

346.0438

SKI

P

01



LAPORAN HASIL PENELITIAN

**'PERANAN PPAT CAMAT DALAM PROSES  
PEMBUATAN AKTA DAN PENDAFTARANNYA  
DI KOTAMADIA DATI II SEMARANG'**

OLEH  
ENDANG SRI SANTI  
NUR ADHIM  
ZUBAIDI  
SUKIRNO  
ANNA SILVIANA

FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG

1993

---

DIBIYAI OLEH DIP PROYEK OPERASI DAN PERAWATAN FASILITAS  
UNIVERSITAS DIPONEGORO NOMOR : 172A/PT.09/OP/IA/1993  
TANGGAL 2 AGUSTUS 1993

LAPORAN HASIL PENELITIAN

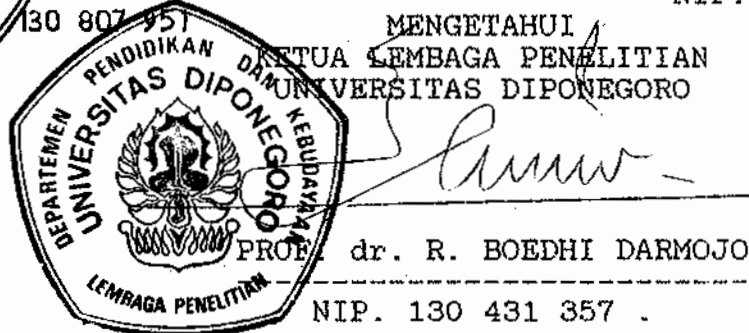
1. JUDUL PENELITIAN : PERANAN PPAT CAMAT DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA DAN PENDAFTARANNYA DI KOTAMADIA DATI II SEMARANG.
2. KEPALA PROYEK PENELITIAN :  
A. NAMA LENGKAP : ENDANG SRISANTI, SH, MH.  
B. PANGKAT DAN JABATAN : III/D LEKTOR MADYA.  
C. PENGALAMAN PENELITIAN : PENELITIAN BIDANG HUKUM AGRARIA.  
D. SEDANG PENELITIAN : TIDAK.  
E. TEMPAT PENELITIAN : KOTAMADIA DATI II SEMARANG.
3. JANGKA WAKTU PENELITIAN : 6 BULAN, MULAI DARI TANGGAL 2 AGUSTUS 1993 SAMPAI TANGGAL 2 PEBRUARI 1994.
4. DIBIYAI MELALUI PROYEK : OPERASI DAN PERAWATAN FASILITAS UNIVERSITAS DIPONEGORO SEMARANG ANGGARAN TAHUN 1993/1994.  
- NOMOR KONTRAK PENELITIAN : 172A/PT09.OP/A/1993.  
- TGL KONTRAK PENELITIAN : 2 AGUSTUS 1993.
5. JUMLAH BIAYA PENELITIAN : RP. 1.500.000,-  
(SATU JUTA LIMA RATUS RIBU RIPIAH).

SEMARANG, 14 PEBRUARI 1994.  
KEPALA PROYEK PENELITIAN



ENDANG SRISANTI, SH, MH

NIP. 130 929 452.



## RINGKASAN

Garis -garis Besar Haluan Negara 1988 menggariskan arah pembangunan di bidang hukum sebagai berikut :

Pembangunan hukum sebagai upaya menegakkan keadilan, kebenaran dan ketertiban dalam negara hukum Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, diarahkan untuk meningkatkan kesadaran hukum, menjamin penegakan, pelayanan dan kepastian hukum, serta mewujudkan tata hukum nasional yang mengabdikan pada kepentingan nasional.

Dalam rangka pembangunan hukum tersebut, maka salah satu hal yang penting adalah untuk menjamin penegakan pelaksanaan hukum dalam masyarakat.

Undang undang Dasar 1945 sebagai dasar konstitusionalnya telah mengamalkan dalam pasal 33 ayat 3, bahwa bumi, air, kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat.

Hal ini mengandung pengertian bahwa bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dalam persediaan, pertumbuhan dan pemanfaatannya diatur oleh negara demi untuk kesejahteraan masyarakat.

Indonesia yang telah melaksanakan pembangunan secara bertahap berdasarkan rencana pembangunan lima tahun (Repelita), telah banyak mengalami kemajuan di bidang pertanian, industri, perumahan dan lain lain. Hal tersebut mengakibatkan semakin banyak tanah yang tersangkut dalam kegiatan pembangunan baik berupa pemindahan hak atas tanah, hutang piutang dengan tanah sebagai jaminan maupun perbuatan hukum yang lain.

Hak-hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, makin maju masyarakat, makin padat penduduknya, sehingga menambah pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah.

Dalam melaksanakan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah harus dilakukan dan dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. PP No.10/1961 pasal 19 menegaskan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. Pejabat inilah yang disebut PPAT.

Disamping PPAT yang diangkat, para Camat Kepala Wilayah Kecamatan yang karena jabatannya ditunjuk pula PPAT untuk wilayah kerja di wilayah kecamatan masing-masing.

Dengan demikian peranan Camat disamping sebagai Kepala Wilayah, Administrasi Pembangunan juga sebagai pejabat yang membuat akta tanah, dapat berperan dalam penyelesaian untuk pendaftarannya. Berkaitan tugas Camat yang demikian banyak, maka tidak mustahil akan menemui kesulitan (hambatan) tertentu dalam pembuatan akta maupun pendaftarannya di Kantor Pertanahan.

Disamping itu dengan adanya perluasan wilayah maka timbul permasalahan tersendiri terutama kesiapan pejabat-pejabatnya. Antara lain Camat baru yang juga berperan sebagai PPAT, Perubahan Wilayah dan sebagainya.

Dengan adanya permasalahan tersebut di atas maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui fungsi dan peranan PPAT, khususnya PPAT Camat yang sebenarnya dalam pembuatan akta-akta tanah yang dilakukannya. Serta untuk mengetahui hambatan yang timbul sehubungan dengan peranan Camat sebagai PPAT di Kotamadia Dati II Semarang.

Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah pendekatan Yuridis-Normatif, yaitu suatu cara pendekatan masalah dengan meninjau ketentuan-ketentuan dari hukum Agraria khususnya tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan populasi para Camat dalam kapasitasnya sebagai PPAT di wilayah Kodia Dati II Semarang. Pengambilan sampel dilaksanakan secara purposive sehingga diharapkan dapat dilihat secara lengkap sebagai masalah yang muncul dalam proses pembuatan akta menurut ketentuannya.

Tujuan penelitian ini dilakukan adalah untuk mengetahui lebih lanjut tentang pelaksanaan prosedur pembuatan akta tanah menurut PP 10/1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Demikian juga untuk mengetahui faktor-faktor penghambat dan faktor pendukung sehubungan dengan peranan Camat sebagai PPAT yang ditunjuk secara ex-officio.

Dilain pihak Pejabat ini mempunyai kedudukan "monopoli" dalam pembuatan akta tanah dan harus memenuhi syarat-syarat tertentu.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat, baik secara teoritis maupun segi politis antara lain untuk mengembangkan teori-teori dalam hukum, mengembangkan cara penelitian hukum agraria. Demikian pula untuk lebih mengetahui penetapan ketentuan-ketentuan peraturan pendaftaran tanah, menemukan ketidak cocokkan dan kejanggalan dalam praktek serta mencari alternatif pemecahannya guna bahan masukan bagi pelaksana dalam mengambil kebijaksanaan dimasa mendatang.

## SUMMARY

GBHN 1988 to draw lines on direction development in law plan likes to follow :

Law development likes means to build justice, correctness and order in law state Indonesia which background Pancasila and Undang Undang Dasar 1945, direction for to climb law consciousness, to guarantee maintenance, service and law certainty, with to realize national law order which to serve at national importance.

In framework law development, then one mistake important matter is for to climb consciousness law execution in society. Undang Undang Dasar 1945 base likes this constitutional already to apply in paragraph 33 (3), that earth, water, natural wealth which to be on power by states and use for to make great for people prosperity.

This matter means that earth, water, natural wealth which to be on supply, growth and useful in order by states for safe society.

Indonesia already to bring about construction in a stage based on construction plan five years (Repelita), full already development experience in agriculture, industry, housing etc. Its the matter to result more and more much land which involved in construction activity have the shape of removal right on top of land, debit and credit with land likes guarantee although another law action.

Right on top of lands have isleimportant in living man, increasingly go forward society, increasingly solid inhabitant, until to add to important situation right on top of lands.

In doing action law transfer right on land, must be done and evidence with certificate making by and to face PPAT.

PP No.10/1961 Paragraph 19 explain that every agreement which intend transfer right on land,must evidence with one certificate making by and to face functionary index by Cabinet Minister Agrarian.This functionary mention is PPAT.

Beside PPAT which appointed,collective Camat Head his region because with his function index again PPAT for work region in each region.

Thus Camat function besides like head region, Administration Development also like functionary which make certificate,can be role in settlement for registration.

Much related function Camat,then not impossible will see trouble (obstruction)fixed and making certificate although registration in land registration office.

Besides with presence expansion region, then rise apart problem best preparation functionaries.

Between other new Camat in role like PPAT, change region etc.

With presence problem mention upper,then this research to have a purpose for know function and role PPAT, especially PPAT Camat in fact which making certificate his acting.

With for knowing obstruction which rise between function Camat is PPAT in municipality Semarang.

The use of method in reseach is approximation Yuridish - Normative that is one way approximation problem with to observe certainties from Agrarian Law especially about registration land. With population collective Camat in capacity likes PPAT in region Dati II Semarang municipality. Removal sample to bring about in a purposive manner until to hope for can be see in a full manner likes rise problem in process making registration certificate to follow certainties.

This purpose research is doing for known more advanced about process make registration certificate follow PP No.10/1961 about registration land.

Also for knowing inhibiting factor and support factor related with function Camat like PPAT which index in ex-officio manner.

The other side this functionary have "monopoly" situation and production certificate land and must fulfill specific conditions. This research product give hope for use, in a good manner theoretical although policy sides and other for expand theories in law, expand research method Agrarian Law. Thus for more know fulfillment regulation registration land doesn't find agree and awkwardness in practice with seek solution alternative use enter material for executor in take wisdom the future.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur alhamdulillah kami panjatkan kehadiran Allah S.W.T. Karena dengan rahmat Nya maka laporan penelitian ini dapat kami selesaikan dalam bentuk laporan hasil penelitian.

Laporan penelitian yang berjudul "PERANAN PPAT CAMAT DALAM PROSES PEMBUATAN AKTA DAN PENDAFTARANNYA DI KOTAMADIA DATI II SEMARANG" dimaksudkan untuk mengetahui lebih lanjut tentang hal-hal yang berkaitan dengan peranan PPAT Camat dalam proses pembuatan akta dan pendaftarannya.

Telah kita ketahui bersama bahwa dalam Undang-Undang Pokok Agraria ialah UU No. 5 Tahun 1960 serta Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 bahwa peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting.

Hal ini sesuai dengan pasal 19 ayat (1) UUPA yang berbunyi :

" Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah, yang diatur dengan Peraturan Pemerintah ".

Peraturan Pemerintah yang dimaksudkan dalam ayat (1) pasal 19 UUPA tersebut adalah Peraturan Pemerintah No.10 tahun 1961 (Lembaran Negara tahun 1961 No.28) tentang Pendaftaran Tanah.

Sebelum undang-undang Pokok Agraria berlaku, maka hanyalah hak-hak barat, seperti Egendom, Efpacht, Opstal dan sebagainya yang didaftarkan di Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster). Peralihan haknya seperti, jual beli, hibah dan sebagainya pada umumnya dilakukan dihadapan Notaris. Sedangkan hak-hak adat tidak diurus oleh Kantor Pendaftaran Tanah (Kadaster).

Dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria, dualisme dalam Undang-Undang Pertanahan dihilangkan dan semua hak atas tanah, bekas hak Barat maupun bekas hak adat harus didaftar. Juga dengan berlakunya Undang-undang Pokok Agraria beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya peralihan hak atas tanah dipandang perlu ditingkatkan lebih tinggi dan diatur tersendiri.

Peralihan hak atas tanah tidak lagi dibuat dihadapan Kepala Desa atau secara dibawah tangan, tetapi harus dibuat di hadapan seorang Pejabat Pembuat akta tanah, yang diangkat oleh Menteri dalam Negeri Cq Direktur Jenderal Agraria, satu orang untuk tiap satu atau lebih daerah kecamatan. Dimana untuk suatu daerah kecamatan belum diangkat seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka camat yang mengepalai wilayah kecamatan tersebut untuk sementara ditunjuk karena jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kami menyadari bahwa selesainya penelitian ini sampai pembuatan laporan hasil penelitian adalah berkat bantuan dari berbagai pihak. Oleh karena itu pada kesempatan ini kami mengucapkan banyak terima kasih kepada yang terhormat :

1. Bapak Kepala Kadit Sospol Pemerintah Daerah Tingkat I Jawa Tengah.
2. Bapak Ketua Bappeda Tingkat I Jawa Tengah.
3. Bapak Kepala Kantor Sospol Kotamadia Daerah Tingkat II Semarang.
4. Bapak Camat Semarang Utara dan
5. Bapak Camat Semarang Barat
6. Ibu Camat Semarang Timur
7. Bapak Camat Semarang Selatan
8. Bapak Camat Ngalian
9. Bapak Camat Tugu
10. Bapak Camat Mijen

Akhirnya kami berharap mudah-mudahan laporan hasil penelitian ini dapat menjadi bahan yang bermanfaat bagi pihak - pihak yang berkepentingan, khususnya bagi pengembangan hukum agraria.

Semarang, Pebruari 1994.  
Ketua Peneliti.

Endang SriSanti, SH, MH.

## DAFTAR ISI

	Halaman
LEMBAR PENGESAHAN	i
RINGKASAN	ii
KATA PENGANTAR	vii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	x
BAB I : PENDAHULUAN	1
BAB II : TINJAUAN PUSTAKA	8
BAB III : TUJUAN DAN MANFAAT PENELITIAN	17
BAB IV : METODE PENELITIAN	20
1. Metode Pendekatan	20
2. Lokasi Penelitian	20
3. Analisa Data	23
BAB V : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	25

## DAFTAR TABEL

TABEL	I: JENIS AKTA TANAH YANG DIBUAT PPAT-CAMAT	29
TABEL	II: BANYAKNYA AKTA TANAH YANG DIBUAT DALAM 1 TAHUN	31
TABEL	III: PROSES PEMBUATAN AKTA	33
TABEL	IV: KEHADIRAN PARA PIHAK	34
TABEL	V: SAKSI-SAKSI JUAL BELI TANAH	35
TABEL	VI: STATUS TANAH YANG DIALIHKAN	37
TABEL	VII: PELIMPAHAN WEWENANG PPAT-CAMAT	38
TABEL	VIII: PROSES PENDAFTARAN AKTA	40

## BAB I PENDAHULUAN

Garis - garis Besar Haluan Negara 1988 menggariskan arah pembangunan di bidang hukum sebagai berikut :

Pembangunan hukum sebagai upaya menegakkan keadilan, kebenaran dan ketertiban dalam negara hukum Indonesia yang berdasarkan Pancasila dan Undang-undang Dasar 1945, diarahkan untuk meningkatkan kesadaran hukum, menjamin penegakan, pelayanan dan kepastian hukum, serta mewujudkan tata hukum nasional yang mengabdikan pada kepentingan nasional.

Indonesia yang telah melaksanakan pembangunan secara bertahap berdasarkan rencana pembangunan lima tahun (Repelita), telah banyak mengalami kemajuan di bidang pertanian, industri, perumahan serta bidang lainnya.

Dalam melaksanakan pembangunan tersebut khususnya pembangunan fisik, tanah merupakan modal utama karena tanpa tersedianya tanah untuk lokasi pembangunan fisik tersebut akan terhalang. Bila tanah yang diperlukan untuk pembangunan tersebut masih berupa tanah negara dan belum ada penduduknya, penyediaan tanah tidak begitu sulit. Namun tanah negara semakin langka, sehingga tidak jarang dalam pembangunan tersebut menyangkut tanah hak yang sudah dipunyai warga masyarakat.

Dalam rangka untuk mengatur masalah pertanahan ini telah dikeluarkan UUPA (Undang-Undang Pokok Agraria UU No.5 Tahun 1960) dan berbagai peraturan pelaksanaannya, baik berupa Peraturan Pemerintah, Peraturan Menteri dan lain-lain.

Demikian kiranya di negara kita bahwa masalah pertanahan pada khususnya dan agraria pada umumnya secara terus menerus adalah salah satu masalah yang termasuk peka dan sangat kompleks. Tanah yang berfungsi strategis dan mencakup ruang lingkup yang sangat luas bagi kehidupan spirituil dan materiil mengingat sumber ini salah satu andalan utama bagi kesejahteraan dan kemakmuran masyarakat, sehingga dirasakan memerlukan pengaturan yang lebih baik sebagai umpan balik bagi kelancaran serta

dinamisasi pembangunan nasional dalam menuju era tinggal landas.

Jika mengikuti secara cermat permasalahan dan perkembangannya sesuai dengan jalannya Repelita per Repelita, maka untuk Pelita IV (empat) sektor agraria secara umum telah menjadi salah satu aspek penting yang memerlukan penanganan khusus. Hal ini terbukti dari mekanisme dan struktur yang mengalami perubahan total, dimana selama ini bahwa wewenang dalam gerak pelaksanaannya berada di bawah naungan Mendagri, namun dalam perkembangannya untuk memasuki Pelita V penanganan yang bersifat khusus telah diberikan kepada Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Walaupun penanganannya belum berada dalam arti suatu Departemen seperti halnya di negara-negara lain, contohnya Philipina tetapi dalam struktur operasionalnya bahwa badan ini secara jelas khusus membidangi agraria dengan tidak bertumpang tindihnya permasalahannya.

Dengan demikian, melalui pertimbangan yang cukup matang diharapkan kehadiran dan pembentukan Badan Pertanahan ini mampu mengatasi masalah yang timbul dan mencegah masalah yang baru secara cermat.

Memperhatikan tata aturan di bidang agraria di negara kita, yaitu mulai dari undang-undang nomor 5 tahun 1960 dengan sekian banyak peraturan pelaksanaannya, maka dapat diasumsikan bahwa masalah aturan mainnya dirasakan memadai, walaupun disana sini memerlukan peraturan baru dengan menyesuaikan jenis permasalahan yang baru maupun yang akan timbul di hari mendatang.

Disamping itu, kita harus mengakui bahwa dari sekian peraturan tersebut hanya merupakan aturan yang tidak berfungsi sekarang ini, sementara melihat permasalahan yang diaturnya secara umum, jika dalam gerak pelaksanaannya benar-benar difungsikan.

Begitu kompleksnya aspek masalah yang terkait di dalamnya, sehingga pengelolaannya seringkali menghadapi berbagai benturan nilai dan berbagai kepentingan serta menimbulkan masalah yang berkaitan pula dengan pemenuhan kepentingan masyarakat luas dan faktor penting penentu keberhasilan pembangunan nasional.

Dengan semakin meingkatnya<sup>y</sup> pembangunan dan kemajuan semakin banyak tanah yang tesangkut dalam perbuatan hukum, seperti jual beli, tanah sebagai jaminan, pembebasan tanah dan sebagainya.

Dalam memperoleh tanah untuk pembangunan, oleh instansi atau badan hukum tertentu dapat dilakukan dengan permohonan hak bila tanah tersebut berupa tanah negara, pemegang hak; dengan pembebasan tanah atau pencabutan hak atas tanah bila instansi atau badan hukum tersebut tidak memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Hak -hak atas tanah mempunyai peranan penting dalam kehidupan manusia, makin maju masyarakat, makin padat penduduknya, akan menambah lagi pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah itu.

Berlakunya UUPA dan PP No. 10 tahun 1961 tentang "Pendaftaran Tanah", dalam pasal 19 dari PP tersebut menentukan, bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai jaminannya, harus dibuktikan dengan sesuatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat). Pejabat tersebut lazim disebut sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah (PPAT).

Dengan Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1968 (UUPA) ditentukan, bahwa tanah-tanah di seluruh wilayah Negara Republik Indonesia, harus didaftarkan.

Pasal 19 ayat (1) UUPA berbunyi :

"Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran Tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah".

Selanjutnya pendaftaran dalam pasal diatas meliputi :

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

Dalam pelaksanaan jual beli tanah, apabila PPAT telah membuat akta jual belinya setelah diadakan penelitian syarat-syaratnya, maka diwajibkan oleh Peraturan Pemerintah tersebut untuk dilakukan pendaftaran jual belinya di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadia sehingga pada akhirnya pembeli dapat memperoleh sertifikat atas namanya.

Dengan dibuatnya akta jual beli oleh PPAT dan bagi yang bukan PPAT, termasuk Kepala Desa dilarang untuk membuat akta jual beli, maka peranan Kepala Desa dalam jual beli tanah berbeda dengan keadaan sebelum UUPA dan PP. 10 tahun 1961.

Tentang hal diatas pasal 25 PP. 10 tahun 1961 menentukan sebagai berikut :

ayat 1 : Akta untuk memindahkan hak (termasuk jual beli) memberikan hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanggungan hak atas tanah jika belum dilakukan dibuat oleh pejabat, jika :

Kepadanya dengan menyimpang dari ketentuan pasal 22 ayat 1 sub. a, diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara.

Didaerah kecamatan di luar kota tempat kedudukan Kantor Pendaftaran Tanah (KPT), surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang memindahkan, memberikan, menggadaikan atau menanggungkan hak itu, yang dibuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota pemerintah desa yang bersangkutan.

Selain surat keterangan tersebut kepada Pejabat harus diserahkan :

a. Surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan asisten Wedana yang membenarkan surat bukti hak tersebut.

b. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran.



ayat 2 : Pembuatan akta dimaksudkan dalam ayat 1 pasal ini harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa.

Selanjutnya

ayat 3 : Setelah menerima akta dan naskah yang dimaksud dalam ayat (1) pasal ini, Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukannya dalam daftar buku tanah yang bersangkutan.

Dengan demikian

ayat 4 : Jika akta itu mengenai pemindahan hak atas tanah, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada yang memperoleh hak itu sertifikat sementara. Jika akta itu mengenai pemberian hak baru, penggadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada yang memberikan, menggadaikan atau meminjamkan uang diberikan sertifikat sementara, demikian pula hak gadai atau hak tanggungan atas tanah diberikan sertifikat sementara dari hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah tersebut.

Sesuai dengan peraturan pertanahan dan Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) tahun 1960, ada dua cara pengajuan hak kepemilikan tanah. yaitu melalui konversi dan pendaftaran tanah. Hal ini ditempuh dengan menyesuaikan atas hak yang diajukan, kepada instansi Pertanahan tingkat II atau pada Kantor Walikota masing-masing.

Konversi dan pendaftaran tanah merupakan salah satu konsekwensi UUPA dan sebagai implementasi perusahaan total sistim.

Pertanahan yang sudah ada yaitu sistim yang dianut BW ataupun yang dituahkan kepada hukum adat, dalam hal ini tanah.

Dalam pasal 19 UUPA tahun 1960 dijelaskan, agar dalam pendaftaran tanah itu dijalankan dengan cara sederhana dan mudah dimengerti masyarakat, disamping menjamin kepastian hukum yang bersifat "rechts kadaster".

Namun hal itu belum menjadi kenyataan, terbukti masih didapatnya di beberapa Kantor Pertanahan yang mengeluarkan tanda bukti hak yaitu sertifikat tanah, tetapi berselang beberapa bulan kemudian, hak tersebut dibatalkan dengan alasan yang tidak jelas. Begitu juga proses kencersi dan pendaftaran di tiap Kantor Pertanahan Wilayah Tingkat II seluruh Indonesia masih bertele-tele, bahkan cenderung sulit dihadapi. Sehingga, dikota-kota besar seperti Jakarta, pengurusan sertifikat ini terpaksa harus mempergunakan biro jasa atau calo, yang mempunyai banyak waktu sesuai dengan profesinya.

Begitu juga dalam menerima pemblokiran Bank-bank yang menerima sertifikat tanah sebagai agunan pinjaman, pihak Kantor Pertanahan sebenarnya tidak diperkenankan menerimanya pemblokiran itu. Tetapi harus menolak agar membuat akte hipotik, dengan jumlah pinjaman nominal yang tertera dalam akta hipotek itu. Peraturan tersebut sesuai pasal 19 PP.10 tahun 1961.

Disamping itu, hanya hak milik, Hak guna bangunan dan hak guna usaha yang diperkenankan diagunkan atau dihipotekkan kepada pihak finansial (Bank).

Namun kenyataannya hak pakaipun diterima pihak Badan Pertanahan untuk pencatatan hipotek dan roya.

Peristiwa ini dicatat dalam buku tanah sebagai proses administarasi. Hal ini bertentangan dengan PMA No.2/196 pasal 26.

Di luar Badan Pertanahan, masih banyak kelemahan lainnya yang turut memberi andil memperkeruh suasana permasalahan tanah yaitu Pejabat PPAT. Dalam prakteknya selalu pembuat akta mutasi tanah atau jual beli, masih sering dihadapi melakukan tansaksi tanpa meminta sertifikat sebagai bukti hak tanah. Begitu juga sebagai saksi dalam akta diharuskan Kepala Desa dan satu orang anggota Pemerintahan Desa sebagai saksi pengenal "atterterande Getuige", namun dalam praktenya, masih ada PPAT yang mendudukan pegawainya sebagai saksi pengenal. Disamping itu peraturan yang ada menggariskan agar setiap Pejabat PPAT secara jabatan diwajibkan mengirimin berkas balik nama ke Kantor Badan Pertanahan. Tetapi hal ini belum semua melaksanakannya. Akibatnya bisa timbul "over lap" sertifikat, bila pemilik tanah semula mengajukan kembali sertifikat baru dengan alasan hilang.

Pengangkatan Camat sebagai PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) karena Jabatan sesuai dengan pasal 5 PMA tahun 1961 dan SK Departemen Pertanahan tanggal 21 April 1962, hanya sementara. Sama halnya pengangkatan Notaris secara "en bloc" tanpa melalui ujian PPAT, terlebih pada daerah yang tidak berlaku PP.10 tahun 1961 oleh karena itu, boleh dikatakan hampir menyeluruh, masih terdapat akta jual beli yang bisa dilakukannya harus dikonversi terlebih dahulu, sehingga hal ini menyulitkan pihak pertanahan menelusuri riwayat tanah girik, adat tersebut dalam proses konversi.

Masyarakat sebagai pemilik tanah terutama yang menyewakan rumah kepada pihaklain, diharuskan mendaftarkan ke Pertanahan melindungi haknya pihak ketiga. Oleh karena itu hal ini bisa mengakibatkan kesalahan pemberian hak kepada orang lain, terutama bagi sertifikat-sertifikat yang telah berakhir. Begitu juga tentang warisan peralihannya selambat-lambatnya 6 (enam) bulan harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan sejak pemilik atau yang mewariskan meninggal dunia. Ini merupakan ketentuan pasal 20 PP 10 tahun 1961, sehingga dengan jelas pihak Pertanahan dapat mengantisipasi terlebih dahulu atas hak-hak pewarisnya.