

**FUNGSI DAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA TELUK KUANTAN
KABUPATEN KUANTAN SINGINGI RIAU**



TESIS

**Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan
Mencapai Derajat Sarjana S-2
Magister Kenotariatan**

**DEVI RAHMI, S.H
B4B 004 088**

**PROGRAM PASCA SARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG**

2006

LEMBAR PERSETUJUAN

**FUNGSI DAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA TELUK KUANTAN
KABUPATEN KUANTAN SINGINGI RIAU**

Disusun Oleh :

**DEVI RAHMI, SH
B4B 004 088**

Telah Disetujui Oleh

Dosen pembimbing

**Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan**

**Hj. Endang Sri Santi, SH, MH
NIP : 130 929 452**

**H. Mulyadi, SH. MS
NIP : 130 529 429**

LEMBAR PENGESAHAN

**FUNGSI DAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PENDAFTARAN TANAH DI KOTA TELUK KUANTAN KABUPATEN
KUANTAN SINGINGI RIAU**

Disusun Oleh :

DEVI RAHMI, S.H.
B4B 004 088

Telah Dipertahankan di Depan Tim Penguji
Pada Tanggal 16 Agustus 2006 dan Dinyatakan
Telah Memenuhi Syarat untuk Diterima

Tesis ini Telah Diterima Sebagai Persyaratan Untuk
Memperoleh Gelar Magister Kenotariatan

Mengetahui ;

Dosen pembimbing

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan

Hj. Endang Sri Santi, S.H., M.H
NIP.130 929 452

H. Mulyadi, S.H., M.S
NIP. 130 529 429

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar pada suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum atau tidak terdaftar, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.

Semarang, Agustus 2006
Yang Menyatakan

DEVI RAHMI, SH
B4B 004 088

KATA PENGANTAR

Dengan mengucapkan puji dan syukur kehadirat Allah SWT, karena hanya dengan rahmat dan hidayah-Nya lah penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis ini. Tesis yang berjudul : “FUNGSI DAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA TELUK KUANTAN KABUPATEN KUANTAN SINGINGI”, diajukan guna memenuhi salah satu syarat dalam menyelesaikan Pendidikan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa tesis ini tidak akan dapat terwujud dengan baik, tanpa bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak. Oleh karena itu, pada kesempatan ini penulis ingin menyampaikan rasa terima kasih dan rasa hormat penulis kepada :

1. Bapak Prof. Ir. Eko Budiharjo, Msc, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof. Suharjo Hadisaputro, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Mulyadi, S.H M.S, selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Yunanto, S.H. M.Hum, selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang juga selaku dosen penguji tesis;
5. Bapak H. Achmad Chulaemi, S.H, selaku dosen penguji tesis, dan telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
6. Bapak Suparno, S.H., M.Hum, selaku dosen penguji tesis, dan telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini dengan baik;
7. Ibu Hajjah Endang Sri Santi, S.H.,M.H, selaku dosen pembimbing utama yang telah memberikan pengarahan, masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini. Integritas beliau selaku akademis dirasakan penulis yang telah memberikan kesan yang berarti

8. Ibu Hajjah Budi Gutami, S.H., M.H, selaku dosen wali pada Program Studi Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang;
9. Seluruh staf pengajar dan tata usaha pada Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
10. Buat rekan-rekan Angkatan 2004 Mahasiswa Magister Kenotarian Universitas Diponegoro Semarang, yang senasib seperjuangan yang sedikit banyak telah membantu penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
11. Ibu Novriyanti, S.H, selaku Notaris dan PPAT di Teluk Kuantan Kabupten Kuantan Singingi;
12. Bapak Zainal Ardi, S.H, selaku Notaris dan PPAT di Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi;
13. Bapak Herudin, S.H, selaku Notaris dan PPAT di Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi;
14. Uni Eva Kurniasih, SH dan Keluarga;
15. Uni Harmita Syah, SH., Mkn dan Keluarga;
16. Uni Vera Shinta, SH., Mkn dan Keluarga;
17. Uda Zamzamilul Adra, SH., Mkn yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

Penulis mengharapkan agar teis ini dapat memberikan mafaat baik bagi diri penulis sendiri, bagi masyarakat, maupun bagi perkembangan ilmu hukum yang ada, Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu penulis senantiasa menantikan saran dan kritik yang bersifat membangun demi perbaikan bagi tesis ini.

Semarang, Agustus 2006
Penulis

DEVI RAHMI, S.H

ABSTRAK

Berdasarkan PP No. 37/1998 tentang peraturan PPAT, PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik, perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Menurut Pasal 1 PP No. 24/1997 tentang pendaftaran tanah, menjelaskan bahwa 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 rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi tanah yang sudah ada hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya. Dari penelitian yang dilakukan oleh penulis di Kota Teluk Kuantan diketahui bahwa masyarakat Kota Teluk Kuantan kurang memanfaatkan jasa PPAT sebagai pejabat umum yang di beri kewenangan oleh negara/pemerintah untuk membuat akta otentik, perbuatan hukum tetentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dengan alasan adanya anggapan biaya yang lebih mahal dibandingkan dengan biaya yang dikeluarkan jika masyarakat memanfaatkan jasa camat. Hal tersebut yang menjadi latar belakang penulis dalam penulisan tesis ini.

Dalam penulisan tesis ini penulis menggunakan metode pendekatan secara yuridis normatif yaitu suatu pendekatan masalah dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk digunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah.

Dari hasil penelitian diketahui .bahwa PPAT mempunyai fungsi selaku pejabat yang ditugaskan oleh Menteri Agraria/ BPN untuk melaksanakan kegiatan tertentu yang menurut peraturan pemerintah dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dalam hal pembuatan akta jual beli tanah, tukar-menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak milik, pembagian HGB atau membebankan hak tanggungan. Adapun tugas PPAT adalah memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan tentang fungsi PPAT tersebut.

Kata Kunci : Fungsi PPAT, Pendaftaran Tanah

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
PERNYATAAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI.....	ix
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang Masalah.....	1
B. Rumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	6
E. Sistematika Penulisan.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	8
A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	8
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	8
2. Syarat-Syarat Pengangkatan PPAT.....	9
3. Tugas Kewajiban dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah	12

4. Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	15
B. Pendaftaran Tanah.....	18
1. Pengertian Pendaftaran Tanah	18
2. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah	22
3. Manfaat Pendaftaran Tanah	30
4. Tatacara Pendaftaran Tanah.....	31
BAB III METODE PENELITIAN	37
A. Metode Pendekatan	38
B. Spesifikasi Penelitian	39
C. Lokasi Penelitian.....	39
D. Sumber Data.....	39
E. Teknik Pengumpulan Data.....	41
F. Analisis Data	41
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....	43
A. Pelaksanaan Fungsi dan Tugas PPAT Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi Riau	43
B. Faktor-faktor yang menghambat dalam pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT dan bagaimana upaya menanganinya.	46
1. Upaya PPAT dalam Mengatasi Faktor-faktor yang Menghambat Pembuatan Akta Jual Beli Tanah	

dan Peralihan Hak	52
2. Faktor-faktor yang Menghambat Pelaksanaan	
Pendaftaran Tanah.....	56
BAB V PENUTUP.....	64
A. Kesimpulan	64
B. Saran	65

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

Bismillahirrahmanirrahim.....

*Dengan mengucapkan syukur alhamdulillah dan senantiasa mengharap
Ridho-Mu ya ALLAH,*

Kupersembahkan karya ini untuk kejayaan ISLAM.....

"..... Dan janganlah kamu memalingkan mukamu dari manusia (karena sombong) dan janganlah kamu berjalan dimuka bumi dengan angkuh sesungguhnya Allah tidak menyukai orang-orang sombong lagi membanggakan diri

(Lukman : 18)

Apabila kamu ingin memiliki kehidupan duniawi, ialah dengan ilmu
Apabila kamu ingin memiliki kehidupan ukhrowi, ialah dengan ilmu
Dan apabila kamu ingin memiliki keduanya ialah juga dengan ilmu

(Sabda Nabi Muhammad SAW)

Sebagai ucapan terimakasih untuk penghormatan atas segala do'a pengorbanan, perhatian serta kasih sayang yang mulia Ayahanda H. ZULFAHMI dan Ibunda Hj. AINIMAR, Abangku Uda Anto, Uda Yusran dan Uniku Khairiah, Sri Wahyuni Rezki Yanti, ST dan Adikku Nova, Amd. Serta ponakanku tersayang Rivel, Furqi, Zhiva, Karel, Dhuhan, Zalfa dan Azis. Dan tak lupa juga buat IPAR ku terimakasih atas motivasinya.....

Keindahan dan kebahagiaan dalam keluarga kita semoga tercipta selalu

Buat sobat-sobatku di Magister Kenotariatan Yunthia, Mbak Ariyanti, Mbak Atik, Rahmi, Amel, Fatma, Nina, Nia, Bapak Asril dan Uda Asri Bin Asep (Pak Ngah)

Akhir kata, dari- Mu Rabbi aku datang.... Dan kepada-Mu aku kembali. Hari ini tak akan terjadi tanpa izin-Mu Ya... Rahiim. Sembah dan sujud aku kepada-Mu..

BAB I

PENDAHULUAN

A. LATAR BELAKANG

Negara Republik Indonesia adalah suatu organisasi kekuasaan rakyat Indonesia yang dibentuk untuk mengatur dan mengurus serta menyelesaikan segala kepentingan dari seluruh rakyat Indonesia. Untuk selanjutnya Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menyebutkan : bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Pasal 2 ayat (1) UUPA menyebutkan : “Atas dasar ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan hal-hal sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 ayat (1), bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya itu pada tingkatan yang tertinggi dikuasai oleh negara, sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat.

Pengertian kata “dikuasai” dan “menguasai” yang terdapat dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 dan Pasal 2 UUPA dipakai dalam arti publik. Penguasaan oleh negara bukan berarti negara memiliki, akan tetapi dalam hal ini memberi wewenang untuk :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas (bagian dari) bumi, air dan ruang angkasa;

3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Menurut Jhon Salendo, tidak perlu dan tidak pada tempatnya bangsa Indonesia ataupun negara bertindak sebagai pemilik tanah, sebagai organisasi kekuasaan tertinggi dari seluruh rakyat, negara bertindak selaku badan pengawas bukan pemilik.¹

Menurut UUPA, semua tanah dikuasai negara, jika di atas tanah tidak ada pihak tertentu (orang atau badan hukum), maka tanah itu disebut tanah yang langsung dikuasai oleh negara, sedangkan kalau tanah itu tidak ada hak pihak tertentu, tanah itu disebut tanah hak²

Berdasarkan konstitusi, bahwa semua tanah yang ada dalam wilayah negara Indonesia dikuasai oleh negara. Sehingga secara singkat dapat dikatakan bahwa semua tanah yang ada pada hakekatnya adalah tanah negara atau secara filosofis bahwa tanah negara lebih dikenal dengan sebutan tanah negara bebas, sebagai tanah yang secara langsung dikuasai oleh negara karena belum diberikan sesuatu hak atas tanah.

Pengertian dalam Penjelasan Umum II (2) UUPA disebutkan bahwa kekuasaan negara atas tanah yang tidak dipunyai dengan sesuatu hak oleh seseorang atau pihak lainnya adalah lebih luasa dan penuh.

Dalam UU No.5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, yang dimaksud dengan tanah negara, adalah tanah yang langsung dikuasai oleh negara, yang meliputi :

¹ Jhon Salendo, Masalah Tanah dalam Pembangunan, Penerbit: Sinar Grafika, Jakarta, 1987 hal 16

² Efendi Perangin, Praktek Permohonan Hak Atas Tanah, Rajawali Press, Jakarta, 1991 hal 3

1. tanah negara yang belum diberikan kepada dan dipunyai oleh seseorang/badan hukum dengan sesuatu hak (tanah negara bebas)
2. tanah negara dimaksud angka 1, yang terkena ketentuan Pasal 21 ayat (3) dan (4), Pasal 26 ayat (2), Pasal 27, Pasal 30 ayat (2), Pasal 34, Pasal 36 ayat (2), dan Pasal 40 UUPA (tanah negara bekas tanah hak).

Berdasarkan hak menguasai oleh negara sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 4 ayat (1) UUPA menentukan adanya hak atas tanah yang dapat diberikan kepada perorangan, baik sendiri maupun bersama-sama atau badan hukum. Dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA Hak Atas Tanah diperinci sebagai berikut :

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Memungut Hasil Hutan, serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 53 UUPA.

Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai bukan penggantian nama hak eigendom, hak erfacht, hak opstal dan gebruik dalam hukum barat, yang selain berbeda benar sifatnya, hak-hak atas tanah tersebut juga sudah ditiadakan oleh UUPA (penjelasan Pasal 16 UUPA)³

Hak-hak yang disebutkan Pasal 16 ayat (1) UUPA di atas menjadi dikuasai oleh negara apabila dilepaskan oleh pemegang haknya. Jadi hak menguasai dari negara tidak memberi kewenangan untuk menggadai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata sebagai hukum publik yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA.

³ Boedi Harsono, Hukum Tanah Nasional, Fakultas Hukum UI, Jakarta, 2001 hal 5

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. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya PP Nomor 10 Tahun 1961.

Dalam peraturan tentang pendaftaran tanah yang baru ini tugas dan fungsi PPAT menjadi semakin jelas serta nyata untuk usaha-usaha pendaftaran hak atas tanah. Guna menindaklanjuti terbitnya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagai Peraturan Pelaksana PP No. 24 Tahun 1997 tersebut maka diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang merupakan pelaksana dari Pasal 7 ayat 1 dan 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dimana, ayat 1 berbunyi PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri serta ayat (3) berbunyi Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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. Berdasarkan uraian di atas, penulis tertarik menyusun Tesis dengan judul sebagai berikut :

**“ FUNGSI DAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KOTA TELUK KUANTAN
KABUPATEN KUANTAN SINGINGI RIAU”.**

B RUMUSAN MASALAH

Dari uraian latar belakang yang telah penulis paparkan di atas, bahwa terdapat beberapa permasalahan, yaitu :

1. Bagaimana fungsi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah?
2. Dari akta jual beli yang dibuat PPAT, faktor apa sajakah yang menghambat pelaksanaan jual beli dan pendaftaran tanah selama ini yang terjadi di Kota Teluk Kuantan dan bagaimana upaya menanganinya?

C. TUJUAN PENELITIAN

Dari permasalahan-permasalahan tersebut maka tujuan penelitian adalah sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui fungsi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah di Kota Teluk Kuantan
2. Untuk mengetahui akta jual beli yang di buat PPAT dan faktor apa saja yang menghambat pelaksanaan juab beli dan pendaftaran tanah yang selama ini terjadi di Kota Teluk Kuantan dan bagaimana upaya menanganinya.

D. MANFAAT PENELITIAN

Dari tujuan penelitian sebagaimana tersebut di atas, maka diharapkan penelitian ini akan memberikan manfaat atau kontribusi sebagai berikut :

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 bahan bacaan bagi para pendidik dan dosen hukum agraria.
2. Manfaat bagi kalangan praktisi, baik praktisi hukum maupun praktisi pelaksana hukum di Badan Pertanahan Nasional untuk meningkatkan kualitas pelayanan hukum pada masyarakat.

E. SISTEMATIKA PENULISAN

Dalam penulisan tesis ini, diperlukan adanya suatu sistematika penulisan, sehingga dapat diketahui secara jelas kerangka dari isi tesis ini sebagai berikut :

BAB I : PENDAHULUAN

Bab ini merupakan pengantar untuk masuk kedalam permasalahan, pokok yang akan dibahas, diawali dengan Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pendaftaran Tanah, pada Bab ini oleh penulis dibagi

menjadi dua sub bab, pertama menguraikan tentang Tinjauan Tentang PPAT yang meliputi Pengertian PPAT, Syarat-syarat pengangkatan PPAT, Tugas dan Wewenang PPAT, Wilayah Kerja PPAT. Pada sub bab kedua membahas tentang Pendaftaran Tanah, Hak Atas Tanah Yang Harus Didaftarkan, Manfaat Pendaftaran Tanah dan Tata cara Pendaftaran Tanah

BAB III : METODE PENELITIAN

Bab ini menjelaskan tentang Metode Pendekatan, Lokasi Penelitian, Spesifikasi Penelitian, Sumber Data, Teknik Pengumpulan Data dan Analisis data.

BAB IV : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Merupakan bab yang berisikan Hasil Penelitian dan Pembahasan yang meliputi : Fungsi dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah di Kota Teluk Kuantan

BAB V : PENUTUP

Bab ini berisikan Kesimpulan dan Saran-saran sebagai rekomendasi temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian ini.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1) Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah, yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat dengan 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 perundang-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 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 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 PPAT dalam hal ini yang ditunjuk adalah Camat.⁴

PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan pembuatan akta PPAT sebagai bagian dari tugasnya di bidang pendaftaran tanah. Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan tugas PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pemindahan hak atas tanah.

⁴ PP No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, IKI, 1998 hal 3

2) Syarat-syarat Pengangkatan PPAT

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 syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT menurut Pasal 6 PP Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat
- d. Belum pernah di hukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan Putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap
- e. Sehat jasmani dan rohani
- f. Lulus program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Dengan adanya persyaratan dari Pasal 6 PP Nomor 37 Tahun 1998 ini, maka sudah jelas syarat-syarat pengangkatan PPAT, yaitu telah mendapat pendidikan khusus spesialis notariat, atau

program pendidikan khusus PPAT yang diadakan oleh lembaga pendidikan tinggi di samping harus pula lulus dari ujian yang diadakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Dengan demikian kemungkinan diangkat sebagai PPAT tanpa ujian ataupun yang belum pernah mendapatkan pendidikan khusus tentang PPAT tidak akan mungkin, kalau pun ada PPAT sementara Camat atau Kepala Desa maka tentunya pemerintah perlu mengatur dengan suatu Peraturan Menteri atas dispensasi tersebut.

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.

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.

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

- a. Meninggal dunia ; atau

- b. Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun ; atau
- c. Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Pemerintah Kabupaten dan pemerintah Kota Daerah Tingkat II yang lain dari pada daerah kerjanya sebagai PPAT ; atau
- d. Diberhentikan oleh Menteri.⁵

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 di daerah tersebut belum tertutup.⁶

Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang Jabatan Pembuat Akta Tanah menyebutkan untuk pemberhentian jabatan sebagai PPAT oleh Menteri ada dua macam, yaitu diberhentikan dengan hormat dan tidak hormat.

Alasan pemberhentian dengan hormat oleh Menteri adalah sebagai berikut :

- a. Permintaan sendiri;
- b. Tidak lagi menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim

⁵ Ibid, hal 677-678

⁶ Ibid, hal 679

pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;

- c. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- d. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.

Sedangkan PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena :

- a. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- b. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

3) Tugas, Kewajiban dan Wewenang Pejabat Pembuat 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 dalam berbagai peraturan yang berbeda⁷

⁷ Ibid, hal 680

Dalam Pasal 5 Peraturan Menteri Dalam Negeri SK Nomor 59/DDA Tahun 1970 yang berbunyi “Pejabat Pembuat Akta Tanah harus membuat laporan bulanan dari akte-akte yang dibuat oleh pejabat tersebut” Laporan tersebut dibuat pada setiap awal bulan dari akta-akta yang dibuat⁸

Mengenai tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

- a. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan
- b. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan izin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah⁹

Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

- a. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya
- b. Menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya
- c. 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 A.P. Parlindungan, Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT, Mandar Maju, Bandung, 1991 hal 228

⁹ Edi Ruchiyat, Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan sesudah UUPA, Amico, Bandung 1989 hal 52

- d. Melaksanakan segala petunjuk yang diberikan oleh Dirjen Agraria PPAT juga wajib memperhatikan hak pengawasan yang dilakukan oleh Dirjen Agraria. Dirjen Agraria ini berhak mencabut penunjukan PPAT juga terbukti kegiatan PPAT yang merugikan orang lain. (Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961).¹⁰

Seorang PPAT dapat diberhentikan oleh Menteri Dalam Negeri/Direktur Jendral Agraria jika ia tidak menyelenggarakan kewajibannya tersebut di atas maupun sering menimbulkan kerugian bagi orang-orang yang meminta kepadanya untuk dibuatkan akta. Dalam hal yang terakhir ini ia pun dapat dituntut membayar ganti kerugian yang ditimbulkan karena perbuatannya sendiri.

Wewenang dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, adalah sebagai berikut :

- a. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai :
- (1) Jual Beli;
 - (2) Tukar menukat;
 - (3) Hibah;
 - (4) Pemasukan ke dalam perusahaan;
 - (5) Pembagian hak bersama;

¹⁰ A.P. Parlindungan, Aneka Hukum Agraria, Alumni Bandung, Tahun 1983 hal 42

- (6) Pemberian hak guna bangunan dan hak pakai di atas tanah hak milik;
 - (7) Pemberian hak tanggungan;
 - (8) Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- b. PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang terletak di daerah kerjanya saja
 - c. 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 susun 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.
 - d. PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam peunjukannya¹¹

4) Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 maka, dapat penulis jelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu

¹¹ Ibid, hal 52

wilayah kerja Kantor Pertanahan Pemerintah Kabupaten atau Pemerintah Kota 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 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ini seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 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) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang jabatan pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

Pasal 12 ayat (2) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Pemerintah Kota, dan juga diatur pada Pasal 13 ayat (91) serta ayat (92) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

- a. Pasal 13 ayat (1) : apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi dua atau lebih wilayah Kabupaten/Pemerintah Kota, maka dalam waktu satu tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Pemerintah Kota. Sebagai daerah kerja dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak

dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Pemerintah Kota daerah Tingkat II baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Pemerintah Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan

- b. Pasal 13 ayat (2) : Pemilihan Daerah Kerja sebagaimana di maksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak di undangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/Pemerintah Kota daerah Tingkat I yang baru.

Serta diatur juga dalam Pasal 14 (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- a. Pasal 14 ayat (1) : Formasi ditetapkan oleh Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional
- b. 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 di atas : Dengan adanya penetapan formasi ada suatu daerah Kabupaten/Wialayah Daerah Tingkat II akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah, sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongannya dapat diisi, maka tujuan penetapan pemerataan PPAT dapat tercapai.

B. Pendaftaran Tanah

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 di bawah air”.

Dalam penjelasan Pasal 1 ayat (4) UUPA di atas 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.

Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, maka pihak-pihak yang bersangkutan dengan mudah dapat mengetahui status atau kedudukan hukum dari tanah tertentu yang dihadapinya, letak, luas dan batas-batasnya, siapa yang empunya dan beban-beban apa yang ada di atas tanah tersebut.

Berhubung kemajuan ekonomi, maka makin bertambah banyak tanah rakyat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi. Bertambah banyak jual beli, sewa menyewa, pemberian kredit,

bahkan juga timbulnya hubungan hukum dengan orang atau badan hukum asing.

Berhubung dengan itu, makin lama makin terasa perlunya jaminan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang agraria. Untuk memenuhi itulah dalam Pasal 19 UUPA memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia.

Dengan tegas Pasal 19 itu menyatakan bahwa, pendaftaran tanah tersebut perlu diadakan “untuk menjamin kepastian hukum”.

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah :

“Suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Negara/Pemerintah secara terus menerus dan teratur, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada diwilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat, dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya”.¹²

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 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

¹² Budi Harsono, Beberapa Analisis tentang Hukum Agraria II, Penerbit: Esa Studi Club, Jakarta, 1978 hal 9

surat tanda bukti haknya bagi tanah yang sudah ada hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya”.¹³

Pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara yaitu :

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa Pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis.¹⁴
- b. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

¹³ A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia berdasarkan PP No. 24/1997 dilengkapi dengan PP No. 37/1998, CV Mandar Maju, Bandung, 1999 hal 70

¹⁴ Boedi Harsono, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya, Penerbit: Djambatan, 2000 hal 428

Dalam menyelenggarakan hak atas tanah dikenal dua asas, yaitu :

a. Asas Spesialitas

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

b. Asas Publisitas

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.

Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah ada dua macam, yaitu :

a. Sistem pendaftaran hak

b. Sistem pendaftaran akta

Sistem pendaftaran yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (registration of titles), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Hal tersebut dapat kita lihat dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang emuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

2. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah

Dari pengertian pendaftaran tanah yang telah diuraikan di atas, maka dapat diperkirakan 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 menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah sebagai berikut :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah, dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹⁵

Tujuan pendaftaran tanah juga untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah

¹⁵ Ibid, hal 430

Nomor 24 Tahun 1997, pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap atau masih bersengketa, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat tanda bukti haknya.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan juga sejauh mana kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat oleh Undang-undang Pokok Agraria.

Kantor Pertanahan yang menyelenggarakan pendaftaran tanah tersebut adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional wilayah Pemerintah Kabupaten/Pemerintah Kota atau wilayah administrasi lainnya, setingkat yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 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 Undang-undang Pokok Agraria 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 didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah (yang diselenggarakan oleh Pertanahan/Badan Pertanahan Nasional) adalah sebagai berikut :

- a. hak milik
- b. hak guna usaha
- c. hak guna bangunan
- d. hak pakai
- e. hak pengelolaan

Dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan lebih rinci lagi mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi, yaitu :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna 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

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

a. Hak Milik

Yang dimaksud dengan hak milik adalah hak turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat fungsi sosial dari tanah tersebut. Hak milik di atas 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. Bila kita mencermati uraian tentang syarat pemohon hak milik atas tanah yang harus didaftarkan tersebut terdiri dari atas :

a. WNI

b. Perorangan

c. Badan hukum

Syarat-syarat dari Badan Hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah seperti tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 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 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 Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963. Sedangkan kepemilikan hak atas tanah pada badan-badan keagamaan dan sosial harus dipergunakan untuk keperluan yang langsung berhubungan dengan usaha keagamaan sosial.

Dengan hak-hak tersebut di atas para pemegang hak atas tanah diberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan serta ruang yang ada di atasnya, bisa digunakan

untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah tersebut dalam batas-batas UU dan PP yang mengaturnya.

b. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak 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 hapus karena :

1. jangka waktunya berakhir;
2. dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi;
3. dilepaskan oleh pemegang haknya sebelum jangka waktu berakhir;
4. dicabut untuk kepentingan umum;
5. ditelantarkan;
6. tanahnya musnah;¹⁶

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.

¹⁶ Boedi Harsono, Himpunan Peraturan Hukum Tanah, Penerbit: Djambatan, 2000 hal 24

Yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah :

1. WNI
2. Badan hukum yang berkedudukan di Indonesia dan didirikan menurut hukum Indonesia¹⁷

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 karena :

1. Jangka waktunya berakhir
 2. Dihentikan sebelum jangka waktunya berakhir karena sesuatu syarat tidak dipenuhi
 3. dilepas oleh pemegang haknya sebelum jangka waktunya berakhir
 4. dicabut untuk kepentingan umum
 5. ditelantarkan
 6. tanahnya musnah
- d. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan/atau memungut hasil dari tanah yang dikuasai langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban

¹⁷ Ibid, hal 84

yang ditentukan dalam keputusannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam perjanjian dengan pemilik tanahnya, yang bukan perjanjian sewa menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan 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. Warga Negara Indonesia
2. Orang asing yang berkedudukan di Indonesia
3. Badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia
4. Badan hukum asing, yang mempunyai perwakilan di Indonesia¹⁸

- e. Hak membuka tanah
- f. Hak memungut hasil hutan

Yaitu hanya dapat dipunyai oleh WNI dan diatur dengan PP dan hal lain yang kemudian ditetapkan oleh Peraturan Pemerintah.

¹⁸ Ibid, hal 85

3. Manfaat Pendaftaran Tanah

Fungsi pokok dari pendaftaran tanah ialah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum tertentu, pendaftaran mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Artinya, tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum.¹⁹

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 biasanya timbul pada masyarakat pedesaan, masalah batas merupakan tanah dapat juga menimbulkan pertengkaran. Dengan adanya sertipikat yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah yang memuat data yuridis dan data teknik mengenai hak atas tanah pertengkaran tersebut dapat dicegah atau pun dihindari.
 3. Memberikan kemudahan kepada pihak-pihak yang memerlukan data-data tentang tanah yang telah didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional

¹⁹ Irawan Soerodjo Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia Penerbit Arkola Surabaya Tahun 2002, hal 172

- b. Bagi Pemerintah
 - 1. terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, sehingga apabila diperlukan data-data tentang tanah yang sudah didaftarkan pemerintah dapat memperoleh dengan cepat
 - 2. meningkatkan pendapatan negara dari pemasukan negara lain melalui pendaftaran
 - 3. meningkatkan pendapatan negara dari sektor pajak (pajak bumi dan bangunan)

4. Tatacara Pendaftaran Tanah

Tatacara 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 dikonversi 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 dibedakan menjadi dua, yaitu :

1. dapat dilakukan dengan konvensi langsung apabila hak atas tanah mempunyai :
 - a. Surat jual beli, hibah
 - b. Surat keterangan kepemilikan yang dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat setempat
 - c. Surat bukti kewarganegaraan/ganti nama/ ganti KTP bagi WNI keturunan (non pribumi)
 - d. Surat pelunasan pajak
 - e. Salinan buku C desa yang dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh Camat setempat.²⁰

Adapun tata cara pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pihak TNI adalah dengan melakukan hal-hal sebagai berikut :

- a. Pemilik/ahli waris/pembeli mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat dengan menggunakan blanko formulir yang telah tersedia
- b. Pemilik hak (permohonan) setelah melengkapi persyaratan yang disebutkan di atas pendaftaran dan biaya pengukuran. Untuk biaya pengukuran sebesar 2.5% dari harga atas tanah yang didaftarkan.

²⁰ Narasumber Kantor BPN Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi Tahun 2006

- c. Setelah biaya yang diperlukan dilunasi maka kegiatan selanjutnya adalah dilakukan pengukuran dan disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan dengan obyek pendaftaran tanah
- d. Kemudian oleh Kantor Pertanahan diterbitkan pengumuman tentang permohonan hak atas tanah tersebut selama dua (2) bulan berturut-turut.
- e. Setelah pengumuman berakhir dan tidak ada pihak yang berkeberatan atas permohonan hak atas tanah tersebut, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah

Dengan Proses Penegasan Hak Apabila

- 1. Alasan kepemilikan hak tidak ada asli tetapi pemegang hak atas tanah tetap seperti 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

Tata cara pendaftaran tanahnya adalah sebagai berikut :

- a. Pemilik/ahli waris/pembeli mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dengan menggunakan Blanko formulir yang telah tersedia

- b. Permohonan diajukan kepada Panitia A pada Kantor Pertanahan dengan membayar biaya pendaftaran dan biaya pengukuran kepada Panitia A
- c. Panitia A akan meneliti, memeriksa dan kemudian mengadakan pengukuran
- d. Kemudian oleh Kantor Pertanahan diterbitkan pengumuman tentang permohonan hak atas tanah tersebut selama (2) bulan berturut-turut
- e. Kantor Pertanahan meneruskan dan mengusulkan permohonan tersebut ke Kantor Wilayah BPN Propinsi Riau untuk mendapatkan penegasan/pengakuan hak
- f. Kantor BPN Propinsi Riau menerbitkan surat keputusan penegasan/pengakuan hak yang salinannya diberikan kepada pemohon untuk didaftarkan ke Kantor Peranahan 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 konversi hak seperti yang dijelaskan di atas

3. Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki
4. Turunan surat kewarganegaraan Indonesia (suami-isteri) yang disyahkan oleh yang berwenang
5. Ijin peralihan hak

Untuk pembagian harta warisan ada persyaratan lain yang harus dipenuhi, yaitu : keterangan pelunasan pajak tanah sampai dengan surat keterangan 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. Sertifikat dari tanah yang bersangkutan
4. Turunan surat kewarganegaraan Indonesia (suami-isteri) yang disyahkan oleh yang berwenang
5. Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki
6. Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diminta sebelum lelang dilaksanakan.²¹

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

²¹ Narasumber Kantor BPN Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi Tahun 2006

2. Tanda bukti lunas pembayaran sebagaimana ditentukan dalam surat keputusan pemberian hak atas tanah tersebut.

BAB III

METODE PENELITIAN

Metode adalah proses, prinsip-prinsip dan tata cara memecahkan suatu masalah. Menurut kebiasaan metode di rumuskan, dengan kemungkinan-kemungkinan, sebagai berikut :

1. Suatu tipe pemikiran yang dipergunakan dalam penelitian dan penilaian
2. Suatu teknik yang umum bagi ilmu pengetahuan
3. Cara tertentu untuk melaksanakan suatu prosedur²²

Penelitian, menurut Sutrisno Hadi adalah usaha untuk menemukan, mengembangkan dan menguji kebenaran pengetahuan, usaha mana dilakukan dengan menggunakan metode-metode ilmiah.²³

Dalam penelitian hukum dikenal berbagai macam/jenis dan tipe penelitian. Terjadinya perbedaan penelitian ini berdasarkan sudut pandang dan cara peninjauannya dan pada umumnya suatu penelitian sosial termasuk penelitian hukum dapat ditinjau dari segi sifat, bentuk, tujuan dan penerapan serta ada keterkaitan antara jenis penelitian dengan sistematika, metode, serta analisis data yang dilajukan untuk setiap penelitian. Hal demikian perlu dilakukan guna mencapai nilai validitas data, baik data yang dikumpulkan maupun hasil akhir penelitian.²⁴

²² Soejono Soekanto, Pengantar Penelitian Hukum, UI Press, Jakarta 1984 hal 5

²³ Sutrisno Hadi, Metodologi Research Jilid, ANDI, Yogyakarta, 2000 hal 4

²⁴ Waluyo B, Penelitian Hukum dalam Praktek, Sinar Grafika, Jakarta 1991 hal 7

Penelitian sebagai sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, karena melalui proses penelitian tersebut diadakan analisis dan konstruktif terhadap data yang telah dikumpulkan dan diperoleh²⁵

Dengan menggunakan metode penelitian seseorang bisa menemukan, menentukan dan menganalisis suatu masalah tertentu sehingga dapat mengungkapkan suatu kebenaran, karena metode mampu memberikan pedoman tentang cara bagaimana seseorang ilmuan mempelajari, menganalisis dan memahami permasalahan yang dihadapi.

A. Metode Pendekatan

Pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian hukum ini adalah yuridis normatif, yaitu suatu pendekatan masalah dengan jalan menelaah dan mengkaji suatu peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berkompeten untuk dipergunakan sebagai dasar dalam melakukan pemecahan masalah, sehingga langkah-langkah dalam penelitian ini menggunakan logika yuridis.

Pendekatan terhadap hukum yang normatif mengidentifikasi dan mengkonsepsikan hukum sebagai norma, kaidah, peraturan perundang-undangan yang berlaku pada suatu waktu dan tempat tertentu produk

²⁵ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat, Rajawali Press, Jakarta, 1985 hal 1

suatu kekuasaan Negara tertentu yang berdaulat²⁶ dan dalam penelitian ini menguji teori yang telah ada pada satu situasi konkrit²⁷

B. Spesifikasi Penelitian

Untuk mendapat data yang mempunyai hubungan dengan masalah yang diteliti maka penulis mengadakan penelitian studi dengan menguraikan secara deskriptif analisis, yaitu menggambarkan apa yang ada dilapangan dengan cara menganalisis data yang ada dilapangan tersebut.

C. Lokasi Penelitian

Dalam penelitian ini lokasi yang diambil adalah Kantor Notaris/ Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang ada di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi Riau.

D. Sumber Data

Dalam penelitian ini penulis menggunakan dua sumber data yaitu data sekunder dan data primer. Data sekunder yaitu data yang diperlukan guna melengkapi data primer, diperoleh melalui studi kepustakaan. Pengumpulan data sekunder ini dilakukan dengan cara mengumpulkan dan meneliti buku-buku serta sumber bacaan lain yang berkaitan dengan

²⁶ Ronny Hanitidjo Soemitro, Perbandingan Antara Penelitian Hukum Normatif Dengan Penelitian Hukum Empiris, Majalah Fakultas Hukum Undip "Masalah-Masalah Hukum Nomor 9, 1999 Halaman 44

²⁷ Ronny Hanitidjo Soemitro Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Cetakan 4, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1990 hal 23

masalah yang diteliti. Data yang berhasil diperoleh ini dipergunakan sebagai landasan pemikiran yang bersifat teoritis. Data sekunder tersebut meliputi :

1. Bahan Hukum Primer

- Undang-undang Dasar 1945
- UUPA Nomor 5 Tahun 1960
- Pengaturan khusus mengenai PPAT
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

2. Bahan hukum skunder

Meliputi laporan dan data yang terdapat pada Kantor Notaris/PPAT dan Kantor Pertanahan Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi serta literatur yang berkaitan dengan penulisan tesis ini.

3. Bahan hukum tersier berupa kamus hukum

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

- a. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi.
- b. Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ada di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi.

E. Teknik Pengumpulan Data

Penulis dalam melakukan penelitian ini menggunakan alat pengumpulan data dengan cara :

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.

2. Wawancara

Untuk mendapatkan data, penulis melakukan wawancara secara langsung baik dengan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun dengan Pejabat yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi

F. Analisis Data

Dalam menganalisis data ini penulis melakukan penelitian bahan-bahan kepustakaan dan kemudian diambil suatu kesimpulan, 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 mengungkapkan atau

menggambarkan kenyataan-kenyataan yang didapat di lapangan dalam bentuk kalimat yang sistematis.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Fungsi dan Tugas PPAT Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi Riau

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi Riau dengan mewawancarai beberapa PPAT yang ada di Kota Teluk Kuantan, menurut mereka mengenai PP Nomor 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 fungsi PPAT.

Supaya fungsi dari PPAT tersebut dapat diketahui oleh banyak khalayak masyarakat, disini penulis akan menguraikan fungsi PPAT tersebut yang telah diatur dalam Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 sebagaimana berikut ini “ Di dalam hal ini PPAT mempunyai fungsi selaku pejabat yang ditugaskan oleh Menteri Agraria/Badan Pertanahan Nasional, untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang menurut peraturan pemerintah dan perundang-undangan yang berlaku (pembuatan akta jual beli tanah, tukar menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak milik, pemberian hak guna bangunan/membebankan hak tanggungan”.

Dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini, semakin jelas fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membantu masyarakat dalam menghadapi permasalahannya. Permasalahan tersebut adalah, belum mengertinya bagaimana yang benar dalam mengurus keperluan pembuatan akta-akta antara lain, akta jual beli tanah dan lain-lainnya, dimana keperluan dalam pembuatan akta jual beli tanah dan akta lainnya harus melibatkan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), hal yang demikian di atas biasanya diabaikan oleh masyarakat begitu saja tanpa memikirkan dampaknya, bilamana terjadi sesuatu permasalahan di kemudian hari, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini berarti sekali bagi seluruh masyarakat agar semakin memahami keuntungan fungsi dari PPAT, maka fungsi PPAT tersebut hendaknya didukung oleh pihak-pihak yang terkait, yaitu kantor pertanahan, masyarakat dan PPAT sendiri, supaya jelas fungsi PPAT dengan tujuan untuk memberikan kelancaran, kemudahan kepada seluruh lapisan masyarakat dan dengan fungsi PPAT ini, dapat mencegah terjadinya pemalsuan akta-akta yang dibuat oleh pihak lain tanpa diketahuai oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

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

1. Akta jual beli
2. Tukar menukar

3. Hibah
4. Pemasukan ke dalam 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 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 setiap peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Maka dari itu fungsi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting, sebab tanpa adanya PPAT dapat dirasakan tidak adanya pembuktian-pembuktian akta apabila ada suatu permasalahan/sengketa²⁸

Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.

Mengingat fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan PPAT, dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3)

²⁸ Wawancara dengan Bapak Zainal Ardi, Notaris/PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 28 Juni 2006

Peraturan Pemerintah Nomor 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.

Adanya uraian-uraian fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut di atas, 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 fungsi PPAT dengan seringnya diadakan suatu penyuluhan dan pengarahan serta penjelasan melalui Kantor Pertanahan Nasional. Supaya tidak terjadi lagi permasalahan yang dihadapi dalam pembuatan akta jual beli tersebut.²⁹

B. Faktor-faktor yang menghambat dalam pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT dan bagaimana 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 tanas 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.

²⁹ Wawancara dengan Bapak Zainal Ardi, Notaris/PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 3 Juli 2006

Peralihan hak atas tanah tidak lagi dibuat oleh/dihadapan kepala desa atau kepala suku atau secara di bawah tanangan tetapi harus dibuat dihadapan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kewajiban pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tercantun dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Proses pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang daerah kerjanya meliputi wilayah di mana, tanah yang akan dijual itu terletak dan dihadiri oleh penjual, pembeli dan sekurang-kurangnya 2 orang saksi. Pembeli dan menjual masing-masing dapat diwalkili oleh kuasanya³⁰

Sebelumnya perlu diketahui bahwa tugas dari Pejabat Pembuat Akta Tanah selain membuat akta juga mengesahkan pembuatan hukum tertentu, walaupun begitu tidak luput juga bahwa seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menjalankan tugasnya masih terdapat hambatan-hambatan yang berkenaan dengan pembuatan akta, khususnya di dalam pembuatan akat jual beli, disini penulis akan menguraikan contoh topik faktor yang menghambat dalam pembuatan akta-akta yang biasa ditemui di masyarakat.

Faktor-faktor yang menghambat pembuatan akta jual beli tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

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

³⁰ Wawancara dengan Ibu Novrianti, Notaris/PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 8 Juli 2006

Hal yang demikian adalah faktor yang menghambat proses pembuatan akta peralihan hak oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, hal ini dapat dikemukakan karena menurut ketentuan peraturan yang sebagaimana ternyata di dalam Pasal 24 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 telah dijelaskan 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 yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris (dapat berupa akta keterangan hak waris 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 Nomor 24 Tahun 1997. Apabila penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut, berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud 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 dilakkan 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 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 mutakhir³¹

Dari permasalahan di atas untuk dapatnya menandatangani akta peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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 penyelesaiannya, apabila menghadapi hal demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan masukan kepada ahli waris agar segera mengurus surat-surat tersebut, mengingat

³¹ Wawancara dengan Bapak Herudin, Notaris/PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 15 Juli 2006

peralihan hak baru bisa dilaksanakan apabila hal tersebut dipenuhi sebagaimana mestinya³²

2. Untuk tanah-tanah yang telah terdaftar haknya yang diterima oleh transmigrasi, pada umumnya para transmigrasi kurang menyadari pentingnya sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah, karena sering dilakukan adanya proses jual beli dengan mempergunakan kertas segel, dan di ketahui oleh lurah setempat serta ditandatanganinya oleh para saksi-saksi.

Setelah jual beli tanah yang di atas kertas segel dilaksanakan, maka haknya akan berpindah kepada pihak pembeli, Pihak pembeli tersebut kemudian datang menghadap pada Pejabat Pembuat Akta Tanah setempat untuk dibuatkan akta.

Dalam hal seperti di atas Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat memproses peralihan nama dalam daftar pemegang haknya pada kantor pertanahan setempat Maka untuk para transmigrasi 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 mungkin memberi pelayanan yang tepat dalam memproses bagi pihak pembeli³³

³² Wawancara dengan Ibu Novriyanti, Notaris/PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 22 Juli 2006

³³ Wawancara dengan Bapak Zainal Ardi, Notaris/PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 25 Juli 2006

3. Tanah pertanian yang akan dijual belikan, tetapi dari pihak pembeli bertempat tinggalnya tidak sedaerah dengan tanah tersebut, maka dalam hal ini TNI datang menghadap PPAT yang berkedudukan di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi, perwira ABRI tersebut tinggal di Pekanbaru dengan maksud akan mengadakan jual beli tanah yang mana tanah tersebut terletak di Kota Teluk Kuantan, dengan membawa surat persetujuan dari Gubernur/Kepala Daerah Riau.

Permasalahan di atas tidak sepatutnya dilakukan oleh seorang TNI yang menggunakan kekuasaan dari Gubernur/Kepala Daerah untuk melakukan julan beli tanah, dimana jelas-jelas tanah pertanian itu terletak diluar tempat tinggalnya (Pekanbaru).

Di dalam bentuk pemindahan hak (kecuali hibah waris kepada pegawai negeri) dilarang melukannya sebab ada dalam Peraturan Pemerintah Nomor 41/1961 khususnya Pasal 3 yang menjelaskan bahwa dapat mengakibatkan penerima hak memiliki tanah secara absentee dilarang. Dengan demikian pihak TNI tersebut dapat mengetahui walaupun didalam pembelian tanah menggunkan surat persetujuan Gubernur tetapi tidak dapat seorang TNI itu memaksa PPAT untuk membuatkan akta jual beli tanah.³⁴

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

³⁴ Wawancara dengan Ibu Novriyanti, Notaris/PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 25 Juli 2006

Hal ini dapat/bisa terjadi disebabkan oleh adanya unsur kelalaian 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. 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 orangtuanya.

1. Upaya PPAT dalam 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-pihak ahli waris, pembeli dan perwira ABRI.

Upaya PPAT dalam mengatasi faktor penghambat adalah sebagai berikut :

a. Untuk pihak ahli waris (peralihan hak)

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 mengenal tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997

2. Surat kematian atas nama penegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia.
3. Surat tanda bukti sebagai ahli waris yaitu :
 - a. Wasiat dari pewaris, yaitu :

Suatu pemberian benda dari pewaris kepada orang lain yang akan berlaku setelah pewaris meninggal dunia.
 - b. Putusan Pengadilan, yaitu :

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 :

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 Warga Negara Indonesia Keturunan Timur Asing lainnya.

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.
- b. 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 membuat akta tanah tersebut ada 2 hal sebagai berikut :
 1. PPAT memberi saran 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 dihadapan Notaris setempat.
 2. PPAT memberi saran 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 fungsi kantor pertanahan dimana tempat wilayah PPAT bertugas, dan dimana

masih biasa ditemui ada oknum-oknum dari kantor pertanahan yang sengaja menghambat jalannya pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT, dengan memalsukan data yang seharusnya dibuat berdasarkan kenyataan yang sesuai dengan keadaan yang ada.

c. Untuk Pihak TNI ABRI

a. PPAT memberikan saran-saran kepada pihak TNI yang mempunyai maksud supaya pihak TNI 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 :

1. PPAT memberi saran kepada pihak TNI bahwa ia tidak boleh membeli tanah di Kota Teluk Kuantan, karena pihak TNI tersebut bertempat tinggal di Pekanbaru
2. PPAT juga tidak akan membuat akta jual beli tanah yang diminta oleh pihak TNI , walaupun pihak TNI itu membawa surat persetujuan dari Gubernur/Kepala Daerah Riau. Jika tanah yang dibelinya itu tanah bangunan, maka PPAT akan bersedia membuat akta jual beli.
3. Bagi WNI asli, surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi yang dikuatkan oleh kepala desa/kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.

- d. Untuk ahli waris yang tidak mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilakukan orangtuanya.

Penyelesaian dalam masalah ini harus dibuatkan surat waris yang menetapkan siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya. Dalam hal ini maka, ahli waris harus mengakui perbuatan hukum yang telah dilakukan dahulu. Proses perbuatan hukum selanjutnya dilakukan oleh para ahli warisnya, bagi ahli waris yang tidak mau mematuhi ketentuan yang tercantum dalam surat penerimaan persekot yang telah dibuat maka yang merasa dirugikan berhak untuk mengajukan gugatan atau bantahan kepada pihak yang berwenang³⁵

2. 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 erat hubungannya, maksudnya adalah : PPAT sebagai pejabat umum diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu, menguasai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Perbuatan hukum tertentu ialah sebagai berikut :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar

³⁵ Wawancara dengan Bapak Herudin, Notaris/PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 26 Juli 2006

c. Hibah, dan lain-lain

Kaitan antara tugas PPAT dan pendaftaran tanah dapat di uraikan dengan peraturan-peraturan yang mengaturnya, yaitu : Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, di dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 banyak sekali keterkaitan PPAT dan pendaftaran tanah. Sebab tanpa adanya akta PPAT seseorang atau Badan Hukum tidak dapat mendaftarkan tanahnya,

Bahwa pendaftaran tanah menurut Bapak Zainal Ardi, Notaris dan PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi, 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-ketentuannya³⁶

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkrit 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 Kabupaten Kuantan Singingi khususnya di Kota Teluk Kuantan masih

³⁶ Wawancara dengan Ibu Novriyanti, Notaris/PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 26 Juli 2006

mempunyai jumlah tanah yang besar serta terdapat di wilayah yang tersebar di daerah pelosok atau pun pedalaman.

Dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi 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 (23) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA

Pendaftaran tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi satu desa atau 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 mengenai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah itu sendiri, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya, yang disamping untuk memberikan kepastian hukum sebagaimana disebut di atas, juga dimaksudkan 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 disederhanakan, guna menjamin kepastian hukum dibidang penguasaan dan pemilikan tanah.

Dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini diberikan penegasan mengenai sejauhmana 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 tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) PP Nomor 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 atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) PP Nomor 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 PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok dan tugas PPAT serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dari PP Nomor 24 Tahun 1997.

Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan 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 praktik 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 Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan pejabat pembuat akta tanah.³⁷

Maka apa yang telah dikemukakan di atas bahwa PP Nomor 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 cepat.

³⁷ Wawancara dengan Bapak Zainal Ardi, Notaris/PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 28 Juli 2006

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

- a. BPN : Masih adanya dalam memberikan keterangan atau penjelasan kepada masyarakat masih berbelit-belit.
- b. Masyarakat : Masih adanya masyarakat yang belum mengerti ataupun mengetahui tentang pendaftaran tanah, serta adanya kekurangan dana dari pihak masyarakat itu sendiri, sehingga masyarakat tersebut takut untuk mendaftarkan tanahnya di Kantor Badan Pertanahan Nasional

Ada 3 (tiga) faktor yang mendasar didalam menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah sebagai berikut :

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

- (1) Asas Sederhana

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.

- (2) Asas Aman

Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat menerbitkan jaminan kepastian hukum.

(3) Asas Mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan memadai dalam pelaksanaannya dan berkeselimbangan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir.

(4) Asas Terbuka

Menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di kantor pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata dilapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

- b. Belum memberikan jaminan yang kuat tentang kepastian hukum atas bukti kepemilikan tanah, hal tersebut dapat dikemukakan dan 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 sipenggugat.
- c. 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 di atas, 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 dan 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 tersebut³⁸

³⁸ Wawancara dengan Bapak Herudin, Notaris/PPAT di Kota Teluk Kuantan Kabupaten Kuantan Singingi pada tanggal 2 Agustus 2006

BAB V

PENUTUP

A. 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 berlaku (pembuatan akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (inbreng), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah, hak milik, dan 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 TNI

Serta masih ada dari pihak masyarakat yang masih belum memahami, dan 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 azas-azasnya, yang tujuannya sangat berguna bagi masyarakat itu sendiri

Faktor-faktor tersebut terdapat juga didalam Badan Pertanahan Nasional dan masyarakat, yakni :

Dari pihak Badan Pertanahan Nasional :

1. Masih adanya pemberian keterangan/data masih berbelit-belit
2. Masih adanya kurang menghargai masyarakat yang belum mengerti tentang pendaftaran tanah
3. Kurang teliti dalam memberikan data

Dari Pihak Masyarakat :

1. Masih kurangnya pengetahuan masyarakat dalam mendaftarkan tanahnya
2. Masih adanya hambatan tentang biaya
3. Masyarakat sangat membutuhkan penyuluhan, terutama dari kantor pertanahan

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 Nomor 24 Tahun 1997 telah diatur tentang biaya pendaftaran tanah tersebut secara jelas.

SARAN

Setelah melihat kenyataan yang terjadi di lapangan, dimana pemahaman masyarakat tentang fungsi PPAT dalam kaitannya dengan

pendaftaran tanah masih kurang, maka pada kesempatan ini penulis memberikan saran :

1. Perlu dilakukann penyuluhan-penyuluhan yang kontinyu kepada seluruh masyarakat tanpa membeda-bedakan status ataupun golongan masyuarakat 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 yang ditunjuk pemerintah untuk memberikan penyuluhan adalah Kantor Pertanahan dan PPAT.
2. Perlu adanya kesadaran sendiri dari seluruh masyarakat untuk melaksanakan pendafataran tanahnya yang telah ditetapkan dalam PP Nomor 24 tahun 1997, tentang pendaftaran tanah untuk mendapatkan kepastian hukum, tanpa adanya kesadaran dari masyarakat sendiri maka pendafatran tanah tidak dapat terwujud dan hanya akan merugikan masyarakat itu 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 PUSTAKA

- Abdurahman. 1978. *Beberapa Aspek Tentang Hukum Tanah Seri V*. Alumni Bandung
- B. Waluyo. 1991 *Penelitian Dalam Praktek*. Jakarta ; Sinar Grafika
- Effendi, Bachtiar. 1984. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia. Peraturan Pelaksana*. Alumni Bandung
- Harsono, Boedi. 1998. *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*. Jakarta : Esa Studi Club
- Harsono, Boedi. 2000. *Himpunan Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta : Djambatan
- Harsono, Boedi. 2000. *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya Jilid I*. Jakarta ; Djambatan
- Harsono, Boedi. 2001 *Hukum Tanah Nasional*. Jakarta ; Fakultas Hukum UI
- Harsono, Boedi. 1978. *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*. Jakareta ; Esa Studi Club
- Haryanto, T. 1981. *Cara Mendaftarkan Hak Milik Atas Tanah*
- Hadi, Sutrisno. 2000. *Metodologi Reseach*. Yogya ; ANDI
- Parlindungan, AP. 1983 *Aneka Hukum Agraria*. Alumni Bandung
- Parlindungan, A.P. 1984. *Komentar Atas UUPA*. Alumni Bandung
- Parlindungan, A.P. 1991. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*. Bandung ; Mandar Maju
- Parlindungan, A.P. 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No.24/1997 di lengkapi dengan PP No.37/1998*. Bandung ; Mandar Maju
- Parlindungan, A.P. 1991. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tatacara PPAT*. Bandung ; Mandar Maju
- Perangin, Effendi 1994. *Mencegah Sengketa Tentang hukum Agraria*. Jakarta ; PT Raja Grafindo Persada
- Perangin, Effendi. 1996. *Praktek Jual Beli Tanah*. Jakarta ; PT Raja Grafindo Persada

- Perangin, Effendi. 1991. *Praktek Permohonan Hak Atas Tanah*. Jakarta ; Rajawali Press
- Ruchiyat, Eddy. 1994. *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudah UUPA*. Bandung : Armico
- Soetomo. 1987. *Pedoman Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertipikat*. Malang ; Universitas Brawijaya
- Salendo, Jhon. 1987. *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*. Jakarta ; Sinar Grafika
- Soerodjo, Irawan. 2000. *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*. Surabaya ; Arkola
- Soekanto, Soerjono. 1984. *Pengertian Penelitian Hukum*. Jakarta ; UI Press
Mamuji, Sri dan Soejono Soekanto. 1985. *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*. Jakarta ; Rajawali Press
- Soelarman, Brotosoelarno. 1997. *Aspek Teknis Yuridis di Pendaftaran Tanah*, Deputi Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional. Yogyakarta ; Makalah Seminar.