari 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta. Hal ini berarti kata “wajib” dalam pasal tersebut yang mengacu kepada keharusan untuk melakukan pendaftaran sampai dengan 7 (tujuh) hari sejak dilaksanakannya jual-beli tidak sepenuhnya dilaksanakan oleh para pemilik baru (yang bertindak sebagai pembeli).

Apabila mendasarkan pada Pasal 40 dikaitkan dengan Pasal 62 Nomor 24 Tahun 1997, karena tidak ditentukan kewajibannya untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena jual-beli tersebut, maka responden yang menjawab dilakukannya pendaftaran lebih dari jangka waktu 7 (tujuh) hari seperti yang diterangkan diatas bukan merupakan suatu bentuk pelanggaran.

#### **E.2. Mengenai prosedur dan proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah,**

**maka diajukan pertanyaan :**

Apakah saudara mengetahui prosedur pendaftaran pemindahan hak atas tanah yang bersangkutan ? Diperoleh Jawaban sebagai berikut :

**Tabel 3.11**

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. Ya	6	30%
b. Tidak	14	70%
c. Lain-lain	-	-
Jumlah	20	100%

*Sumber : Data Primer yang diolah Tahun 2003.*

Dari tabel tersebut ternyata sebagian besar (60%) responden menjawab bahwa mereka tidak mengetahui tentang prosedur dan proses pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena jual beli, sedangkan sebagian kecil lainnya (40%) responden mengetahuinya.

Dari data tersebut diatas menunjukkan bahwa banyak dari responden yang belum mengetahui tentang prosedur dan proses tentang pendaftaran tersebut. Dalam hal ini responden mempunyai anggapan bahwa prosedur dan proses pendaftaran hak atas tanah tersebut kelihatan terlalu birokratis (berbelit-belit). Sehingga mereka tidak antusias dalam melakukan pendaftaran hak atas tanahnya tersebut kepada Kantor Pertanahan. Namun demikian ada beberapa responden yang mengetahuinya, karena memiliki tingkat pengetahuan cukup terutama dalam hal perbuatan hukum yang berobyekkan tanah.

### E.3. Mengenai pendaftaran pemindahan hak atas tanah.

Apakah kesulitan yang dihadapi sehubungan dengan prosedur pendaftaran tersebut ? Diperoleh jawaban sebagai berikut :

**Tabel 3.12**

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. Belum ada biaya	11	55%
b. Belum tahu prosesnya	9	45%
c. Lain-lain	-	-
Jumlah	20	100%

*Sumber : Data Primer diolah Tahun 2003.*

Dari data tersebut dapat diketahui bahwa, yang menyatakan belum ada biaya untuk melakukan pendaftaran pemindahan hak atas tanahnya sebanyak 55% responden, sedangkan responden yang menjawab oleh karena tidak mengetahui baik prosedur maupun proses untuk melakukan pendaftaran tanah tersebut yaitu (45%), dan hanya sedikit yang menjawab tidak ada kesulitan baik dari segi biaya, prosedur, maupun proses pemindahan pendaftaran hak atas tanah.

Dari data tersebut diatas dapat diambil kesimpulan, bahwa ada permasalahan atau hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran pemindahan hak atas tanah karena jual-beli. Disamping karena belum tahunya prosedur dan peroses pendaftaran pemindahan hak atas tanah (seperti yang ditanyakan pada tabel nomor 3) tersebut diatas, maupun karena belum tersedianya biaya untuk melaksanakan pendaftaran tersebut.

**E.4. Untuk mendapatkan data mengenai tujuan dilakukannya pendaftaran pemindahan hak atas tanah, diperoleh data sebagai berikut :**

**Tabel 3.13**

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. Untuk perlindungan hukum	8	40%
b. Tertib pendaftaran tanah	4	20%
c. Lain-lain	8	40%
Jumlah	20	100%

*Sumber : Data Primer diolah Tahun 2003.*

Dari data tersebut diatas menunjukkan bahwa, sebagian besar responden menyatakan dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah tujuannya adalah dapat memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak dan lain-lain (dengan dilaksanakannya pendaftaran hak atas tanah maka mempermudah untuk dijadikan jaminan hutang ke bank) sebanyak 40%. Sedangkan yang menjawab demi ketertiban tata usaha pendaftaran tanah sebesar 20%

Dari data tersebut diatas dapat ditarik kesimpulan bahwa, tujuan utama responden melaksanakan kegiatan pendaftaran pemindahan hak atas tanah adalah memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak, untuk mempermudah dijadikan jaminan hutang ke bank, disamping untuk mewujudkan tertib tata usaha pendaftaran tanah.

**E.5. Untuk mengetahui tentang sistem hukum yang dipergunakan dalam pemindahan hak atas tanah tersebut dengan akta PPAT / tidak, dan jawaban yang diperoleh sebagai berikut :**

**Tabel 3.14**

Jawaban (N = 20)	Frekuensi	Total
a. Melalui PPAT/Notaris	5	25%
b. Melalui PPAT Camat	8	40%
c. Tidak melalui PPAT/Notaris	7	35%
Jumlah	15	100%

*Sumber : Data Primer diolah Tahun 2003.*

Dari data tersebut diatas menunjukkan bahwa, sebagian besar responden yang melaksanakan pemindahan hak atas tanah tidak melalui PPAT/Notaris

sebanyak 35% sedangkan sisanya sebanyak 65% melaksanakan pemindahan hak atas tanah di hadapan PPAT Notaris / Camat.

Kesimpulan yang dapat diambil dari data tersebut diatas adalah, bahwa kesadaran hukum masyarakat dalam hal pemindahan hak atas tanah melalui PPAT/Notaris masih kurang, hal ini disebabkan oleh adanya beberapa faktor yang mempengaruhinya, antara lain : ketiadaan biaya, adanya anggapan bahwa birokrasinya akan berbelit-belit, dan berkaitan dengan kepentingan yang disebabkan oleh adanya sertipikat sebagai alat bukti yang sah ( tercatat atas nama pemegang hak atas tanah) yang akan dipergunakan sebagai jaminan hutang di bank.

#### **F. Permasalahan Yang Timbul Dalam Proses Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah Di Kabupaten Klaten.**

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang menyatakan “Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, dan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mewajibkan pemilik hak atas tanah karena pemindahan hak melakukan pendaftaran peralihan hak tersebut dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak terjadinya pemindahan hak atas tanah tidak didaftarkan, tidak ada tindak lanjut

dari instansi pemerintah dalam hal ini Kantor Pertanahan, untuk mengatur hal tersebut.

Hal ini disebabkan banyak masyarakat yang belum mengetahui akan adanya peraturan tersebut (Pasal 37 ayat (1) PP No.24/Tahun 1997 dan Pasal 40 PP No.24 Tahun1997). Oleh karena hukum adat memungkinkan bahwa pelaksanaan pemindahan hak atas tanah dilaksanakan secara terang dan tunai, sehingga ada anggapan sebagian masyarakat bahwa dengan telah terjadinya pemindahan hak atas tanah yang dibayar lunas, maka secara otomatis hak atas tanah telah berpindah tanpa diikuti dengan pendaftaran peralihan haknya.

Tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pelanggaran baik dalam pelaksanaan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, menyebabkan masyarakat yang seharusnya melakukan pemindahan hak atas tanah di hadapan PPAT/Notaris dan dengan segera melakukan pendaftaran peralihan hak sehubungan dengan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah tersebut kurang efektif. Walaupun ada kata "wajib" dalam Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, kurang bisa berjalan dengan mulus sesuai dengan yang diharapkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan bapak Soekarno<sup>39</sup>, selaku orang yang pernah melakukan pemindahan hak atas tanah secara dibawah tangan diperoleh informasi, bahwa ada beberapa faktor yang menyebabkan masyarakat pada umumnya masih melakukan pemindahan hak atas tanah tanpa melalui PPAT, yaitu :

---

<sup>39</sup> Soekarno, Wawancara Pribadi, Penduduk Desa Kembang, Kabupaten Klaten, 13 Pebruari 2003.

1. Pada umumnya masyarakat yang ingin melakukan pemindahan hak atas tanah dengan menggunakan akta PPAT tersebut terbentur masalah biaya, mengingat sebelum mengurus akta PPAT ada pungutan-pungutan tidak resmi yang biasa dilakukan oleh pihak aparat desa / kelurahan, dan biasanya terjadi pada saat ememinta bukti-bukti atau surat-surat yang diperlukan sebelum menghadap kepada PPAT, sehingga mereka lebih suka menggunakan akta di bawah tangan / tanpa melalui PPAT. Meskipun mereka tahu dan sadar bahwa hal tersebut tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan mempunyai risiko, apabila salah satu pihak mempunyai itikad tidak baik.
2. Adanya anggapan bahwa waktu yang dibutuhkan dalam proses pemindahan hak atas tanah melalui PPAT terlalu lama, karena sebelum seseorang sampai di hadapan PPAT harus melalui tahapan-tahapan cukup panjang seperti mengurus surat-surat kelengkapan yang lain.
3. Kemudian menurut Henrikus Subekti<sup>40</sup>, alasan lain yang mempengaruhi masyarakat tidak melaksanakan pemindahan hak atas tanah dengan akta PPAT, yaitu rendahnya kesadaran hukum masyarakat dalam memahami peraturan perundang-undangan dalam bidang pertanahan khususnya pendaftaran hak atas tanah. Sehingga menghambat proses peralihan hak atas tanah baik itu yang belum dilaksanakan pemindahan hak atas tanah maupun yang sudah, hal ini dapat kita lihat dalam masyarakat yang dalam melakukan pemindahan hak atas tanah, masih dilakukan sesuai dengan kebiasaan-kebiasaan yang ada di masyarakat. Maka sosialisasi kepada masyarakat

---

<sup>40</sup> Henrikus Subekti, Wawancara Pribadi, PPAT di Kabupaten Klaten, 20 Pebruari 2003.

berkaitan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur masalah tanah mulai dari berlakunya UUPA No.5 / Tahun 1960, PP No. 10 / Tahun 1961, dan PP No.24 / Tahun 1997, perlu dilaksanakan secara terus menerus dan berkesinambungan.

## BAB V

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

Dari uraian mengenai “Pelaksanaan Pendaftaran Pemindahan Hak Atas Tanah di Kabupaten Klaten” yang penulis jabarkan dimuka, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa pelaksanaan pemindahan hak atas tanah di hadapan PPAT sesuai Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 dan pelaksanaan “kewajiban” pendaftaran peralihan hak atas tanah sesuai Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997, perlu disosialisasikan kepada masyarakat khususnya masyarakat pedesaan. Hal ini bertujuan untuk menumbuhkan kesadaran hukum masyarakat terutama dalam hal pemindahan hak atas tanah dengan tujuan untuk menghindari sengketa tanah dan untuk tercapainya tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan.
2. Untuk memenuhi syarat formil dan menjamin kepastian hukum atas tanah, maka antara PPAT Notaris dan PPAT Camat perlu berkoordinasi, sehingga masyarakat di Kabupaten Klaten khususnya di daerah pedesaan tidak ragu lagi di dalam menggunakan jasanya, terutama dalam hal pemindahan hak atas tanah berkaitan dengan adanya ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 dan adanya “kewajiban” seperti yang tercantum dalam Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997.

3. Di dalam hal pelaksanaan kewajiban PPAT untuk mengadakan penyuluhan hukum kepada masyarakat sehubungan dengan pemindahan hak atas tanah sebaiknya tidak hanya kepada penghadap saja, tetapi PPAT tersebut turun langsung ke tengah masyarakat untuk memberikan penyuluhan hukum sesuai dengan tugas dan wewenangnya, agar masyarakat tersebut sadar akan arti pentingnya kepastian hukum atas tanah yang dikuasainya.

## **B. Saran-Saran**

Saran yang dapat penulis lakukan dalam hubungannya dengan permasalahan, tujuan dan manfaat yang diangkat, adalah :

1. Kurangnya sosialisasi terhadap peraturan mengenai kewajiban seperti yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan belum adanya informasi yang jelas pada masyarakat mengenai biaya pendaftaran peralihan hak atas tanah sehubungan dengan telah dilaksanakannya pemindahan hak atas tanah dengan syarat dan prosedur yang harus dipenuhinya.
2. Harus ada sanksi yang tegas terhadap pemegang hak atas tanah yang diperoleh melalui pemindahan hak (jual-beli), bila melanggar batas waktu yang ditentukan dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meskipun telah mendapat dispensasi sesuai Pasal 61 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan bila masyarakat keberatan mengenai jangka waktu 7 (tujuh) hari yang ditetapkan, maka jangka waktu tersebut dapat diperpanjang. Hal ini dimaksudkan agar tujuan pendaftaran tanah dapat terwujud dengan cepat (selalu up to date)

3. Agar masyarakat mengurus sendiri pemindahan haknya, supaya dapat mengetahui prosedur pemindahan haknya secara lebih jelas dan mengetahui secara pasti penggunaan biaya yang dikeluarkan.
4. Agar pemerintah memperhatikan tentang biaya-biaya yang harus dikeluarkan dalam melakukan pendaftaran tanah karena pemindahan hak atas tanah (jual-beli), jadi biaya-biaya yang harus dikeluarkan disebutkan secara transparan dan diketahui secara umum.

## DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Chulaimi. *Hukum Agraria, Macam-macam Hak Atas Tanah dan Pemindahannya*. Fakultas Hukum UNDIP. 1988.
- AP. Parlindungan. *Pendaftaran Tanah di Indonesia*. Mandar Maju. Bandung. 1999.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Rajawali Press. Jakarta. 1982.
- \_\_\_\_\_, *Sari Kuliah Hukum Agraria I. Konversi Hak Atas Tanah, Landreform, Pendaftaran Tanah*. Fakultas Hukum UI. Jakarta. 1982.
- Boedi Harsono. *Hukum Agraria Indonesia Edisi Revisi*. Djambatan. Jakarta. 1999.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum*. Djambatan. Jakarta. 2000.
- \_\_\_\_\_, *Menuju Penyempurnaan Hukum Tanah Nasional*. Universitas Trisakti. Jakarta. 2002.
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksana Mekanisme Fungsi Agraria*. Ghalia. Jakarta. 1999.
- Effendi Perangin. *Praktek Jual Beli Tanah*. Rajawali Press. Jakarta. 1990.
- Effendi Bachtiar. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanannya*. Alumni Bandung. 1983.
- Haryanto. *Cara Mendapat Sertipikat Hak Milik Atas Tanah*. Usaha Nasional Surabaya, 1990.
- Imam Soetiknjo. *Politik Agraria Nasional*. Gajahmada Univercity. Press. Yogyakarta. 1984.
- J. Kartini Soedjendro. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Kanisius. Yogyakarta. 2001.
- John Salindeho. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Sinar Grafika. Ujung Pandang. 1987.
- Mudjiono. *Hukum Agraria*. Liberty. Yogyakarta. 1992.
- Ronny Hanitijo Soemitro. *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*. Ghalia Indonesia. Jakarta. 1990.
- R. Soebekti dan R. Tjitro Sudibio. *Kitab Undang Undang Hukum Perdata*. Pradnya Paramita. 1985.

- R. Soebekti. *Hukum Perjanjian*. PT. Intermasa. Jakarta. 1991.
- \_\_\_\_\_ *Aneka Perjanjian*. PT. Citra Aditya Bhakti. Bandung. 1989.
- \_\_\_\_\_ *Pokok-pokok Hukum Perdata*. PT. Intermasa. Bandung. 1985.
- Soetomo. *Peralihan Hak dan Sertipikat*. UNIBRAW. Malang. 1981.
- S. Nasution. *Metode Penelitian Naturalistik Kualitatif*. Tarsito. Bandung. 1998.
- Sutrisno Hadi. *Metodologi Research Jilid I*. Psikologi UGM. Yogyakarta. 1993.
- Sudarta Gautama. *Tafsir Undang Undang Pokok Agraria*. Citra Aditya Bhakti. Bandung. 1990.
- Sacipto Raharjo. *Permasalahan Hukum di Indonesia*. Alumni. Bandung. 1980
- \_\_\_\_\_, *Hukum dan Masyarakat*. Angkasa. Bandung. 1980.
- Soerjono Soekanto. *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegak Hukum*. Rajawali. Jakarta. 1984.
- \_\_\_\_\_, *Pengantar Penelitian Hukum*. UI. Perss. Jakarta. 1984.
- \_\_\_\_\_, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*. Rajawali. Jakarta. 1982.
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Rajawqali Pers. Jakarta. 2001.
- Soerjono Soekanto dan Mustafa Abdullah. *Sosiologi Hukum Dalam Masyarakat*. Rajawali Pers. Jakarta. 1987.
- Peraturan-peraturan :**
- Undang Undang Dasar 1945.
- Undang Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria.
- Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat No. II/MPR/1988 tentang Garis-garis Besar Haluan Negara.
- Kepala BPN Kab. Klaten. Makalah : Peran Bupati/Walikota dalam Pelaksanaan Kebijakan di bidang Pertanahan. 1998.



c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk sesuatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Mengenai jual beli ini telah diperoleh izin pemindahan hak dari  
tanggal

Nomor

----- Pasal 4 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal

----- Pasal 5 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan.

----- Pasal -----

# AKTA JUAL BELI

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

.....  
Persetujuan .....

.....  
Saksi

.....  
Saksi

.....  
Pejabat Pembuat Akta Tanah