

**PERAN DAN TANGGUNG JAWAB  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM RANGKA KEGIATAN  
PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN  
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
(STUDI PADA WILAYAH KERJA KOTA JAMBI)**



Tesis  
Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
mencapai derajat Sarjana S-2

Oleh :  
**ADE RESTYA HELDA SH**  
**NIM. B4 B00 6064**

**PROGRAM PASCASARJANA  
PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN  
UNIVERSITAS DIPONEGORO  
SEMARANG  
2008**

# TESIS

## **PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM RANGKA PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 (STUDI PADA WILAYAH KERJA KOTA JAMBI)**

Oleh :  
**ADE RESTYA HELDA SH**  
**NIM. B4 B00 6064**

Telah dipertahankan di depan Tim Penguji

pada tanggal 28 April 2008

dinyatakan telah memenuhi syarat untuk diterima

Mengetahui,

Pembimbing Utama

Ketua Program Studi  
Magister Kenotariatan

**Hj. ENDANG SRISANTI, S.H. M.H**  
**NIP : 130 929 452**

**MULYADI, S.H, M.S**  
**NIP : 130 529 429**

## **PERNYATAAN**

Dengan ini penulis menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan penulis sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang telah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu Perguruan Tinggi dan Lembaga Pendidikan lainnya.

Pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum/tidak diterbitkan sumbernya telah dijelaskan dalam tulisan daftar pustaka tesis ini.

Semarang, April 2008

Penulis

**ADE RESTYA HELDA, SH**

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahiim (dengan menyebut nama Allah Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang).

Penulis mengucapkan puji syukur kehadirat Allah SWT yang telah memberikan ilmu kepada hamba-Nya serta salawat dan salam terhadap jujungan kita Nabi Muhammad SAW, karena penulis telah dapat menyelesaikan tesis sederhana ini, yang merupakan syarat yang telah ditentukan untuk mencapai derajat sarjana S-2 di Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro dengan judul : **PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM RANGKA PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997 (STUDI PADA WILAYAH KERJA KOTA JAMBI)**

Penulis menyadari bahwa dalam penulisan tesis ini banyak mendapat petunjuk serta dorongan dari berbagai pihak, oleh karena itu dengan ketulusan serta kerendahan hati, pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah membantu penulis dalam penulisan tesis ini, kepada yang terhormat :

1. Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak Mulyadi, SH., M.S., selaku Ketua Program Magister  
Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
4. Bapak Yunanto, SH., M.Hum., selaku Sekretaris Program Magister  
Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
5. Bapak Budi Ispriyarso, SH, M.Hum., selaku Sekretaris Program  
Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
6. Bapak. H. Achmad Busro, S.H., M.Hum., selaku dosen wali yang telah  
membantu penulis selama menempuh pendidikan di Program Magister  
Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang.
7. Ibu Hj. Endang Srisanti, SH, MH, selaku dosen pembimbing, yang telah  
memberikan bimbingan, saran dan masukan dalam penulisan tesis ini.
8. Bapak H. Achmad Chulaemi, SH, selaku dosen dan dosen penguji tesis  
yang telah memberikan banyak masukan dan kritik yang membangun  
dalam penulisan tesis ini.

9. Bapak Sonhaji, SH, MS, selaku dosen penguji tesis yang telah memberikan banyak masukan dan kritik yang membangun dalam penulisan tesis ini.
10. Bapak Ir.ALIM BASTIAN, selaku kepala kantor pertanahan Kota Jambi, seluruh PPAT yang telah membantu penulis dalam pengumpulan data dalam penulisan tesis ini.
11. Seluruh staf pengajar dan tata usaha di Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang atas segala ilmu yang telah diberikan dan yang telah membantu penulis dalam menyelesaikan pendidikan.
12. Kedua orang tua, papa dan mama, terima kasih atas segala kasih sayang dan doa yang tak terhingga kepada ananda. Tesis ini hanya bentuk kecil dari usaha dan tanggung jawab ananda dalam memenuhi cita-cita dan harapan mama dan papa dan tidak pernah sebanding dengan pengorbanan dan kerelaan mama dan papa dalam mendidik serta membesarkan ananda.

13. Keluarga, abang, hani, opi, dewi, juga uti yang selalu tanya kapan acik pulang... terima kasih doa dan dukungannya.

14. Yang tercinta Monaldi Pahera, ST, terima kasih untuk semua doa, dukungan, kesetiaan, cinta dan kasih sayang tulus yang selalu uda diberikan.

15. Seluruh rekan-rekan mahasiswa notariat Undip angkatan 2006, keluarga Tegal Sari Barat Nomor 38, Mondry, Afdil, da Oon, Hadi, dan semua Uda-Uda, juga untuk teman-teman yang biasa belajar dan main bareng, Surya, Ratih, Yaya, Dwi, Mas Aris, Indah, dan juga teman-teman sekelas yang tidak bisa disebutkan satu persatu. Terima kasih atas bantuan, keceriaan dan pertemanan yang terjalin,

16. Kepada semua pihak yang tidak dapat disebutkan satu per satu yang telah banyak membantu penulis dalam menyelesaikan studi dan melakukan penelitian sejak awal hingga selesainya tesis ini.

Penulis telah berusaha semaksimal mungkin untuk menyelesaikan tesis in dengan baik. Namun demikian, penulis menyadari kekurangan dan ketidak sempurnaan pada isinya. Untuk itu, penulis sangat mengharapkan

adanya kritik dan saran dari pembaca, demi perbaikan selanjutnya dalam tulisan yang akan datang.

Akhir kata penulis memohon kepada Allah SWT, semoga amal dan kebaikan yang telah diberikan memperoleh imbalan yang tidak terhingga dari-Nya.

Wassalamu'alaikum warahmatullahi wabarakatuh.

Semarang, April 2008

Penulis

**ADE RESTYA HELDA, SH**



## ABSTRAK

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi seluruh rakyat Indonesia merupakan salah satu tujuan diundangkannya UUPA, dapat terwujud melalui dua upaya : *pertama*, karena memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan dengan konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya, sehingga perlu untuk membuat Peraturan perundang-undangan yang diperintahkan oleh UUPA yang sesuai dengan jiwa dan asas UUPA, *kedua*, dan tidak hanya sampai disitu saja, untuk menghadapi kasus-kasus kongret dibidang pertanahan, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan, tetapi juga dibutuhkan pendaftaran tanah yang memungkinkan para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya. Pendaftaran tanah merupakan kewajiban negara yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Nasional dengan dibantu Pejabat-pejabat lain seperti PPAT, sesuai dengan yang diamanatkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Untuk itu perlu diketahui mengenai peran dan tanggung jawab PPAT dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, karena banyak PPAT yang tidak memahami serta mengabaikan peran dan fungsi jabatannya dengan melakukan pelanggaran-pelanggaran ketentuan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan.

Metode penelitian yang digunakan adalah dengan menggunakan pendekatan yuridis empiris dengan spesifikasi penelitian deskriptif analitis. Metode pengumpulan data yang dipakai adalah studi kepustakaan yang ditunjang dengan studi lapangan berupa hasil wawancara dengan pihak yang terkait dan data yang diperoleh dianalisa secara kualitatif.

Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, Peran dan tanggung jawab PPAT sangat besar, hal ini berkaitan dengan fungsi akta yang dibuat oleh PPAT yaitu sebagai bukti bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu dan sebagai dasar pendaftaran tanah yang dilakukan di kantor pertanahan. Sehingga tanpa adanya suatu akta yang

dibuat oleh PPAT, maka akan sangat sulit untuk melakukan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, karena dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, akta PPAT merupakan keharusan yang mengikat.

Kata kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pendaftaran Tanah

## ABSTRACT

The gift of law certainty security in the land area for all of Indonesian people are one of the purpose of UUPA. It can be done by two ways, such as, *first* we need the written law, complete and clear equipment that will be done consistence suitable with the soul and content of the stipulation, so that we need to make a law rule which is commanded by UUPA and suitable with the soul and principle of UUPA, *second*, the gift of law certainty security could not be created if there is only a few of law equipment with the suitable rule, but we also need the land registration which is enable to the keep of the right owners of land to prove his land rights easily. Land registration is obligation of state which is executed by the chief of the national land office assisted other functionary like PPAT as according to regulation of Government No 24, 1997 about land registration. For that is important to know about responsibility and role of PPAT to held land registration activity, because there are a lot of PPAT which do not comprehend and also disregard the function and role by doing violations of the law rule stipulation had been settled.

Research method the used is by using approach of empirical juridical with analytical descriptive research specification.

Technical collecting data taken for study literature that supported with field study in the form of result interview with related parties and obtained data, to be analyzed qualitative.

In execution of land registration activity, role and responsibility of PPAT is very big, it related to the function of the official document which is made by PPAT as a prove that he was made surely law act and as a background of land registration which is done in land office. So, that without official document which is made by PPAT, will very difficult to do activity of conservancy of land registration data, because in execution of activity of land registration, PPAT official document is compulsion of obligatory.

Keyword : PPAT, land registration

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTAR	v
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	9
D. Kegunaan Penelitian	9
E. Sistematika Penulisan	10
<b>BAB II   TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	12

2.1.1.Tujuan Pendaftaran Tanah	13
2.1.2.Kegiatan Pendaftaran Tanah	14
2.1.3.Sistem Pendaftaran Tanah	17
2.1.4.Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah	19
2.1.5.Pendaftaran Yang Wajib Dilakukan Oleh PPAT	24
<b>2.2. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah</b>	
26	
2.2.1.Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT	29
2.2.2.Wilayah Kerja PPAT	32
2.2.3.Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT	33
<b>BAB III METODE PENELITIAN</b>	
3.1.Metode Pendekatan	37
3.2.Spesifikasi Penelitian	38
3.3.Lokasi Penelitian	38
3.4.Populasi dan Sampel	38
3.5.Metode Pengumpulan Data	39
3.6.Analisis Data	41
<b>BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	

#### 4.1. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah

dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah 43

#### 4.2. Kendala-Kendala Yang Dihadapi oleh Pejabat Pembuat

Akta Tanah di Kota Jambi dalam Melaksanakan

Kegiatan Pendaftaran Tanah dan Upaya

Penyelesaiannya 70

### **BAB V PENUTUP**

Kesimpulan 77

Saran 77

### **DAFTAR PUSTAKA**

### **LAMPIRAN-LAMPIRAN**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1. LATAR BELAKANG

Tanah dalam pengertian geografis adalah lapisan permukaan bumi yang digunakan untuk dipakai sebagai usaha. Dewasa ini tanah tidak hanya dibutuhkan secara sederhana untuk tempat tinggal ataupun sebagai modal alami utama dalam kegiatan pertanian dan peternakan. Seiring dengan laju pertumbuhan penduduk yang sedemikian besar, dan luas tanah yang relatif tidak bertambah, secara nyata hal ini menyebabkan kebutuhan akan tanah semakin meningkat, sehingga menyebabkan tanah dan berbagai masalah agraria muncul dipermukaan.

Pada tatanan yang lebih luas tanah merupakan elemen yang tidak mungkin dapat di kesampingkan dalam era pembangunan nasional maupun guna menunjang pertumbuhan ekonomi, hal ini karena tanah mempunyai fungsi antara lain<sup>1</sup> :

a. Sebagai penunjang atau pendukung pada setiap rencana pembangunan

baik yang dilakukan oleh pemerintah maupun masyarakat yang

---

<sup>1</sup> Soedharyo Soimin, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*,(Jakarta; Sinar Grafika,1993), hal 100.

memberikan arah serta landasan hukum sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang menyatakan bahwa : *“Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat”*

- b. Dapat memberikan pengayoman agar tanah dapat merupakan sarana bagi rakyat untuk mencapai penghidupan yang layak sesuai dengan ketentuan Pasal 27 ayat (2) Undang-Undang Dasar 1945, yang menyatakan bahwa : *“Tiap-tiap Warga Negara berhak atas pekerjaan dan penghidupan yang layak bagi kemanusiaan”*

Disamping mempunyai nilai ekonomis, tanah juga mempunyai nilai sosial yang berarti bahwa hak atas tanah tidak mutlak, namun demikian negara menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga negaranya, sehingga dibutuhkan suatu kepastian hukum dalam penguasaan tanah yang dilindungi oleh Undang-Undang.

Di Indonesia, dimana segala nilai-nilai hidup berlandaskan Pancasila, maka tanah tidak dapat dikuasai secara *eigendom*, seperti yang berlaku pada masa pemerintahan Hindia Belanda. Sehingga pada tanggal



24 September 1960 disahkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, LNRI Tahun 1960 No. 104-TLNRI No.2043, Undang-undang ini lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang mengakhiri dualisme hukum pertanahan yang berlaku di Indonesia.

Tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana termuat dalam penjelasan umumnya, yaitu :

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, yang akan merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi Negara dan rakyat, terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan hukum pertanahan;
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi seluruh rakyat Indonesia yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui dua upaya : *pertama*, karena memerlukan

perangkat hukum yang tertulis, lengkap, dan jelas yang dilaksanakan dengan konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya<sup>2</sup>, sehingga perlu untuk membuat Peraturan perundang-undangan yang diperintahkan oleh UUPA yang sesuai dengan jiwa dan asas UUPA, *kedua*, dan tidak hanya sampai disitu saja, untuk menghadapi kasus-kasus kongret dibidang pertanahan, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan, tetapi juga dibutuhkan pendaftaran tanah yang memungkinkan para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, disamping itu sangat memudahkan bagi kegiatan perekonomian seperti jual beli maupun perkreditan modern, karena pembeli atau kreditor akan dengan mudah mengetahui informasi yang dibutuhkan mengenai tanah yang akan dijadikan objek perbuatan hukum yang akan dilakukan, karena keterangan tersebut tersimpan dalam Kantor Pertanahan sebagai penyelenggara

---

<sup>2</sup> Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

pendaftaran tanah dan terbuka untuk umum serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

Pendaftaran tanah merupakan kewajiban Negara yang diselenggarakan oleh Pemerintah untuk kepentingan rakyat diseluruh Wilayah Republik Indonesia, seperti yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1)

UUPA, yaitu :

*“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”*

Akan tetapi bila dicermati dalam pasal-pasal berikut, ternyata atas hak tanah tertentu ada kewajiban yang dibebankan kepada pemegang hak sebagaimana diperintahkan oleh Pasal 23, 32, 38 UUPA agar setiap tanah yang dapat dibukukan haknya menjadi tanah hak atas nama seseorang yang mendaftarkannya tersebut, namun pelaksanaannya tetap dilakukan oleh pemerintah

Ketentuan lebih lanjut pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah nomor 10 Tahun 1961 tentang

Pendaftaran Tanah, LNRI Tahun 1961 No.28- TLNRI No.2171, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dinyatakan tidak berlaku lagi dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah , LNRI Tahun 1997 No.59 – TLNRI No.3696. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disahkan pada tanggal 8 Juli 1997, namun baru berlaku secara efektif sejak tanggal 8 Oktober 1997. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut dilaksanakan oleh Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional (Permen Agraria/Kepala BPN) Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Pejabat lain yang membantu pelaksanaan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, adalah pejabat dari kantor lelang, Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf, dan Panitia Ajudikasi.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Badan pertanahan Nasional yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dan tidak memihak dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya.

Dalam Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data

pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah tersebut.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran, sehingga dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum merupakan sebuah profesi yang membutuhkan perangkat peraturan yang tegas dan jelas dalam melaksanakan tugasnya. Perangkat peraturan yang tegas dan jelas tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Meskipun telah disediakan perangkat peraturan yang jelas, dalam pelaksanaannya banyak terjadi persoalan-persoalan yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti sering dijumpai banyak Pejabat Pembuat

Akta Tanah yang tidak melaksanakan pembuatan akta dihadapannya, artinya seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tidak pernah membacakan atau menjelaskan isi dari akta yang dibuatnya bahkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut kerap tidak menyaksikan penandatanganan akta oleh para pihak yang berkepentingan. Hal-hal tersebut tentu saja merugikan dan tidak dibenarkan, karena bisa saja akta tersebut ditandatangani oleh pihak-pihak yang tidak berhak. Padahal akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan bukti telah terjadinya perbuatan hukum dan merupakan dasar bagi pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Serta banyak lagi bentuk-bentuk pelanggaran dan permasalahan yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menyelenggaraan tugasnya. Hal ini tentu saja berakibat terhadap kinerja dan profesionalisme Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan dalam konteks yang lebih luas akan menghambat tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Berdasarkan uraian dalam Latar Belakang diatas, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam tesis ini yang berjudul

:

**“PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM RANGKA PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH  
BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997  
(STUDI PADA WILAYAH KERJA KOTA JAMBI)”**

**2. RUMUSAN MASALAH**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka yang menjadi permasalahan pokok dalam penulisan tesis ini adalah :

1. Bagaimanakah peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah ?
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah kerja Kota Jambi dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah?

**3. TUJUAN PENELITIAN**

Penelitian yang dilakukan dalam hal ini mengenai Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk:

1. Mengetahui peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah;



2. Mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah kerja Kota Jambi dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah.

#### **4. KEGUNAAN PENELITIAN**

Dalam penelitian ini, kegunaan utama dari penelitian ini diharapkan untuk mencapai :

1. Kegunaan secara Teoritis

Hasil penelitian ini, penulis berharap dapat memberikan sumbangsih bagi ilmu pengetahuan dalam hal perkembangan ilmu pertanahan yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga sebagai bahan ilmu atau bacaan bagi para mahasiswa dan pendidik bidang hukum agraria.

2. Kegunaan secara Praktis

Untuk praktisi dan pelaksana hukum di Badan Pertanahan Nasional untuk meningkatkan profesionalisme dan pelayanan

hukum kepada masyarakat.

## **5. SISTEMATIKA PENULISAN**

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

### **BAB I : PENDAHULUAN**

Pada Bab ini akan diuraikan tentang Latar Belakang pemilihan Judul, Rumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Kegunaan Penelitian serta Sistematika Penulisan.

### **BAB II : TINJAUAN PUSTAKA**

Pada Bab ini berisi teori-teori dan peraturan-peraturan sebagai dasar hukum untuk melandasi masalah yang akan dibahas, dan penulis membagi Bab ini menjadi dua sub Bab yaitu Gambaran Umum mengenai Pendaftaran Tanah dan Gambaran Umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah

### **BAB III: METODE PENELITIAN**

Pada Bab ini menjelaskan Metode Pendekatan, Spesifikasi Penelitian, Lokasi Penelitian, Populasi dan Sampel, Metode Pengumpulan Data, dan Analisis Data.

#### BAB IV: HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Merupakan Bab yang berisikan hasil penelitian dan pembahasan yang meliputi peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah di Kota Jambi, pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah pada wilayah kerja Kota Jambi dan kendala-kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah.

#### BAB V : PENUTUP

Bab ini berisikan kesimpulan dan saran-saran sebagai rekomendasi atas temuan-temuan yang diperoleh dalam penelitian ini.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah

Di Indonesia pendaftaran tanah masih tergolong baru atau bahkan boleh disebutkan tidak tumbuh bersama adanya hak milik masyarakat di negara ini. Catatan sejarah pendafrtan tanah di Indonesia dikenal sejak ada *overschrijvings ordonantie* (ordonansi balik nama), yang mulai diperkenalkan sejak tanggal 2 April 1834 (Stb 1834 No.27)<sup>3</sup> dengan ketentuan inilah pendafrtan tanah dengan balik nama mulai diaktifkan. Itu

---

<sup>3</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya: Arloka, 2003), hal. 59-60.

pun hanya berlaku atas beralihnya tanah yang tunduk pada hukum perdata Belanda dengan model *cadaster landmeter kennis*. Namun kedepan, pendaftaran tanah sudah merupakan aksi penting demi mengamankan hak-hak seseorang atas tanah dan demi terwujudnya penatagunaan tanah serta administrasi yang akurat dan terjamin.

Menurut A.P. Parlindungan, pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastre* (bahasa belanda kadaster) yaitu suatu istilah teknis untuk suatu rekaman, yang menunjukkan kepada luas, nilai, dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Pengertian lebih tegas, *cadastre* berarti alat yang tepat untuk memberikan uraian dan identifikasi dari lahan dan juga untuk *continues recording* dari hak atas tanah.<sup>4</sup> Hal ini menjelaskan bahwa pendaftaran tanah itu adalah merupakan rekaman data fisik dan data yuridis yang dibuat dalam bentuk peta dan daftar bidang-bidang tanah tertentu, yang dilaksanakan secara objektif dan itikad baik oleh pelaksana administrasi negara.

---

<sup>4</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah PP.37 Tahun1998)*, (Bandung: Mandar Maju, 1999), hal.18.

Pasal 1 ayat 1 PP 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah

menyebutkan bahwa yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah adalah :

*"rangkaiian 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 bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya".*

#### **2.1.1. Tujuan Pendaftaran Tanah**

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran

Tanah menyebutkan bahwa pendaftaran tanah bertujuan :

- 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 rumah susun yang sudah terdaftar;

- c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan

### **2.1.2. Kegiatan Pendaftaran Tanah**

Kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah menurut

Pasal 19 ayat (2) UUPA, meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan

lebih lanjut dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997,

yang menyebutkan bahwa Pelaksanaan Pendaftaran Tanah meliputi :

- a. kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dan;
- b. Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah (maintenance).

*Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali* adalah kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran yang belum

didaftar berdasarkan PP Nomor 10 tahun 1961 dan PP Nomor 24 Tahun

1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang meliputi kegiatan :

- a. pengumpulan dan pengolahan data fisik;

Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan

kegiatan pengukuran dan pemetaan, yang meliputi :

1. pembuatan peta dasar pendaftaran;
2. penetapan batas bidang-bidang tanah;
3. pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
4. pembuatan daftar tanah;
5. pembuatan surat ukur.

- b. pembuktian hak dan pembukuannya;

kegiatannya meliputi :

1. pembuktian hak baru;
2. pembuktian hak lama;
3. pembukuan hak.

- c. penerbitan sertipikat;

- d. penyajian data fisik dan data yuridis;



e. penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

*Pendaftaran tanah secara sistematis* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek 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 maka pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.

*Pendaftaran tanah secara sporadik* adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah desa/kelurahan secara individual atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas

permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

*Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.*

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;

kegiatannya meliputi :

1. pemindahan hak;
2. pemindahan hak melalui lelang;
3. peralihan hak melalui pewarisan;
4. peralihan hak melalui penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
5. pembebanan hak;
6. penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak.

- b. pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

kegiatannya meliputi :

1. perpanjangan jangka waktu atas hak tanah;
2. pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah;
3. pembagian hak bersama;
4. hapusnya hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah  
Susun;
5. peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
6. perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan  
atau penetapan pengadilan;
7. perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama.

### **2.1.3. Sistem Pendaftaran Tanah**

Dalam hukum pertanahan dikenal dua sistem pendaftaran tanah, yaitu:

a. Registration of Titles

Registration of Titles merupakan sistem pendaftaran hak. Dalam

Registration of Titles setiap pencatatan hak harus dibuktikan

dengan suatu akta tetapi dalam penyelenggaraan pendaftaran

bukan aktanya yang didaftar, melainkan haknya yang didaftarkan.

b. Registration of Deeds

Registration of Deeds adalah sistem pendaftaran akta. Dalam sistem ini akta merupakan data yuridis dan karenanya akta itulah yang didaftar oleh Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT). Pejabat Pendaftaran Tanah (PPT) bersifat pasif dan tidak akan melakukan pengujian atas kebenaran data yang disebut dalam akta yang didaftar.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sistem pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak. Dalam sistem pendaftaran hak orang yang tercatat dalam buku tanah merupakan pemegang hak atas tanah tersebut sampai dapat dibuktikan sebaliknya oleh orang yang merasa berhak atas tanah tersebut.

Bukti bahwa sistem pendaftaran dalam hukum tanah kita menganut sistem pendaftaran hak adalah dapat diketahui dari adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertifikat sebagai surat tanda bukti.

#### **2.1.4. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah**

##### **1. Sistem Negatif**

Adapun ciri pokok dari sistem ini adalah bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan oleh pemegang hak tidak memberikan jaminan kepadanya sebagai pemilik hak atas tanah dan oleh karenanya nama yang terdaftar dalam buku tanah dapat dibantah walaupun ia beritikad baik.

Sistem negatif ini digunakan di negara Belanda, Hindia Belanda, negara bagian Amerika Serikat dan Perancis. Apabila diperhatikan atau dibandingkan sistem negatif dengan sistem positif maka sistem negatif ini adalah kebalikan dari sistem positif. Pada sistem pendaftaran negatif ini apa yang tercantum dalam buku tanah dapat dibantah walaupun ia beritikad baik, dengan kata lain bahwa pendaftaran tidak memberikan jaminan bahwa nama yang tercantum dalam daftar dan sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima oleh hakim apabila terjadi sengketa hak sebagai keterangan yang benar sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan sebaliknya.

Jadi kelemahan stelsel ini adalah :

- a. Tidak memberikan kepastian hukum pada buku tanah;
- b. Peranan yang pasif dari pejabat balik nama;
- c. Mekanisme yang sulit serta sukar dimengerti oleh orang

orang biasa

## 2. Sistem Positif

Adapun ciri pokok dari stelsel ini adalah bahwa pendaftaran tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah, walaupun ternyata ia bukan pemilik yang sebenarnya.

Adapun sistem ini dikenal di negara Australia, Singapura, Indonesia, Jerman dan Swiss. Dalam sistem positif ini segala apa yang tercantum di dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti yang dikeluarkan adalah hal yang bersifat mutlak, artinya mempunyai kekuatan pembuktian yang tidak dapat diganggu gugat. Disini pendaftaran berfungsi sebagai jaminan yang sempurna dalam arti nama yang tercantum dalam buku tanah tidak dapat dibantah kebenarannya sekalipun nantinya orang tersebut bukan pemiliknya. Mengingat hal yang demikian inilah maka pendaftaran hak dan peralihannya selalu memerlukan pemeriksaan yang sangat teliti dan seksama sebelum pekerjaan pendaftaran dilakukan. Para pelaksana pendaftaran tanah harus berkerja secara aktif serta harus mempunyai

peralatan yang lengkap serta memakan waktu yang cukup lama dalam menyelesaikan pekerjaannya. Hal ini dapat dimaklumi karena pendaftaran hak tersebut mempunyai fungsi pendaftaran dan mempunyai kekuatan hukum mutlak, dengan demikian pengadilan dalam hal ini mempunyai wewenang dibawah kekuasaan administratif.

Adapun kelemahan stelsel ini adalah :

- a. Peranan yang aktif pejabat balik nama memerlukan waktu yang lama.
- b. Pemilik yang berhak dapat kehilangan hak diluar perbuatan dan kesalahannya.
- c. Apa yang menjadi wewenang pengadilan negeri diletakkan dibawah kekuasaan administratif.

### 3. Sistem Torrens

Sistem ini dipergunakan di negara Australia dan Amerika Selatan.

Menurut sejarahnya sistem torrens ini berasal dari nama penciptanya yaitu Robert Torrens. Cara kerja sistem torrens adalah dengan mengadakan kantor-kantor pendaftaran tanah pada setiap daerah yang

bertugas mencatat setiap hak-hak atas tanah dalam buku tanah dan dalam salinan buku tanah kemudia barulah diterbitkannya sertifikat hak kepada pemilik tanah dan sertifikat yang telah diterbitkan tersebut berlaku sebagai alat pembuktian yang sempurna sehingga setiap orang pemegang sertifikat tidak dapat digangu gugat lagi, oleh karena sifat yang demikianlah maka sistem torrens sama dengan sistem positif.

Pendaftaran tanah yang penyelenggaraannya diperintahkan oleh UUPA tidak menganut sistem publikasi positif, tetapi menganut sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif, bukan sistem publikasi negatif murni, karena sistem publikasi negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak.

Adapun pengertian negatif adalah kemungkinan sertifikat yang dimiliki seseorang dapat dirubah, sedangkan unsur positif mengandung arti bahwa kantor pertanahan nasional akan berusaha semaksimal mungkin agar terhindar dari kekeliruan. Adapun cara yang dilakukan yaitu dalam pembuatan sertifikat tanah ada pengumuman, dalam menentukan luas batas tanah dengan mengikut sertakan tetangga (*contradictore delimitatie*) dalam pendaftaran hak atas tanah.



Ini berarti bahwa negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan, namun demikian sertifikat hak-hak atas tanah dapat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat sepanjang tidak ada gugatan dari pihak lain yang merasa mempunyai tanah itu, seperti dinyatakan dalam pasal 19 ayat (2) huruf c, pasal 23 ayat (2), pasal 32 ayat (2) dan pasal 38 ayat (2) UUPA.

Dalam hal ini, meskipun sistem publikasinya negatif, namun ketentuan-ketentuan yang mengatur prosedur pengumpulan sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan, pemeliharannya dan penerbitan sertifikat serta kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilakukan dengan seksama, agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Indonesia tidak menggunakan sistem publikasi positif murni karena data fisik dinegara kita masih tidak teratur apalagi data yuridisnya. Hal ini juga diperkuat dalam pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sertifikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat

didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.

Adapun yang dimaksud dengan data fisik dan data yuridis adalah sebagai berikut :

- a. Data fisik adalah : keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan diatasnya.
- b. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta bahan-bahan lain yang membebaninya.

Adapun data fisik tersebut dapat diperoleh dengan cara petugas datang ke lokasi pengukuran, kemudian menetapkan tanda batas dengan mengikutsertakan tetangga (*contradictoire delimitatie*)

Persesuaian antara data fisik dan data yuridis yang dimaksud dalam pasal ini tidak berarti tanda bukti hak atas tanah tersebut mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, sebab disini akan dibuktikan lagi unsur itikad

baik, dalam hal ini maka hakimlah yang memutuskan bukti mana yang sah, ini mengandung arti bahwa sertifikat sebagai alat bukti yang kuat.

#### **2.1.5. Pendaftaran Yang Wajib Dilakukan Oleh Pejabat Pembuat Akta**

##### **Tanah (PPAT)**

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai salah seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah, wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang dibuatnya tersebut, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya.

Hal ini berarti penerima hak tidak boleh membawa atau menyampaikan sendiri akta berikut berkas-berkas yang bersangkutan. Adapun akta yang wajib didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti Jual beli, Hibah, Tukar-menukar, Akta Pembagian Hak Bersama. Ketentuan ini diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Dalam penjelasan pasal tersebut dinyatakan bahwa kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut hanya terbatas pada penyampaian akta yang bersangkutan berikut berkas-berkasnya kepada Kantor

Pertanahan. Pendaftaran selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri.

Ketentuan larangan tersebut tidak berlaku dalam penyampaian berkas permohonan pendaftaran Hak Tanggungan, sebagaimana ditentukan dalam Pasal 114 ayat (2) Peraturan Menteri Nomor 3 tahun 1997. Dalam permohonan pendaftaran Hak Tanggungan akta berikut dokumennya dapat disampaikan sendiri oleh penerima Hak Tanggungan. Pengecualian ini didasarkan atas pertimbangan bahwa pada pembebanan Hak Tanggungan, pendaftaran merupakan syarat bagi kelahiran Hak Tanggungan. Maka Penerima Hak Tanggungan sangat berkepentingan untuk mendaftarkan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT). Sebaliknya dalam perbuatan hukum pemindahan hak, hak yang menjadi objek perbuatan hukum itu berpindah kepada penerima hak dengan selesai ditandatanganinya akta PPAT yang bersangkutan, sedangkan pendaftaran pemindahan haknya hanya berfungsi untuk memperoleh sertifikat yang lebih luas dan lebih kuat daya pembuktiannya.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar atau mengabaikan ketentuan tersebut dalam menyelenggarakan tugasnya akan dikenai sanksi

berupa tindakan administratif seperti teguran tertulis sampai diberhentikan dari jabatannya, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian akibat diabaikannya ketentuan tersebut. Dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara juga bisa terkena ketentuan UU Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara)<sup>5</sup>

## **2.2. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pengertian PPAT dimuat dalam beberapa peraturan perundang undangan yaitu :

1. Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, PPAT adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

---

<sup>5</sup>Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksananya*, (Jakarta: Djembatan, 2005), hal.514.

3. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997,  
  
PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk  
  
membuat akta-akta tanah tertentu.
  
4. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor 37 Tahun 1998,  
  
PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenanga untuk  
  
membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu  
  
mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah  
  
Susun.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Istilah pejabat umum baru ada pada Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996, namun dalam Undang-undang ini maupun Undang-undang lain tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan pejabat umum adalah seseorang yang diangkat oleh Pemerintah dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada umum dibidang tertentu.<sup>6</sup>

Sejalan dengan Boedi Harsono, Sri Winarsi menyatakan bahwa pengertian

---

<sup>6</sup> Boedi Harsono, PPAT sejarah Tugas dan Kewenangannya, Majalah RENVOI, No.844.IV, Jakarta, Januari, 2007.

pejabat umum mempunyai karakter yuridis, yaitu selalu dalam kerangka hukum publik. Sifat publiknya tersebut dapat dilihat dari pengangkatan, pemberhentian, dan kewenangan PPAT<sup>7</sup>. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, tugasnya adalah membantu Kepala Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kota dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dan kewenangannya adalah membuat akta atas perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari keempat peraturan perundang undangan yang memuat pengertian PPAT diatas, terdapat persamaan yaitu bahwa PPAT sebagai pejabat umum dan berwenang membuat akta yang berkaitan dengan tanah, sedangkan perbedaanya adalah :

1. Pada Undang –Undang Nomor 4 Tahun1996, akta yang dibuat oleh PPAT dirinci secara tegas, yaitu akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan .

---

<sup>7</sup> Sri Winarsi, Pengaturan Notaris dan PPAT sebagai Pejabat Umum, Majalah YURIDIKA, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Volume 17 No.2, Surabaya, Maret, 2002,hal.186.

2. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, akta yang dibuat PPAT tidak dirinci secara tegas, hanya dirumuskan akta-akta tanah.

3. Pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik, akta dibuat untuk perbuatan hukum tertentu, dan objek perbuatan hukumnya mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT dibedakan menjadi 3 macam, yaitu :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Yang menjadi PPAT disini adalah Notaris atau mantan pejabat Badan Pertanahan Nasional setelah lulus ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

2. PPAT Sementara.



PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Sementara ini adalah Kepala Kecamatan.

### 3. PPAT Khusus.

PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

#### **2.2.1. Pengangkatan dan Pemberhentian PPAT**

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan PPAT Sementara diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang mendapat pelimpahan kewenang dari Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, untuk

dapat diangkat menjadi PPAT harus memenuhi syarat sebagai berikut :

1. Berkewarganegaraan Indonesia;
2. Berusia sekurang-kurangnya 30 tahun;
3. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi kepolisian setempat;
4. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap;
5. Sehat jasmani dan rohani;
6. Lulusan Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
7. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Ketentuan mengenai penunjukan PPAT sementara dapat dijelaskan

sebagai berikut :

1. Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara.
2. Surat Keputusan Penunjukan Camat sebagai PPAT sementara ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional.
3. Untuk keperluan penunjukan sebagai PPAT Sementara, Camat yang bersangkutan melaporkan pengangkatannya sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi melalui Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan salinan atau foto copy keputusan pengangkatan tersebut.
4. Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah diadakan penelitian mengenai keperluannya berdasarkan letak desa yang sangat terpencil dan banyaknya bidang tanah yang sudah terdaftar di wilayah desa tersebut.

Ketentuan mengenai penunjukan PPAT Khusus dapat dijelaskan sebagai berikut :

1. Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai PPAT Khusus dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional secara kasus demi kasus.
2. Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sebagai PPAT Khusus dapat dilakukan didalam keputusan mengenai penetapan program khusus pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai dengan pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, yang memerlukan ditunjuknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupate/Kota sebagai PPAT Khusus.

PPAT berhenti menjabat, karena :

1. Meninggal dunia; atau
2. Telah mencapai usia 60 tahun; atau
3. Diangka dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kota yang berbeda dengan daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
4. Diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasioanal.

PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatannya, atau diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

### **2.2.2. Wilayah Kerja PPAT.**

PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris, Konsultan atau Penasehat Hukum, PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi sebagai :

1. Pengacara atau Advokat;
2. Pegawai negeri atau pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah.

Larangan ini dimaksudkan untuk menjaga dan mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberikan kesan bahwa PPAT telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak.

Ketentuan ini juga dimaksudkan agar PPAT dapat menjalankan tugas dengan sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.

### **2.2.3. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT**

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

menetapkan bahwa :

*“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”*

dalam Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah , yaitu :

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar Menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan;
  - h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Taggungan.

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran

tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran. Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik dan pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuatnya.

A.P. Parlindungan menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of coveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan<sup>8</sup>

---

<sup>8</sup> A.P.Parlindungan, op.cit.,hal.83.



Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya.
2. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dibuktikan dengan akta PPAT, yaitu :

1. Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1).
2. Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung

atau melebur dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 43 ayat

(2).

3. Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik

Atas Satuan Rumah Susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak

Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan atas Hak Milik dibuktikan dengan

akta PPAT diatur dalam Pasal 44 ayat (1).

Pengertian akta PPAT menurut Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 adalah :

*“Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”*

### **BAB III**

#### **METODE PENELITIAN**

##### **3.1. METODE PENDEKATAN**

Pendekatan yang dilakukan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan yuridis empiris agar memperoleh hasil yang lebih memadai baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya<sup>9</sup>.

Yang dimaksud penelitian dengan pendekatan yuridis-empiris adalah:

penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* pada setiap peristiwa hukum tertentu yang terjadi dalam masyarakat.

Implementasi secara *in action* tersebut merupakan fakta empiris dan berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara atau oleh pihak-pihak dalam kontrak. Implementasi secara *in action* diharapkan akan berlangsung secara sempurna apabila rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap<sup>10</sup>

Pendekatan yuridis empiris digunakan untuk menganalisis praktek pelaksanaan Pendaftaran Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena Pendaftaran Tanah bukan gejala normatif tetapi merupakan sesuatu yang berkaitan dengan realitas yang ada dalam masyarakat,

---

<sup>9</sup> Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, (Jakarta, Sinar Grafika, 1991), hal. 16.

<sup>10</sup> Abdul Kadir Muhammad, *Hukum dan Penelitian Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004, hal. 134.

artinya pendekatan ini dimaksudkan untuk melakukan penjelasan atas permasalahan yang diteliti dengan hasil penelitian yang diperoleh dalam hubungannya dengan aspek-aspek hukum proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

### **3.2. SPESIFIKASI PENELITIAN**

Berdasarkan tujuan yang hendak dicapai pada penelitian ini, maka hasil penelitian ini nantinya akan bersifat deskriptif analitis, yaitu menggambarkan apa yang ada di lapangan dengan cara menganalisis data yang ada di lapangan.

Deskriptif Analitis bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu masyarakat atau suatu kelompok orang tertentu atau gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih.

### **3.3. LOKASI PENELITIAN**

Dalam penelitian ini lokasi yang diambil adalah Kantor PPAT/Notaris, Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dan Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi.

### **3.4. POPULASI DAN SAMPEL**

Populasi adalah seluruh objek atau seluruh gejala atau seluruh unit yang akan diteliti. Oleh karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi itu tetapi cukup diambil sebagian saja untuk diteliti sebagai sampel yang memberikan gambaran tentang objek penelitian secara tepat dan benar.<sup>11</sup>

Adapun mengenai jumlah sampel yang akan diambil pada prinsipnya tidak ada peraturan yang tetap secara mutlak menentukan berapa persen untuk diambil dari populasi.<sup>12</sup>

Populasi dalam penelitian ini adalah semua Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi yaitu berjumlah 19 orang dan 8 orang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat). Mengingat banyaknya jumlah populasi dalam penelitian ini maka tidak semua populasi akan diteliti secara keseluruhan.

Untuk itu teknik pengambilan sampel dilakukan dengan cara yaitu suatu teknik pengambilan sampel secara sembarangan atau tanpa pilih

---

<sup>11</sup> Ronny Hanitjjo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1988, hal. 44

<sup>12</sup> *ibid* hal. 47.

atau secara acak, karena setiap objek dari populasi memenuhi syarat dan mempunyai kesempatan yang sama untuk dipilih menjadi sampel.

Responden dalam penelitian ini adalah :

1. 5 orang Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris;
2. 3 orang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat)
3. Pejabat Pendaftaran Tanah pada Kantor Badan Pertanahan

Nasional Kota Jambi;

### **3.5 METODE PENGUMPULAN DATA**

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi dua, yaitu :

1. Data Primer :

yaitu data yang diperoleh langsung dari sumber pertama dilapangan melalui penelitian.

Data Primer ini diperoleh dari hasil wawancara secara mendalam (*deft interview*) antara penulis dengan :

- a. Kepala Badan Pertanahan Nasional Kota Jambi;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris yang berada dalam wilayah kerja Kota Jambi.

- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang berada  
dalam wilayah Kota Jambi

## 2. Data Sekunder :

yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi data primer yang diperoleh melalui studi kepustakaan, antara lain mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya<sup>13</sup>.

Data Sekunder tersebut meliputi :

### a. Bahan Hukum Primer :

1. Undang-Undang Dasar 1945
2. Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960
3. Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang  
Pendaftaran Tanah
4. Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1998 tentang Pejabat  
Pembuat Akta Tanah

### b. Bahan Hukum Sekunder :

---

<sup>13</sup> Soerjono Soekanto & Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta, Raja Grafindo.), hlm12.

meliputi laporan dan data pada kantor Notaris/PPAT dan Kantor  
Pertanahan Kota Jambi, serta literatur-literatur yang berkaitan  
dengan penulisan tesis ini.

c. Bahan Hukum Tersier :

yaitu berupa Kamus Besar Bahasa Indonesia.

### **3.6. ANALISIS DATA**

Analisis data dilakukan secara kualitatif yaitu dari data yang  
diperoleh kemudian disusun secara sistematis dan dianalisa untuk  
mencapai kejelasan masalah yang dibahas, yang diuraikan secara kualitatif  
yakni mengungkapkan atau menggambarkan kenyataan-kenyataan yang  
terdapat di lapangan dalam bentuk kalimat yang sistematis.

Maka dari data yang telah dikumpulkan secara lengkap dan telah di  
cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-  
langkah yang bersifat umum, yakni : <sup>14</sup>

a. Reduksi data adalah data yang diperoleh di lapangan ditulis/diketik  
dalam bentuk uraian atau laporan yang terinci. Laporan tersebut

---

<sup>14</sup> Nasution S, *Metode Penelitian Kualitatif*, Tarsito, Bandung, 1992, hal 52.



direduksi, dirangkum, dipilih hal-hal yang pokok, difokuskan pada hal-hal yang penting, dicari tema dan polanya

- b. Mengambil kesimpulan dan *verifikasi*, yaitu data yang telah terkumpul telah direduksi, lalu berusaha untuk mencari maknanya, kemudian mencari pola, hubungan, persamaan, hal-hal yang sering timbul dan kemudian disimpulkan.

## **BAB IV**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **4.1. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah.**

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah.

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Kota Jambi, dengan mewawancarai beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) dan Pejabat Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Jambi, bahwa tanpa adanya keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat sulit untuk dapat melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Hal ini terkait dengan fungsi akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti bahwa benar dan telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu, juga sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan. Akta tersebut wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk mensahkan akta yang dibuatnya tersebut dengan memperhatikan betul syarat-syarat untuk sahnya suatu perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain dengan terlebih dahulu mencocokkan data

yang terdapat dalam sertipikat dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan.<sup>15</sup>

Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berfungsi memberi peningkatan penerimaan negara disektor pajak, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan cukup besar karena ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum membuat akta<sup>16</sup>.

Melihat peran yang cukup besar dari Pejabat Pembuat Akta Tanah di sektor perpajakan ini, pada kenyataannya terdapat oknum Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memanfaatkan jabatannya untuk memperoleh keuntungan pribadi, salah satunya dengan cara “bermain” dengan kliennya dalam menentukan jumlah perhitungan pajak terhutang dengan cara menurunkan harga jual objek pajak yang sebenarnya, yang dicantumkan dalam akta yang dibuatnya<sup>17</sup>.

---

<sup>15</sup> Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT DESY SUSANTI, SH, tanggal 30 Maret 2008.

<sup>16</sup> Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT M.ZEN, SH, tanggal 27 Maret 2008.

<sup>17</sup> Hasil wawancara dengan Ir.ALIM BASTIAN, Kepala Kantor Pertanahan Kota Jambi tanggal 7 April 2008

Untuk menghindari sengketa atau permasalahan dikemudian hari, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut untuk berhati-hati dalam menjalankan fungsi jabatannya, karena pada saat sekarang dimana tingkat kebutuhan masyarakat terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah semakin meningkat, menyebabkan banyak masyarakat yang memanfaatkan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk berbagai kepentingan, termasuk melakukan tindakan-tindakan yang memanipulasi jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk kepentingan yang melanggar hukum. Untuk itu sangat dibutuhkan ketelitian dan pemahaman ilmu yang luas bagi seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah yang lalai dan melanggar ketentuan-ketentuan yang telah diatur dapat dikenakan sanksi maupun tuntutan yang berakibat terhadap jabatan dan nama baiknya<sup>18</sup>.

Beberapa hal yang harus diperhatikan oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membuat akta antara lain<sup>19</sup> :

#### A. Subjek Hak Atas Tanah

---

<sup>18</sup> Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT NANY RATNA WIRDANIALIS, SH, tanggal 31 Maret 2008.

<sup>19</sup> S.CHANDRA, Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah, (Jakarta:Grasindo,2005), hal 7.

Berupa orang perseorangan atau badan hukum yang dapat memperoleh suatu hak atas tanah, sehingga namanya dapat dicantumkan dalam buku tanah selaku pemegang sertipikat hak atas tanah.

1. Orang perseorangan selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya selaku Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, berdomisili didalam atau diluar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah. Tetapi tidak setiap orang dapat bertindak sebagai subjek dalam hukum pertanahan karena hal ini akan dibatasi dengan kecakapan bertindak dalam hukum.

Dalam pembuktian hukum tentang orang, di Indonesia ditentukan berdasarkan penggolongan penundukan hukum pribadi masing-masing, sebagai berikut :

- a. Bukti Kelahiran

- 1) Golongan yang tunduk kepada hukum adat dapat dibuktikan dengan akta kelahiran dari kantor catatan sipil atau sesuai ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974.

2) Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta kelahiran dari kantor catatan sipil sebagaimana dimaksud dengan Pasal 29 CSI *jo* Pasal 35 CSKI *jo* Pasal 37 CSE *jo* Pasal 50 CST.

b. Bukti Perkawinan

- 1) Golongan yang tunduk pada hukum adat dibuktikan dengan akta perkawinan dari kantor urusan agama atau kantor catatan sipil, sebagaimana ketentuan Pasal 2, Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975
- 2) Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta perkawinan dari kantor catatan sipil sebagaimana dimaksud Pasal 100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

c. Bukti Perceraian

- 1) Golongan yang tunduk kepada hukum adat dibuktikan dengan akta perceraian dari kantor Urusan Agama atau Kantor Catatan Sipil sebagai mana yang dimaksud dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974.

2) Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta perceraian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 221 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

d. Bukti Kematian

1) Golongan yang tunduk pada hukum adat dapat dibuktikan dengan keterangan kematian dari lurah atau kepala desa sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1992 Tentang Kependudukan.

2) Golongan yang tunduk kepada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta kematian dari kantor catatan sipil ditentukan Pasal 73 CST *jo* Pasal 1868 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

2. Badan Hukum selaku subjek hak atas tanah antara lain:

a. Badan Hukum Publik, merupakan badan hukum yang didirikan berdasarkan keputusan pejabat pemerintah Indonesia, pejabat negara asing atau pejabat badan internasional yang tujuannya yaitu untuk kepentingan umum, misalnya lembaga pemerintahan Indonesia, Kedutaan atau konsulat negara asing,



badan persatuan bangsa-bangsa dan perwakilan internasional lainnya, sesuai azas timbal balik dan perlakuan hukum yang sama.

- b. Badan Hukum Privat, merupakan badan hukum yang didirikan oleh dua orang atau lebih dengan tujuan tertentu untuk kepentingan peseronya, misalnya perseroan terbatas, yayasan, koperasi.
- c. Badan Hukum Lainnya, selain badan hukum publik dan badan hukum privat, juga ada perkumpulan orang atau badan hukum yang didirikan oleh dua orang atau lebih dengan tujuan untuk kepentingan umum yang ditetapkan pemerintah Indonesia, misalnya badan keagamaan atas rekomendasi Menteri Agama atau badan sosial atas rekomendasi Menteri Sosial.

## B. Objek Hak Atas Tanah

Objek hak atas tanah merupakan bidang-bidang tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang dapat dipunyai dengan sesuatu pemilikan hak atas tanah oleh orang atau badan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Objek pemilikan hak atas tanah yang dimaksud sama dengan objek pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara;

#### C. Alas Hak Atas Tanah

Alas pemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan merupakan alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah, baik secara tertulis ataupun berdasarkan keterangan saksi.

1. Pembuktian Hak Baru Atas Tanah,

Pembuktian hak baru menunjukkan alat bukti yang dibuat sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997 sesuai Pasal 23 yaitu sebagai berikut :

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat berwenang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Akta PPAT menurut pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- c. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan dari pejabat berwenang.
- d. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
- e. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- f. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

## 2. Pembuktian Hak Lama Atas Tanah

Pembuktian hak lama menunjukkan alat bukti yang sudah ada sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sebelum tanggal 8 Oktober 1997. (sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2)).

#### D. Kecakapan Bertindak dalam Hukum

Merupakan kemampuan seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum (perjanjian) sehingga perikatan yang dibuatnya menjadi sah menurut hukum.

Konsekwensi dalam bidang pendaftaran tanah bahwa setiap perbuatan hukum kepemilikan hak atas tanah yang diperbuat oleh pihak yang tidak cakap bertindak dalam hukum seperti anak yang belum dewasa, atau belum pernah kawin atau orang yang berada dibawah pengampuan dapat dibatalkan demi hukum.

##### 1. Ketentuan Umur Dewasa

Ketentuan umur dewasa menurut hukum sangat beragam, seperti dalam Pasal 6 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, bahwa orang dinyatakan cakap bertindak setelah mencapai umur 21 tahun, namun dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa

pria berumur 19 tahun dan wanita berumur 16 tahun dapat melakukan perbuatan hukum perikatan/perjanjian perkawinan atas persetujuan orang tua atau walinya.

Menurut Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak dan Pasal 1 Angka 26 Undang Undang Nomor 25 Tahun 1997 Tentang Ketenagakerjaan ditetapkan bahwa orang dinyatakan dewasa setelah mencapai umur 18 tahun.

Konflik hukum seperti diatas<sup>20</sup>, menurut Dr. Alvi Syahrin, SH, MS, dapat diselesaikan dengan cara berfikir hukum sehingga konstelasi hukum menjadi satu sistem yang sinkronisasi dan konsistensi. Jadi “perbuatan hukum anak yang belum mencapai umur 21 tahun harus mendapat persetujuan dari orangtua atau walinya”.

## 2. Pengurusan Harta Kekayaan Anak dibawah Umur

---

<sup>20</sup> Selama penulis melakukan penelitian di lapangan terdapat beberapa PPAT yang membuat akta dengan subjek hukum berumur  $\pm$ 19 tahun dan setelah diajukan pendaftarannya pada kantor pertanahan tidak diterima, dengan alasan belum dewasa menurut hukum, yaitu 21 tahun. Padahal dalam hal ini PPAT yang juga menjabat sebagai Notaris mengacu pada Undang Undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dimana seseorang dianggap cakap menghadap jika telah berumur 18 tahun. (Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT INDRA KURNIAWAN HARAHAP, SH dan HALIJAH, SH)

Seperti yang dikemukakan diatas, bahwa yang dimaksud anak dibawah umur adalah yang belum berumur 21 tahun, maka kepengurusan terhadap harta kekayaan anak bawah umur tersebut dapat dilakukan melalui perwakilan orangtua atau perwakilan anak dibawah umur, baik menurut undang-undang ataupun berdasarkan penetapan pengadilan.

Dalam hal dilakukannya tindakan hukum atas harta kekayaan anak dibawah umur, dapat dilangsungkan melalui lembaga perwakilan menurut undang-undang berdasarkan kekuasaan orangtua (*onderlijke macht*) atau perwalian yang ditetapkan pengadilan kepada salah seorang dari kedua orang tua (*voogdij*) atau perwakilan menurut undang-undang oleh pihak lain (*wettelijke voogdij*) (lihat pasal 45 – 54 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974)

Akan tetapi, kekuasaan perwakilan atau perwalian tidak boleh digunakan untuk memindahtangankan, mengalihkan atau membebankan harta kekayaan anak dibawah umur, kecuali dalam hal kepentingan si anak menghendaki (lihat Pasal 48 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974 Jo Pasal 307, Pasal 309, Pasal 1315,

Pasal 1317 dan Pasal 1340 (Kitab Undang Undang Hukum Perdata)

3. Pengurusan Orang Di Bawah Pengampuan (*Curatele*) Kecakapan seseorang yang dikaitkan dengan kemampuan bertindak dalam hukum pertanahan berdasarkan pada ketentuan Pasal 452 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu orang yang ditempatkan dibawah pengampuan berkedudukan sama dengan anak yang belum dewasa. Hal ini disebabkan karena ketidak mampuan mental atau sifat boros atau karena pailitnya subjek hukum.

Konsekuensinya bahwa setiap perbuatan hukum hak atas tanah yang diperbuat oleh orang yang mempunyai kedudukan dibawah pengampuan dapat dibatalkan demi hukum (Pasal 446 Kitab Undang Undang Hukum Perdata).

Kedudukan orang yang dibawah pengampuan, didalam maupun diluar pengadilan berlaku sama dengan kedudukan anak di bawah umur, sehingga semua ketentuan mengenai pengurusan perwakilan orangtua dan perwalian anak dibawah umur berlaku sama dengan

pengurusan pengampu kecuali dalam perbuatan hukum tertentu, misalnya membuat surat wasiat.

#### E. Pemberian Persetujuan Dalam Perbuatan Hukum

Pemberian persetujuan dalam hukum diperlukan karena adanya lembaga harta kekayaan bersama yang diperoleh selama masa perkawinan, sehingga perlu mendapat persetujuan kawan hidupnya (suami/isteri) atau harta persekutuan yang belum terbagi sehingga perlu mendapat persetujuan dari orang yang menundukkan dirinya selaku ahli waris, terhadap harta kekayaan badan hukum privat diperlukan persetujuan sesuai anggaran dasarnya atau badan hukum publik diperlukan keputusan dari pejabat berwenang.

##### 1. Persetujuan Bagi Orang Perseorangan

Percampuran harta, harta bersama atau harta gono gini merupakan harta kekayaan antara suami dan isteri, terdiri dari aktiva dan passiva yang sudah ada ataupun akan ada dikemudian hari, dimulai sejak terjadinya perkawinan dan berakhir pada saat bubarnya suatu perkawinan.



Penyimpangan ketentuan tersebut, hanya dapat dilakukan sebelum dilaksanakan perkawinan, dibuktikan dalam akta perjanjian perkawinan yang diperbuat dihadapan Notaris.

Persekutuan harta atau disebut juga harta peninggalan merupakan bagian dari milik yang bersifat turun temurun dengan kata lain bahwa setiap benda harus ada pemiliknya, karena itu ketika seseorang meninggal dunia maka segala hak miliknya saat itu juga beralih kepada ahli warisnya.

## 2. Persetujuan Bagi Badan Hukum Publik

Badan hukum publik selaku lembaga pemerintahan negara dalam melakukan perbuatan hukum telah mendapat persetujuan berdasarkan ketetapan pejabat pemerintah yang berwenang sesuai tugas pokok dan fungsinya.

## 3. Persetujuan Bagi Badan Hukum Privat

Badan hukum privat sebagai pemilik perkumpulan pesero untuk melakukan perbuatan hukum harus mendapat persetujuan rapat umum pemegang saham atau sesuai dengan anggaran dasar perusahaannya, dengan pengertian bahwa setiap perbuatan hukum

pengurus menjadi terbatas dan jika melampaui kewenangan kompetensinya maka pengurus akan bertanggung jawab secara pribadi.

#### F. Pajak BPHTB dan PPh.

Pajak merupakan iuran yang wajib dibayar oleh wajib pajak kepada negara tanpa kontra prestasi langsung agar dapat digunakan oleh negara untuk membiayai pengeluaran umum sehubungan tugas penyelenggaraan pemerintah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pajak Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dikenakan kepada orang atau badan hukum atas dasar perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Pajak Penghasilan (PPh) final dikenakan kepada orang atau badan hukum atas dasar penghasilan peralihan hak atas tanah dan bangunan.

Dalam hal PPh dan BPHTB tersebut terhutang, maka harus dibayar terlebih dahulu sebelum menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dibuat aktanya. Pembayaran dilakukan di Bank yang ditunjuk atau di kantor pos. untuk mengetahui jumlah BPHTB dapat mengecek

pasda NJOP yang tercantum pada SPPT-PBB objek pada tahun yang sama dengan pembuatan akta.

#### G. Informasi Sertifikat.

Informasi tentang keadaan sertifikat hak atas tanah di kantor pertanahan diperlukan untuk mengetahui kesesuaian data sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan sama dengan data buku tanah di kantor pertanahan. Selain itu juga diperlukan untuk mengetahui beban hak tanggungan yang melekat atas hak atas tanah bersangkutan dan lebih penting lagi untuk mengetahui keadaan hak atas tanah yang bersangkutan tidak sedang dalam objek sengketa. Karena kepala kantor pertanahan wajib menolak melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak atas tanah terdaftar di kantor pertanahan apabila hak atas tanah bersangkutan menjadi objek sengketa. (Pasal 45 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997)

Pejabat pembuat akta tanah sebelum melangsungkan aktanya wajib memohon informasi kepada Kepala Kantor Pertanahan tentang kesesuaian data dengan melampirkan sertipikat hak atas tanah asli hal

ini dimaksudkan supaya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak cacat hukum atau dapat dibatalkan demi hukum.

Sertifikat Hak atas tanah yang sudah diperiksa dan dinyatakan bersih maka di halaman akhir catatan perubahan sertifikat dan buku tanah bersangkutan distempel cap yang bertuliskan “TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN”, di atasnya dibubuhi paraf pegawai kantor pertanahan bersangkutan.

Pengecekan sertipikat hak atas tanah yang datanya tidak sesuai dengan data dikantor pertanahan maka sertipikat tersebut dikembalikan kepada pejabat pembuat akta tanah yang bersangkutan dengan “SURAT KETERANGAN PENDAFTARAN TANAH”

Jika dalam pengecekan ternyata sertipikat tersebut tidak dibuat oleh kantor pertanahan maka disetiap halaman isi dan sampul sertifikat tersebut ditempelkan cap yang bertuliskan :SERTIPIKAT INI TIDAK DITERBITKAN OLEH KANTOR PERTANAHAN.....”, dan diparaf oleh pegawai kantor pertanahan bersangkutan.

Jadi, tugas Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu :

1. Sebelum melakukan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak, berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, Pajak Bumi dan Bangunan.
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menjelaskan kepada calon penerima hak dalam pemindahan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa:

- a. yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan maximum penguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - b. yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
  - c. yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tersebut tidak benar, maka tanah kelebihan atau absentee tersebut menjadi objek landform;
  - d. yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, prosedur pendaftaran yang dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan-ketentuan yang berlaku.

5. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan akta dan semua dokumen –dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran pemindahan dan pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya 7(tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Selain tugas dan tanggung jawab yang melekat pada jabatannya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah juga mempunyai kewajiban untuk :

1. Menjilid akta asli yang disimpan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebulan sekali dan setiap jilid berisi 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya.
2. pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta sebagaimana dimaksud diatas, dicantumkan daftar akta didalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta.
3. Membuat satu buku daftar akta yang dibuatnya.

4. mengisi buku daftar akta yang dimaksud seperti diatas, setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.
5. Wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, kepada kepala kantor pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.
6. wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT didaerah kerjanya apabila berhenti karena meninggal dunia, telah mencapai umur 65 tahun dan diangkat sumpah jabatan untuk melaksanakan tugas notaris di wilayah Kota/Kabupaten yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT.

Dalam menjalankan jabatannya, Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi, banyak melayani masyarakat dalam membuat akta atas perbuatan hukum berupa peralihan dan pembebanan hak karena :

#### A. Jual Beli

Merupakan peralihan (balik nama) dari pemegang sertipikat hak selaku penjual kepada pembeli. Permohonan pendaftaran balik nama ke atas



nama pembeli, didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta jual belinya kepada kepala kantor pertanahan Kota Jambi melalui prosedur perolehan sertipikat hak atas tanah dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan;
2. Surat pengantar pendaftaran akta jual beli dari PPAT;
3. Akta Jual Beli;
4. Asli sertipikat hak atas tanah;
5. fotokopi KTP atau Identitas penjual dan pembeli;
6. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
7. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
8. Bukti pelunasan BPHTB terhutang;
9. Bukti Pelunasan PPh terhutang;

#### B. HIBAH

Pemindahan hak karena hibah merupakan balik nama dari pemegang sertipikat hak selaku pemberi hibah kepada penerima hibah dengan didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta

Hibahnya kepada kepala kantor pertanahan Kota Jambi melalui prosedur perolehan sertipikat hak atas tanah dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan;
2. Surat pengantar pendaftaran akta hibah dari PPAT;
3. Akta Hibah;
4. Asli sertipikat hak atas tanah;
5. fotokopi KTP atau Identitas pemberi hibah dan penerima hibah;
6. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
7. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
8. Bukti pelunasan BPHTB terhutang;
9. Bukti Pelunasan PPh terhutang;

#### C. Pemindehan Hak Karena Pembagian Hak Bersama

Pemindehan Hak Karena Pembagian Hak Bersama merupakan balik nama diantara pemegang sertipikat hak bersama kepada satu orang atau lebih, dengan didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membuat akta pembagian hak bersama, kepada kepala kantor

pertanahan Kota Jambi melalui prosedur perolehan sertipikat hak atas

tanah dengan memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan;
2. Surat pengantar pendaftaran akta pembagian hak bersama dari  
PPAT;
3. Akta Pembagian Hak Bersama (APHB);
4. Asli sertipikat hak atas tanah;
5. fotokopi KTP atau Identitas diri para pihak;
6. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat  
kuasa jika permohonannya dikuasakan;
7. Fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan;
8. Bukti pelunasan BPHTB terhutang;
9. Bukti Pelunasan PPh terhutang;

#### D. Pembebanan Hak Atas Tanah (Hak Tanggungan)

Pembebanan Hak Atas Tanah (Hak Tanggungan) merupakan hak jaminan pembayaran utang tertentu yang dibebankan atas hak atas tanah dari debitor kepada kreditor, yang dimohon oleh kreditor kepada kepala kantor pertanahan Kota Jambi melalui prosedur perolehan

sertipikat Hak Tanggungan dengan memenuhi persyaratan

permohonan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan;
2. Surat Permohonan dari debitor;
3. Surat pengantar pendaftaran akta pembebanan Hak Tanggungan dari PPAT;
4. Akta Surat Kuasa Pembebanan Hak Tanggungan (SKMHT) jika pembebanannya dikuasakan;
5. Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) asli kedua;
6. Salinan Akta Pembebanan Hak Tanggungan (APHT) yang diparaf oleh PPAT;
7. Asli sertipikat hak atas tanah;
8. fotokopi KTP atau Identitas diri para pihak;
9. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;

Selain untuk pembuatan akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah,

masyarakat juga banyak meminta jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk

pengalihan hak karena :

#### A. Pengalihan Hak Berdasarkan Warisan

Pengalihan hak berdasarkan warisan merupakan balik nama dari pemegang sertipikat hak yang meninggal dunia kepada ahli warisnya, yang oleh ahli waris dengan menggunakan surat keterangan ahli waris dimohon balik namanya kepada kepala kantor pertanahan Kota Jambi melalui prosedur perolehan sertipikat atas tanah dengan memenuhi persyaratan permohonan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan;
2. Asli sertipikat hak atas tanah;
3. Surat Keterangan kematian dari yang berwenang;
4. Surat Keterangan ahli waris dari yang berwenang;
5. Fotocopi KTP atau identitas diri para ahli waris;
6. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan;
7. Fotocopi SPPT-PBB tahun berjalan;
8. Bukti pelunasan BPHTB terhutang;

Persyaratan permohonan tersebut disampaikan dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Subjek hak balik nama sebab waris adalah segenap ahli waris ab-intestato.
2. Objek hak balik nama waris adalah semua jenis hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh ahli waris.
3. Kewenangan membuat surat kematian
  - a. Keturunan Tionghoa dari kantor catatan sipil, dan
  - b. Bukan keturunan Tionghoa dari lurah/Kepala desa, rumah sakit.
4. Kewenangan membuat surat keterangan ahli waris, yaitu para ahli waris untuk :
  - a. Keturunan Tionghoa di buat dihadapan Notaris;
  - b. Keturunan Timur Asing lainnya dibuat dihadapan pejabat balai harta peninggalan atau pengadilan negeri atau pengadilan agama;
  - c. Warga Negara Indonesia asli dibuat oleh para ahli warisnya disaksikan oleh Lurah/Kepala desa dikuatkan oleh camat.
5. Setiap fotocopi yang dipersyaratkan sudah dilegalisir oleh pejabat berwenang.

## B. Penghapusan Hak Tanggungan (Roya)

Penghapusan Hak Tanggungan (Roya) merupakan penghapusan hak jaminan karena pelunasan utang tertentu yang dibebankan atas tanah dari debitor kepada kreditor, dengan menggunakan surat roya dari kreditor kepada kepala kantor pertanahan Kota Jambi yang dimohon oleh debitor melalui prosedur perolehan penghapusan Hak Tanggungan dengan pemenuhan persyaratan sebagai berikut :

1. Surat Permohonan;
2. Surat Roya Hak Tanggungan dari Kreditor;
3. Sertipikat Hak Atas Tanah;
4. Sertipikat Hak Tanggungan;
5. Fotokopi KTP atau identitas diri pemohon;
6. fotocopi KTP atau identitas diri penerima kuasa yang disertai surat kuasa jika permohonannya dikuasakan.

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah disamping berwenang membuat akta atas perbuatan-perbuatan hukum seperti tersebut diatas, juga berwenang menolak membuat akta dalam hal-hal tertentu yang

ditentukan oleh Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, jika

:

1. Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat, atau;
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan :
  - a. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Atau Surat Keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud Pasal 24 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997; dan
  - b. Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari Kantor pertanahan Kabupaten/Kota setempat, atau untuk tanah yang terletak didaerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan Kabupaten/Kota, dari



pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala  
Desa/Kelurahan;

3. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk berbuat demikian; atau
4. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakekatnya berisikan suatu perbuatan hukum pemindahan hak; atau
5. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
6. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik atau data yuridis; atau
7. Tidak dipenuhi syarat lain atau melanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Tidak semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan akta PPAT sebagai bukti telah

dilaksanakan perbuatan hukum tersebut. Perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak dibuat dengan akta PPAT, adalah :

- a. Pemberian hak atas tanah Negara dengan Surat Keputusan Pemberian Hak oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
- b. Pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Pengelolaan dengan perjanjian penggunaan tanah antara pemegang Hak Pengelolaan dan pemegang Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
- c. Perubahan Hak Guna Bangunan untuk rumah tinggal atau hunian menjadi Hak Milik dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.
- d. Pemindehan hak karena lelang dengan Risalah Lelang/Berita Acara Lelang oleh pejabat dari Kantor Lelang.
- e. Perpanjangan jangka waktu Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dengan Surat Keputusan oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.

- f. Pembaharuan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah dengan Surat Keputusan oleh pejabat dari Badan Pertanahan Nasional.
- g. Pencabutan hak atas tanah dengan Surat Keputusan Presiden.
- h. Pelepasan atau penyerahan hak atas tanah dengan akta Notaris atau Surat Pernyataan Pelepasan atau Penyerahan Hak Atas Tanah oleh pemegang haknya.
- i. Pembatalan hak atas tanah dengan Surat Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional atau pejabat lain yang ditunjuk oleh Kepala Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- j. Wakaf tanah Hak Milik dengan Akta Ikrar Wakaf oleh Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).

Gadai Tanah (Hak Gadai), Hak Usaha Bagi Hasil (Perjanjian Bagi Hasil), Hak Menumpang, dan Hak Sewa Tanah Pertanian dibuat oleh para pihak.

**4.2. Kendala-kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dan upaya penyelesaiannya.**

Dalam menjalankan tugasnya sehari-hari melayani masyarakat, sering terjadi permasalahan atau kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah, antara lain :

1. Sistem administrasi dan manajemen yang tidak teratur pada kantor pertanahan, seperti buku tanah yang sering hilang dan tidak diketahui dimana keberadaannya. Hal ini disebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah tidak dilakukan melalui loket penerimaan resmi, meskipun pada kenyataannya dikantor pertanahan Kota Jambi di rancang dengan kebijakan satu pintu tetapi penerapannya belum terlaksana. Jika ingin melakukan permohonan pendaftaran, maka Pejabat pembuat akta tanah akan menemui pegawai kantor pertanahan secara “sendiri-sendiri” untuk melakukan pendaftaran, sehingga jika seorang pegawai kantor pertanahan mempergunakan buku tanah, maka pegawai kantor pertanahan yang lain akan sulit menemukan keberadaan buku tanah. Hal ini tentu sangat

merugikan karena untuk melakukan pengecekan sertifikat saja, bisa membutuhkan waktu yang sangat lama (lebih dari 2 minggu).<sup>21</sup>

Pendaftaran yang tidak dilakukan melalui loket resmi (kebijakan satu pintu) juga sering menyebabkan berkas permohonan pendaftaran tersebut hilang di tangan pegawai kantor pertanahan. Akibatnya seluruh kerugian dan biaya penerbitan sertipikat baru menjadi tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah karena pihak kantor pertanahan tidak pernah menerima secara resmi.

Dari beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Jambi yang penulis wawancarai, kebijakan satu pintu itu sendiri masih menjadi pro dan kontra, dengan alasan jika pendaftaran di lakukan melalui loket resmi maka sulit untuk mengetahui keberadaan dan posisi berkas pendaftaran hak atas tanah tersebut.

Penulis berpendapat, untuk mengatasi permasalahan diatas, maka pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah perlu dilakukan melalui loket resmi sesuai prosedur, sehingga seluruh kepentingan

---

<sup>21</sup> Hasil wawancara dengan Notaris & PPAT M.Zen, SH., tanggal 27 Maret 2008

masyarakat dapat terlayani dan pegawai kantor pertanahan sendiri berkerja sesuai aturan yang ada.

Sistem administrasi dan menejement kantor pertanahan juga perlu diperbaiki, agar dapat memberikan pelayanan yang cepat, efisien dan profesional kepada masyarakat.

2. Terbatasnya jumlah dan kemampuan juru ukur pada kantor pertanahan tidak sebanding dengan permintaan masyarakat yang besar dan semakin meningkat, sehingga butuh waktu yang lama untuk juru ukur melakukan pengukuran (*survey cadastral*) di lapangan.

Permasalahan ini bisa diatasi dengan penambahan jumlah personel juru ukur serta penerapan sistem kerja yang efisien. Di samping itu untuk memenuhi perminaan masyarakat yang besar, maka oleh pemerintah telah diciptakan lembaga atasnya yang diberikan kepada swasta untuk proses percepatan dan akurasi yang baik. Hal ini sebagai mana diatur dalam PMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 1998, telah ditetapkan bahwa untuk *survey cadastral* dapat dilakukan oleh *surveyor berlisensi*. Disebutkan bahwa surveyor cadastral adalah seseorang yang mempunyai keahlian dibidang pengukuran dan pemetaan kadaseteral

dan mempunyai kemampuan mengorganisasikan pekerjaan pengukuran dan pemetaan kadasteral yang diberi wewenang untuk melakukan pekerjaan pengukuran dan pemetaan kadasteral tertentu dalam rangka pendaftaran tanah, baik sebagai usaha pelayanan masyarakat sendiri maupun sebagai badan hukum yang berusaha dibidang pengukuran dan pemetaan. Di Kota Jambi telah terdapat seorang surveyor berlisensi, sehingga diharapkan dapat membantu tugas kantor pertanahan dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah, sehingga masyarakat yang membutuhkan tidak harus menunggu lama.

3. Persyaratan perpajakan baik itu PBB, PPh dan BPHTB yang harus dipenuhi oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah juga kerap kali menghambat Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan pembuatan akta. Hal ini biasa terjadi karena SPPT-PBB yang belum dikeluarkan oleh Kantor PBB, sementara objek pajak akan dialihkan. Seperti contoh A akan menjual tanahnya kepada B pada bulan Februari, sementara pada saat tersebut SPPT-PBB nya belum dikeluarkan oleh kantor pajak dan pajaknya pun belum bisa dibayarkan oleh pemilik tanah. Hal ini otomatis menghambat kerja Pejabat

Pembuat Akta Tanah karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mengawasi pelunasan atas pajak yang terhutang dan disyaratkan untuk menyertakan fotokopi SPPT-PBB tahun berjalan dan bukti pelunasan pajak terhutang.

Dalam pembayaran BPHTB juga diharuskan bahwa formulir pembayaran harus dilegalisir terlebih dahulu pada kantor PBB setempat, baru bisa dilakukan pembayaran. Dan untuk hal tersebut, terkadang pejabat berwenang untuk melegalisir pada kantor PBB berhalangan dan susah ditemui sehingga membutuhkan waktu yang tidak sebentar, padahal dalam sistem usaha dan perekonomian transaksi atas tanah harus segera dilakukan.

Jadi dalam menjalankan tugasnya, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait erat dengan instansi lain yang berwenang, dan diharapkan kepada instansi lain yang terkait untuk dapat berkerja sama dengan berkerja sama secara baik dan profesional

4. Dari hasil penelitian yang penulis lakukan di Kota Jambi, terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) yang tidak pernah mendaftarkan akta yang dibuatnya kepada kepala kantor pertanahan.



Dalam pelaksanaannya akta ditandatangani dihadapan pegawai kecamatan yang bertindak sebagai saksi, yang jika telah selesai ditandatangani oleh camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara akta tersebut dikembalikan kepada para pihak untuk didaftar sendiri<sup>22</sup>. Hal ini tentu merupakan sebuah pelanggaran ketentuan yang sudah diatur, karena akan berakibat peralihan hak yang telah terjadi tersebut tidak didaftarkan sehingga proses pemeliharaan data di kantor pertanahan akan terhambat. Penyerahan akta berikut dokumen yang dibuat kepada kepala kantor pertanahan hanya akan terjadi jika pembeli atau pihak yang berkepentingan meminta untuk didaftarkan. Hal ini terjadi dengan berbagai alasan, antara lain bahwa camat yang juga sebagai kepala wilayah mempunyai banyak tugas pemerintahan yang harus diselesaikan sehingga tidak mempunyai cukup waktu untuk mendaftarkan akta derikut dokumen-dokumen yang telah dibuatnya tersebut pada kantor pertanahan. Selain alasan tersebut juga atas pertimbangan bahwa masyarakat yang datang padanya untuk membuat akta tidak mempunyai cukup uang untuk

---

<sup>22</sup> Hasil wawancara dengan Camat Kota Baru, Camat Jambi Selatan dan Camat Telanai Pura, sebagai PPAT Sementara.

melakukan pendaftaran di kantor pertanahan, karena diketahui bahwa masyarakat yang datang ke camat untuk membuat akta kebanyakan berasal dari golongan ekonomi menengah kebawah<sup>23</sup>, padahal jika pemohon tidak mampu membayar maka bisa saja pendaftaran tersebut dibebaskan dari biaya.

Faktor yang menyebabkan hal ini terus terjadi adalah karena tidak adanya pengawasan dan sanksi yang diberikan serta minimnya tingkat pengetahuan camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara, yang kebanyakan saja berasal dari latar pendidikan yang beragam, sehingga pengetahuan ilmu hukum dan penguasaan pembuatan akta tidak dikuasai.

Mengingat peran Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sangat penting, maka penulis berpendapat bahwa kondisi seperti tersebut diatas harus segera diatasi, dengan penerapan aturan dan sanksi yang tegas agar tujuan pendaftaran tanah dapat tercapai. Selain itu perlu diadakan pendidikan dan pelatihan yang intensif oleh Kantor Pertanahan kepada

---

<sup>23</sup> Hasil wawancara dengan Bapak Fahrudin, pegawai kecamatan Kota Baru yang bertugas sebagai staf bagian PPAT.

Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah agar dapat meningkatkan kinerja dan profesionalisme dalam melayani masyarakat.

## BAB V

### PENUTUP

#### A. KESIMPULAN

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis mengambil kesimpulan bahwa :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran yang sangat penting dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran tanah. Dan oleh sebab itu, sangat diharapkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai semangat dan mental yang baik serta profesionalisme dalam menjalankan jabatannya melayani masyarakat dalam pembuatan akta tanah, agar tercipta rasa aman dan nyaman dari masyarakat serta tujuan pendaftaran tanah itu sendiri bisa terwujud.
2. Bahwa dalam menjalankan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah menghadapi berbagai kendala atau permasalahan seperti *pertama*,

buku tanah yang sering tidak diketahui dimana keberadaannya sehingga untuk melakukan pengecekan sertipikat dan pendaftaran balik nama membutuhkan waktu yang lama, *kedua*, terbatasnya jumlah dan kemampuan juru ukur pada kantor pertanahan tidak sebanding dengan semakin besarnya kebutuhan masyarakat yang cenderung meningkat sehingga juga diperlukan waktu yang lama untuk melakukan pengukuran (*survey cadastral*), *ketiga*, persyaratan yang mengharuskan untuk melegalisir formulir pembayaran PBHTB maupun kewajiban membayar PBB tahun berjalan merupakan kendala tersendiri bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena seringkali SPPT-PBB tahun berjalan belum dikeluarkan oleh kantor PBB, ataupun prosedur yang berbelit-belit dalam pembayaran BPHTB, *keempat*, dalam hal kerja camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang juga selaku kepala wilayah yang banyak melakukan pelanggaran dan tidak mengerti hakekat tugas dan tanggung jawab jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, hal ini dikarenakan padatnya beban kerja sebagai kepala wilayah pemerintahan juga kurangnya pengetahuan dan pemahaman mengenai teknik pembuatan akta

karena banyak camat yang berasal dari latar belakang pendidikan yang beragam.

## **B. SARAN**

1. Agar Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, maupun kantor pertanahan menjalankan tugas jabatannya dengan baik, profesional, jujur serta berpegang pada ketentuan perundang-undangan yang ada.
2. Agar sistem pengawasan dan sanksi baik terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun Pegawai Kantor Pertanahan dapat diterapkan dan berfungsi dengan baik, agar tidak terjadi lagi berbagai jenis pelanggaran yang sangat merugikan tersebut.
3. Agar oleh kepala kantor pertanahan dibuat sebuah kebijakan yang dapat mempermudah tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti mengizinkan pembayaran BPHTB tanpa harus melegalisirnya terlebih dahulu pada kantor PBB, serta menerapkan sistem satu pintu melalui loket penerimaan resmi dalam melayani masyarakat untuk proses pendaftaran tanah agar tidak terjadi kecurangan dan menciptakan sistem manajemen dan administrasi yang baik dan teratur.

## DAFTAR PUSTAKA

### A. BUKU-BUKU

Ali Sofwan Husein, *Ekonomi Politik Penguasaan Tanah*, Jakarta, Sinar Pustaka Sinar Harapan, 1995;

**AP.Parliindungan**, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Bandung, Mandar Maju, 1990

\_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah di Indonesia (Berdasarkan PP.24 Tahun 1997 dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Akta Tanah PP.37 Thuan 1998)*, Bandung, Mandar Maju 1999;

**Bambang Waluyo**, *Penelitian Hukum dalam Praktek*, Jakarta, Sinar Grafika, 1991;

**Boedi Harsono**, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang- Undang Pokok Adraria, Isi dan Pelaksanaannya*; Jakarta, Djembatan, 2003;

\_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djembatan, 2004;

**Effendi Perangin**, *Hukum Agraria Indonesia; Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta, Rajawali Pers, 1991;

**Gunawan Wiradi**, *Menuju Keadilan Agraria*, Bandung, Akatiga,2002;

**H.Ali Achmad Chomzah**, *Hukum Pertanahan*, Jakarta, Prestasi Pustaka, 2002;

**Irawan Soerodjo**, *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia*, Surabaya, Arloka, 2003;

**Peter Mahmud Marzuki**, *Penelitian Hukum*, Jakarta, Kencana, 2007;

**Ronny Hanitijo Soemitro**, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta, Ghalia Indonesia, 1988;



**Soedharyo Saimin**, *Status Hak dan Pengadaan Tanah*, Jakarta, Sinar Grafika, 1993;

**Soerjomo Soekanto & Sri Mamudji**, *Penelitian Hukum Normatif, Suatu Tinjauan Singkat*, Jakarta, Raja Grafindo,

**S.Chandra**, *Sertipikat Pemilikan Hak Atas Tanah*, Jakarta, Grasindo, 2005

## **B. MAJALAH DAN JURNAL :**

**Boedi Harsono**, *PPAT, Sejarah, Tugas dan Kewenangannya*, Renvoi, 844.IV, (Januari 2007);

**Sri Winarsih**, *Pengaturan Notaris dan PPAT sebagai Pejabat Umum*, Yuridika Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Vol.17.2, (Maret 2002);

## **C. Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Dasar 1945

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang *Undang-Undang Pokok Agraria*

Undang Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang *Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 10 Tahun 1961 Tentang *Pendaftaran Tanah* Jo Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang *Peraturan  
Pejabat Pembuat Akta Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang *Hak Guna  
Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah*