

347.016
HUG
F 9

**FUNGSI DAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PENDAFTARAN TANAH
DI KANTOR PPAT KOTA SAMARINDA
PROPINSI KALIMANTAN TIMUR**

TESIS

Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana S-2
Magister Kenotariatan



Oleh :

SILVANUS DEDDY NUGROHO, SH.

B4B001192

**PROGRAM PASCA SARJANA
MAGISTER KENOTARIATAN
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG
2003**

TESIS

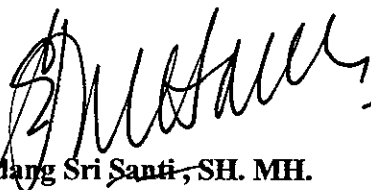
**FUNGSI DAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PENDAFTARAN TANAH
DI KANTOR PPAT KOTA SAMARINDA
PROPINSI KALIMANTAN TIMUR**

Oleh :

SILVANUS DEDDY NUGROHO, SH.

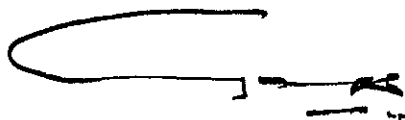
B4B001192

Telah Disetujui,
Pembimbing Utama

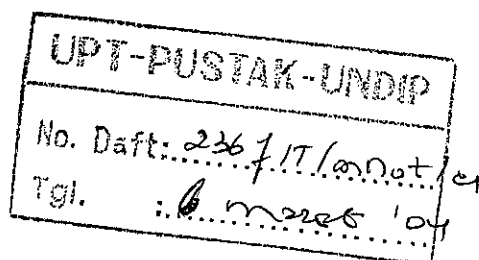


Hj. Endang Sri Santi, SH. MH.

Mengetahui,
Ketua Program Magister Kenotariatan



Prof. IGN. Sugangga, SH.



MOTTO

- ☞ Aku tidak dapat melakukan segala sesuatu, tetapi aku dapat melakukan sesuatu dan apa yang dapat aku lakukan dengan anugerah Tuhan akan aku lakukan
- ☞ Pergunakan waktu yang ada (Efs. 5 :15)

Kupersembahkan Untuk :

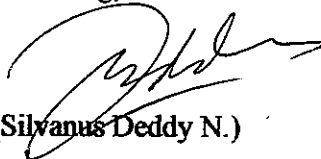
- ❖ Ke 2 orang tuaku yang selalu merestuiku
- ❖ Istriku tercinta yang selalu setia mendampingi
- ❖ Saudara-saudaraku tercinta baik yang ada di Kaltim maupun di Malang
- ❖ Teman-temanku yang ada Magister Notariat
- ❖ Semua orang yang telah mendoakan dan mendukungku selama ini

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan didalamnya tidak terdapat karya yang diajukan untuk memperoleh keserjanaan di Perguruan Tinggi dan di Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang di peroleh dari hasil penelitian maupun yang belum / tidak diterbitkan sumbernya dijelaskan didalam tulisan daftar pustaka.

Semarang, 29 Desember 2003



(Silvanus Deddy N.)

Abstrak

Judul Tesis Fungsi dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Samarinda oleh Silvanus Deddy Nugroho S.H., N.I.M. B4B 001192, Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro.

Dosen Pembimbing : Ibu Hajjah Endang Sri Santi S.H.,M.H.

Seiring dengan perkembangan jaman, masyarakat Indonesia umumnya dan masyarakat Kota Samarinda khususnya masih belum memahami benar yang dimaksud Pendaftaran Tanah. Hal tersebut terbukti masih banyak masalah hukum yang timbul yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah.

Salah satu misal yang diangkat dalam tesis ini adalah kurangnya kesadaran dalam melakukan perbuatan hukum contohnya melakukan perjanjian jual beli tanah didepan PPAT namun tidak segera melakukan balik nama yang merupakan suatu kerawanan pada masa yang akan datang dengan menimbulkan sengketa.

Hal tersebut diatas masih dapat teratasi dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, namun hal tersebut harus dengan kesadaran para pihak.

Adapun tesis ini dibuat dengan tujuan untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Akta Tanah di Kota Samarinda. Tesis ini dibuat untuk dipergunakan sebagai pedoman Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun masyarakat yang belum paham benar fungsi dari Pendaftaran Tanah.

Tesis ini menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan mendekat masalah dengan sifat hukum khususnya Hukum Agraria dan dalam penentuan populasi dan sampel dan dengan metode purposive sampling.

Dari pembahasan tesis ini ternyata masih banyak yang harus dipahami oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun masyarakat dalam Pendaftaran Tanah di Kota Samarinda. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat memberikan penerangan, pengetahuannya kepada masyarakat bahwa Pendaftaran Tanah sangat penting untuk menghindari sengketa-sengketa tanah yang sering timbul karena kurang pengetahuan tentang Pendaftaran Tanah.

Dan akhirnya dari hasil penelitian ini penulis berharap semoga sangat bermanfaat bagi masyarakat pada umumnya dan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada khususnya dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah di Kota Samarinda.

Abstract

**Title of thesis the rule of land act making officer according to governmental acts. Number 24 of the year of 1997 about registering land in the city of Samarinda by Silvanus Deddy Nugroho, SH., N.I.M B4B001192, Magister Program of Notariat, University of Diponegoro.
Guide Lecture : Mrs. Hajjah Endang Sri Santi, SH., MH.**

Along the era that is developing, generally Indonesian people and particularly, the people of Samarinda City have not understood, truly about what land registration means. It is proved by there are law problem that is rised related to land registration.

One example of those is being rised in this thesis is lackness of consciensness in acting law activities for example taking act of buying and selling land.

Behind PPAT, nevertheless, not immediately executing over name that is critical of the time in the future that will rise conflicts. That case is still could be overcome by the role of land act making officer as stated in Government Act Number 24 the year of 1997 about registration of land and Government Act Number 37 the year of 1998 about Land Act making officer, but that case must be by conscioyness of parties.

Mean while this thesis is made by the PPAT to now about the role of land act making officer in land registration in the city of Samarinda. This thesis made to be used as a guide land of Land Act making officer and also people who have not understood about function of land registration.

This thesis used empirical juridical approach methode by approaching problem with law characters particularly agrarian law and in determining population and sample and by purposive sampling method.

From the thesis discussion, it is apparently there are many things must be understood by Land Act making officer and also people in registering land in the city of Samarinda. Land Act making officer also can give explanation, his/her knowledge to the people that land registering is very important to avoid conflicts about land that is oftenly rising because of lackness of knowledge of land registering.

And finally, from the research results the author expects that it is useful for people in general and particularly for Land Act making officer in carrying on the land registration in the city of Samarinda.

KATA PENGANTAR

Puji syukur kepada Allah SWT, karena atas berkah dan rahmat serta kesehatan yang diberikannya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini tepat pada waktunya.

Adapun tesis dengan judul **"Fungsi dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah"** sengaja penulis pilih karena peran PPAT sangat dibutuhkan dalam masyarakat sehingga tahu peran dari PPAT.

Penulis menyadari bahwa di dalam menyajikan tesis ini masih terdapat kekurangan dan jauh dari sempurna, namun demikian ini tetap merupakan sesuatu yang sangat berarti bagi penulis.

Pada akhirnya ijinakan saya menghaturkan rasa terima kasih dan penghargaan setinggi-tingginya kepada Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH.MH selaku dosen pembimbing yang telah memberikan pengarahan, masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis, integritas beliau sebagai akademisi dirasakan oleh penulis yang telah memberikan kesan yang berarti.

Rasa terima kasih penulis aturkan kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budiharjo, Msc., selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. IGN Sugangga, SH., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Atas kesempatan yang telah diberikan kepada saya untuk mengenyam pendidikan di Universitas Diponegoro Semarang.

Rasa terima kasih juga saya ucapkan kepada :

- Sekretaris Program Magister Kenotariatan Bapak R. Suharto, SH. Mhum.
- Tim Dosen Penguji Program Magister Kenotariatan UNDIP
- Seluruh staf administrasi Magister Kenotariatan yang telah memberikan sumbangan pemikiran dan tenaga tanpa lelah dalam melangsungkan tugas-tugasnya jauh dari pamrih dan sanjungan tetapi telah memberi arti yang sangat berarti bagi saya.
- Teman-teman mahasiswa Program Studi Magister kenotariatan UNDIP khususnya angkatan 2001 yang telah memberikan saran dan bersedia berdiskusi tidak mengenal waktu dan dalam berbagai kesempatan, tidak ada kata sebanding yang penulis ucapkan kecuali kata terima kasih banyak, tidak terlupakan selamanya, semoga dapat memberikan arti yang besar pada masa-masa yang akan datang.
- Semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu persatu yang telah banyak membantu penulis dalam melakukan penelitian sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini.

Akhirnya semoga tesis ini dapat menentukan sumbangan dan pikiran serta manfaat bagi semua pihak.

Penulis

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
ABSTRAK	i
KATA PENGANTAR	ii
DAFTAR ISI	v
BAB I PENDAHULUAN	
1.1. Latar Belakang	1 - 4
1.2. Perumusan Masalah	4 - 5
1.3. Tujuan Penelitian	5
1.4. Manfaat Penelitian	5
1.5. Sistematika Penulisan	5 - 7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
2.1. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	8
2.1.1. Pengertian Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah	8 - 9
2.1.2. Yang Diangkat Menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah	9 -12
2.1.3. Tugas, Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah	12-15
2.1.4. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah	15-17
2.2. Pendaftaran Tanah.....	17
2.2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah, Asas dan Sistem.....	17-21

1. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah	21-29
2. Manfaat Pendaftaran Tanah.....	30-31
3. Tata Cara Pendaftaran Tanah.....	31-39

BAB III METODE PENELITIAN

3.1. Metode Pendekatan	40-41
3.2. Lokasi Penelitian.....	41
3.3. Spesifikasi Penelitian	41
3.4. Sumber Data	41-42
3.5. Teknik Pengumpulan Data	42
3.5.1. Studi Dokumen.....	42-43
3.5.2. Wawancara.....	43
3.5.3. Daftar Pertanyaan.....	43
3.6. Penentuan Populasi Dan Sampel.....	43
3.6.1 Populasi	43
3.6.2 Sampel.....	43
3.6.2. Analisa Hasil	43

BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN

4.1. Fungsi Dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Di Kantor Ppat Kota Samarinda Propinsi Kalimantan Timur	45
4.1.1. Pelaksanaan fungsi dan Tugas PPAT dalam Pendaftaran Tanah di Kota Samarinda.....	45-48

4.1.2. Faktor-Faktor Yang Menghambat Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kota Samarinda	49-54
4.1.3. Upaya PPAT.....	54-58
4.1.4 .Faktor-Faktor Yang Menghambat Pendaftaran Tanah Di Kota Samarinda.....	54-58

BAB V PENUTUP

5.1. Kesimpulan	67-68
5.2. Saran.....	68-69
DARTAR PUSTAKA	70-71
LAMPIRAN	72-73

BAB I

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Di Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya, termasuk masih bercorak agraris, bumi air dan ruang angkasa adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang kita cita-citakan. Bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung didalamnya merupakan kekayaan Nasional. Ini berarti bahwa, air, dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh seluruh Bangsa Indonesia sebagai keseluruhan, menjadi hak Bangsa Indonesia pula. Dalam Pasal 3 ayat (3) UUD 1945 jo Pasal 2 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat secara keseluruhan. Hak menguasai oleh negara yang disebutkan dalam pasal tersebut di atas dijabarkan dalam bentuk-bentuk sebagai berikut.

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan dan kesejahteraan dan kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat dan makmur. Bagi sebagian masyarakat Indonesia, tanah mempunyai arti yang penting dan menempati kedudukan yang vital dalam kehidupan sehari-hari. Dalam hubungan ini Van Dijk berpendapat bahwa. "Tanah merupakan modal yang terutama dan untuk sebagian besar wilayah Indonesia ini tanahlah yang merupakan modal satu-satunya¹.

Tanah selain sangat berguna untuk lahan pertanian di kehidupan masyarakat pedesaan, di perkotaan tanah mempunyai peran yang tidak kalah pentingnya bila dibandingkan dengan fungsi tanah dalam kehidupan masyarakat pedesaan. Manfaat tanah di daerah perkotaan antara lain di peruntukkan sebagai lokasi usaha, kompleks perumahan, plaza, tempat hiburan dan masih banyak lagi manfaat lainnya. Dengan semakin pesatnya perkembangan pembangunan di segala bidang kehidupan baik di daerah perkotaan maupun pedesaan, maka posisi tanah menjadi sangat penting dalam kehidupan ini. Dan sebagai konsekuensinya adalah munculnya perbedaan pendapat, berbagai kasus yang timbul dalam masyarakat, biasanya pihak yang kuatlah (yang terdiri dari golongan ekonomi kuat/kaya) yang menang dan sehingga anggota masyarakat biasa merupakan pihak yang lemah selalu dirugikan karena hak-haknya dilanggar.

Sebenarnya perselisihan-perselisihan yang terjadi bisa dicegah dan tidak

¹ Adijani al-Alabij, Perwakafan Tanah Di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 1992 Hal. 1

perlu terjadi jika pemegang hak atas tanah mendaftarkan tanahnya. Hal ini masih jarang dilakukan oleh warga masyarakat kita dikarenakan anggapan mereka bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah rumit. Salah satu sebab persepsi masyarakat tersebut selanjutnya oleh pemerintah diatur dalam peraturan pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan Pasal 19 PP No. 10 Tahun 61 tersebut dijelaskan bahwa:

”Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus di buktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah disebut pejabat)”.

Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 tahun 1961 tersebut sekarang ini lebih dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat dengan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu bukti hak atas tanah untuk kelengkapan pendaftaran di Kantor Pertahanan (Badan Pertahanan Nasional). Jadi akta yang dibuat oleh PPAT sangat penting artinya dalam proses pendaftaran tanah.

Mengingat perkembangan IPTEK yang demikian pesatnya serta kepentingan masyarakat yang demikian beragam maka pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan peraturan yang sudah tidak relevan lagi dengan situasi dan kondisi pada saat ini. Maka pada tahun 1997 oleh pemerintah diterbitkan lagi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga tentang pendaftaran tanah yang merupakan penyempurnaan dari peraturan pemerintah sebelumnya (PP No. 10/1961). Pada peraturan tentang pendaftaran tanah yang baru ini tugas dan fungsi PPAT menjadi semakin jelas dan nyata dalam usaha-usaha pendaftaran tanah. Untuk menindak lanjuti dari Peraturan Pemerintah Pemerintah tersebut

maka diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan pelaksanaan dari pasal 7 ayat 1 dan 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mana ayat 1 berbunyi PPAT sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh menteri dan ayat 3 berbunyi Peraturan jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan peraturan pemerintah tersendiri. . Dengan adanya peraturan-peraturan tersebut tentunya akan terjadi perubahan- perubahan mengenai tata cara pendaftaran tanah, tata cara peralihan hak atas tanah serta peran PPAT dalam hal Pendaftaran Tanah. Oleh karena hal di atas penulis merasa tertarik dan perlu membahas permasalahan yang ada dengan mengambil judul sebagai berikut : **"FUNGSI DAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA SAMARINDA"**.

1.2. Perumusan Masalah

Dari latar belakang yang telah penulis paparkan di atas maka permasalahan yang hendak dibahas adalah:

1. Bagaimana fungsi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah di kota Samarinda ?.
2. Dari akta-akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini khusus Akta Jual Beli Hak Atas Tanah, faktor- faktor apa yang menghambat dalam pembuatan Akta Jual Beli Hak Atas Tanah oleh PPAT serta faktor-faktor apa sajakah yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah yang selama ini terjadi di kota Samarinda dan bagaimana upaya untuk menanganinya ?

1.3. Tujuan Penelitian

Dalam tujuan penelitian ini secara khusus adalah untuk :

1. Untuk mengetahui fungsi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah di kota Samarinda.
2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT dan upaya penanganannya serta untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah yang selama ini terjadi di kota Samarinda.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan akan tercapai dalam penelitian ini adalah

1. Manfaat Ilmiah yaitu hasil penelitian ini akan dapat menyumbang ilmu pengetahuan dalam hal pengembangan ilmu hukum tentang hukum pertanahan yang dilaksanakan oleh PPAT dan juga sebagai bahan ilmu atau merupakan sebagai bahan bacaan bagi para pendidik dan dosen hukum agararia
2. Manfaat praktis, dalam hal ini bermanfaat bagi pemecahan masalah dengan solusi yang tepat bila timbul permasalahan yang berkaitan dengan pembuatan akta oleh PPAT dan pendaftaran haknya dikantor pertanahan .

1.5. Sistematika Penulisan

Untuk memudahkan penulisan, pemahaman dan pembahasan permasalahan yang ada maka penulis membagi penulisan tesis ini menjadi empat Bab, yaitu :

Bab I : Pendahuluan

Pada bab ini berisi latar belakang permasalahan perumusan masalah,

tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan.

Bab II : Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pendaftaran Tanah

Pada Bab II oleh penulis dibagi menjadi dua sub bab. Sub bab pertama menguraikan tentang tinjauan tentang PPAT yang meliputi pengertian PPAT, yang dapat diangkat menjadi PPAT. Tugas wewenang dan kewajiban PPAT, dan wilayah kerja PPAT. Pada sub-sub kedua membahas tentang pendaftaran tanah, hak atas tanah yang harus didaftarkan, manfaat pendaftaran tanah dan tata cara pendaftaran tanah.

Bab III : Metode Penelitian

Pada bab ini berisi tentang metode pendekatan, lokasi penelitian, spesifikasi penelitian ,sumber data, teknik pengumpulan data, penentuan populasi dan sampel dan analisa data

Bab IV : Hasil Penelitian Dan Pembahasan

Fungsi Dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Samarinda

Pada bab ini mengupas permasalahan yang telah dipaparkan bab I sebelumnya yaitu mengenai Fungsi Dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Samarinda, juga membahas faktor-faktor yang menghambat pembuatan akta tanah oleh PPAT dan upaya yang dilakukan oleh PPAT untuk menyelesaikan masalah dan pembuatan akta tanah, serta faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah

Bab V : Penutup

Pada bab ini berisi tentang kesimpulan yang merupakan hasil pembahasan pada bab III dan saran-saran yang ada untuk memperlancar pelaksanaan pendaftaran tanah di wilayah Indonesia ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuatan Akta Tanah

2.1.1. Pengertian Pejabat Pembuatan Akta Tanah

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan dengan tanah, yang disebut Pejabat Pembuatan Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah :

Pejabat Umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundangan-undangan yang berlaku.

Sedangkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang disebut PPAT adalah :

Pejabat Umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam PP No. 37/1998 ini. Juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus.

~~PPAT sementara adalah pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT~~ dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPAT² dalam hal ini yang ditunjuk adalah

² Boedi Harsono, Himpunan PeraturanPeraturan Hukum Tanah, Penerbit Djambatan, 2000, hal 682

Camat .

PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan pembuatan akta PAT sebagai bagian dari tugasnya dibidang pendaftaran tanah. Karena itu pembuatan akta dilakukan dengan cuma-cuma.. Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertahanan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah.

2.1.2. Yang diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah

Mengingat pentingnya fungsi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam kehidupan masyarakat di Indonesia sekarang ini maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan orang yang dapat diangkat menjadi PPAT adalah sebagai berikut :

1. Berkewarganegaraan Indonesia
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun
3. Berkelakuan baik dan dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat.
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan keputusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
5. Sehat jasmani dan rohani.

6. Lulus program pendidikan spesialis Notaris atau Program pendidikan Khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi.
7. Lulus ujian yang diselenggarakan Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertahanan Nasional³.

Sedangkan untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta dimana PPAT di daerah tersebut belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta tertentu, Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pejabat yang menjadi PPAT Sementara ini adalah Camat atau Kepala Desa di wilayah tersebut untuk melayani pembuatan akta.

Di daerah yang belum cukup PPAT-nya. Sedangkan Pejabat yang ditunjuk untuk menjadi PPAT Khusus adalah Kepala Kantor Pertanahan. PPAT khusus ini melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara Sahabat berdasarkan asas Resiprositas sesuai dengan pertimbangan dari Depertemen Luar Negeri.

PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT dikarenakan hal-hal sebagai berikut :

1. Meninggal dunia atau
2. Telah berusia 65 (enam puluh lima) tahun, atau
3. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan

tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya. Daerah tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah.

4. Diberhentikan oleh Menteri⁴.

Untuk PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti sebagai PPAT bila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dijelaskan sebelumnya atau diberhentikan oleh Menteri. Khusus untuk PPAT yang tidak memegang jabatannya karena menjadi Notaris di luar wilayah kerjanya sebagai PPAT, dapat diangkat menjadi PPAT di wilayah kerja Notaris yang baru apabila formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah di daerah tersebut belum tertutup⁵.

Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Tanah menyebutkan untuk pemberhentian jabatan sebagai PPAT oleh Menteri ada dua macam, yaitu diberhentikan dengan hormat oleh menteri adalah sebagai berikut :

Alasan pemberhentian dengan hormat oleh Menteri adalah sebagai berikut :

1. Permintaan sendiri
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan/kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri/Pejabat yang ditunjuk.
3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan sebagai Pejabat

³*Ibid*.....Hal 678-679

⁴*Ibid*.....Hal 679

Pembuat Akta Tanah diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

4. Diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil / ABRI.

Sedangkan pemberhentian PPAT tidak hormat dikarenakan :

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Dijatuhi hukum kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan pembunuhan atau pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya lima tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

2.1.3. Tugas, Wewenang Dan Kewajiban Pejabat Pembuatan Akta Tanah

Mengenai tugas Notaris sebagai PPAT sebenarnya belum ada suatu peraturan tersendiri mengenai tugas yang harus dijalankan oleh seorang Notaris dalam pelaksanaannya sebagai PPAT. Hal ini dapat dilihat dimana pengaturan tugas-tugas ini terdapat dalam berbagai peraturan yang berbeda⁶.

Dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK>59/DDA tahun 1970 yang berbunyi “ Pejabat Pembuat Akta Tanah Harus Membuat laporan bulanan dari akte-akte yang dibuat oleh pejabat

⁵*Ibid*.....Hal 679

⁶AP Parlindungan, Pedoman Pelaksana Undang-Undang Pokok Agraria Dan Tata Cara PPAT, Mandar Maju Bandung, 1991, Halaman 228

tersebut”.

Laporan tersebut dibuat pada setiap awal bulan dari akte-akte yang dibuat⁷.

Mengenai tugas dari PPAT adalah sebagai berikut :

1. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lainnya).
2. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah⁸.

Sedangkan wewenang dari PPAT adalah :

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai :
 - a. Jual beli
 - b. Tukar menukar
 - c. Hibah
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan
 - e. Pembagian hak bersama
 - f. Pemberian hak guna bangunan dan hak pakai diatas tanah Hak Milik.
 - g. Pemberian hak tanggungan
 - h. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan mengenai hak

⁷ Eddy Ruchiyat, Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah Berlakunya UUPA, Amico Bandung, 1989 Halaman 52

atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.

2. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya saja.
3. Untuk akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah yang kesemuanya tersebut tidak terletak dalam wilayah kerja seseorang PPAT maka aktanya dapat dibuat oleh PPAT yang wilayah kerjanya meliputi salah satu bidang atau rumah susun yang haknya menjadi obyek hukum dalam akta.
4. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebutkan secara khusus dalam penunjukannya⁹.

Untuk kewajiban dari PPAT adalah sebagai berikut :

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
2. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya
3. Mengirim laporan akta-akta dibuat setiap awal bulan dari bulan yang sedang berjalan Kepada Direktorat pendaftaran Tanah, kantor seksi pendaftaran tanah dan Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi (Daerah). Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK No. 59/DDA/1970)

⁸, Ibid....Halaman 52

⁹ Ibid....Halaman 54

4. Melaksanakan segala petunjuk yang diberikan oleh Dirjen Agraria PPAT juga wajib memperhatikan hak pengawasan yang dilakukan oleh Dirjen Agraria. Dirjen Agraria ini berhak mencabut penunjukkan PPAT juga terbukti kegiatan PPAT merugikan orang lain. (Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria NO. 10/1961)¹⁰.

2.1.4. Wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan PP NO. 37/1998 maka dapat penulis jelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan kabupaten/Kotamadya Daerah Tingkat II. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT, sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Apabila sebelum berlakunya PP No. 37/1998 ini seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada PP No. 37/1998 ini (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja Kantor Pertanahan) maka PPAT tersebut harus memilih salah satu dari wilayah kerja tersebut atau setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT tersebut sesuai denah tempat kantor PPAT tersebut berada.

Daerah kerja PPAT telah diatur di dalam pasal 1 ayat (1) PP No. 37/1998 tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

Pasal 12 ayat (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Dan juga diatur pada pasal 13 ayat 91) dan ayat 92) PP No. 37

¹⁰ AP. Parlindungan, Aneka Hukum Agraria, Alumni Bandung, Tahun 1983 Halaman 42

tahun 1998 adalah sebagai berikut ini :

1. Pasal 13 ayat (1) : Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi dua atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dalam waktu satu tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya. Sebagai daerah kerja dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/ Kotamadya Daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak kantor PPAT yang bersangkutan.
2. Pasal 13 ayat (2) : Pemilihan Daerah Kerja sebagaimana di maksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundang-undangkannya unang-undang pembentukan Kabupaten Kotamadya Daerah Tingkat I yang baru.

Serta diatur juga didalam pasal 14 (1) dan ayat (2) PP No 37/1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah.

1. Pasal 14 ayat (1) : Formasi ditetapkan oleh menteri Agraria/badan Pertahanan Nasional.

2. Pasal 14 ayat (2) : Apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi maka Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional menetapkan wilayah tersebut tertutup pengangkatan PPAT.

Maksud dari pasal 14 ayat (2) tersebut diatas : Dengan adanya penetapan formasi ada suatu daerah Kabupaten/Wilayah Daerah Tingkat II akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah, sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongannya dapat diisi, maka tujuan penempatan pemerataan PPAT dapat tercapai.

2.2. Pendaftaran Tanah

2.2.1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Sebelum membicarakan lebih lanjut mengenai pendaftaran tanah dan pengertian lain yang berhubungan dengan permasalahan tersebut maka ada baiknya bila kita mengetahui tentang definisi dari tanah itu sendiri. Secara yuridis tanah dijelaskan dalam pasal 1 ayat (4) UUPA yang berbunyi sebagai berikut : "Dalam pengertian bumi, selain permukaan bumi, termasuk pula tubuh bumi dibawahnya serta berada dibawah air".

Dalam penjelasan Pasal 1 ayat (4) UUPA diatas disebutkan bahwa yang dimaksud dengan tanah adalah permukaan tanah adalah permukaan bumi. Jadi disini dibedakan mengenai pengertian bumi dan tanah. Sedangkan pengertian tanah menurut geografis adalah lapisan permukaan bumi yang bisa digunakan manusia untuk dipakai sebagai usaha.

Telah sedikit disinggung dalam bab I bahwa tanah merupakan aset yang sangat berharga dan penting, pada sekarang ini. Serta banyak sekali permasalahan yang timbul dan bersumber dari hak atas tanah. Untuk mengantisipasi dan mencegah perselisihan yang mungkin timbul maka pemilik hak perlu mendaftarkan tanah yang menjadi haknya supaya tidak terjadi sesuatu yang merugikan dikemudian hari.

Hak atas tanah suatu bidang tanah harus didaftarkan karena dengan mendaftarkan hak atas tanah yang kita miliki maka kepemilikan kita atas sebidang tanah berkekuatan hukum.

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah : "Merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur, terus-menerus untuk mengumpulkan, menghimpun dan menyajikan mengenai semua tanah atau tanah-tanah tertentu yang ada disuatu wilayah¹¹".

Dalam PP No, 24/1997 juga terdapat pengertian pendaftaran tanah yaitu dijelaskan dalam pasal 1 yang dimaksud dengan 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 daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda

¹¹Boedi Harsono, Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II, Penerbit Esa Studi Klub, Jakarta, 1978, Halaman 9

bukti haknya bagi tanah yang sudah ada hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaniya

Pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara yaitu :

1. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftara tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah atau Peraturan Pemerintah No. 24/1997¹².
2. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran Tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftar an tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau masal.

Dalam menyelenggarakan hak atas tanah dikenal dua asas, yaitu:

1. Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat kita lihat dengan adanya data-data fisik tentang suatu hak atas tanah. Data-data fisik tersebut berisi tentang luas tanah yang menjadi subyek hak, letak tanah tersebut, dan juga penunjukan batas-batas secara tegas.

2. Asas Publisitas

¹²Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, 2000, halaman 428

Asas Publisitas ini tercermin dari adanya data yuridis mengenai hak atas tanah seperti subyek hak nama pemegang hak atas tanah, peralihan hak atas tanah serta pembebanannya.

Adapun salah satu bukti bahwa pendaftaran tanah di Indonesia sudah memenuhi asas-asas tersebut adalah dengan disajikannya data-data tentang dibagi yang menjadi dua kelompok, yaitu :

1. Data Yuridis

Pada data kelompok ini memuat nama hak atas tanah, peralihannya, pembebanannya, dan dihimpun menjadi satu dalam buku tanah dan disusun dengan rapi dan disebut buku tanah.

2. Data Teknik

Dalam kelompok data ini memuat data-data mengenai letak, luas dan batas hak tanah dan disusun dengan rapi dalam buku yang disebut surat ukur.

Menurut Prof. Boedi Harsono Sistem pendaftaran tanah dua (2) macam yaitu :

1. Sistem Pendaftaran Hak
2. Sistem Pendaftaran Akta

Yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak sebagaimana tercantum dalam PP 10/1961, sedangkan sistem publikasi yang kita pakai yaitu sistem negatif mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 (2 sub C), Pasal 23 (2), Pasal 32 (2) dan Pasal 38 (2) UUPA.¹³

1. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah

Dari pengertian pendaftaran tanah yang telah diuraikan diatas maka akan menjadi lebih mengetahui dengan pasti pendaftaran tanah dan dapat memperkirakan kegiatan-kegiatan dilaksanakan dalam rangka usaha pendaftaran tanah. Tentunya kegiatan pendaftaran tanah tersebut mempunyai tujuan yang jelas sehingga hasil dari kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah tersebut dapat dirasakan oleh masyarakat luas.

Sedangkan tujuan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah

¹³Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, 2000, halaman 430

dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan¹⁴.

Tujuan pendaftaran tanah juga untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut PP No. 24/1997 pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap atau masih bersengketaan, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertifikat tanda bukti haknya.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam PP No. 24/1997 dijelaskan juga sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat oleh UUPA.

Yang dimaksud Kantor Pertanahan yang menyelenggarakan pendaftaran tanah tersebut adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional wilayah Kabupaten / Kotamadya atau wilayah administrasi lainnya, setingkat yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan

pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah menurut PP No. 24/1997 yang merupakan penyempurnaan PP No. 10/1961 meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertifikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- f. Hak Atas Tanah Yang Harus didaftarkan

Dalam UUPA telah dijelaskan dan dijabarkan secara rinci mengenai hak atas tanah. Hak atas tanah ini dalam prosesnya berasal dari hak menguasai yang ada pada negara. Atas dasar hak menguasai tersebut maka negara dapat memberikan tanah negara tersebut kepada orang-orang atau badan hukum tertentu. Adapun macam-macam hak atas tanah yang akan diberikan dibicarakan dan wajib untuk didaftarkan di kantor Pendaftaran Tanah (yang diselenggarakan oleh Pertanahan/badan Pertanahan Nasional) adalah :

- a. Hak milik
- b. Hak Guna Usaha
- c. Hak Guna Bangunan
- d. Hak Pakai
- e. Hak Pengelolaan

¹⁴*Ibid*.....Halaman 425

Dalam pasal 9 PP No. 24/1997 dijelaskan lebih rinci lagi mengenai obyek pendaftara tanah, yaitu :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai.
- b. Tanah hak pengelolaan
- c. Tanah wakaf
- d. Hak milik atas satuan rumah susun
- e. Hak tanggungan
- f. Tanah Negara Pendaftaran tanah ini dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

Untuk mengetahui lebih lanjut mengenai hak atas tanah tersebut diatas maka penulis akan menjelaskan satu persatu sebagai berikut :

- a. Hak milik

Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat mempunyai sifat terkuat terpenuhi yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial dari tanah tersebut. Hak milik diatas mempunyai sifat terkuat dan terpenuh. Sifat terkuat mempunyai pengertian bahwa jangka waktu penguasaan atas tanah adalah selama-lamanya (tidak terbatas waktu) dan sebagai hak yang harus didaftarkan untuk memberikan landasan hukum kepemilikan dengan diberikannya sertifikat hak

milik atas tanah. Sifat terpenuh berarti memberikan wewenang kepada pemegang hak atas tanah tersebut dalam rangka pemanfaatan dan penggunaan tanah yang bersangkutan.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah untuk mengusahakan tanah yang dikuasai langsung oleh negara, dalam jangka waktu paling lama 35 tahun dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama lagi jangka waktu itu dapat diperpanjang menjadi 25 tahun. Hak guna usaha ini dihapus karena :

- 1) Jangka waktunya berakhir sebagaimana ditetapkan dalam pemberian atau perpanjangannya
- 2) Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir .
- 3) Dilepas secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Dicabut berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961
- 5) Ditelantarkan.
- 6) Karena tanahnya musnah¹⁵.

UPT-PUSTAK-UNDIP

¹⁵Boedi Harsono, Himpunan PeraturanPeraturan Hukum Tanah,Penerbit Djambatan, 2000, hal 24

c. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan adalah hak untuk mendirikan dan mempunyai bangunan-bangunan atas tanah yang bukan miliknya sendiri, dengan jangka waktu paling lama 30 tahun dan dapat diperpanjang paling lama 20 tahun.

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah :

- 1) WNI
- 2) Badan Hukum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan menurut hukum Indonesia¹⁶.

Yang dapat menjadi obyek hak guna bangunan adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah hak milik karena perjanjian berbentuk otentik antara pemilik tanah yang bersangkutan dengan pihak yang akan memperoleh hak guna bangunan itu, yang bermaksud menimbulkan hak tersebut.

Hak guna bangunan hapus dikarenakan jangka waktunya berakhir.

- 1) Jangka waktunya berakhir sebagaimana ditetapkan dalam pemberian atau perpanjangannya
- 2) Dibatalkan haknya oleh pejabat yang berwenang sebelum jangka waktunya berakhir .
- 3) Dilepas secara sukarela oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir.
- 4) Dicabut berdasarkan UU Nomor 20 Tahun 1961

- 5) Ditelantarkan.
- 6) Karena tanahnya musnah¹⁷.

d. Hak Pakai

Hak pakai adalah untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian pengolahan tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan UUPA.

Hak pakai dapat diberikan selama jangka waktu 25 tahun dan dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang tidak ditentukan/selama tanahnya masih dipergunakan untuk keperluan tertentu .

Yang dapat mempunyai hak pakai adalah :

- 1) WNI
- 2) Badan Hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.
- 3) Departemen, Lembaga pemerintah non departemen, dan pemerintah daerah

¹⁶ Ibid.....hal 84

¹⁷ Boedi Harsono, Himpunan PeraturanPeraturan Hukum Tanah,Penerbit Djambatan, 2000, hal 84

- 4) Badan-badan keagamaan dan sosial
- 5) Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
- 6) Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia
- 7) Perwakilan negara asing dan perwakilan badan Internasional¹⁸

f. Hak membuka tanah

g. Hak memungut hasil hutan

Dua hak ini hanya dapat dipunyai oleh WNI dan diatur dengan PP hal lain yang ditetapkan kemudian oleh PP.

Bila kita mencermati uraian tentang syarat pemohon hak milik atas tanah yang harus didaftarkan tersebut terdiri atas :

- a. WNI
- b. Perorangan
- c. Badan hukum

Syarat-syarat dari Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah seperti tercantum dalam PP 38/1963:

- a. Bank yang didirikan Negara (Bank Negara)
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian
- c. Badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri

Pertanian/Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Pertanian/Menteri Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Bank-bank negara yang mempunyai hak milik atas tanah tersebut dipergunakan untuk tempat bangunan yang diperlukan guna menunaikan tugasnya serta untuk perumahan pegawainya. Adapun tanah-tanah tersebut berasal dari pembelian pada pelelangan umum sebagai eksekusi dari bank bersangkutan dan untuk keperluan tersebut diperlukan ijin dari Menteri Agraria. Hal ini sesuai dengan PP No. 38/1963. Sedangkan kepemilikan hak atas tanah pada badan-badan keagamaan dan sosial harus dipergunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan dan sosial.

Dengan hak-hak tersebut diatas para pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan dengan juga dengan serta ruang yang ada diatasnya, bisa digunakan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas UU dan PP yang mengaturnya.

¹⁸ Ibid ...Halaman 85-86

2. Manfaat Pendaftaran Tanah

Tujuan dari dan fungsi pendaftara tanah yang telah dijelaskan di atas sebenarnya telah terlihat dengan jelas manfaat dari pendaftaran tanah yang kita lakukan antara lain :

a. Bagi masyarakat :

- 1) Mendapatkan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah.
- 2) Menghindari adanya perselisihan-perselisihan tentang masalah pertanahan yang bisanya timbul. Pada masyarakat pedesaaan masalah batas merupakan yang dapat menimbulkan pertengkaran. Dengan adanya sertifikat yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah yang memuat data yuridis dan data teknik mengani hak atas tanah pertengkaran tersebut dapat dicegah dan dihindari.
- 3) Memberikan kemudahan kepada pada pihak-pihak yang memerlukan data-data tentang tanah yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional.

b. Bagi Pemerintah :

- 1) Terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan, sehingga apabila diperlukan data-data tentang tanah yang sudah didaftarkan pemerintah dapat memperolehnya dengan cepat.

- 2) Meningkatkan pendapatan negara dari pemasukkan negara lain melalui pendaftaran.
 - 3) Meningkatkan pendapatan negara dari sektor pajak (pajak bumi dan bangunan)
3. Tata cara pendaftaran tanah

Tata cara pendaftaran tanah sebenarnya tidak serumit yang dibayangkan oleh masyarakat awam. Prosedur pendaftaran tanah dibedakan berdasarkan cara memperoleh hak atas tanah tersebut, yaitu :

- a. Pendaftaran hak atas tanah yang belum pernah didaftarkan

Kepemilikan hak atas tanah yang belum dikonversikan ke dalam hak atas tanah menurut UUPA.

- b. Kepemilikan hak atas tanah berdasarkan peralihan hak yang disebabkan adanya perbuatan hukum/peristiwa hukum sehingga hak atas tanah berpindah seperti jual beli, waris, tukar–menukar, wakaf.

- c. Pemberian hak

Untuk proses pendaftaran tanah bekas hak ada dibedakan menjadi dua, yaitu :

- d. Dapat dilakukan dengan konversi langsung apabila hak atas tanah mempunyai :

- 1) Surat jual beli, hibah sebelum tanggal 23 Maret 1961 (asli)

- 2) Surat keterangan kepemilikan yang dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh camat setempat.
- 3) Surat bukti kewarganegaraan/ganti nama atau KTP bagi bagi WNI keturunan (non pribumi)
- 4) Surat pelunasan pajak
- 5) Salinan buku C desa yang dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh camat setempat¹⁹.

Adapun tatacara pendaftaran tanahnya adalah dengan melakukan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Pemilik/ahli waris/pembeli mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat dengan menggunakan blanko formulir yang telah tersedia.
- 2) Pemilik hak (pemohon) setelah melengkapi persyaratan yang disebutkan di atas pendaftaran dan biaya pengukuran. Untuk biaya pengukuran sebesar 2,5% dari harga atas tanah yang didaftarkan.
- 3) Setelah biaya yang diperlukan dilunasi maka kegiatan selanjutnya adalah dilakukan pengukuran dan disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan dengan obyek pendaftaran tanah.
- 4) Kemudian oleh Kantor Pertanahan diterbitkan pengumuman tentang permohonan hak atas tanah tersebut selama dua (2) bulan berturut-turut.
- 5) Setelah pengumuman berakhir dan tidak ada pihak yang

berkeberatan atas permohonan hak atas tanah tersebut, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertipikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah.

b. Dengan Proses Penegasan Hak Apabila

- 1) Alasan kepemilikan hak tidak ada asli tetapi pemegang hak atas tanah tetap seperti pada tahun 1960.
- 2) Surat keterangan Kepemilikan tanah dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh camat setempat.
- 3) Salinan buku C desa yang dibuat oleh kepala desa yang dikuatkan oleh camat setempat.
- 4) Pelunasan Pajak.

Tatacara pendaftaran tanahnya adalah sebagai berikut :

- 1) Pemilik/ahli waris/pembeli mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor pertanahan setempat dengan menggunakan Blanko formulir yang telah tersedia.
- 2) Permohonan diajukan kepada Panitia A pada Kantor Pertahanan dengan membayar biaya pendaftaran dan biaya pengukuran kepada panitia A.
- 3) Panitia A akan meneliti, memeriksa dan kemudian mengadakan pengukuran.
- 4) Kemudian oleh Kantor Pertahanan diterbitkan pengumuman tentang permohonan hak atas tanah tersebut selama (2) bulan berturut-turut.
- 5) Kantor pertanahan meneruskan dan mengusulkan

¹⁹Narasumber BPN Kota Samarinda Tahun 2003

permohonan tersebut ke Kantor wilayah BPN Propinsi Kalimantan Timur untuk mendapatkan penegasan/pengakuan hak.

- 6) Kantor wilayah BPN Propinsi Kalimantan Timur menerbitkan surat keputusan penegasan / pengakuan hak yang salinannya diberikan kepada pemohon untuk didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dengan prosedur seperti pendaftaran di atas.

Untuk pendaftaran tanah yang hak atas tanahnya berdasarkan peralihan hak, maka persyaratan yang harus dipenuhi adalah sebagai berikut :

- 1) Akta tentang peralihan hak yang dibuat oleh PPAT atau pejabat lain yang berwenang.
- 2) Sertifikat dari tanah yang bersangkutan dan jika tanah tersebut belum bersertifikat maka harus melalui konversi hak seperti yang dijelaskan di atas.
- 3) Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki
- 4) Turunan surat kewarganegaraan Indonesia (suami-sitri) yang disahkan oleh yang berwenang.
- 5) Ijin peralihan hak juga diperlukan.

Untuk pembagian harta warisan ada persyaratan lain yang harus dipenuhi, yaitu : Keterangan pelunasan pajak tanah sampai dengan saat meninggalnya pewaris (pasal 23 PP No. 10./1961)

Sedangkan pendaftaran hak atas tanah yang dikarenakan lelang persyaratan lainnya yang harus dipenuhi adalah :

- 1) Kutipan otentik berita acara lelang yang dibuat oleh kantor lelang.
- 2) Tanda bukti lunas pembayaran pajak tanah
- 3) Sertipikat dari tanah yang bersangkutan
- 4) Turunan surat kewarganegaraan Indonesia (suami-istri) yang disahkan oleh yang berwenang.
- 5) Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki.
- 6) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diminta sebelum dilelang dilaksanakan²⁰.

Untuk pendaftaran tanah yang kepemilikan tanahnya berdasarkan pemberian hak, dalam pendaftaran hak atas tanah melampirkan :

- 1) Asli surat keputusan pemberian hak atas tanah yang bersangkutan
- 2) Tanda bukti lunas pembayaran sebagaimana ditentukan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah tersebut.

Uang yang dimasukkan ini adalah uang pemasukan atau biaya administrasi dengan perincian sebagai berikut :

- 1) Dibayarkan pada Kantor Bendahara Negara untuk membayar uang pemasukkan kepada koperasi atau biaya administrasi
- 2) Dibayar pada Bank Rakyat Indonesia untuk uang

pemasukkan bagi yayasan dana Landreform.

c. Membayar uang pendaftaran

Untuk sertifikat tanah yang hilang atau rusak maka pemilik hak atas tanah dapat meminta ganti sertipikat (sertifikat II) dengan melengkapi surat-surat sebagai berikut :

d. Surat permohonan sertipikat baru

e. Surat pernyataan dari kepolisian tentang hilangnya sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan.

Pada kesempatan ini penulis juga akan menguraikan tatacara pemberian hak tanah oleh Pemerintah. Tentang pemberian hak tanah oleh pemerintah dibagi menjadi dua kelompok yaitu :

a. Hak Guna Usaha

b. Hak Milik, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan untuk memperoleh hak guna usaha maka pemohon harus melakukan kegiatan-kegiatan pada kantor Direktorat Agraria Propinsi sebagai berikut :

1) Mengisi formulir permohonan dan kelengkapannya

2) Membayar :

a) Biaya pemeriksaan panitia B

b) Biaya Fatwa Guna Tanah

3) Selanjutnya Panitia B melakukan pemeriksaan tanah dan sidang yang menghasilkan Fatwa berisi :

a) Risalah Pemeriksaan Panitia B

²⁰Narasumber BPN Kota Samarinda Tahun 2003

- b) Fatwa Tata Guna
 - c) Fatwa Inpektorat Perkebaunan
 - d) Rekomendasi dari Gubernur Kepala Tingakt II
 - e) Referensi Bank
 - f) Rekomendasi dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I
- 4) Bila guna usaha < 25 Ha + Tanaman keras maka wewenang pengolahan/penyelesaian permasalahan ini adalah pada gubernur Daerah Tingkat I. Bila luas tanah > 25 + tanaman keras merupakan wewenang Menteri Dalam Negeri (pusat)
- 5) Bila permohonan dikabulkan maka ditertibkan SK pemberian hak tanah dan Menteri Dalam Negeri. Kutipan SK tersebut disampaikan kepada pemohon.
- 6) Dari berkas tersebut kemudai diusulkan kepada Menteri dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria.

Untuk permohonan selain hak guna usaha maka pemohon harus mengajukan permohonan melalui Kantor Sub Direktorat Agraria Direktorat Kabupaten/Kotamadya dengan mengisi formulir permohonan dan melengkapi kelengkapan sebagai berikut :

- 1) Uang muka pengukran (2,5% dari taksiran harga umum tanah yang menjadi obyek pendaftaran)
- 2) Biaya Fatwa tataguna tanah
- 3) Biaya pemeriksaan panitia A
- 4) Selanjutnya Panitia A melakukan pemeriksaan dan sidang dengan menghasilkan fatwa Kepala Sub Direktorat Agraria Kabupaten / Kotamadya dan selanjutnya risalah pemeriksaan tanah Panitia A.
- 5) Kemudian data-data yang ada diolah di Daerah Tingkat I.
 - a) Hak milik merupakan wewenang dari Gubernur Daerah Tingkat I bila luas tanahnya sekurang-kurangnya 2 Ha untuk tanah pertanian dan kurang dari 2000 m² untuk perubahan. Sedangkan bila luas tanah diatas ketentuan tersebut maka permasalahan ini merupakan wewenang Menteri Dalam Negeri.
 - b) Hak Guna Bangunan
Hak guna bangunan merupakan wewenang Gubernur Daerah Tingkat I apabila luas tanah kurang dari 2000 m² dengan jangka waktu maksimum 20 tahun. Bila luas tanahnya lebih dari 2000 m² merupakan wewenang Menteri Dalam Negeri.
 - c) Hak Pakai
Merupakan wewenang dari Gubernur Daerah Tingkat I apabila luas tanah kurang dari 2000 m² merupakan

dengan jangka waktu maksimum 10 tahun. Bila luas tanahnya lebih dari 2000m² merupakan wewenang Menteri Dalam Negeri.

- d) Hak pengelolaan merupakan wewenang Menteri Dalam Negeri

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode yang diterapkan dalam setiap penelitian suatu ilmu akan selalu disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang sudah menjadi dasarnya. Dengan demikian suatu metodologi yang dipakai akan mempunyai suatu ciri-ciri tertentu yang mempunyai kekhususan dan merupakan identitasnya karena itulah ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu yang lainnya.

Menurut Ronny Hanintjo Soemitro tentang penelitian hukum, bahwa : “ Penelitian dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis penelitian hukum dilakukan dengan cara meneliti bahwa pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer”

20

3.1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah Yuridis Empiris yaitu bagaimana mendekati masalah dengan sifat hukum khususnya Hukum Agraria dalam hal ini mengenai pendaftaran tanah yang nyata atau sesuai dengan kenyataan masyarakat.

Menurut Ronny Hanintjo Soemitro bahwa : langkah-langkah dan disain-disain teknis penelitian hukum yang sosiologis mengikuti pola penelitian ilmu-ilmu sosial khususnya sosiologis.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum sosiologis, yaitu penelitian yang menitik beratkan penelitian di lapangan untuk mengumpulkan data primer dan data skunder yang di peroleh dari bahan-bahan yang ada di perpustakaan yang ada kaitannya dengan judul penulisan ini. Sifat penelitian ini adalah deskriptif analisis yaitu penelitian yang menggambarkan apa adanya di lapangan dengan cara menganalisa data-data yang ada di lapangan

21

3.2. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini lokasi yang diambil adalah Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di Kota Samarinda.

3.3. Spesifikasi Penelitian

Untuk mendapat data yang mempunyai hubungan dengan masalah yang diteliti maka penulis mengadakan penelitian studi dengan menguraikan secara deskriptif analisi yaitu menggambarkan apa yang ada dilapangan dengan cara menganalisa data-data yang ada dilapangan.

3.4. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu data skunder dan data primer. Data skunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan sedangkan data primer yaitu data yang diperoleh dari wawancara dengan staf atau karyawan Badan Pertahanan Nasional dan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ada di Samarinda.

²⁰ Ronny Hanintjo Soemitro, Metode Penelitian Hukum Dan Jurimetri, Ghalia, 1988, hal. 11

Bahan Primer yang meliputi:

1. Pengaturan yang Khusus mengenai PPAT dan Notaris
 - a. Peraturan Pemerintah No.38 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
 - b. Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
 - c. Peraturan Menteri Agraria No. 3 Tahun 1997.
 - d. Peraturan Jabatan Notaris (Stb. 1860 No.3, Stb.1907 No.485,UU No.33 tahun 1945).

3.4.1. Bahan hukum skunder

meliputi laporan dan data yang terdapat pada kantor Notaris/PPAT dan kantor Pertanahan Kota Samarinda serta literatur yang berkaitan dengan tesis.

3.4.2 Bahan hukum tersier berupa kamus hukum.

Data primer merupakan hasil penelitian langsung penulis, yaitu berupa hasil wawancara dengan:

1. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kotamadya Samarinda
2. Notaris/pejabat Pembuat Akta Tanah yang ada di Samarinda

Untuk mewakili notaris sebagai PPAT dilakukan berdasarkan pertimbangan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang telah cukup berpengalaman.

3.4. Teknik Pengumpulan Data

Penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan alat pengumpulan

²¹ Ibid....., hal. 11

data dengan cara :

3.4.1. Studi dokumen

Yaitu penelitian dengan cara membaca buku-buku atau karya ilmiah serta mempelajari kepustakaan yang bersifat mendukung atau berhubungan erat dengan masalah-masalah yang diteliti dan juga peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan materi penelitian.

3.4.2. Wawancara

Untuk mendapatkann data, penulis melakukan wawancara dengan mengadakan wawancara secara langsung baik dengan Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun dengan Pejabat yang ada di kantor Badan Pertanahan Nasional di Kotamadya Samarinda

3.4.3. Daftar Pertanyaan (Kuesioner)

Teknik yang dilakukan dalam hal ini adalah dengan memuat suatu daftar pertanyaan yang telah dipersiapkan lebih dahulu guna disampaikan kepada responden

3.5. Penentuan Populasi Dan Sampel

3.5.1. Populasi

Adapun yang menjadi populasi dalam penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ada dikota Samarinda yang berjumlah 15 orang..

3.5.2. Sampel

Dalam pengambilan sampel ditentukan melalui purposive sampling dimana setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

mempunyai kesempatan yang sama. Dalam tesis ini penulis berhasil mewawancarai 2 orang notaris dan PPAT²².

3.7. Analisa Hasil

Dalam menganalisis data ini penulis melakukan penelitian bahan-bahan kepustakaan dan kemudian diambil suatu kesimpulan, data-data yang telah diperoleh di lapangan yakni data primer dianalisis dan disimpulkan serta dibandingkan dengan bahan kepustakaan, setelah bahan-bahan tersebut diperoleh kemudian diuraikan secara kualitatif yakni dengan mengungkapkan atau menggambarkan kenyataan-kenyataan yang didapatkan di lapangan dalam bentuk kalimat yang sistematis.

²² Ibid..... Halaman 44-45

BAB IV

HASIL PENELITIAN

4.1. FUNGSI DAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA SAMRINDA

4.1.1. Pelaksanaan Fungsi dan Tugas PPAT Menurut PP No 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kota Samarinda

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Kota Samarinda dengan mewawancarai beberapa PPAT yang ada di Kota Samarinda menurut mereka mengenai PP no 24 Tahun 1997 tentang keberadaan PPAT sangat penting sekali, Keberadaan PPAT disini maksudnya adalah : bahwa dengan adanya PPAT tersebut akan memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan-penjelasan yang menyangkut tentang peran PPAT kepada masyarakat tanpa membedakan golongan dari mana masyarakat tersebut berasal, golongan itu dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

1. Golongan dari masyarakat yang mampu ekonominya dan dari
2. Golongan masyarakat yang tidak mampu ekonominya.

Supaya peranan PPAT tersebut dapat diketahui oleh banyak khalayak masyarakat yang belum seluruhnya mengetahui apa peran dari PPAT itu maka, disini penulis akan menguraikan peranan PPAT tersebut yang telah diatur dalam pasal 1 PP no 24 Tahun 1997 sebagaimana berikut ini "Di dalam hal ini PPAT mempunyai peranan selaku pejabat yang ditugaskan oleh Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan kegiatan-

kegiatan tertentu yang menurut peraturan pemerintah dan perundang-undangan yang bersangkutan (pembuatan akta jual beli tanah, tukar-menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak milik, pemberian hak guna bangunan/ membebaskan hak tanggungan”.

Dengan ketentuan PP No 24 Tahun 1997 ini semakin jelas peranan PPAT untuk membantu masyarakat didalam menghadapi permasalahannya yang masih biasa ditemui. Permasalahan-permasalahan tersebut adalah : Belum mengertinya bagaimana yang benar dalam mengurus keperluan pembuatan akta-akta antara lain akta jual beli tanah dan lain-lainnya di mana keperluan pembuatan di dalam pembuatan akta jual beli tanah dan akta lainnya harus melibatkan peranan PPAT, hal yang sedemikian diatas biasanya diabaikan oleh masyarakat begitu saja tanpa memikirkan dampaknya bilamana terjadi sesuatu permasalahan di kemudian hari, PP no 24 Tahun 1997 ini berarti sekali bagi seluruh masyarakat agar semakin memahami keuntungan peranan PPAT bila masyarakat menghadapi masalah yang ada hubungannya dengan PPAT tersebut. Maka peranan PPAT tersebut hendaknya didukung oleh pihak-pihak yang terkait yaitu kantor paertanahan, masyakat dan PPAT sendiri, supaya semakin jelas peranan PPAT yang bertujuan untuk memeberikan kelancaran, kemudahan kepada seluruh lapisan masyarakat dan dengan peranan PPAT (PP no 24 1997) dapat mencegah terjadinya pemalsuan akta-akta tanpa di ketahui PPAT oleh orang-orang yang tidak bertanggung jawab dan hanya merugikan masyarakat

24

Selain peranan PPAT diatas, dalam kaitannya dengan pendaftaran

tanah sangat membantu kepala kantor pertanahan dan pendaftaran itu sendiri diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang tugas pelaksanaannya dilakukan oleh kepala kantor pertanahan.

Di dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, PPAT mempunyai peran yang sangat penting, sebab PPAT yang merupakan pejabat umum yang ditunjuk untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta. Adapun pembuatan akta-akta itu meliputi:

1. Akta jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam perusahaan
5. Pembagian hak bersama
6. Pembagian hak tanggungan
7. Pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik
8. Pemberian hak pakai atas tanah hak milik

Dalam PP No 24 Tahun 1997 setiap peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Maka dari itu peranan PPAT sangat penting sebab tanpa adanya PPAT dapat dirasakan tidak adanya pembuktian-pembuktian akta apabila ada suatu permasalahan/sengketa²⁵.

²⁴ Wawancara dengan Ibu Handayati ,Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 5 agustus 2003

²⁵ Effendi Perangin, SH. Mencegah Sengketa Tanah, PT. Raja Grafindo Persda 1986 hal 55

Peranan PPAT juga dapat memberi peningkatan sumber penerimaan negara dari sektor pajak, dan PPAT berperan besar sebab mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebelum membuat akta. Dan mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan PPAT dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 7 ayat (3) PP no 24 Tahun 1997, disamping itu fungsi PPAT juga lebih ditegaskan lagi dalam undang-undang nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 nomor 42, tambahan lembaran Negara nomor 3632}.

Adanya uraian-uraian peranan PPAT tersebut diatas diharapkan akan berguna sekali terutama untuk khalayak masyarakat yang belum mengerti tentang PPAT, serta bagi pemerintah diharapkan juga dapat memberi kebijaksanaan bagi masyarakat yang belum mengerti peran PPAT dengan seringnya diadakan suatu pengarahan, penjelasan melalui Kantor Pertanahan agar tercapai tujuan dari target pemerintah untuk membuat masyarakat tidak lagi terjadi sengketa, perselisihan tentang permasalahan yang dihadapi (jual beli tanah dan lain-lainnya²⁶.

²⁶ Wawancara dengan Bapak A.Dahlan ,Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 20 Agustus 2003.

4.1.2. Faktor-faktor yang menghambat dalam pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT dan bagaimanakah upaya menanganinya

Dalam pelaksanaan perjanjian jual beli tanah yang menjadi obyek jual beli tersebut adalah hak atas tanah yang akan dijual, yang dalam praktek disebut jual beli tanah. Secara hukum yang benar adalah jual beli hak atas tanah.

Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah maka berlakunya Undang Undang Pokok Agraria beserta aturan pelaksanaannya, peralihan hak dipandang perlu ditingkatkan lebih tinggi dan diatur sendiri. Peralihan hak atas tanah tidak lagi dibat oleh/hadapan kepala desa atau kepala suku atau secara dibawah tangan tetapi harus dibuat dihadapan Notaris sebagai PPAT. Kewajiban pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT tercantum dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Proses pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yang daerah kerjanya meliputi wilayah dimana tanah yang akan dijual itu terletak yang dihadiri oleh penjual ,pembeli dan sekurang-kurangnya 2 orang saksi. Pembeli dan menjual masing-masing dapat diwakili oleh kuasanya²⁷ .

Sebelumnya perlu diketahui bahwa tugas dari PPAT selain membuat akta juga mengesahkan pembuatan hukum tertentu, walaupun begitu tidak luput juga bahwa seorang PPAT dalam menjalankan tugasnya masih terdapat hambatan-hambatan yang berkenaan dengan pembuatan akta khususnya di dalam pembuatan akta jual beli, disini penulis akan menguraikan contoh topik

²⁷ Wawancara dengan Bapak A.Dahlan ,Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 20 agustus 2003.

faktor yang menghambat dalam pembuatan akta-akta yang biasa ditemui di masyarakat.

Adapun faktor-faktor yang menghambat pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT adalah sebagai berikut :

1. Pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia, sedangkan ahli waris yang bersangkutan segera berkeinginan untuk menjual tanah tersebut.

Hal yang demikian ini adalah faktor yang menghambat proses pembuatan akta peralihan hak oleh PPAT, hal ini dapat dikemukakan karena menurut ketentuan peraturan yang sebagaimana ternyata di dalam pasal 24 ayat (1) PP no 24 Tahun 1997 telah di jelaskan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah di daftar (bersertifikat), wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, yaitu : .Surat kematian orang yang namanya tercatat sbagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris (dapat berupa akta keterangan hak mewaris atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris).

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum di daftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam pasal 39 ayat (1) huruf b PP no 24 Tahun 1997. Dan, apabila penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana di maksud pada ayat (1).

Apabila penerima lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak

tersebut di daftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan atau akta pembagian waris tersebut.

Tentang peralihan hak karena pewarisan adalah terjadi karena peristiwa hukum pada saat pemegang hak yang bersangkutan meninggal dunia, dan sejak itu para ahli waris menjadi pemegang haknya yang baru. Pendaftaran peralihan karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris demi ketertiban administrasi pendaftaran tanah, supaya data yang tersimpan dan disajikan selalu menunjukkan keadaan mutakhir²⁸.

Dari permasalahan diatas untuk dapatnya menandatangani akta peralihan hak di hadapan PPAT harus disertakan dahulu surat keterangan ahli waris dari pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilampiri dengan surat kematian dari yang berwenang (dokter, Lurah/Kepala Desa yang bersangkutan). Sedangkan hal yang demikian memerlukan waktu

²⁸ Wawancara dengan Bapak A.Dahlan ,Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 20 agustus 2003.

penyelesaiannya, apabila menghadapi hal sedemikian PPAT memberi masukan kepada ahli waris agar segera mengurus surat-surat tersebut, mengingat peralihan hak baru bisa dilaksanakan apabila hal tersebut di penuhi sebagaimana mestinya²⁹.

2. Untuk tanah-tanah yang telah terdaftar haknya yang diterima oleh para transmigrasi.

Pada umumnya para transmigrasi kurang menyadari pentingnya sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, karena sering di alkukan adanya proses jual beli dengan mempergunakan kertas segel, dan di ketahui oleh lurah setempat serta ditandatangani oleh para saksi-saksi, setelah jual beli tanah yang diatas kertas segel di laksanakan dan pihak penjual ke kampung halamannya, maka sekarang tinggal pihak pembeli yang menguasai tanah tersebut (tanda bukti hak masih tercatat atas nama pihak penjual yang sekarang telah kembali ke kampung halaman). Pihak pembeli tersebut kemudian datang menghadap pada PPAT setempat untuk minta agar data-data tersebut (segel) beserta sertifikat tanda bukti hak atas nama pihak penjual diadakan peralihan nama dalam daftar pemegang haknya.

Dalam hal seperti diatas PPAT tidak dapat memproses peralihan nama dalam daftar pemegang haknya pada kantor pertanahan setempat, PPAT yang berlaku yaitu akta tersebut tidak dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional dan

²⁹Wawancara dengan Bapak A.Dahlan ,Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 20 agustus 2003.

tidak di buat dihadapan PPAT setempat. Maka untuk para transmigran apabila berkeinginan menjual tanah kepada orang lain (pembeli) sedapat mungkin berkonsultasi terlebih dahulu dengan pihak-pihak yang terkait dalam permasalahan jual beli tanah seperti Kantor Pertanahan dan PPAT, supaya di pihak pembeli tidak mengalami kesulitan dikemudian hari, serta pihak Kantor Pertanahan dan PPAT secepat mengkin memberi pelayanan yang cepat dalam memproses bagi pihak pembeli³⁰

3. Tanah pertanian yang akan di jual belikan, tetapi dari pihak pembeli bertempat tinggalnya tidak sedaerah dengan tanah pertanian tersebut.

Dalam hal ini seorang perwira ABRI datang menghadap PPAT yang berkedudukan di Kota Samarinda, perwira ABRI tersebut bertempat tinggal di Surabaya dengan maksud akan mengadakan jual beli tanah yang mana tanah tersebut terletak di Kota Samarinda, dengan membawa surat persetujuan dari Gubernur / Kepala Daerah Kaltim.

Permasalah diatas tidak sepatasnya dilakukan oleh seorang perwira ABRI yang menggunakan kekuasaan dari Gubernur / Kepala Daerah untuk melakukan jual beli tanah, dimana jelas-jelas tanah pertanian itu terletak diluar tempat tinggalnya (Surabaya) dan didalam bentuk pemindahan hak (kecuali hibah waris kepada pegawai negeri) dilarang dilakukan sebab ada PP no 41/1964 khususnya pasal 3 d yang menjelaskan bahwa : dapat mengakibatkan penerima hak memiliki tanah

³⁰Wawancara dengan Bapak A.Dahlan ,Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 20 Agustus 2003.

secara absentee dilarang. Dengan demikian perwira ABRI tersebut dapat mengetahui walaupun didalam pembelian tanah menggunakan surat persetujuan Gubernur tetapi tidak dapat seorang perwira ABRI itu memaksa PPAT untuk membuat akta jual beli tanah³¹.

4. Permasalahan yang timbul sebelum akta jual beli ditandatangani. Adanya pihak lain yang merasa berhak atas tanah yang diperjual belikan tetapi namanya tidak tercantum didalam sertifikat.

Hal ini dapat / bisa terjadi disebabkan oleh adanya unsur kelalian atau adanya unsur kesengajaan dari pihak lain yang bersangkutan sehingga mengakibatkan nama yang seharusnya tercantum dalam sertifikat itu tidak ada. Hal ini terjadi biasanya terhadap tanah suku (suku asli Kalimantan). Permasalahan akan timbul jika penjual Dalam hal ini orangtua telah terlebih dahulu menerima persekot kemudian nama yang tercantum dalam sertifikat meninggal dunia kemudian ahli waris tidak mengakui adanya perjanjian jual beli yang diadakan orangtuanya³².

4.1.3. Upaya PPAT Dalam Upaya Mengatasi Faktor - Faktor Yang Menghambat Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Dan Peralihan Hak

PPAT dalam melaksanakan pembuatan akta jual beli tanah tidak selamanya lancar, yaitu ada hambatannya yang mana hambatan-hambatan tersebut ada dari pihak ahli waris, pembeli dan perwira ABRI.

Upaya PPAT dalam mengatasi faktor penghambat tersebut adalah sebagai berikut :

2003 ³¹Wawancara dengan Ibu Handayani ,Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 5 agustus

³²Wawancara dengan Ibu Handayati ,Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 5 agustus

1. Untuk pihak ahli waris (peralihan hak)
 - a. PPAT memberi saran pada ahli waris untuk secepatnya mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada kantor pertanahan dengan melampiri :
 - 1) Sertifikat hak atas tanah atas nama pewaris, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 ayat 1 PP no 24 1997.
 - 2) Surat Kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertifikat yang bersangkutan dari Kepala Desa / Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang.
 - 3) Surat tanda bukti sebagai ahli waris yaitu :
 - a) Wasiat dari pewaris, yaitu :
 - (1) Suatu pemberian benda dari pewaris kepada orang lain yang akan berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
 - b) Putusan Pengadilan, yaitu :
 - (2) Putusan yang diberikan oleh pengadilan kepada ahli waris untuk mendapatkan kekuatan hukum, supaya dapat menerima yang sudah menjadi haknya.
 - c) Penetapan hakim / ketua pengadilan, yaitu :
 - (1) Penetapan hakim/ketua pengadilan yang dikeluarkan untuk memberikan keabsahan atas suatu hak, kepada para penerima hak yang sah dan tidak dapat digugat oleh pihak lain yang bukan penerima hak tersebut.

- d) Bagi warga negara Indonesia penduduk asli, surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh dua orang saksi yang dikuatkan oleh kepala desa / kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
- e) Bagi warganegara Indonesia keturunan Timur Asing lainnya.
 - 1) Surat keterangan waris dari Balai Harta Peninggalan.
 - a) Surat kuasa tertulis dari ahli waris apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan ahli waris yang bersangkutan.
 - b) Bukti identitas ahli waris

2. Untuk pihak pembeli (akta jual beli tanah)

- a) PPAT memberikan saran – saran kepada pihak pembeli yang bertujuan tidak merugikan pihak pembeli sendiri dan untuk dapat pembuatan akta tanah tersebut ada 2 (dua) hal sebagai berikut :
- b) PPAT menyarankan kepada pembeli untuk tetap menemui penjual yang bersangkutan serta meminta kepada penjual agar membuat kuasa menjual kepada pembeli (termasuk menjual kepada pembeli diri sendiri), yang mana harus dibuat duhadapan Notaris setempat.

- c) PPAT menyarankan kepada pembeli untuk menghadap kepala ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum tanah yang bersangkutan, supaya dibuka sidang menetapkan bahwa pembeli adalah seorang yang beritikad baik dan selaku pihak yang perlu dilindungi kepentingan hukumnya dan sekaligus ditetapkan bahwa PPAT yang berwenang di perbolehkan membuat pemindahan haknya.

Maka dalam hal ini juga tidak lepas dari peran Kantor Pertanahan dimana tempat wilayah PPAT bertugas, dan dimana masih biasa di temui ada oknum-oknum dari Kantor Pertanahan yang sengaja menghambat jalannya pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT dengan memalsukan data-data yang seharusnya data-data tersebut dibuat berdasarkan kenyataan yang sesuai dengan keadaan yang ada³³.

3. Untuk Pihak Perwira ABRI

- a. PPAT memberikan saran-saran kepada pihak perwira ABRI yang mempunyai maksud supaya perwira ABRI tidak semena-mena memaksa PPAT untuk membuat akta jual beli, yang mana nantinya menyimpang dari tujuan pokok tugas PPAT yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/badan pertanahan nasional. Adapun saran-saran dari PPAT adalah sebagai berikut :

³³Wawancara dengan A Dahlan ,SH ,Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 5 agustus 2003

- b. PPAT menyarankan kepada perwira ABRI bahwa ia tidak boleh membeli tanah Kota Samarinda, karena perwira ABRI tersebut bertempat tinggal di Surabaya.
 - c. PPAT juga tidak akan membuat akta jual beli tanah yang diminta oleh perwira ABRI, walaupun perwira ABRI itu membawa surat persetujuan dari Gubernur / Kepala Daerah Kaltim. Jika tanah yang dibelinya itu tanah bangunan, maka PPAT akan bersedia membuat akta jual beli.
 - d. Bagi WNI asli , surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi yang dikuatkan oleh kades / kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
4. Untuk ahli waris yang tidak mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilakukan orangtuanya

Penyelesaian dalam masalah ini harus dibuatkan surat fatwa waris yang menetapkan siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya. Dalam hal ini maka ahli waris harus mengakui perbuatan hukum yang telah dilakukan terdahulu. Proses perbuatan hukum selanjutnya dilakukan oleh para ahli warisnya . bagi ahli waris yang tidak mau mematuhi ketentuan yang tercantum dalam surat penerimaan perseko yang telah dibuat maka yang merasa dirugikan berhak untuk mengajukan gugatan atau bantahan kepada pihak yang berwenang³⁴ .

³⁴Wawancara dengan Ibu Handayati ,Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 5 agustus 2003

4.1.4. Faktor-Faktor Yang Menghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Sebelum penulis menguraikan faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah, disini penulis terlebih dahulu akan menguraikan kaitan antara PPAT dan pendaftaran tanah, yang mana antara PPAT dan pendaftaran tanah sangat berhubungan erat hubungan erat yang maksud disini adalah : PPAT sebagai pejabat umum diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, menguasai hak tas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Perbuatan hukum tertentu ialah sebagai berikut :

1. Jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah, dan lain-lain

Kaitan antara tugas PPAT dan pendaftaran tanah dapat di uraikan dengan peraturan yang mengaturnya, yaitu : PP No 24 Tahun 1997, didalam PP No 24 Tahun 1997 banyak sekali keterkaitan PPAT dan pendaftaran tanah. Sebab tanpa adanya Akta PPAT seseorang atau Badan Hukum tidak dapat mendaftarkan tanahnya, yang dapat diketahui oleh sebab itu penulis akan menguraikannya.

Bahwa pendaftaran tanah menurut bapak A.Dahlan S.H. Notaris dan PPAT di Samarinda, PPAT akan ikut serta membantu Kantor Pertanahan sebab pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-

ketentuannya³⁵.

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan untuk dengan mudahnya membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.

Kekurangan anggaran atau biaya, yang masih terjadi di masyarakat pada umumnya, juga disebabkan karena keadaan obyektif tanah di Kalimantan Timur khususnya di daerah Kota Samarinda masih mempunyai jumlah tanah yang besar serta terdapat di wilayah yang tersebar di daerah pelosok ataupun pedalaman. Dalam PP No 24/1997 yang penyempurnaannya PP No 10/1997 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memebrikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwasistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat(2) dan pasal 38 (2) UUAP.

Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau

³⁵Wawancara dengan Bpk A Dahlan SH, Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 5

keseluruhan atau sebagiannya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberi kepastian hukum sebagaimana disebut diatas juga di maksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan. Prosedur pengumpulan data penguasaan tanah yang dipertegas dan dipersingkat serta di sederhanakan. Guna menjamin kepastian hukum di bidang penguasaan dan pemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan.

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam PP no 24 Tahun 1997 ini di berikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang etrcantum dalam surat ukur dan buku tanah yang

bersangkutan (pasal 32 ayat (1) PP no 24 Tahun 1997), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkan sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (pasal 32 ayat (2) PP no 24 Tahun 1997).

Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran pertamanya diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikan melalui pengadilan.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam PP no 24 Tahun 1997.

Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibukikan dengan akta PPAT, diatasi dengan diadakannya ketentuan, bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada kantor pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktek tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada kantor pertanahan.

Keterkaitan PPAT dan pendaftaran tanah disini sangat jelas sekali dan saling berhubungan, apabila setelah ditetapkan PP no 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan PP no 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah, diman PP no 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari PP no 10 Tahun 1961. Oleh sebab itu PPAT berperan penting di dalam pendafran tanah karena tanpa ada PPAT persoalan-persoalan tentang pendaftaran tanah akan membuat pemerintah tidak sistematis, lancar dalam menangani persoalan-persoalan di atas³⁶.

Maka dari apa yang telah dikemukakan bahwa Ppno 24 Tahun 1997 yang mengenai pendaftaran tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.

Pendaftaran tanah ada kalanya tidak berjalan lancar dikarenakan masih adanya beberapa faktor yang menghambat pendaftaran tanah dimana faktor penghambat pendaftaran tanah tersebut dapat dari :

Dari BPN : Masih adanya didalam memberikan keterangan atau penjelasan kepada masyarakat masih berbelit-belit.

Dari masyarakat : Masih adanya masyarakat yang belum mengerti taupun mengetahui tentang pendaftaran tanah, sera masyarakat masih ada kekurangan dana atau biaya.

Ada 3 (tiga) faktor yang mendasar didalam menghambat pelaksanaan

³⁶Wawancara dengan Bpk A Dahlan SH,Notaris dari PPAT di Samarinda pada tanggal 5 agustus 2003

pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

1. Belum tegasnya mengenai pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, serta asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya. Adapun asas-asasnya adalah berikut ini :

a. Asas Sederhana

1) Dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat di pahami oleh pihak-pihak yang bersangkutan, terutama pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

1) Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memebrikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran itu sendiri.

c. Asas Mutakhir

1) Dimaksudkan kelengkapan memadai dalam pelaksanaanya dan berkeseimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu perubahan yang terjadi dikemudian hari.

d. Asas Terbuka

1) Menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang

benar setiap saat.

Dengan adanya asas-asas yang telah tersebut diatas, maka dapat memberi pengertian, maksud kepada masyarakat, supaya masyarakat tidak lagi mudah lagi ditipu oleh pihak yang tidak bertanggung jawab yang akan merugikan masyarakat sendiri. Sebab dengan mengerti atau mengetahui masyarakat dapat mengurus pendaftaran tanah dengan lancar, benar dan memberi keuntungan bagi masyarakat sendiri.

2. Belum memberikan jaminan yang kuat tentang kepastian hukum atas bukti kepemilikan tanah, hal tersebut dapat dikemukakan tidak menutup kemungkinan seseorang yang menguasai sebidang tanah yang sudah terdaftar dengan suatu hak tertentu (telah bersertifikat) selama lebih dari 5 (lima) tahun, masih dapat digugat, dan dalam sidang pengadilan keputusannya hak atas tanah tersebut dirampas oleh si penggugat.
3. Masih dianggap bahwa pendaftaran hak atas tanah memerlukan biaya tinggi dan urusan yang bertele-tele, dapat diterangkan bahwa biaya akan lebih tinggi jika terdapat tanah yang bersangkutan terjadi masalah/sengketa untuk menentukan diperlukan biaya yang tinggi dan waktu yang lebih lama.

Dengan penjelasan tersebut diatas perlu dimengerti khalayak umum/masyarakat supaya tidak lagi ragu untuk melaksanakan pendaftaran tanahnya kepada PPAT yang ditunjuk oleh Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional, karena apabila khalayak umum/masyarakat tersebut tidak melaksanakan pendaftaran tanah maka dapat dimungkinkan dikemudian hari terjadi sengketa-sengketa yang hanya merugikan khalayak umum/masyarakat itu sendiri.

PPAT dan kantor pertanahan akan selalu memberi kesempatan kepada khalayak umum/masyarakat untuk membuka dalam mengajukan pertanyaan yang menyangkut tentang pendaftaran tanah, sebab tanpa adanya pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh khalayak umum/masyarakat, sebagai pihak yang berperan penting PPAT dan kantor pertanahan tidak dapat mengetahui secara jelas apa yang menghalangi, menghambat pendaftaran tanah tersebut³⁷.

³⁷Wawancara dengan Bpk A Dahlan SH ,Notaris dan PPAT di Samarinda pada tanggal 5 agustus 2003

BAB V

PENUTUP

5.1. KESIMPULAN

Dari pembahasan pada bab sebelumnya maka kesimpulan yang dapat diambil sebagai berikut :

1. Fungsi dan Tugas PPAT dalam pendaftaran tanah adalah : PPAT mempunyai peranan selaku pejabat yang mempunyai fungsi dan tugas untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan (pembuatan akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah, hak milik, pemberian hak tanggungan).
2. Faktor - faktor yang menghambat dalam pembuatan akta jual beli tanah justru terdapat dari pihak :
 - a. Pihak ahli waris (peralihan hak)
 - b. Pihak pembeli (akta jual beli tanah)
 - c. Pihak perwira ABRI

Serta masih ada dari pihak masyarakat masih belum memahami, mengerti pentingnya syarat-syarat dalam pembuatan akta jual beli tanah dan pemeliharaan hak atas tanah tersebut dilakukan, supaya masyarakat menerima haknya dan faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah dan asas-asasnya yang tujuannya sangat berguna bagi

masyarakat sendiri. Faktor-faktor tersebut terdapat juga didalam BPN dan masyarakat.

Dari pihak BPN :

- a. Dari pihak BPN masih ada dalam pemberian keterangan / data masih berbelit-belit
- b. Dari pihak BPN masih adanya kuarang menghargai masyarakat yang belum mengerti tentang pendaftaran tanah.
- c. Dari pihak BPN masih ada kurang ketelitian didalam memberikan data.

Dari pihak masyarakat :

- a. Dari pihak masyarakat masih ada kurangnya pengetahuan tentang pendafrtan tanah.
- b. Dari pihak masyarakat masih adanya hambatan tentang biaya.
- c. Dari pihak masyarakat memerlukan penyuluhan.

Serta didalam masyarakat sendiri masih adanya anggapan bahwa untuk melakukan pendaftaran tanah masih diperlukan biaya yang tinggi, tetapi dalam pasal 61 ayat (1) dan (2) PP no 24 Tahun 1997 telah diatur tentang pembiayaan pendaftaran tanah secara jelas.

5.2. SARAN

Setelah melihat kenyataan yang terjadi di lapangan dimana pemahaman masyarakat tentang peranan PPAT (PP no 24/1997) dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah masih kurang, maka pada kesempatan ini penulis memberikan saran :

1. Perlu dilakukan penyuluhan-penyuluhan yang kontinyu kepada seluruh masyarakat tanpa membeda-bedakan status ataupun golongan masyarakat tersebut tentang pendaftaran tanah oleh pihak pemerintah. Terutama penyuluhan-penyuluhan yang dilakukan oleh pemerintah tersebut pada daerah-daerah yang terpencil atau pedalaman, karena daerah-daerah seperti itu masih ditemui persengketaan bahkan perkelahian antar masyarakat sendiri. Pihak-pihak yang ditunjuk pemerintah untuk memberi penyuluhan-penyuluhan adalah : pihak kantor pertanahan dan PPAT.
2. Perlu adanya kesadaran sendiri dari seluruh masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanahnya yang telah ditetapkan dalam PP no 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum. Tanpa adanya kesadaran dari masyarakat sendiri maka pendaftaran tanah tidak dapat terwujud dan hanya akan merugikan masyarakat sendiri di kemudian hari.
3. Perlu adanya teguran, peringatan, sanksi, kepada pihak-pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang sering melakukan pemalsuan akta-akta tanah diluar tugas dan wewenangnya. Dilain itu pemerintah lebih tegas lagi kepada oknum-oknum tersebut dalam memberi teguran, peringatan, atau sanksi, sebab tidak jarang oknum-oknum tersebut mendatangi langsung masyarakat yang belum memahami, mengerti pendaftaran tanah dan dipungut biaya yang lebih/diluar ketentuan peraturan.

DAFTAR KEPUSTAKAAN

Buku- Buku.

- Abdurrahman, *Beberapa Aspek Tentang Hukum Agraria Seri V*, Alumni, Bandung, 1978.
- Adijani al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Rajawali Pers Jakarta, 1992.
- A.P Perlindungan, *Aneka Hukum Agraria*, Alumni Bandung, 1983.
- A.P Perlindungan, *Komentor Atas UUPA*, Alumni Bandung, 1984.
- A.P Perlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1999.
- A.P Perlindungan, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaan*, Alumni Bandung, 1984.
- Boedi Harsono, *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*, Penerbit Esa Studi Klub Jakarta, 1998.
- Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Penerbit, Djambatan Jakarta, 2000.
- Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, 2000.
- Effendi Perangin, *SH*, Mencegah Sengketa Tentang Hukum Agraria, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 1994.
- Effendi Perangin, *SH, Praktek Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 1994.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 1994.

UPT-PUSTAK-UNDIP

401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria, Penerbit CV Rajawali,
Jakarta 1990.

Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan sesudahnya Berlakunya
UUPA*, Armico Bandung, 1994.

R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Natariat Di Indonesia Suatu Penjelasan*
Penerbit PT. Raja Grafindo Persada Jakarta, 1993.

Soetomo, *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas
Brawijaya Malang, 1987.

T. Haryanto, *Cara Mendapatkan Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, 1981.

Peraturan Perundang- Undangan.

Undang- Undang Nomor 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Peraturan Menteri Agraria/ Kepala BPN 3/1997

Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disusun Biro Hukum dan Humas

BPN