



**TUGAS DAN FUNGSI  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PENDAFTARAN TANAH  
DI KABUPATEN KUDUS  
PROPINSI JAWA TENGAH**

**TESIS**  
**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2**  
**Program Studi Magister Kenotariatan**

**Oleh :**  
**ANNA ISMUDIYATUN**  
**B4B 007 016**

**PEMBIMBING**  
**Hj. ENDANG SRI SANTI, SH.MH**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN**  
**PROGRAM PASCA SARJANA**  
**UNIVERSITAS DIPONEGORO**  
**SEMARANG**  
**2009**

**TUGAS DAN FUNGSI  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)  
DALAM PENDAFTARAN TANAH  
DI KABUPATEN KUDUS  
PROPINSI JAWA TENGAH**

Disusun oleh :

**ANNA ISMUDIYATUN  
B4B 007 016**

Dipertahankan di depan Dewan Penguji  
pada tanggal 15 Maret 2009

Tesis ini telah diterima  
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan

Telah disetujui  
Pembimbing Utama

Mengetahui  
Ketua Program Magister  
Kenotariatan

**Hj. ENDANG SRI SANTI, SH.MH**  
NIP. 130929452

**H. KASHADI, SH.MH**  
NIP. 131124438

## **PERNYATAAN**

1. Dengan ini saya menyatakan bahwa tesis ini adalah hasil pekerjaan saya sendiri dan di dalamnya tidak terdapat karya yang perlu diajukan untuk memperoleh gelar disuatu perguruan tinggi dan lembaga pendidikan lainnya, pengetahuan yang diperoleh dari hasil penerbitan maupun yang belum / tidak diterbitkan, sumbernya dijelaskan dalam tulisan dan daftar pustaka.
2. Tidak keberatan untuk dipublikasikan oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruh atau sebagian untuk kepentingan akademik / ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang,     Maret 2009

Yang Menyatakan,

**Anna Ismudiyatun**

B4B 007016

## **MOTTO DAN PERSEMBAHAN**

*Maka berlaku luruslah kamu sebagaimana yang diperintahkan kepadamu dan kepada orang-orang yang telah bertaubat bersamamu dan janganlah kamu melampui batas. Sesungguhnya Dia Maha Melihat apa yang kamu kerjakan (QS. 11:12).*

*Kenanglah jasa kebaikan dan pengorbanan orang lain kepada kita niscaya akan menimbulkan rasa hutang budi, kelembutan hati dan kasih sayang kepada-Nya (Alfatihah 1 : Aa Gym)*

*Karya ini kupersembahkan kepada suami dan anakku yang tercinta yang selalu memberikan doa dan dorongan semangat.*

## **KATA PENGANTAR**

Puji syukur penulis panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, atas ijinNya penulis dapat menyelesaikan tesis yang berjudul “Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah. Sehingga dapat penulis ajukan untuk memenuhi syarat mendapatkan derajat sarjana S-2 pada Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Pogram Studi Magister Kenotariatan.

Pada kesempatan ini tak lupa penulis sampaikan terima kasih yang teramat dalam kepada pihak-pihak yang telah membantu dan membimbing penulis dalam penulisan tesis ini, kepada yang terhormat :

1. Bapak Prof. DR. Dr. Susilo Wibowo, Ms, Med. Sp. And, selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang.
2. Bapak Prof. Drs. Y. Warella, MPA. Ph. D, selaku Direktur Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang.
3. Bapak H. Kashadi, SH, MH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
4. Ibu Hj. Endang Sri Santi, SH MH. selaku Dosen Pembimbing yang telah memberikan pengarahan, masukan dan kritik yang membangun selama proses penulisan tesis ini.
5. Tim Penguji Proposal dan Tesis yang telah memberikan banyak masukan serta arahan untuk dapat terselesaikannya tesis ini.

6. Seluruh Staf pengajar dan tata usaha pada Program Magister Kenotariatan, Universitas Diponegoro Semarang atas segala ilmu dan bantuan yang telah diberikan kepada penulis.
7. Rekan-rekan mahasiswa Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang Angkatan 2007 yang telah memberikan motivasi dalam penyelesaian tesis ini.
8. Suamiku dan anakku yang telah memberikan dukungan dan doanya kepada penulis.
9. Semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu-persatu yang telah membantu dalam melakukan sejak awal sampai akhir penulisan tesis ini;

Segala saran dan kritik yang konstruktif dari berbagai pihak demi penyempurnaan karya ini sangat diharapkan dan penulis terima dengan senang hati disertai ucapan terima kasih.

Akhirnya penulis berharap agar tesis ini tetap bermanfaat bagi pihak-pihak yang ingin menambah wawasan dalam bidang ilmu pengetahuan tentang Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melakukan Pendaftaran Tanah.

**Penulis**

## ABSTRAK

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

Salah satunya dalam tesis ini adalah kurangnya kesadaran dalam melakukan perbuatan hukum, contohnya melakukan perjanjian jual beli tanah di depan PPAT. Namun tidak segera melakukan balik nama yang merupakan suatu kerawanan pada masa yang akan datang dengan menimbulkan sengketa. Permasalahan tersebut di atas masih dapat teratasi dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seperti termuat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan lebih disempurnakan lagi dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor I Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), namun hal tersebut harus dengan kesadaran para pihak.

Adapun tesis ini dibuat dengan tujuan untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pendaftaran Akta Tanah di Kabupaten Kudus, Tesis ini dibuat untuk dipergunakan sebagai pedoman Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun masyarakat yang belum paham benar Fungsi dari Pendaftaran Tanah.

Metode penelitian yang dipakai meliputi : metode pendekatan yaitu pendekatan yuridis empiris, spesifikasi penelitian yang bersifat deskriptif analitis, teknik pengumpulan data melalui wawancara mendalam (Indept Interview) dan studi pustaka yaitu data yang diperlukan untuk melengkapi hasil wawancara. Waktu pelaksanaan bulan Oktober-Februari 2009, teknik analisis data yaitu penyederhanaan data ke dalam bentuk-bentuk yang mudah dibaca dan diinterpretasikan dengan prosedur analisis data melalui reduksi data, perjanjian data dan menarik kesimpulan.

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

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

**Kata Kunci : Tugas dan Fungsi PPAT, Pendaftaran Tanah.**

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN	
KATA PENGANTAR .....	i
ABSTRAK (Dalam Bahasa Indonesia) .....	ii
ABSTRAK (Dalam Bahasa Inggris) .....	iii
DAFTAR ISI .....	iv
<b>BAB I    PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang .....	1
1.2 Perumusan Masalah .....	5
1.3 Tujuan Kegunaan Penelitian .....	5
1.4 Manfaat Penelitian .....	6
1.5 Sistematika Penulisan .....	6
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA</b>	
2.1 Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	8
2.1.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	8
2.1.2 Yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	9
2.1.3 Tugas, Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	11
2.1.4 Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ...	15



2.2	Pendaftaran Tanah .....	17
2.2.1	Pengertian Pendaftaran Tanah .....	17
1.	Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah .....	21
2.	Manfaat Pendaftaran Tanah .....	24
3.	Tata Cara Pendaftaran Tanah .....	25

### **BAB III HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

Metode Pendekatan .....	34
Lokasi Penelitian .....	35
Spesifikasi Penelitian .....	35
Sumber Data.....	35
Bahan Hukum Primer .....	36
Bahan Hukum Sekunder .....	36
Bahan Hukum Tersier .....	37
Tehnik Pengumpulan Data .....	37
Studi Dokumen .....	37
Wawancara .....	37
Daftar Pernyataan .....	38
Penentuan Populasi dan Sample.....	38
Populasi .....	3
Tehnik Sampel .....	38
Analisa Data .....	39

Fungsi dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus .....	39
Pelaksanaan Fungsi dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus .....	39
Faktor-faktor yang Menghambat dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT dan bagaimanakah upaya menanganinya .....	51
Upaya PPAT dalam Mengatasi Faktor-faktor yang Menghambat Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Peralihan Hak .....	56
Faktor-faktor yang Menghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus .....	61

#### **BAB IV PENUTUP**

4.1 Kesimpulan .....	73
4.2 Saran .....	75

#### DAFTAR PUSTAKA

#### LAMPIRAN

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **1.1. Latar Belakang**

Di negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupan rakyatnya, termasuk perkonomiannya masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang kita cita-citakan. bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan kekayaan Nasional. Ini berarti bahwa, air bumi dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh seluruh Bangsa Indonesia sebagai keseluruhan, menjadi hak Bangsa Indonesia pula. Hak menguasai oleh negara yang disebutkan dalam Pasal 21 UUPA tersebut di atas dijabarkan dalam bentuk-bentuk sebagai berikut:

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

Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 jo Pasal 2 ayat (2) UUPA dijelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat secara keseluruhan. Hak menguasai dari negara yang meliputi semua tanah tanpa terkecuali. Hak menguasai dari negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-

mata hukum publik. Sebagai yang dirumuskan dalam Pasal 2 UUPA, jika negara sebagai penyelenggara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh negara selaku badan penguasa melalui lembaga pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik dan digunakan bukan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak menguasai, tetapi sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum Perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak-hak atas tanah.

Dasar kenasionalan itu diletakkan dalam Pasal 1 ayat (1) UUPA : bahwa seluruh wilayah Indonesia adalah kesatuan tanah air dari seluruh rakyat Indonesia yang bersatu sebagai bangsa Indonesia. Juga pada Pasal 1 ayat (2) seluruh bumi, air, dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya, alam wilayah Republik Indonesia sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa adalah bumi, air, dan ruang angkasa bangsa Indonesia dan merupakan kekayaan Nasional.

Dengan semakin pesatnya perkembangan pembangunan disegala bidang kehidupan baik di daerah perkotaan maupun pedesaan, maka posisi tanah menjadi sangat penting dalam kehidupan ini. Tanah selain sangat berguna untuk lahan pertanian dikehidupan masyarakat pedesaan, di perkotaan tanah mempunyai peran yang tidak kalah pentingnya bila dibandingkan dengan fungsi tanah dalam kehidupan masyarakat pedesaan. Manfaat tanah di daerah perkotaan antara lain diperuntukan sebagai lokasi usaha, kompleks perumahan, plaza tempat hiburan dan masih banyak lagi manfaat lainnya.

Sebagai konsekuensinya adalah munculnya perbedaan pendapat, berbagai kasus yang timbul dalam masyarakat, biasanya pihak yang kuatlah (yang terdiri dari golongan ekonomi kuat / kaya) yang menang dan sehingga anggota

masyarakat biasa merupakan pihak yang lemah selalu dirugikan karena hak-haknya dilanggar.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari negara ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan dan kesejahteraan serta kemerdekaan dalam masyarakat dan negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat dan makmur. Bagi sebagian masyarakat Indonesia, tanah mempunyai arti yang penting dan menempati kedudukan yang vital dalam kehidupan sehari-hari. Dalam hubungan ini Van Dijk berpendapat bahwa : “Tanah merupakan modal yang terutama dan untuk sebagian besar wilayah Indonesia ini tanahlah yang merupakan modal satu-satunya”.<sup>1</sup>

Sebenarnya perselisihan – perselisihan yang terjadi bisa dicegah dan tidak perlu terjadi jika pemegang hak atas tanah mendaftarkan tanahnya. Hal ini masih jarang dilakukan oleh warga masyarakat kita dikarenakan anggapan mereka bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah rumit. Salah satu sebab persepsi masyarakat tersebut selanjutnya oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dijelaskan bahwa :

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

Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tersebut sekarang ini lebih dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat dengan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu

---

<sup>1</sup> Adijani al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, 1992, Hal. 1.

bukti hak atas tanah untuk kelengkapan di Kantor Pertanahan. Jadi akta yang dibuat oleh PPAT sangat penting artinya dalam proses pendaftaran tanah. Mengingat perkembangan IPTEK yang demikian pesatnya serta kepentingan masyarakat yang demikian beragam maka pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan peraturan yang sudah tidak relevan bagi dengan situasi dan kondisi pada saat ini. Maka pada tahun 1997 oleh pemerintah diterbitkan lagi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya (PP No. 10/1961).

Dalam peraturan tentang pendaftaran tanah yang baru ini tugas dan fungsi PPAT menjadi semakin jelas dan nyata dalam usaha-usaha pendaftaran tanah. Untuk menindaklanjuti dari Peraturan Pemerintah tersebut maka diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

Sedangkan didalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan yang berlaku.

Dengan adanya peraturan-peraturan tersebut tentunya akan terjadi perubahan-perubahan mengenai tata cara pendaftaran tanah, tata cara peralihan

hak atas tanah serta peran PPAT dalam masalah hukum yang timbul berkaitan dengan Pendaftaran Tanah. Salah satu misal adalah kurangnya kesadaran dalam melakukan perbuatan hukum contohnya melakukan perjanjian jual beli tanah didepan PPAT namun tidak segera melakukan balik nama yang merupakan suatu kerawanan pada masa yang akan datang dengan menimbulkan sengketa.

Sering dengan perkembangan jaman masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kabupaten Kudus pada khususnya masih belum memahami benar yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah. Hal tersebut terbukti masih banyak masalah hukum yang timbul yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah.

Oleh karena hal tersebut di atas penulis merasa tertarik dan perlu membahas permasalahan yang ada dengan mengambil judul sebagai berikut : **“TUGAS DAN FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN KUDUS”**.

## **1.2. Perumusan Masalah**

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

1. Bagaimana tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus sesuai dengan peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006?
2. Faktor-faktor apa yang menghambat pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus dan bagaimana upaya untuk menanganinya?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Dalam tujuan penelitian ini secara khusus adalah untuk :

1. Untuk mengetahui tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Kudus.

2. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pembuatan Akta Jual Beli Tanah oleh PPAT dan upaya penanganannya serta untuk mengetahui faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah yang selama ini terjadi di Kabupaten Kudus.

#### **1.4. Manfaat Penelitian**

Manfaat yang diharapkan akan tercapai dalam penelitian ini adalah :

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

#### **1.5. Sistematika Penulisan**

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

Bab I : Pendahuluan

Diuraikan mengenai latar belakang masalah, perumusan masalah, yang menjadi dasar dalam penelitian, tujuan penelitian, manfaat penelitian dan sistematika penulisan tesis.

Bab II : Tinjauan Pustaka

Berisikan tinjauan tentang pejabat pembuat akta tanah dan pendaftaran tanah. Tinjauan tentang PPAT meliputi PPAT, yang dapat diangkat, tugas dan kewajiban PPAT pada Sub Bab



Pendaftaran Tanah membahas tentang Pendaftaran Tanah hak atas tanah yang harus didaftar dan tata cara Pendaftaran Tanah.

Bab III : Hasil Penelitian dan Analisis

Metode yang digunakan dalam penelitian diantaranya yaitu metode penelitian yang menggunakan yuridis empiris, spesifikasi penelitian dengan menggunakan deskriptif analitis. Teknik pengumpulan data meliputi data primer dan data sekunder, sedangkan data-data yang diperoleh kemudian dianalisa secara kualitatif, untuk menjawab permasalahan yang diajukan. Membahas mengenai hasil penelitian yang berupa data-data yang diperoleh sesuai dengan yang dijelaskan pada bab pendahuluan kemudian langsung dianalisa mengenai fungsi dan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus serta membahas faktor-faktor yang menghambat pembuatan akta tanah oleh PPAT dan upaya yang dilakukan PPAT untuk menyelesaikan masalah dan pembuatan akta tanah serta faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Bab IV : Penutup

Merupakan kesimpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan serta saran-saran yang ada untuk memperlancar pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus pada umumnya dan wilayah di Indonesia pada khususnya.

## **BAB II**

### **TINJAUAN PUSTAKA**

#### **Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah**

##### **Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut Pejabat Pembuat Akta Tanah yang biasa disingkat PPAT adalah : pejabat umum yang diberikan kewenangan membuat akta-akta otentik perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Dalam PP No. 37/1998 ini juga memuat PPAT sementara dan PPAT khusus.

PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dan membuat akta di daerah yang belum cukup PPAT<sup>2</sup> dalam hal ini yang ditunjuk adalah camat.

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.

Sedangkan menurut Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan Dengan tanah. Yang disebut dengan PPAT adalah pejabat

---

<sup>2</sup> Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Penerbit Djambatan, 2000. Hal. 682.

umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Dari pengertian PPAT di atas, maka dapat dilihat betapa pentingnya fungsi dan peranan PPAT dalam melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertanahan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah.

### **Yang dapat diangkat menjadi Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Mengingat pentingnya tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kehidupan masyarakat di Indonesia sekarang ini maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan orang yang dapat diangkat menjadi PPAT menurut Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.

- Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- Ujian PPAT diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.

Menurut Pasal 12 bahwa sebelum mengikuti ujian PPAT yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Pendidikan dan pelatihan PPAT dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Pendidikan dan pelatihan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi pendidikan dan pelatihan pertama diselenggarakan sebagai salah satu persyaratan untuk mengikuti ujian pengisian formasi PPAT dalam rangka pengangkatan PPAT pertama kali. Pendidikan dan pelatihan khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman atau pengetahuan lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT yang tercantum dalam Pasal 14 Peraturan Kepala BPN Nomor : 1/2006 bahwa yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional

Republik Indonesia. Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pengangkatan PPAT.

Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara, tetapi yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT tetapi dikecualikan bagi Camat dan atau apabila di daerah Kabupaten / Kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Penunjukan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan di dalam hal di daerah Kabupaten / Kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Sedangkan penunjukan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT khusus dilakukan oleh Kepala Badan untuk perbuatan hukum tertentu.

### **Tugas, Wewenang dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Mengenai tugas dari PPAT adalah sebagai berikut :

1. Membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan penegasan konversi serta pendaftaran hak atas tanah.<sup>3</sup>
2. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan (akta jual beli, tukar menukar dan lain-lain).

Sedangkan mengenai wewenang dari PPAT adalah sebagai berikut:

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai :
  - a. Jual beli.
  - b. Tukar menukar.
  - c. Hibah.
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (Inbreng)
  - e. Pembagian hak bersama.
  - f. Pemberian HGB / Hak Pakai atas Tanah Hak Milik.
  - g. Pemberian hak tanggungan.
  - h. Pemberian kuasa membebankan hak tanggungan.
2. PPAT dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas Hak Milik adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

---

<sup>3</sup> *Ibid* .....Hal. 52

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

Untuk kewajiban dari PPAT sesuai dengan Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1/2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut :

1. Menjunjung tinggi Pancasila UUD 45 dan Negara Kesatuan Republik Indonesia.
2. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
3. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya.
4. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
  - a. PPAT yang berhenti menjabat menyerahkan kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - b. PPAT sementara yang berhenti sebagai PPAT sementara kepada PPAT sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- c. PPAT khusus yang berhenti sebagai PPAT khusus kepada PPAT khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.
  - d. Membebaskan uang jasa pada orang yang tidak mampu yang dibuktikan secara sah.
5. Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja kantor pertanahan setempat.
  6. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam Keputusan Pengangkatan PPAT.
  7. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor wilayah, Bupati/Wali Kota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan.
  8. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan.
  9. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan

Apabila akta PPAT telah dapat menjawab pertanyaan mengenai telah terpenuhi kecakapan dan kewenangan sedang Kantor Pertanahan masih memerlukan persyaratan yang berkaitan dengan terpenuhinya



kecakapan dan kewenangan, maka Kantor Pertanahan akan ikut bertanggung jawab atau setidaknya telah mengurus sesuatu hal yang seharusnya menjadi tanggung jawab PPAT (misal kuasa menjual atau persetujuan suami / istri).

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT berfungsi dan bertanggung jawab :

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak.
2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan.
3. PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
4. PPAT bertanggung jawab sahnyanya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

### **Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Berdasarkan Pasal 5 PP No. 37/1998 dapat penulis jelaskan bahwa wilayah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Sedangkan untuk wilayah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai Pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Apabila sebelum berlakunya PP No. 37/1998 ini, seseorang PPAT mempunyai wilayah kerja yang tidak sesuai dengan ketentuan yang ada pada PP No. 37/1998 (wilayah kerjanya melebihi satu wilayah kerja kantor pertanahan), maka PPAT tersebut harus memilih salah satu dari wilayah kerja tersebut atau setelah 1 (satu) tahun wilayah kerja PPAT tersebut sesuai denah tempat kantor PPAT tersebut berada.

Di dalam Pasal 5 ayat (1) disebutkan bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Selain itu juga diatur dalam Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) PP No. 37/1998 adalah sebagai berikut :

1. Pasal 6 ayat (1) : apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi dua atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang tentang pembentukan Kabupaten/Kota sebagai daerah kerja dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang

pembentukan Kabupaten/Kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.

2. Pasal 6 ayat (2) : Pemilihan Daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlakunya dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak di undang-undangkannya undang-undang pembentukan Kabupaten/ Kota Daerah Tingkat I yang baru.

## **Pendaftaran Tanah**

### **Pengertian Pendaftaran Tanah**

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

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

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah : “Merupakan suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara teratur, terus menerus untuk mengumpulkan, menghimpun dan

menyajikan mengenai semua tanah atau tanah-tanah tertentu yang ada di suatu wilayah”<sup>4</sup>

Dalam PP No. 24/1997 juga terdapat pengertian pendaftaran tanah yaitu dijelaskan dalam Pasal 1 ayat 1 yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah :

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi tanah yang sudah ada hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah dalam masyarakat modern merupakan tugas negara yang dilaksanakan oleh pemerintah bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sebagaimana kegiatannya yang berupa pengumpulan data fisik tanah yang haknya didaftar, dapat ditugaskan kepada swasta. Tetapi untuk memperoleh kekuatan hukum hasilnya memerlukan pengesahan pejabat pendaftaran yang berwenang, karena akan digunakan sebagai data bukti.

Kata-kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan 1 (satu) dengan yang lain, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam

---

<sup>4</sup> Boedi Harsono, *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*, Penerbit Esa Studi Klub, Jakarta, 1978, Hal. 9.

rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan bagi rakyat.

Kata “terus – menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak akan ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara, dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian hingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir.

Kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum, biarpun daya kekuatan pembuktiannya tidak selalu sama dalam hukum negara-negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah.

Bidang tanah dan satuan rumah susun sebagai objek :

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (initial registration) dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara yaitu :

1. 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. Umumnya prakarsa datang dari pemerintah, berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3/1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah secara sistematis.
2. Pendaftaran tanah secara sporadis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran

tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau massal yang dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak atas tanah yang bersangkutan.

Dalam menyelenggarakan hak atas tanah dikenal 2 (dua) asas, yaitu :

1. Asas Spesialitas

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

2. Asas Publisitas

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

Adapun salah satu bukti bahwa pendaftaran tanah di Indonesia sudah memenuhi asas-asas tersebut adalah dengan disajikannya data-data yang dibagi 2 (dua) kelompok yaitu :

1. Data fisik

Dalam kelompok ini memuat mengenai tanahnya : lokasinya, batas-batasnya luas bangunan dan tanaman yang ada.

2. Data yuridis

Pada data kelompok ini memuat mengenai haknya. Haknya apa siapa pemegang haknya, ada atau tidak adanya hak pihak lain.

Menurut Boedi Harsono, Sistem pendaftaran tanah ada 2 (dua) macam yaitu <sup>5</sup> :

1. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*)
2. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*)

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

### **1. Tujuan dan Fungsi Pendaftaran Tanah**

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

Sedangkan tujuan penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah

---

<sup>5</sup> Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, 2000, Halaman 430.

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 memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.<sup>6</sup>

Tujuan pendaftaran tanah juga untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut PP No. 24/1997 pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap atau masih bersengketa, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat tanda bukti haknya.<sup>7</sup>

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam PP No. 24/1997 dijelaskan juga sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat yang dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat oleh UUPA. Kantor Pertanahan yang menyelenggarakan pendaftaran tanah tersebut adalah unit kerja Badan Pertanahan Nasional wilayah Kabupaten/Kota atau wilayah administrasi lainnya, setingkat yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah menurut PP No. 24/1997

---

<sup>6</sup> *Ibid* ..... Hal. 425.

<sup>7</sup> Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah Sebelum dan Sesudahnya Berlakunya UUPA*, Armico, Bandung, 1994.



yang merupakan penyempurnaan PP No. 10/1961 meliputi kegiatan-kegiatan sebagai berikut :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya
- c. Penerbitan sertipikat
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- f. Hak atas tanah yang harus didaftarkan

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

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

Dalam Pasal 9 PP No. 24/1997 dijelaskan lebih rinci lagi mengenai obyek pendaftaran tanah, 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. Dalam hal tanah negara sebagai objek pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah negara dalam daftar tanah.

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

## **2. Manfaat Pendaftaran Tanah**

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

a. Bagi masyarakat :

- 1) Mendapatkan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah.

- 2) Menghindari adanya perselisihan-perselisihan tentang masalah pertanahan yang biasanya timbul. Pada masyarakat pedesaan masalah batas merupakan yang dapat menimbulkan pertengkaran. Dengan adanya sertipikat yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah yang memuat data yuridis dan data teknik mengenai hak atas tanah pertengkaran tersebut dapat dicegah dan dihindari.
- 3) Memberikan kemudahan kepada pihak-pihak yang memerlukan data-data tentang tanah yang telah didaftarkan di Badan pertanahan Nasional.

b. Bagi Pemerintah :

- 1) Terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, sehingga apabila diperlukan data-data tentang tanah yang sudah didaftarkan pemerintah dapat memperolehnya dengan cepat.
- 2) Meningkatkan pendapatan negara dari pemasukkan negara lain melalui pendaftaran.
- 3) Meningkatkan pendapatan negara dari sektor pajak (pajak bumi dan bangunan)

### **3. Tata Cara Pendaftaran Tanah**

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

a. Pendaftaran hak atas tanah yang belum pernah didaftarkan

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

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

c. Pemberian hak

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

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

- 1) Surat jual beli, hibah sebelum tanggal 23 Maret 1961 (asli)
- 2) Surat keterangan kepemilikan yang dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh camat setempat.
- 3) Surat bukti kewarganegaraan/ganti nama atau KTP bagi WNI keturunan (non pribumi).
- 4) Surat pelunasan pajak
- 5) Salinan buku C desa yang dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh camat setempat.

Adapun tata cara pendaftaran tanahnya adalah dengan melakukan hal-hal sebagai berikut :

- 1) Pemilik/ahli waris/pembeli mengajukan permohonan kepada Kantor Pertanahan setempat dengan menggunakan blanko formulir yang telah tersedia.
  - 2) Pemilik hak (pemohon) setelah melengkapi persyaratan yang disebutkan di atas pendaftaran dan biaya pengukuran. Untuk biaya pengukuran sebesar 2,5% dari harga atas tanah yang didaftarkan.
  - 3) Setelah biaya yang diperlukan dilunasi maka kegiatan selanjutnya adalah dilakukan pengukuran dan disaksikan oleh pemilik tanah yang berbatasan dengan obyek pendaftaran tanah.
  - 4) Kemudian oleh Kantor Pertanahan diterbitkan pengumuman tentang permohonan hak atas tanah tersebut selama dua (2) bulan berturut-turut.
  - 5) Setelah pengumuman berakhir dan tidak ada pihak yang keberatan atas permohonan hak atas tanah tersebut, maka Kantor Pertanahan menerbitkan sertifikat tanah sebagai bukti kepemilikan atas tanah.
- b. Dengan Proses Penegasan Hak Apabila
- 1) Alasan kepemilikan hak tidak asli tetapi pemegang hak atas tanah tetap seperti pada tahun 1960.
  - 2) Surat keterangan Kepemilikan tanah dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh camat setempat.

3) Salinan buku C desa yang dibuat oleh Kepala Desa yang dikuatkan oleh camat setempat

4) Pelunasan Pajak

Tatacara pendaftaran tanahnya adalah sebagai berikut :

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

2) Permohonan diajukan kepada Panitia A pada Kantor Pertanahan dengan membayar biaya pendaftaran dan biaya pengukuran kepada panitia A.

3) Panitia A akan meneliti, memeriksa dan kemudian mengadakan pengukuran.

4) Kemudian oleh Kantor Pertanahan diterbitkan pengumuman tentang permohonan hak atas tanah tersebut selama (2) bulan berturut-turut.

5) Kantor pertanahan meneruskan dan mengusulkan permohonan tersebut ke Kantor wilayah BPN. Propinsi Jawa Tengah untuk mendapatkan penegasan/pengakuan hak.

6) Kantor wilayah BPN Propinsi Jawa Tengah menerbitkan surat keputusan penegasan / pengakuan hak yang salinannya diberikan kepada pemohon untuk didaftarkan ke Kantor

Pertanahan setempat dengan prosedur seperti pendaftaran di atas.<sup>8</sup>

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

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

Untuk pembagian harta warisan ada persyaratan lain yang harus dipenuhi, yaitu : Keterangan pelunasan pajak tanah sampai dengan saat meninggalnya pewaris.

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

- 1) Kutipan otentik berita acara lelang yang dibuat oleh kantor lelang.
- 2) Tanda bukti lunas pembayaran pajak tanah
- 3) Sertipikat dari tanah yang bersangkutan

---

<sup>8</sup> A.P Perlindungan, *Komentar Atas UUPA*, Alumni Bandung, 1984.

- 4) Turunan surat kewarganegaraan Indonesia (suami-istri) yang disahkan oleh yang berwenang
- 5) Pernyataan jumlah tanah yang dimiliki
- 6) Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang diminta sebelum dilelang dilaksanakan.

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

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

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

- 1) Dibayarkan pada Kantor Bendahara Negara untuk membayar uang pemasukkan kepada koperasi atau biaya administrasi.
- 2) Dibayar pada Bank untuk uang pemasukkan bagi yayasan dana Landreform.

c. Membayar uang pendaftaran

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

- a. Surat permohonan sertipikat baru



- b. Surat pernyataan dari kepolisian tentang hilangnya sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan.

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

- a. Hak Guna Usaha
- b. Hak Milik, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan. Untuk memperoleh hak guna usaha maka pemohon harus melakukan kegiatan-kegiatan pada kantor Badan Pertanahan Nasional Propinsi sebagai berikut :
  - 1) Mengisi formulir permohonan dan kelengkapannya
  - 2) Membayar :
    - a) Biaya pemeriksaan panitia B
    - b) Biaya Fatwa Guna Tanah
  - 3) Selanjutnya Panitia B melakukan pemeriksaan tanah dan sidang yang menghasilkan Fatwa berisi :
    - a) Risalah Pemeriksaan Panitia B
    - b) Fatwa Tata Guna
    - c) Fatwa Inpesktorat Perkebunan
    - d) Rekomendasi dari Gubernur Kepala Tingkat II
    - e) Referensi Bank
    - f) Rekomendasi dari Gubernur Kepala Daerah Tingkat I

- 4) Bila guna usaha < 25 Ha + Tanaman keras maka wewenang pengolahan/penyelesaian permasalahan ini adalah pada gubernur Daerah Tingkat I. Bila luas tanah > 25 + Tanaman keras merupakan wewenang Menteri Dalam Negeri (pusat).
- 5) Bila permohonan dikabulkan maka diterbitkan SK pemberian hak tanah dan Menteri Dalam Negeri. Kutipan SK tersebut disampaikan kepada pemohon.
- 6) Dari berkas tersebut kemudian diusulkan kepada Menteri dalam Negeri Direktorat Jendral Agraria.

Untuk permohonan selain hak guna usaha maka pemohon harus mengajukan permohonan melalui Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dengan mengisi formulir permohonan dan melengkapi kelengkapan sebagai berikut :

- 1) Uang muka pengukuran (2,5% dari taksiran harga umum tanah yang menjadi obyek pendaftaran)
- 2) Biaya Fatwa tataguna tanah
- 3) Biaya pemeriksaan panitia A
- 4) Selanjutnya Panitia A melakukan pemeriksaan dan sidang dengan menghasilkan fatwa Kepala Sub Pendaftaran Tanah Kabupaten/Kota dan selanjutnya risalah pemeriksaan tanah Panitia A.
- 5) Kemudian data-data yang ada diolah di Daerah Tingkat I.

- a) Hak milik merupakan wewenang dari Gubernur Daerah Tingkat I bila luas tanahnya sekurang-kurangnya 2 Ha untuk tanah pertanian dan kurang dari 2000 m<sup>2</sup> untuk perubahan. Sedangkan bila luas tanah diatas ketentuan tersebut maka permasalahan ini merupakan wewenang Menteri Dalam Negeri.
- b) Hak Guna Bangunan  
Hak guna bangunan merupakan wewenang Gubernur Daerah Tingkat I apabila luas tanah kurang dari 2000 m<sup>2</sup> dengan jangka waktu maksimum 20 tahun. Bila luas tanahnya lebih dari 2000 m<sup>2</sup> merupakan wewenang Menteri Dalam negeri.
- c) Hak Pakai  
Merupakan wewenang dari Gubernur Daerah Tingkat I apabila luas tanah kurang dari 2000 m<sup>2</sup> dengan jangka waktu kamsimum 10 tahun. Bila luas tanahnya lebih dari 2000 m<sup>2</sup> merupakan wewenang Menteri Dalam Negeri.
- d) Hak pengelolaan merupakan wewenang Menteri Dalam Negeri.<sup>9</sup>

---

<sup>9</sup> T. Haryanto, *Cara Mendapatkan Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, 1981.

### **BAB III**

#### **HASIL PENELITIAN DAN ANALISIS**

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

Menurut Ronny Hanitijo Soemitro tentang penelitian hukum, bahwa “Penelitian dapat dibedakan menjadi penelitian hukum normatif dan penelitian hukum sosiologis penelitian hukum dilakukan dengan cara meneliti bahwa pustaka yang merupakan data sekunder dan disebut juga penelitian hukum sosiologis atau empiris terutama meneliti data primer.”<sup>10</sup>

#### **3.1. Metode Pendekatan**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris. Pendekatan yuridis berarti bahwa penelitian ini meliputi lingkup penelitian inventarisasi hukum positif yang merupakan kegiatan pendahuluan dari seluruh rangkaian proses dalam penelitian hukum. Sebelum norma hukum *in concreto* atau sebelum ditemukan teori tentang proses kehidupan hukum, perlu diketahui lebih dahulu apa saja yang termasuk di dalam hukum positif yang sedang berlaku.

---

<sup>10</sup> Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia, 1988, Hal. 11

Mengingat penelitian ini ditujukan untuk menemukan *law in action* dari suatu peraturan, maka selain menggunakan pendekatan yuridis, dilakukan pula pendekatan empiris. Pendekatan secara empiris diselenggarakan guna memperoleh keterangan yang lebih mendalam tentang hal-hal yang berkenaan dengan berbagai faktor pendorong pelaksanaan suatu peraturan yang berkaitan dengan permasalahan.

### **3.2. Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berada di Kabupaten Kudus.

Penelitian ini juga dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus.

### **3.3. Spesikasi Penelitian**

Untuk mendapat data yang mempunyai hubungan dengan masalah yang diteliti maka penulis mengadakan penelitian studi dengan menguraikan secara deskriptif analisis yaitu menggabungkan apa yang ada di lapangan dengan cara menganalisa data-data yang ada di lapangan.

### **3.4. Sumber Data**

Dalam penelitian ini penulis menggunakan 2 (dua) sumber data yaitu data sekunder dan data primer. Data sekunder yaitu data yang diperoleh dari bahan kepustakaan sedangkan data primer yaitu data yang diperoleh dari wawancara dengan staf Badan Pertanahan Nasional dan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ada di Kabupaten Kudus.

#### **3.4.1. Bahan Hukum Primer yang meliputi :**

Pengaturan yang khusus mengenai PPAT :

- a. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tanggal 05 Maret 1997 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Juli 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- c. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tanggal 1 Oktober 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- e. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tanggal 22 Maret 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah.

#### **3.4.2. Bahan Hukum Sekunder**

Meliputi bahan-bahan yang erat hubungannya dengan bahan hukum primer seperti berbagai buku hasil karya para pakar, hasil-hasil penelitian, berbagai hasil seminar atau kegiatan ilmiah lainnya yang berkaitan dengan permasalahan yang dibahas.

### **3.4.3. Bahan Hukum Tersier**

Yaitu bahan-bahan yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum dan wawancara dilakukan guna memperoleh data pendukung untuk menunjang data sekunder yang berasal dari studi kepustakaan.

Data primer merupakan hasil penelitian langsung penulis, yaitu berupa hasil wawancara dengan : Kepala Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ada di Kabupaten Kudus

## **3.5. Teknik Pengumpulan Data**

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

### **3.5.1. Studi Dokumen**

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

### **3.5.2. Wawancara**

Untuk mendapatkan data, penulis melakukan wawancara dengan mengadakan wawancara secara langsung baik dengan Notaris / Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maupun dengan pejabat yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus.

### **3.5.3. Daftar Pertanyaan (Kuesioner)**

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

## **3.6. Penentuan Populasi dan Sample**

### **3.6.1. Populasi**

Populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas : obyek/subyek yang mempunyai kuantitas dan karakteristik tertentu yang ditetapkan oleh peneliti untuk dipelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.

Jadi populasi bukan hanya orang, tetapi juga benda-benda alam yang lain. Populasi juga bukan sekedar jumlah yang ada pada obyek / subyek yang dipelajari, tetapi meliputi seluruh karakteristik / sifat yang dimiliki oleh subyek atau obyek itu.

Populasi dalam penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang ada di Kabupaten Kudus sebanyak 3 (tiga) orang dan Kantor Pertanahan Kabupaten Kudus .

### **3.6.2. Teknik Sampel**

Teknik sampel yang digunakan dalam penelitian ini adalah secara *non random, purposive sampling*, yaitu penarikan sampel yang dilakukan dengan cara mengambil subyek yang didasarkan pada tujuan tertentu,



artinya dalam penelitian ini PPAT yang sering membuat akta dan Kantor Pertanahan selaku Tempat Pendaftaran Tanah.

### **3.7. Analisa Data**

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

### **3.8. Fungsi Dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus**

#### **3.8.1. Pelaksanaan Fungsi dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus**

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis lakukan di Kabupaten Kudus dengan mewawancarai beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ada di Kabupaten Kudus menurut mereka mengenai Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting sekali, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah disini maksudnya adalah : bahwa dengan adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut akan memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan-penjelasan yang menyangkut tentang peran Pejabat Pembuat

Akta Tanah kepada masyarakat tanpa membedakan golongan dari mana masyarakat tersebut berasal, golongan itu dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu :

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

Supaya peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat diketahui oleh banyak khalayak masyarakat yang belum seluruhnya mengetahui apa peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah itu maka, disini penulis akan menguraikan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut yang telah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 sebagaimana berikut ini "Di dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peranan selaku pejabat yang ditugaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang menurut Peraturan Pemerintah dan perundang-undangan yang bersangkutan (pembuatan akta jual beli, tukar-menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), pembagian hak milik, pemberian hak guna bangunan / membebaskan hak tanggungan"

Di dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor I / 2006 disebutkan bahwa : "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 susunan yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor I / 2006 Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membantu masyarakat di dalam menghadapi permasalahannya yang masih biasa ditemui. Permasalahan-permasalahan tersebut adalah : Belum mengertinya bagaimana yang benar dalam mengurus keperluan pembuatan akta-akta antara lain akta jual beli tanah dan lain-lainnya dimana keperluan pembuatan di dalam pembuatan akta jual beli tanah dan akta lainnya harus melibatkan peranan PPAT, hal yang sedemikian di atas biasanya diabaikan oleh masyarakat begitu saja tanpa memikirkan dampaknya bilamana terjadi sesuatu permasalahan dikemudian hari.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini berarti sekali bagi seluruh masyarakat agar semakin memahami keuntungan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah bila masyarakat menghadapi masalah yang ada hubungannya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut hendaknya didukung oleh pihak-pihak yang terkait yaitu Kantor Pertanahan, masyarakat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri, supaya semakin jelas peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertujuan untuk memberikan kelancaran, kemudahan kepada seluruh lapisan masyarakat dan dengan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24 1997) dapat mencegah terjadinya pemalsuan akta-kata tanpa diketahui Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh orang-orang yang tidak bertanggung dan hanya merugikan masyarakat.<sup>11</sup>

---

<sup>11</sup> Wawancara dengan Ibu Saraswati Retno, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus pada tanggal 27 Januari 2009.

Selain peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah di atas, dalam kaitannya dengan Pendaftaran Tanah sangat membantu kepala Kantor Pertanahan dan pendaftaran itu sendiri diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang bertugas pelaksanaannya dilakukan oleh kepala Kantor Pertanahan.

Mengingat pentingnya tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kehidupan masyarakat di Indonesia sekarang ini maka pemerintah menetapkan juga kriteria-kriteria dan syarat-syarat dari Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan orang yang dapat diangkat menjadi PPAT menurut Pasal 11 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37/1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu :

- **PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.**
- **Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.**
- **Ujian PPAT diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.**

Menurut Pasal 12 bahwa sebelum mengikuti ujian PPAT yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT. Pendidikan dan pelatihan PPAT dimaksudkan untuk mendapatkan

calon PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Pendidikan dan pelatihan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi pendidikan dan pelatihan pertama diselenggarakan sebagai salah satu persyaratan untuk mengikuti ujian pengisian formasi PPAT dalam rangka pengangkatan PPAT pertama kali. Pendidikan dan pelatihan khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman atau pengetahuan lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan dibidang pertanahan. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT yang tercantum dalam Pasal 14 Peraturan Kepala BPN Nomor : 1/2006 bahwa yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional, selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pengangkatan PPAT.

Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara, tetapi yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT tetapi dikecualikan bagi Camat dan atau apabila di daerah Kabupaten / Kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Penunjukkan

Camat sebagai PPAT sementara dilakukan di dalam hal di daerah Kabupaten/Kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Sedangkan penunjukkan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT khusus dilakukan oleh Kepala Badan untuk perbuatan hukum tertentu.

Di dalam kaitannya dengan Pendaftaran Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peranan yang sangat penting, sebab Pejabat Pembuat Akta Tanah yang merupakan pejabat umum yang ditunjuk untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta. Adapun pembuatan akta-akta itu meliputi :

1. Akta jual beli
2. Tukar menukar
3. Hibah
4. Pemasukan kedalam perusahaan (inbreng)
5. Pembagian hak bersama
6. Pembagian Hak Tanggungan
7. Pemberian Hak Guna Bangunan atas Tanah Hak Milik
8. Pemberian Hak Pakai atas Tanah Hak Milik

Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah (antara lain termasuk HGU dan tanah bekas Hak Milik Adat) atau hak-hak atas tanah yang menurut sifatnya dapat dialihkan atau dibebani Hak Tanggungan atau membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Disamping tanah mana yang dapat dibuat akta oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebelum membuat akta seseorang Pejabat Pembuat

Akta Tanah perlu meneliti apakah secara administratif sebidang tanah tersebut memenuhi syarat untuk dilakukan perbuatan hukum dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berada dalam daerah kerjasanya.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 setiap peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.

Maka dari itu peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting sebab tanpa adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dirasakan tidak adanya pembuktian-pembuktian akta apabila ada suatu permasalahan / sengketa.<sup>12</sup>

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat memberi peningkatan sumber penerimaan negara dari sektor pajak, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan besar mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan sebelum membuat akta. Dan mengingat fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disamping itu fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah juga lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas

---

<sup>12</sup> Wawancara dengan Ibu Siti Muniroh, Notaris dan PPAT di Kudus pada tanggal 20 Januari 2009.

Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 nomor 42, tambahan lembaran Negara nomor 3632).

Adanya uraian-uraian peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut di atas diharapkan akan berguna sekali terutama untuk khayalak masyarakat yang belum mengerti tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta bagi pemerintah diharapkan juga dapat memberi kebijaksanaan bagi masyarakat yang belum mengerti peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan seringnya diadakan suatu pengarahan, penjelasan melalui Kantor Pertanahan agar tercapai tujuan dari target pemerintah untuk membuat masyarakat tidak lagi terjadi sengketa, perselisihan tentang permasalahan yang dihadapi (jual beli tanah dan lain-lainnya).<sup>13</sup>

Apabila akta PPAT telah dapat menjawab pertanyaan mengenai telah terpenuhi kecakapan dan kewenangan sedang Kantor Pertanahan masih memerlukan persyaratan yang berkaitan dengan terpenuhinya kecakapan dan kewenangan, maka Kantor Pertanahan akan ikut bertanggung jawab atau setidaknya telah mengurus sesuatu hal yang seharusnya menjadi tanggung jawab PPAT (misal kuasa menjual atau persetujuan suami / istri).

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT berfungsi dan bertanggung jawab :

---

<sup>13</sup> Wawancara dengan Bapak Djoko Sanjoto, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus pada tanggal 24 Januari 2009.



Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak, PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan, PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan PPAT bertanggung jawab sahnyanya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Menurut Pasal 28 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 bahwa :

1. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena :
  - a. permintaan sendiri;
  - b. tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan usaha atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan atau Pejabat yang ditunjuk;

- c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - d. diangkat sebagai PNS atau anggota TNI / POLRI.
2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena :
- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
  - b. dijatuhi hukuman kurungan / penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
  - c. melanggar kode etik profesi;
3. Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c antara lain :
- a. memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - b. dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5);
  - c. tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;

- d. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); dan
  - e. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.
4. Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain :
- a. membantu melakukan permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - b. melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - c. melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
  - d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
  - e. membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
  - f. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
  - g. pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
  - h. pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih dalam sengketa yang mengakibatkan penghadap

yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;

- i. PPAT tidak membacakan aktanya dihadapan para pihak maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

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

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

Akta PPAT yang dibuat tidak semata-mata atas permintaan para pihak / pihak, misal para pihak meminta dibuatkan akta jual beli dan langsung dibuatkan akta jual beli. Disamping memperhatikan permintaan para pihak, PPAT perlu melihat perbuatan hukum apa yang sebenarnya terjadi dengan cara :

- a. menggali kasus;
- b. menemukan kasus hukum;

c. pembuatan akta sesuai transaksi atau perbuatan hukum yang sebenarnya terjadi.

Mengingat besarnya peranan hak-hak atas tanah maka berlakunya Undang Undang Pokok Agraria beserta aturan pelaksanaannya, peralihan hak dipandang perlu ditingkatkan lebih tinggi dan diatur sendiri. Peralihan hak atas tanah tidak lagi dibuat oleh / hadapan kepala desa atau kepala suku atau secara dibawah tangan tetapi harus dibuat dihadapan Notaris sebagai PPAT. Kewajiban pembuatan akta peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT tercantum dalam Pasal 37 Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Proses pembuatan akta jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT yang daerah kerjanya meliputi wilayah dimana tanah yang akan dijual itu terletak yang dihadiri oleh penjual, pembeli dan sekurang-kurangnya 2 orang saksi. Pembeli dan menjual masing-masing dapat diwakili oleh kuasanya.<sup>14</sup>

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

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

---

<sup>14</sup> Wawancara dengan Ibu Sarawsati Retno, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus pada tanggal 28 Januari 2009.

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

Hal yang demikian ini adalah faktor-faktor yang menghambat proses pembuatan akta peralihan hak oleh PPAT, hal ini dapat dikemukakan karena menurut ketentuan peraturan yang sebagaimana ternyata di dalam Pasal 24 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dijelaskan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar (bersertipikat), wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, yaitu : Surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris (dapat berupa akta keterangan hak mewaris atau surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris)

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum di daftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dan, apabila penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Apabila penerima lebih dari satu orang dan waktu peralihan hak tersebut didaftarkan disertai dengan akta pembagian waris yang memuat keterangan bahwa hak atas tanah tertentu jatuh kepada seorang penerima warisan tertentu, pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan kepada penerima warisan yang bersangkutan berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan akta pembagian waris tersebut. Warisan berupa hak atas tanah yang menurut pembagian waris harus dibagi bersama antara beberapa penerima warisan atau waktu didaftarkan belum ada akta pembagian warisnya, didaftar peralihan haknya kepada para penerima waris yang berhak sebagai hak bersama mereka berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris dan atau akta pembagian waris tersebut.<sup>15</sup>

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

Dari permasalahan di atas untuk dapatnya menandatangani akta peralihan hak dihadapan PPAT harus disertakan dahulu surat keterangan ahli waris pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilampiri dengan surat kematian dari yang berwenang (dokter,

---

<sup>15</sup> Wawancara dengan Bapak Hartono, Kepala Sub Bagian Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus pada tanggal 21 Januari 2009.

Lurah/Kepala Desa yang bersangkutan). Sedangkan hal yang demikian memerlukan waktu penyelesaiannya, apabila menghadapi hal sedemikian PPAT memberi masukan kepada ahli waris agar segera mengurus surat-surat tersebut, mengingat peralihan hak baru bisa dilaksanakan apabila hal tersebut dipenuhi sebagaimana mestinya.

2. Tanah pertanian yang akan dijual belikan, tetapi dari pihak pembeli bertempat tinggalnya tidak sederah dengan tanah pertanian tersebut.

Dalam hal ini seorang perwira ABRI datang menghadap PPAT yang berkedudukan di Kabupaten Kudus, perwira ABRI tersebut bertempat tinggal di Surabaya dengan maksud akan mengadakan jual beli tanah yang mana tanah tersebut terletak di Kabupaten Kudus, dengan membawa surat persetujuan dari Gubernur / Kepala Daerah Jawa Timur.<sup>16</sup>

Permasalahan di atas tidak sepatasnya dilakukan oleh seorang perwira ABRI yang menggunakan kekuasaan dari Gubernur / Kepala Daerah untuk melakukan jual beli tanah, dimana jelas-jelas tanah pertanian itu terletak di luar tempat tinggalnya (Surabaya) dan di dalam bentuk pemindahan hak (kecuali hibah waris kepada pegawai negeri) dilarang dilakukan sebab ada Peraturan Pemerintah Nomor 41/1964 khususnya Pasal 3 d yang menjelaskan bahwa : dapat mengakibatkan penerima hak memiliki tanah secara absentase dilarang. Dengan demikian perwira ABRI

---

<sup>16</sup> Wawancara dengan Bapak Djoko Sanjoto, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus pada tanggal 28 Januari 2009.



tersebut dapat mengetahui walaupun di dalam pembelian tanah menggunakan surat persetujuan Gubernur tetapi tidak dapat seorang perwira ABRI itu memaksa PPAT untuk membuat akta jual beli tanah.<sup>17</sup>

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

Hal ini dapat / bisa terjadi disebabkan oleh adanya unsur kelalaian atau adanya unsur kesengajaan dari pihak lainnya yang bersangkutan sehingga mengakibatkan nama yang seharusnya tercantum dalam sertipikat itu tidak ada. Hal ini terjadi biasanya terhadap masyarakat pedesaan. Permasalahan akan timbul jika penjual dalam hal ini orang tua telah terlebih dahulu menerima persekot kemudian nama yang tercantum dalam sertipikat meninggal dunia kemudian ahli waris tidak mengakui adanya perjanjian jual beli yang diadakan orang tuanya.

### 3.8.3. Upaya PPAT Dalam Mengatasi Faktor-faktor yang

#### Menghambat Pembuatan Akta Jual Beli Tanah dan Peralihan Hak

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

---

<sup>17</sup> Wawancara dengan Ibu Siti Muniroh, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus pada tanggal 24 Januari 2009.

Upaya PPAT dalam mengatasi faktor penghambat tersebut adalah sebagai berikut :

1. Untuk pihak ahli waris (peralihan hak)

a. PPAT memberi saran pada ahli waris untuk secepatnya mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah kepada Kantor Pertanahan dengan melampiri :

1) Sertipikat hak atas tanah atas nama pewaris, atau apabila mengenai tanah yang belum terdaftar, bukti pemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997.

2) Surat Kematian atas nama pemegang hak yang tercantum dalam sertipikat yang bersangkutan dari kepala Desa / Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan, atau instansi lain yang berwenang.

3) Surat tanda bukti sebagai ahli waris yaitu :

a) Wasiat dari pewaris, yaitu :

Suatu pemberian benda dari pewaris kepada orang lain yang akan berlaku setelah pewaris meninggal dunia.

b) Putusan Pengadilan, yaitu :

Putusan yang diberikan oleh pengadilan kepada ahli waris untuk mendapatkan kekuatan hukum, supaya dapat menerima yang sudah menjadi haknya.

c) Penetapan hakim/ ketua pengadilan, yaitu :

Penetapan hakim/ ketua pengadilan yang dikeluarkan untuk memberikan keabsahan atas suatu hak, kepada para penerima hak yang sah dan tidak dapat digugat oleh pihak lain yang bukan penerima hak tersebut.

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

## 2. Untuk pihak pembeli (akta jual beli tanah)

PPAT memberikan saran-saran kepada pihak pembeli yang bertujuan tidak merugikan pihak pembeli sendiri dan untuk dapat pembuatan akta tanah tersebut ada 2 (dua) hal sebagai berikut :

1. PPAT menyarankan kepada pembeli untuk tetap menemui penjual yang bersangkutan serta meminta kepada penjual agar membuat kuasa menjual kepada pembeli (termasuk menjual kepada pembeli diri sendiri), yang mana harus dibuat dihadapan Notaris setempat.
2. PPAT menyarankan kepada pembeli untuk menghadap kepala ketua Pengadilan Negeri dalam wilayah hukum tanah yang bersangkutan, supaya dibuka sidang menetapkan bahwa pembeli adalah seorang yang

beritikad baik dan selaku pihak yang perlu dilindungi kepentingan hukumnya dan sekaligus ditetapkan bahwa PPAT yang berwenang diperbolehkan membuat pemindahan haknya.

Maka dalam hal ini juga tidak lepas dari peran Kantor Pertanahan dimana tempat wilayah PPAT bertugas, dan dimana masih biasa ditemui ada oknum-oknum dari Kantor Pertanahan yang sengaja menghambat jalannya pembuatan akta yang dilakukan oleh PPAT dengan memalsukan data-data yang seharusnya data-data tersebut dibuat berdasarkan kenyataan yang sesuai dengan keadaan yang ada.<sup>18</sup>

### 3. Untuk Pihak Perwira ABRI

a. PPAT memberikan saran-saran kepada pihak perwira ABRI yang mempunyai maksud supaya perwira ABRI tidak semena-mena memaksa PPAT untuk membuat akta jual beli, yang mana nantinya menyimpang dari tujuan pokok tugas PPAT yang ditunjuk oleh kepala Badan Pertanahan Nasional. Adapun saran-saran dari PPAT adalah sebagai berikut :

1. PPAT menyarankan kepada perwira ABRI bahwa ia tidak boleh membeli tanah di Kabupaten Kudus karena perwira ABRI tersebut bertempat tinggal di Surabaya.
2. PPAT juga tidak akan membuat akta jual beli tanah yang diminta oleh perwira ABRI, walaupun perwira ABRI itu membawa surat persetujuan dari Gubernur / Kepala Daerah Jawa Timur. Jika tanah

---

<sup>18</sup> Wawancara dengan Ibu Sarawsati Retno, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus pada tanggal 27 Januari 2009.

yang dibelinya itu tanah bangunan, maka PPAT akan bersedia membuat akta jual beli.

3. Bagi WNI asli, surat keterangan ahli waris yang dibuat oleh para ahli waris dengan disaksikan oleh 2 orang saksi yang dikuatkan oleh kades / kelurahan dan camat tempat tinggal pewaris pada waktu meninggal dunia.
4. Untuk ahli waris yang tidak mengakui adanya perjanjian jual beli yang dilakukan orang tuanya

Penyelesaian dalam masalah ini harus dibuatkan surat fatwa waris yang menetapkan siapa-siapa yang menjadi ahli warisnya. Dalam hal ini maka ahli waris harus mengakui perbuatan hukum yang telah dilakukan terdahulu. Proses pembuatan hukum selanjutnya dilakukan oleh para ahli warisnya, bagi ahli waris yang tidak mau mematuhi ketentuan yang tercantum dalam surat penerimaan perseko yang telah dibuat maka yang merasa dirugikan berhak untuk mengajukan gugatan atau bantahan kepada pihak berwenang.<sup>19</sup>

#### **3.8.4. Faktor-faktor yang Menghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Kudus**

---

<sup>19</sup> Wawancara dengan Ibu Sarawsati Retno, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus pada tanggal 27 Januari 2009.

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

Perbuatan hukum tertentu ialah sebagai berikut :

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

Kaitan antara tugas PPAT dan Pendaftaran Tanah dapat diuraikan dengan peraturan yang mengaturnya, yaitu : Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1/2006 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 banyak sekali keterkaitan PPAT dan pendaftaran tanah. Sebab tanpa adanya Akta PPAT seseorang atau Badan Hukum tidak dapat mendaftarkan tanahnya, yang dapat diketahui oleh sebab itu penulis akan menguraikannya.

Bahwa Pendaftaran Tanah menurut Ibu Saraswati Retno, SH. Notaris dan PPAT di Kudus, PPAT akan ikut serta membantu Kantor Pertanahan sebab pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertamanya memerlukan tersedianya perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya.

Selain itu dalam menghadapi kasus-kasus konkret diperlukan juga terselenggaranya Pendaftaran Tanah yang mungkin untuk dengan mudahnya membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, dan bagi para pihak yang berkepentingan, seperti calon pembeli dan calon kreditor, untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi obyek perbuatan hukum yang akan dilakukan, serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijaksanaan pertanahan.<sup>20</sup>

Kekurangan anggaran atau biaya, yang masih terjadi di masyarakat pada umumnya, juga disebabkan karena keadaan obyektif tanah di Jawa Tengah khususnya di daerah Kabupaten Kudus masih mempunyai jumlah tanah yang besar serta terdapat di wilayah yang tersebar di daerah pelosok ataupun pedesaan. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24/1997 yang penyempurnaannya Peraturan Pemerintah Nomor 10/1997 ini, tetap dipertahankan tujuan dan sistem yang digunakan, yang pada hakikatnya

---

<sup>20</sup> Wawancara dengan Bapak Hartono, Kepala Sub Bagian Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Kudus, tanggal 25 Januari 2009.

sudah ditetapkan dalam UUPA, yaitu bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan dan bahwa sistem publikasinya adalah sistem negatif, tetapi yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, seperti yang dinyatakan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 (2) UUPA.

Tujuan penyelenggaraan Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

1. Tujuan Hukum

Untuk menjamin Kepastian Hukum mengenai Hak-hak Atas Tanah :

- a. Pemiliknya
- b. Batas-batasnya
- c. Hak-hak atas tanahnya

2. Tujuan Fiskal

Tersedianya Informasi Pertanahan (Kadastral) bagi pemerintah untuk tujuan perpajakan (Fiskal)

3. Tujuan Pemerintahan

Tersedianya peta dan daftar pemilik di atas peta skala besar, untuk penyelenggaraan pemerintahan diantaranya untuk perencanaan-perencanaan pembangunan yang langsung atau tidak langsung melibatkan pemilik tanah.

Ada 4 (empat) prinsip dalam pendaftaran tanah :

a. Prinsip pembukuan (*booking principle*)

Prinsip pembukuan berarti bila terjadi mutasi atau peralihan hak, maka hal itu baru sah (legal) setelah didaftar dalam daftar umum.

b. Prinsip persetujuan (*consent principle*)

Prinsip persetujuan berarti bahwa pihak yang terdaftar harus memberikan persetujuan untuk terjadinya perubahan pendaftaran dalam daftar umum. Tidak ada perubahan dalam daftar umum tanpa persetujuannya.

c. Prinsip publisitas (*principle of publicity*)

Prinsip publisitas berarti bahwa ada prinsip daftar-daftar umum itu terbuka untuk umum yang ingin memeriksa untuk mengetahui mengenai hak maupun perbuatan hukum menyangkut sesuatu bidang tanah. Prinsip ini merupakan bagian dari upaya memberikan perlindungan hukum.

d. Prinsip spesialitas (*principle of speciality*)

Prinsip spesialisasi berarti bahwa dalam pendaftaran tanah dan sebagai konsekuensinya, baik subyek hak (orang, badan hukum) dan obyek hak (tanahnya) harus jelas identifikasinya)

Pendaftaran Tanah juga tetap dilaksanakan melalui dua cara, yaitu pertama-tama secara sistematis yang meliputi wilayah satu desa atau keseluruhan atau sebagainya yang terutama dilakukan atas prakarsa Pemerintah dan secara sporadik, yaitu pendaftaran mengenai bidang-bidang tanah atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individual atau massal.

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

Dalam rangka memberi kepastian hukum kepada para pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat, yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah bersertipikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkan sertipikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

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

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1/2006.



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

Kewajiban PPAT menyampaikan akta beserta dokumen ketentuannya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditanda tangani akta, PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar (Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997)

Maksud dari ketentuan tersebut bahwa :

1. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, perbuatan hukum peralihan hak dan pembebanan hak harus diikuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan.
2. Pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak merupakan suatu sistem tersendiri dan kewajiban penyampaian akta dan dokumen untuk pendaftaran merupakan salah satu sub sistemnya.
3. Karena pelaksanaan sistem pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak terkendala oleh adanya pungutan, maka pungutan tersebut dihentikan.
4. Penyampaian akta oleh PPAT merupakan penyampaian berkas permohonan pendaftaran sehingga akta dan dokumen tersebut harus memenuhi syarat kelengkapan untuk pendaftaran.
5. Apabila untuk pendaftaran tersebut terdapat kegiatan lain yang harus dilakukan oleh pemohon ataupun kegiatan pengambilan sertifikat tidak termasuk kegiatan penyampaian akta dan dokumen sehingga dilakukan oleh penerima hak sendiri atau kuasanya.

6. PPAT bertanggung jawab mengenai terpenuhinya syarat kelengkapan untuk pendaftaran yang bersangkutan.
7. Sebagian syarat kelengkapan pembuatan akta ditambah dengan permohonan pendaftaran dan akta yang bersangkutan merupakan syarat kelengkapan pendaftaran.
8. Penyampaian akta dan dokumen yang belum lengkap dapat ditolak oleh Kantor Pertanahan.
9. Permohonan yang belum lengkap yang sudah terlanjur diterima oleh Kantor Pertanahan dapat dikembalikan kepada :
  - a. PPAT yang bersangkutan apabila penerima hak belum mengurus dan penerima hak diberitahu.
  - b. Penerima hak atau kuasanya apabila telah diurus oleh penerima hak yang bersangkutan.

Pengembalian akta yang diterima oleh Kantor Pertanahan :

1. Terlebih dahulu dilakukan sosialisasi mengenai syarat kelengkapan pembuatan akta dan pendaftaran serta pemberitahuan tentang rencana pengembalian berkas.
2. Pemberitahuan untuk melengkapi berkas dan membayar biaya pengukuran dengan disertai pemberitahuan mengenai rencana pengembalian berkas apabila tidak dilengkapi.
3. Pengembalian dengan berita acara.

Keterkaitan PPAT dan Pendaftaran Tanah disini sangat jelas sekali dan saling berhubungan, apabila setelah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1/2006 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan

Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Oleh karena itu PPAT berperan penting di dalam Pendaftaran Tanah karena tanpa ada PPAT persoalan-persoalan tentang Pendaftaran Tanah akan membuat pemerintah tidak sistematis, lancar dalam menagani persoalan-persoalan di atas.<sup>21</sup>

Dalam Pasal 6 ayat (2) 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.

Maka dari apa yang telah dikemukakan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang mengenai Pendaftaran Tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadikan landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang lebih cepat.

Pasal 40 Peraturan menyebutkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Pendaftaran Pertama kali sering disebut pula pendaftaran originer (*Initial registration*). Keturunan formalnya (artinya) adalah : obyek tersebut baru akan didaftar karena belum didaftar berdasarkan PP 10/1961 atau PP 24/1997.

Istilah umum (awam, tidak baku) adalah “persertipikatan tanah” pendaftaran Pertama kali tidak selalu mengandung arti “sebelumnya belum terdaftar” menjadi “terdaftar”, antara lain :

- a. Pemberian HGB dan HM atas tanah HM dikategorikan pendaftarannya adalah pertama kali;
- b. Tanah wakaf dari HM;
- c. HM atas Satuan Rumah Susun;
- d. Pemberian Hak Tanggungan;

Pendaftaran Pertama kali disebut hak (atas tanah) baru, sedangkan hak lama adalah yang berasal dari konversi (penyesuaian) hak menjadi hak-hak menurut UUPA. Konversinya sendiri sudah terjadi pada tanggal 24 September 1960, yang diproses dengan pendaftaran pertama kali ini adalah pendaftarannya.

---

<sup>21</sup> Wawancara dengan Ibu Saraswati Retno, Notaris dan PPAT di Kabupaten Kudus pada tanggal 29 Januari 2009.

Pembuktian hak-hak lama tidak mengharuskan adanya bukti-bukti tertulis, tetapi dapat diajukan dan diselidiki / diteliti bukti-bukti tidak tertulis. Tetapi bukti tidak tertulis akan diproses menjadi bentuk yang tertulis.

Untuk itu dilaksanakan proses dan prosedur adjudikasi yang bersifat menentukan tetapi dalam kerangka sistem negatif. (Lihat ketentuan adjudikasi dan sistem negatif).

Dalam melaksanakan tugasnya dalam menyelenggarakan Pendaftaran Tanah, pemerintah tidak mengambil alih kebenaran yuridis (melegalisir / menjamin) keterangan tertulis maupun tak tertulis baik data fisik maupun yuridis. Pemerintah memformalisir kepastian hukum mengenai kepemilikan.

Tanggung jawab kebenaran / ketidakbenaran kepemilikan tetap ada para pihak yang terdaftar sebagai pemegang hak hasil pendaftaran pertama kali tersebut. Dalam pemberian hak, keadaannya tidak demikian, karena berasal dari tanah negara.

Batas wilayah desa / Kota / Kabupaten dan Propinsi (juga batas negara) harus juga menjadi batas tanah, walaupun dalam beberapa hal ada pengecualian misalnya dalam kasus HGU dan HPL.

Satuan wilayah tata pendaftaran tanah adalah Desa dan Kelurahan. Khusus HGU, HPL, Hak Tanggungan dan Tanah Negara, satuan wilayahnya adalah Kabupaten / Kota. (Areal HGU, HPL dan Tanah Negara dapat terletak di beberapa desa / Kelurahan, demikian pula hak tanggungan)

Batas wilayah dapat mengikuti alam (sungai) atau dibuat (jalan, bukan jalan), atau di laut. Bila mengikuti sungai sering timbul masalah : bergeser, timbul endapan, sungai pecah bercabang)

Batas disungai : terletak pada sumbu sungai. Batas di laut : harus ditentukan walaupun laut tidak boleh dikavling. "Batas" ke arah laut : propinsi (12 mil), Kab / Kota (4 mil). Batas di jalan : terletak di tepi.

Yang perlu diatur batas barunya :

- a. bila muara sungai yang menjadi batas membentuk endapan;
- b. bila karena tata ruang, ada bidang tanah yang terpotong oleh batas wilayah (misalnya desa);
- c. bila dua Kabupaten / Kota berbatasan, keduanya menghadapi laut;
- d. bila sungai bergeser (meander) atau mengalami normalisasi (pelurusan).

Di Indonesia batas ditentukan secara sederhana :

- a. kontradiktur delimitasi (tanah hak)

b. ditentukan oleh Negara (tanah negara yang dimohon haknya)

Batas tanah adalah mulainya hak satu pihak, juga berakhirnya hak pihak yang tanahnya berbatasan. Bila tanah yang berbatasan mempunyai jenis hak, jangka waktu hak dan pemegang hak yang sama, batasnya dapat dihilangkan dan bidang tanah digabung menjadi satu.

Batas tanah bisa berupa garis (sebenarnya bidang) lurus atau lengkung.

Dalam menggunakan hak, batasnya tidak selalu identik dengan batas tanah, misalnya ada batasan sempadan bangunan. Bisa juga terjadi sebaliknya, secara terbatas orang boleh menggunakan tanah negara tetapi tidak bisa menjadi pemegang hak.

Batas tanah atau batas hak sebenarnya selalu berupa bidang karena dalam menggunakan hak, selalu menggunakan ruang walaupun pada bidang tanah dan rumah susun.

Dalam peta, batas selalu dinyatakan dengan garis, dengan menggunakan skala yaitu perbandingan linier diperkecil.

Jenis hak dalam satu bidang tanah adalah seragam, tidak ada dua hak berdampingan tanpa batas. Tetapi satu jenis hak ada kalanya dapat membebani hak lain, misalnya HGB atau HP di atas HM, atau HT di atas HM. Semua HAT berada di atas hak ulayat bangsa.

Batas tanah menentukan luas tanah. Luas bidang adalah luas proyeksi ortogonal permukaan bumi pada bidang horisontal. Bila tanah luas (tanah negara misalnya), digambar batasnya pada bidang datar (peta) melalui proses proyeksi peta, yaitu proses matematis-geometris menggambarkan bidang lengkung bagian permukaan bumi ke atas bidang datar peta.

Hal tersebut di atas sering menimbulkan persoalan dimana pemilik tanah mempunyai "angka luas" yang ternyata tidak sama dengan hasil pengukuran oleh pihak BPN / Surveyor / Kadastral.

Bagian dari adjudikasi, mengenai batas tanah. Penentuan batas di lapangan antara dua tanah hak, berdasarkan kesepakatan antara para pemegang hak yang bersangkutan.

Dilapangan penentuan ini dilaksanakan dengan :

a. Kesepakatan letak batas (garis di lapangan) dinyatakan dengan patok

(pancang, tugu) di kedua ujung garis lurus. Pancang dipasang oleh

mereka atau salah satu dari mereka.

b. Garis di lapangan ini "direkam" (dengan ilmu geodesi / ilmu ukur

tanah) oleh petugas ukur kadastral dari pemerintah atau juru ukur

berlisensi

- c. Sebagai bukti kesepakatan, pihak “tetangga” membubuhkan tanda tangan pada gambar ukur (lembar kerja lapangan)
- d. Hasil “rekaman” (pengukuran dan pemetaan) harus dapat dipakai untuk rekonstruksi di belakang hari, yaitu penentuan kembali letak batas di lapangan bila diperlukan karena :
  1. pancang batas hilang;
  2. ada perbedaan pendapat tentang letaknya;
  3. ada sengketa batas tanah antara kedua pihak yang membuat kesepakatan atau ahli warisnya atau pemilik baru (pembeli misalnya).

Bila pemilik tanah tetangga berbatasan atau tak ada / hadir, maka ditentukan sepihak tetapi dia harus bertanggung jawab letaknya, termasuk bila nanti ada sengketa. Kebenaran letak batas tidak ditentukan oleh Pemerintah, oleh karena itu pancang tidak dipasang oleh Pemerintah.

Tanah Negara yang dimohon haknya, batas-batasnya ditentukan oleh pemerintah, tidak melalui prosedur kontradiktur delimitasi.

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

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

Dari masyarakat : Masih adanya masyarakat yang belum mengerti ataupun mengetahui tentang Pendaftaran Tanah, serta masyarakat masih ada kekurangan dana atau biaya.

Ada 3 (tiga) faktor yang mendasar di dalam menghambat pelaksanaan Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut :

1. Belum tegasnya mengenai pengertian Pendaftaran Tanah itu sendiri, serta asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya. Adapun asas-asasnya adalah berikut ini :
  - a. Asas sederhana

Dalam Pendaftaran Tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang bersangkutan, terutama pemegang hak atas tanah.

b. Asas aman

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

c. Asas mutakhir

Dimaksudkan kelengkapan memadai dalam pelaksanaannya dan berkeselamatan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu perubahan yang terjadi dikemudian hari.

d. Asas terbuka

Menuntut dipeliharanya data Pendaftaran Tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

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

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

akan lebih tinggi jika terdapat tanah yang bersangkutan terjadi masalah/sengketa untuk menentukan diperlukan biaya yang tinggi dan waktu yang lebih lama.

Dengan penjelasan tersebut di atas perlu dimengerti khayalak umum / masyarakat supaya tidak lagi ragu untuk melaksanakan pendaftaran tanahnya kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, karena apabila khayalak umum / masyarakat tersebut tidak melaksanakan Pendaftaran Tanah maka dapat dimungkinkan dikemudian hari terjadi sengketa-sengketa yang hanya merugikan khayalak umum / masyarakat itu sendiri. PPAT dan Kantor Pertanahan akan selalu memberi kesempatan kepada khayalak umum/masyarakat untuk membuka dalam mengajukan pertanyaan yang menyangkut tentang Pendaftaran Tanah, sebab tanpa adanya pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh khalayak umum / masyarakat, sebagai pihak yang berperan penting PPAT dan Kantor Pertanahan tidak dapat mengetahui secara jelas apa yang menghalangi, menghambat Pendaftaran Tanah tersebut.<sup>22</sup>

---

<sup>22</sup> Wawancara dengan Ibu Saraswati Retno, Notaris dan PPAT di Kudus pada tanggal 29 Januari 2009.



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **4.1 KESIMPULAN**

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

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

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

asasnya yang tujuannya sangat berguna bagi masyarakat sendiri. Faktor-faktor tersebut terdapat juga di dalam BPN dan masyarakat.

Dari pihak BPN :

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

Dari pihak masyarakat :

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

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

## 4.2 SARAN

Setelah melihat kenyataan yang terjadi di lapangan dimana pemahaman masyarakat tentang peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP no. 24/1997) dalam kaitannya dengan Pendaftaran Tanah masih kurang, maka pada kesempatan ini penulis memberikan saran :

1. Perlu dilakukan penyuluhan-penyuluhan yang kontinyu kepada seluruh masyarakat tanpa membeda-bedakan status ataupun golongan masyarakat tersebut tentang Pendaftaran Tanah oleh pihak pemerintah. Terutama penyuluhan-penyuluhan yang dilakukan oleh pemerintah tersebut pada daerah-daerah yang terpencil atau pedalaman, karena daerah-daerah seperti itu masih ditemui persengketaan bahkan perkelahian antar masyarakat sendiri. Pihak-pihak yang ditunjuk pemerintah untuk memberi penyuluhan-penyuluhan adalah : pihak Kantor Pertanahan dan PPAT.
2. Perlu adanya kesadaran sendiri dari seluruh masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanahnya yang telah ditetapkan dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan kepastian hukum. Tanpa adanya kesadaran dari masyarakat sendiri maka Pendaftaran Tanah tiada dapat terwujud dan hanya akan merugikan masyarakat sendiri dikemudian hari.
3. Perlu adanya teguran, peringatan, sanksi, kepada pihak-pihak Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang sering melakukan pemalsuan akta-akta

tanah diluar tugas dan wewenangnya. Dilain itu pemerintah lebih tegas lagi kepada oknum-oknum tersebut dalam memberi teguran, peringatan, atau sanksi, sebab tidak jarang oknum-oknum tersebut mendatangi langsung masyarakat yang belum memahami, mengerti pendaftaran tanah dan dipungut biaya yang lebih / diluar ketentuan peraturan.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku-buku

- Abdurrahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria Seri V*, Alumni, Bandung, 1978.
- Adijani al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Rajawali Pers Jakarta, 1992.
- A.P Perlindungan, *Aneka Hukum Agraria*, Alumni Bandung, 1983.
- \_\_\_\_\_, *Komentar Atas UUPA*, Alumni Bandung, 1984.
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- \_\_\_\_\_, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- Bachtiar Effendi, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaan*, Alumni, Bandung, 1984.
- Boedi Harsono, *Beberapa Analisis tentang Hukum Agraria II*, Penerbit Esa Studi Klub, Jakarta, 1998.
- \_\_\_\_\_, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djambatan, Jakarta, 2000.
- \_\_\_\_\_, *Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, 2000.
- Effendi Perangin, SH, *Mencegah Sengketa tentang Hukum Agraria*, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- \_\_\_\_\_, *Praktek Jual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- \_\_\_\_\_, *Hukum Agraria Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- Endang Sukendar, *Tanah sebagai Komoditas*, 1996 Lembaga Studi & Advokasi Masyarakat, Jakarta.
- 401 Pertanyaan dan Jawaban tentang Hukum Agraria, Penerbit CV. Rajawali, Jakarta 1990.

- Eddy Ruchiyat, *Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan sesudahnya berlakunya UUPA*, Armico, Bandung, 1994.
- Maria SW Sumardjono, *Tanah Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Sosial dan Budaya*, Raja Grafinda, Surabaya, 2003.
- R. Soegondo Notodisoerjo, *Hukum Natariat di Indonesia suatu Penjelasan*. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta, 1993.
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Soetomo, Pedoman. *Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya Malang, 1987.
- Syahdani, Remi, *Hak Tanggungan (Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi PPAT)*, 1999, Alumni, Bandung.
- Soebekti, *Kamus Hukum*, 1969, Pradya Paramita, Jakarta.
- T. Haryanto, *Cara Mendapatkan Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, 1981.

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

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1996 tentang *Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah*.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang *Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Menteri Agraria / Kepala BPN Nomor 3/1997 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah*.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*.

