



**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PROSES PENDAFTARAN TANAH KARENA JUAL BELI
SESUDAH PP NO.24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH
(STUDI DI KECAMATAN KALIWATES KABUPATEN JEMBER)**

TESIS

**Disusun
Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S2
Program Studi Magister Konotariatan**

Oleh :

**Indra afandi
B4B008134**

**PEMBIMBING :
Ana Silviana, SH. MHum.**

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA
UNIVERSITAS DIPONEGORO
SEMARANG
2010
SURAT PERNYATAAN**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM
PROSES PENDAFTARAN TANAH KARENA JUAL BELI
SESUDAH PP NO.24 TAHUN 1997 TENTANG
PENDAFTARAN TANAH
(STUDI DI KECAMATAN KALIWATES KABUPATEN JEMBER)**

Disusun Oleh :

**Indra Afandi
B4B 008 134**

**Dipertahankan di depan Dewan Penguji
Pada tanggal 3 Juni 2010**

**Tesis ini telah diterima
Sebagai persyaratan untuk memperoleh gelar
Magister Kenotariatan**

Pembimbing,

**Mengetahui,
Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan
Universitas Diponegoro**

**Ana Silviana, SH., MHum.
NIP.19641118 199303 2 001**

**H. Kashadi., SH, MH.
NIP. 19540624 198203 1001**

Saya yang bertanda tangan di bawah ini. Nama : Indra Afandi, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

1. Tesis ini adalah **hasil karya saya sendiri** dan di dalam tesis ini tidak terdapat karya orang lain yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar di perguruan tinggi atau lembaga pendidikan manapun. Pengambilan karya orang lain dalam tesis ini dilakukan dengan menyebutkan sumbernya sebagaimana tercantum dalam Daftar Pustaka;
2. **Tidak berkeberatan untuk dipublikasikan** oleh Universitas Diponegoro dengan sarana apapun, baik seluruhnya atau sebagian, untuk kepentingan akademik atau ilmiah yang non komersial sifatnya.

Semarang, Mei 2010

Yang Menyatakan

Indra Afandi

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah SWT., yang telah memberikan berkah, rahmat serta karunianya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan tesis yang berjudul **“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH KARENA JUAL BELI SESUDAH PP NO.24 TAHUN 1997 TENTANG PENDAFTARAN TANAH (STUDI DI KECAMATAN KALIWATES KABUPATEN JEMBER) “**.

Penulisan tesis ini bertujuan untuk memenuhi dan melengkapi persyaratan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan, Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang.

Penulis menyadari bahwa penulisan tesis ini jauh dari sempurna oleh karena itu, guna perbaikan penulisan tesis ini, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari semua pihak sebagai bahan masukan bagi penulis untuk menghasilkan karya ilmiah yang lebih baik di masa yang akan datang.

Penulis menyadari sepenuhnya bahwa tesis ini belum tentu selesai tanpa adanya pihak-pihak yang telah berjasa membimbing, mengarahkan, memberikan semangat dan motivasi serta memberikan data kepada penulis, untuk itu dengan segala kerendahan hati yang tulus, penulis ingin mempergunakan kesempatan ini untuk menyampaikan rasa terima kasih yang sebesar-besarnya kepada Yth : Ibu Ana Silviana, S.H., MHum., selaku Dosen Pembimbing yang

dengan tulus ikhlas meluangkan waktu, tenaga dan pikiran dengan penuh kesabaran dan perhatiannya dalam memberikan pengarahan serta saran-saran kepada penulis.

Begitu pula atas jasa dan peran serta Bapak/Ibu, penulis menyampaikan ucapan terima kasih yang tidak terhingga kepada Yth :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Susilo Wibowo, M.S.,Med, Sp.And selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Bapak Prof. Drs.Y. Warella, MPA, PhD selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, S.H., M.S., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang.
4. Bapak H. Kashadi, S.H., M.H., selaku Ketua Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
5. Bapak Prof. Dr. Budi Santoso, S.H., M.S selaku Sekretaris Bidang Akademik Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
6. Bapak Dr. Suteki, S.H., MHum selaku Sekretaris Bidang Keuangan Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
7. Bapak Suparno S.H., M.Hum selaku Dosen Wali Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;

8. Bapak/Ibu Dosen pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah dengan tulus menularkan ilmunya sehingga penulis dapat menyelesaikan studi di Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
9. Tim Reviewer proposal penelitian serta tim penguji tesis yang telah meluangkan waktu untuk menilai kelayakan proposal penelitian penulis dan bersedia menguji tesis dalam rangka meraih gelar Magister Kenotariatan (MKn) pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang;
10. Staf administrasi Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Universitas Diponegoro Semarang yang telah memberi bantuan selama proses perkuliahan;
11. Ibu Isro Vita Nugrahaningsih, S.H., MKn dan Ibu Etty Soentari, S.H., MKn., Notaris selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Jember;
12. Bapak Siswo Prajitno, S.H., selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, yang telah membantu memberikan data dan wawancara serta informasi kepada penulis;
13. Bapak Agus Sri Budiyanto selaku Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, yang banyak membantu memberikan data dan wawancara serta informasi kepada penulis;

14. Para sahabat terbaik penulis : Edwar S.H., MKn., Imam Budiman, S.H, MKn., Adi Noverdi, S.H., MKn., Firman Gusri, S.H., MKn., Fitria Amin Handoko, S.H, MKn. , Deanita, S.H., MKn., Ana Widanarti, S.H., MKn., Liza Rohana dan teman-teman angkatan 2008 yang telah memberikan banyak kenangan indah selama dalam masa perkuliahan semoga persahabatan kita terus terjalin dengan kuat ;

Secara khusus penulis mengucapkan terima kasih kepada Ayah (Widodo, S.E.) , Mama (Sri Tanru, Spd.) dan Adek (Lady Wijayanti, S.Sos.) yang selalu mendoakan, memberi dorongan dan motivasi penulis dengan penuh kasih sayang, sehingga penulis termotivasi untuk cepat menyelesaikan penulisan tesis ini.

Akhir kata penulis, semoga Allah SWT membalas segala kebaikan yang telah diberikan dan semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat dan menambah pengetahuan, pengalaman bagi penulis pada khususnya dan para pembaca pada umumnya serta dapat membawa hikmah dan ridlho Allah SWT.

Semarang, Mei 2010

Penulis

Indra Afandi

ABSTRAK

Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat dibutuhkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan dan masyarakat yang melakukan jual beli yang tidak diikuti pendaftaran, sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah. Hal ini bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum, khususnya di Kecamatan Kaliwates.

Permasalahan dan tujuan penelitian yang dibahas adalah : 1) Bagaimana Peran dan Tanggung jawab PPAT dalam proses pendaftaran tanah karena jual beli setelah PP 24 Tahun 1997, 2) Faktor-faktor yang menyebabkan masih banyaknya jual-beli tanah yang tidak diikuti pendaftaran di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember, 3) hambatan-hambatan yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan perannya di Wilayah Kerja Kabupaten Jember.

Metode yang dipergunakan dalam penelitian ini yaitu metode *yuridis empiris* dengan sumber data primer dan sumber data sekunder. Sumber data primer diperoleh dari penelitian langsung dilapangan dengan teknik wawancara kepada responden dan nara sumber. Sumber data sekunder diperoleh dari data kepustakaan dengan menggunakan bahan hukum primer dan sekunder. Data yang diperoleh di analisa secara kualitatif guna menjawab permasalahan dari penelitian.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa: 1) Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membantu pemerintah dan masyarakat, berkaitan dengan fungsi akta untuk menjamin kepastian hukum karena telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu (jual beli) sebagai dasar pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan, 2) Faktor-faktor yang menyebabkan masih banyaknya jual-beli tanah yang tidak diikuti pendaftaran di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember yang paling dominan karena faktor ekonomi, 3) Hambatan-hambatan yang ditemui yaitu bukti kepemilikan yang tidak jelas, sistem manajemen yang tidak teratur dan terbatasnya juru ukur.

Kesimpulan dari penelitian ini adalah, di Kecamatan Kaliwates masih banyak masyarakat melakukan jual beli yang tidak diikuti pendaftaran. Dengan adanya PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai penyempurna dari PP 10 tahun 1961, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor dapat Pertanahan menjalankan tugasnya dengan baik, Profesional, jujur, serta berpegang pada ketentuan perundang-undangan yang ada.

Kata Kunci : *PPAT, Pendaftaran Tanah, Jual Beli*

ABSTRACT

Land certificate officer (PPAT) was very required during implementation of land registration that is assisting Chief of Land Office and community who perform land trading which is not followed with registration, as well as stipulated within Government Regulation No.24 of 1997 about Land Registration. It purposed to provide warran upon legal certainty, especially in Kaliwates Sub District.

Problems and aims of this research that is discussed within may explained as follow : 1) How PPAT's role and responsibility in the land registration process because trading after Govermental Regulation No. 24 of 1997; 2) Factors that result prevalence land trading with no followed by land registration in Kaliwates Sub-District of Jember Regency Working Area.

Method used in this research was juridical empiic with both primary and secondary data sources. The primary data source gained from direct observation on field through interview technique upon respondent and informants. While the secondary data gained from literature study through used primary and secondary legal materials. Data that is gained then qualitatively analyzed in order to answer all research problem questions.

Result of this research showed that : 1) PPAT's Roles and Responsibilities for helping government and community, related with certificate's function for guarantying legal certainly for had been such legal action (trading – sell/buy) as registration foundation on Land Office, 2) Any Factors that resulted prevalence land trading without land registration in kaliwates Sub – District of Jember Regency, mostly because of economically factors, 3) Obstacles that:s found on field was the unclear ownership evident, disorder management system and the limitation upon the measurer.

Conclusion drawn from this research was, in Kaliwates Sub – District, ther still many people perform land trading without registration. By issuance of Governmental Regulation No.24 of 1997 about land registration as finishing/completion of Governmental Regulation number 10 of 1961, PPAT and Land Office may conduct their duties well, profesionally, honest and keep strict hold the prevailed regulation.

Keywords : *Land Certificate Officer (PPAT), Land Registration, Sell/buy*

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERNYATAAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
ABSTRAK	viii
ABSTRACT	ix
DAFTAR ISI	x
DAFTAR TABEL	xiii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Manfaat Penelitian	9
E. Kerangka Pemikiran.....	10
F. Metode Penelitian	15
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	
A Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	25
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	25
2. Dasar Hukum PPAT.	27
3. Macam-macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	28

4. Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	29
5. Kewajiban dan Tanggung Jawab PPAT.....	34
6. Wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	41
7. Sanksi PPAT	42
B Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah	45
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.	45
2. Cara Pendaftaran Tanah.....	46
3. Manfaat Pendaftaran Tanah.....	48
4. Tujuan Diselenggarakan Pendaftaran Tanah.	49
5. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....	51
6. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (<i>maintenance</i>).....	54
7. Obyek Pendaftaran Tanah	55
8. Sistem Pendaftaran Tanah.....	56
9. Sistem Publikasi Pendaftaran	58
10. Kekuatan Pembuktian sertipikat.....	60
C Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Karena Jual Beli.....	61
1. Pengertian Jual Beli	61
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Karena Jual Beli.....	63

3. Peran PPAT Dalam Pendaftaran Tanah Karena Jual Beli.....	70
--	----

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Daerah Penelitian.....	75
1. Keadaan Umum Wilayah Kecamatan Kaliwates.....	75
2. Keadaan Penduduk Kecamatan Kaliwates.....	76
B. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Tanggung Jawab dalam Proses Pendaftaran Tanah Karena Jual Beli setelah PP No.24 Tahun 1997.....	79
C. Faktor-Faktor yang Menyebabkan masih banyaknya Jual Beli Tanah yang tidak diikuti Pendaftaran di Kecamatan Kaliwates Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi oleh Pejabat Kabupaten Jember	92
D. Hambatan-Hambatan Yang Dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan Perannya di Wilayah Kerja Kabupaten Jember.....	102

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	107
B. Saran.....	109

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR TABEL

1	Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin Di Kecamatan Kaliwates.....	76
2	Jumlah Penduduk Berdasarkan Mata Pencaharian Di Kecamatan Kaliwates.....	77
3	Tingkat Pendidikan Responden.....	78
4	Status Tanah Di Kecamatan Kaliwates.....	79
5	Masyarakat Yang Belum Mempunyai Sertipikat.....	93
6	Masyarakat Yang Mempunyai Sertipikat.....	94

DAFTAR LAMPIRAN

1. Surat Rekomendasi Badan Kesatuan Bangsa Politik dan LINMAS Kabupaten Jember.
2. Surat Keterangan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember
3. Surat Keterangan dari Notaris/PPAT Kecamatan Kaliwates
4. Surat Keterangan dari Notaris/PPAT Kecamatan Sumbersari
5. Surat Keterangan dari Camat Kaliwates
6. Akta Jual Beli
7. PP No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah
8. PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pengertian tanah menurut UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) adalah permukaan bumi sebagaimana yang disebutkan pada Pasal 4, sedangkan pengertian tanah secara geografis adalah merupakan lapisan bumi yang digunakan atau dipakai untuk usaha.

Apabila dilihat sejarah pertanahan di Indonesia sebelum tahun 1960 ada dualisme hukum yaitu, Pertama Hukum Tanah Barat, ke dua Hukum Tanah Adat bagi penduduk asli atau bumi putera, misalnya hak ulayat yang lebih dikenal tanah adat, tanah hak yasan, tanah gogolan dan lain-lain.

Sumber daya tanah bagi setiap manusia di dunia merupakan suatu hal yang sangat penting yang menjadi kebutuhan hidup. Hal ini dapat dilihat tidak hanya untuk bermukim saja atau tempat tinggal tetapi juga dipakai atau digunakan untuk jaminan hutang di bank dan juga untuk kepentingan jual beli, sewa menyewa dan lain-lain. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum

menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.¹

Tanah merupakan sesuatu yang menyangkut hajat hidup orang banyak maka penting kiranya ditata penggunaannya, oleh sebab itu pemerintah Indonesia pada tanggal 24 September tahun 1960, mengeluarkan ketentuan hukum yang mengatur hukum Agraria Nasional yaitu UU nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang berlaku bagi seluruh wilayah Indonesia. Dengan berlakunya undang-undang tersebut maka berakhirlah dualisme hukum tanah dan terlaksana unifikasi hukum dibidang pertanahan (Agraria) di Indonesia.

Tujuan diundangkannya UUPA sebagaimana termuat dalam penjelasan umumnya, yaitu :

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

¹Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi (Jakarta : Djambatan, 1999), Hal 179

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi seluruh rakyat Indonesia yang menjadi salah satu tujuan diundangkannya UUPA dapat terwujud melalui pelaksanaan pendaftaran tanah. Menurut Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sebagai landasan hukum pendaftaran di Indonesia menyatakan bahwa pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi seluruh rakyat Indonesia dapat terwujud melalui dua upaya yaitu : *Pertama*, memerlukan perangkat hukum yang tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan dengan konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuan-ketentuannya, sehingga perlu untuk membuat Peraturan Perundang-undangan yang diperintahkan oleh UUPA yang sesuai dengan jiwa dan asas UUPA.

Kedua, untuk menghadapi kasus-kasus kongkret dibidang pertanahan, pemberian jaminan kepastian hukum belum dapat diwujudkan hanya dengan tersedianya perangkat hukum yang memenuhi persyaratan, tetapi juga dibutuhkan penyelenggaraan pendaftaran tanah yang memungkinkan para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya atas tanah yang dikuasainya, dan memudahkan kegiatan perekonomian seperti jual beli, pembeli akan dengan mudah mengetahui informasi yang dibutuhkan mengenai tanah yang

akan dijadikan obyek perbuatan hukum yang dilakukan, karena keterangan tersebut tersimpan dalam Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah dan terbuka untuk umum serta bagi pemerintah untuk melaksanakan kebijakan pertanahan.

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

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

Mengingat perkembangan IPTEK yang demikian pesatnya serta kepentingan masyarakat yang demikian beragam, maka pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan peraturan yang sudah tidak relevan lagi dengan situasi dan kondisi pada saat ini. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya PP Nomor 10 Tahun 1961.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut Pasal 5 adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan

bahwa dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Badan Pertanahan Nasional yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dan tidak memihak dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya.

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

Dalam Penjelasan Umum dikemukakan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah tersebut.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang memberikan pelayanan kepada masyarakat umum merupakan sebuah profesi yang membutuhkan perangkat peraturan yang tegas dan jelas dalam melaksanakan tugasnya. Perangkat peraturan yang tegas dan jelas tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 PPAT bertanggung jawab mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya jual beli, mengenai obyek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridis, mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum, dan PPAT sendiri yang mendaftarkan hak atas tanah yang dipunyai oleh para pihak ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan¹,

¹ *Ibid*, hal 511

Sedangkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 kedudukan PPAT seakan-akan independen sepenuhnya dan tidak perlu bertanggung jawab kepada siapapun mengenai isi akta, dan penyampaian akta ke Kantor Pertanahan dianggap hanya sebagai pelayanan dan bukan kewajiban, mengenai hal pendaftaran hak dilakukan oleh para pihak sendiri.

Dipilihnya Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember sebagai daerah penelitian, karena masih banyaknya masyarakat yang telah melakukan jual beli dihadapan PPAT yang tidak diikuti pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Informasi tersebut diperoleh dari kantor pertanahan setempat.

Dengan adanya perbedaan yang ada pada peraturan-peraturan pemerintah tentunya akan terjadi perubahan mengenai peran dan tanggung jawab PPAT yang didalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tidak mendapatkan pengaturan secara normatif. Namun setelah keluarnya Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997, ketentuan tersebut jelas diatur dalam Pasal 37 jo Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Pasal-pasal tersebut menentukan secara jelas tentang peran dan tanggung jawab PPAT dalam penyelenggaraan Pendaftaran Tanah melalui akta yang dibuatnya. Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk

mengangkatnya dalam susunan penelitian tesis dengan judul :
“Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pendaftaran Tanah Karena Jual Beli sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Studi di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember)”

B. Perumusan Masalah

Dari uraian yang telah penulis paparkan, maka timbul permasalahan yang ingin dibahas dalam penelitian sebagai berikut:

- a. Bagaimana Peran dan Tanggung Jawab PPAT dalam proses pendaftaran tanah karena jual beli setelah PP 24 Tahun 1997?
- b. Faktor-faktor apa yang menyebabkan masih banyaknya jual-beli tanah yang tidak diikuti pendaftaran di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember?
- c. Apa hambatan-hambatan yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan perannya di Wilayah Kerja Kabupaten Jember?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai dengan judul penelitian ini dan berkaitan pula dengan rumusan masalah yang akan dibahas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui Peran dan Tanggung Jawab PPAT dalam proses pendaftaran tanah karena jual beli setelah PP 24 Tahun 1997.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menyebabkan masih banyaknya jual-beli tanah yang tidak diikuti pendaftaran di kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember.
- c. Untuk mengetahui hambatan-hambatan yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan perannya di Wilayah Kerja Kabupaten Jember.

D. Manfaat Penelitian

Manfaat yang diharapkan atau diperoleh dalam penelitian ini adalah :

1. Teoritis/Akademis

keahlian ilmu pengetahuan penulis dan memberi sumbangsih bagi ilmu pengetahuan dibidang hukum pada umumnya, khususnya dibidang hukum agraria khususnya yang berkaitan langsung dengan peran dan tanggung jawab PPAT dalam proses pendaftaran jual beli tanah setelah PP No. 24 Tahun 1997 Jo PP No.37 Tahun 1998.

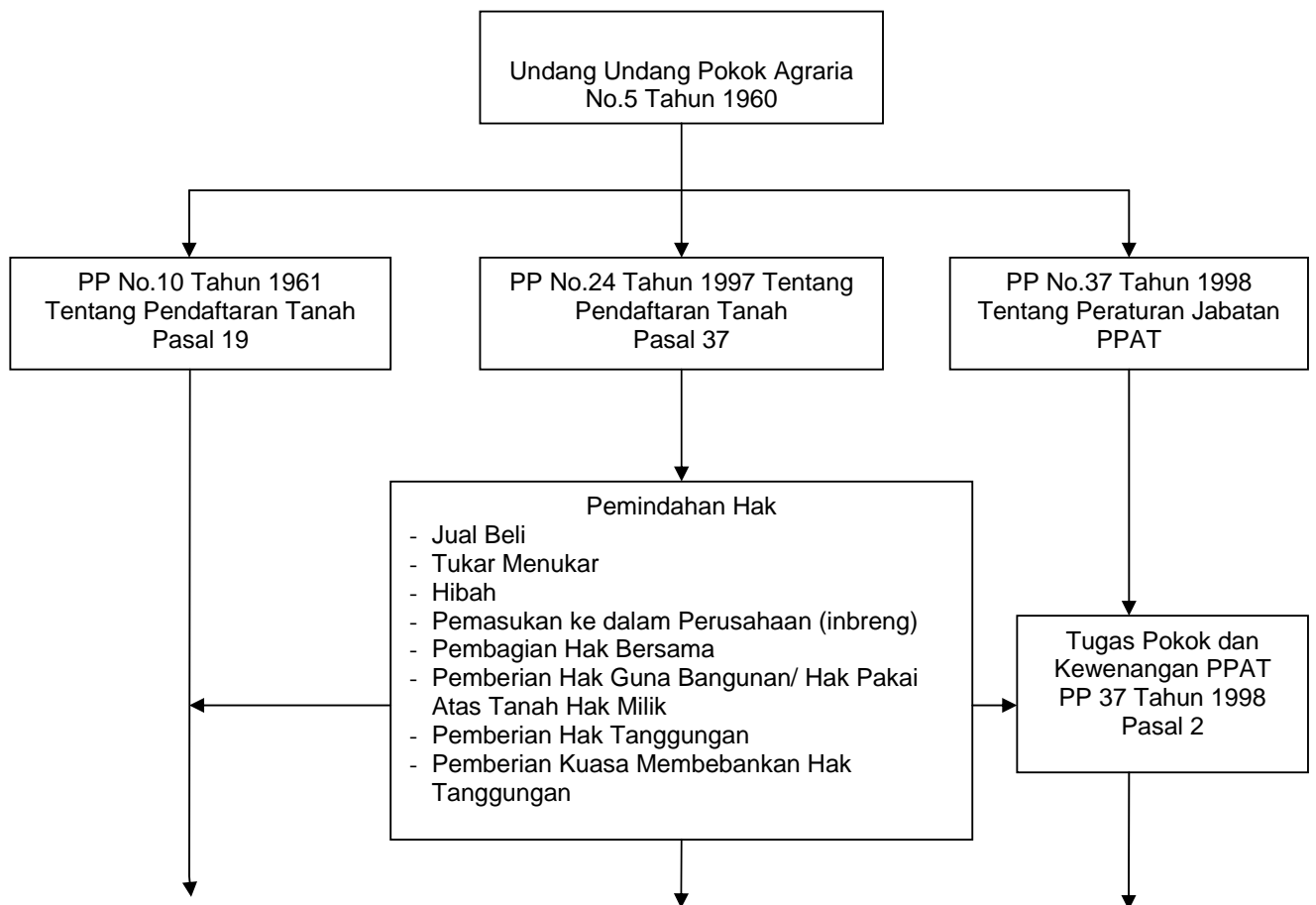
2. Manfaat Praktis

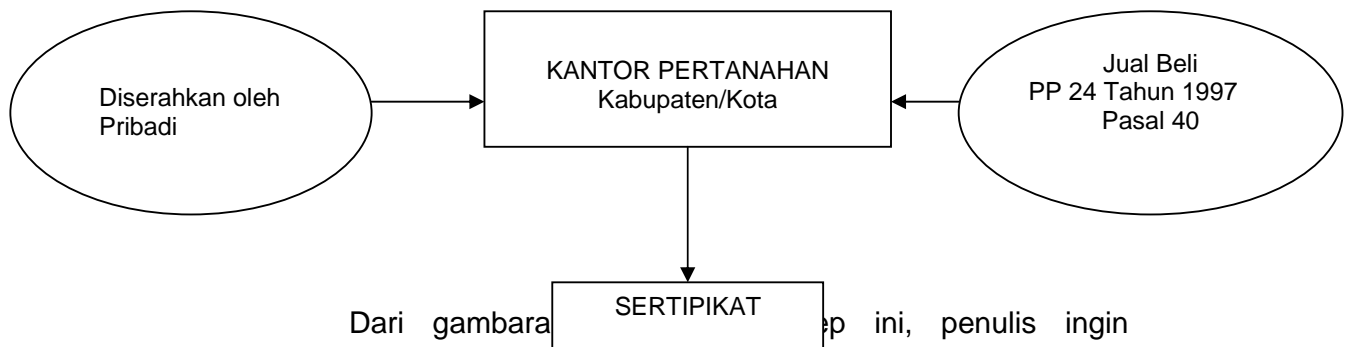
- a. Sebagai bahan masukan bagi para praktisi yang terlibat langsung dalam peran dan tanggung jawabnya dalam proses pendaftaran jual beli tanah.

- b. Sebagai bahan masukan untuk para pembuat undang-undang dan Praktek penerapan undang-undang dalam rangka penegakan hukum perdata di Indonesia khususnya mengenai peran dan tanggung jawab PPAT dalam proses pendaftaran jual beli tanah.
- c. Sebagai bahan informasi yang berguna bagi masyarakat tentang peran dan tanggung jawab PPAT.

E. Kerangka Pemikiran

1. Kerangka Konseptual





Dari gambar di atas ini, penulis ingin memberikan gambaran guna menjawab perumusan masalah yang telah disebutkan pada awal usulan tesis ini yaitu dalam hal proses pendaftaran tanah karena jual beli tanah sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di wilayah kerja kabupaten jember yang telah mempunyai SK dari Badan Pertanahan Nasional. Untuk dapat terselenggaranya pendaftaran tanah tersebut, semua perangkat dan pejabat di daerah harus tersedia lengkap terutama seorang PPAT.

2. Kerangka Teoritik

Sebelum dapat menjelaskan permasalahan tersebut di atas alangkah baiknya penulis jelaskan terlebih dahulu arti dari peran tersebut. Di dalam kamus besar bahasa indonesia pengertian peran adalah : suatu tindakan yang dilakukan oleh seorang dalam satu kegiatan atau peristiwa, dalam hal ini ia sebagai perangkat tindakan yang dimiliki oleh seseorang yang

berkedudukan dalam masyarakat.² Sedangkan pengertian peranan adalah tugas yang meliputi hak dan kewajiban.

Semakin tinggi kedudukan seseorang semakin tinggi pula peranannya yang diharapkan masyarakat guna mencapai tujuan dalam memberikan pelayanan masyarakat tersebut.

Sedangkan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun.

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa definisi Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah : Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Sedangkan macam-macam PPAT yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
2. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT yang

² Yus Badudu, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, (Jakarta : Penerbit Balai Pustaka Indonesia 1991), hal 270

- membuat akta PPAT didaerah yang belum cukup terdapat PPAT;
3. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas Pemerintah tertentu.

Menurut Boedi Harsono yang dimaksud PPAT adalah suatu jabatan (ambt) dalam tata susunan hukum agraria nasional kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Dapat diartikan juga “orang” yang menjabat jabatan tersebut.³

Kewajiban dan kewenangan Pejabat pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan perbuatan hukum, disamping itu juga berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 ayat (1) menyebutkan bahwa kewajiban dari PPAT mendaftarkan dokumen selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk

³ Boedi Harsono, *PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya*, Majalah RENVOL, No.8.44. IV, Jakarta 3 Januari 2007, hal 11

didaftar, Ayat (2) menyebutkan bahwa : PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Sedangkan tugas pokok dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh kepala Kantor pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

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

Menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Pasal 1 ayat (1) Pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi :

Pengumpulan, Pengelolaan, 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 sertipikat sebagai surat bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah bertujuan untuk menjamin kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah (*recht kadaster*)

Kendala-kendala Pejabat pembuat Akta Tanah dalam proses pendaftaran tanah karena jual beli tanah adalah adanya permasalahan yang akan timbul dipermukaan dalam kaitannya pelaksanaan fungsi dan peranan yang harus dilaksanakan dilakukan dengan baik dan benar terutama dalam penanganan dan pembinaan mengenai proses pendaftaran tanah di wilayah kerjanya.

F. Metode Penelitian

Guna memperoleh data yang konkret sebagai bahan dalam usulan penelitian tesis maka penulis menggunakan metode yang merupakan suatu prosedur untuk mengetahui

sesuatu, untuk mempunyai langkah-langkah. Menurut Soerjono Soekanto metodologi pada dasarnya memberikan pedoman tentang tata cara seorang ilmuwan dalam mempelajari, menganalisa, dan memahami lingkungan yang dihadapinya.⁴

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan maupun teknologi. Hal ini disebabkan oleh karena penelitian bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologi dan konsisten. Melalui proses penelitian tersebut diadakan analisa dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁵

Penelitian merupakan sarana ilmiah bagi pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi, maka metodologi penelitian yang ditetapkan harus disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya dan dalam hal ini tidaklah selalu berarti metodologi yang digunakan berbagai ilmu pengetahuan pasti akan berbeda secara utuh. Berdasarkan hal tersebut diatas metodologi penelitian hukum juga mempunyai ciri-ciri tertentu yang merupakan identitas, oleh karena ilmu hukum dapat dibedakan dari ilmu-ilmu pengetahuan lainnya.

⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta : Raja Grafindo Persada, Cetakan Ke 4, 1995), hal 6

⁵ *Ibid*, hal 6

Penelitian pada dasarnya adalah suatu kegiatan yang terencana yang dilakukan dengan metode ilmiah yang bertujuan untuk mendapatkan data baru guna membuktikan kebenaran ataupun ketidakbenaran dari suatu gejala atau hipotesa yang ada.⁶

Secara khusus menurut jenis, sifat dan tujuan suatu penelitian hukum dibedakan menjadi 2 (dua) yaitu : Penelitian hukum normatif dan Penelitian hukum empiris.⁷

Penelitian hukum normatif adalah penelitian doktriner, juga disebut sebagai penelitian kepustakaan atau studi dokumen. Disebut penelitian hukum doktriner karena penelitian ini dilakukan atau ditunjukkan pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan hukum yang lain sebagai penelitian atau studi dokumen disebabkan penelitian ini banyak dilakukan terhadap data yang bersifat sekunder yang ada dipergustakaan. Dalam penelitian hukum yang normatif biasanya dipergunakan sumber-sumber data sekunder saja, yaitu buku-buku, buku harian, peraturan perundang-undangan, keputusan-keputusan pengadilan, teori-teori hukum dan pendapat para sarjana hukum yang terkemuka.

Penelitian Hukum Empiris adalah suatu metode penelitian hukum yang berupaya untuk melihat hukum dalam arti yang

⁶ Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, (Jakarta : Sinar Grafika,1991), hal 6

⁷ *Ibid*, hal 6

nyata atau dapat dikatakan melihat, meneliti bagaimana bekerjanya hukum dalam masyarakat.⁸ Berdasarkan uraian diatas maka untuk melakukan penelitian ini, penulis menggunakan metode sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan masalah yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode yang bersifat *yuridis empiris*. Penelitian dengan pendekatan *yuridis empiris* adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan ketentuan hukum normatif secara *in action* pada setiap peristiwa hukum yang terjadi dalam masyarakat⁹.

Sehubungan dengan metode penelitian yang digunakan tersebut penulis melakukan penelitian dengan cara meneliti perundang-undangan, peraturan-peraturan, teori-teori hukum dan pendapat-pendapat para sarjana hukum yang terkemuka yang merupakan data sekunder kemudian dikaitkan dengan keadaan yang sebenarnya dalam praktek pendaftaran tanah karena jual beli tanah di lapangan serta mempelajari permasalahan-permasalahan yang ditemui dilapangan dan bagaimana peran PPAT dalam proses pendaftaran tanah karena jual beli tanah sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

⁸ *Ibid*, hal.6

⁹ Emi Emilia, *Menulis Tesis Dan Desertasi*, (Bandung : CV.Alfa Beta, 2008), hal 12

2. Spesifikasi Penelitian

Berdasarkan pada rumusan masalah yang diuraikan di atas maka spesifikasi dalam penulisan hukum ini bersifat *deskriptif analitis* yang bertujuan untuk memberikan gambaran tentang suatu gejala atau hubungan antara dua gejala atau lebih. Biasanya penelitian *deskriptif* seperti menggunakan metode survei.¹⁰ Untuk selanjutnya penelitian ini dapat menjelaskan postulat-postulat yang diteliti secara lengkap di lapangan nanti.

3. Sumber Dan Jenis Data

Data yang dikumpulkan dalam penelitian ini dapat digolongkan menjadi 2 (dua) yaitu :

- a. Data Primer adalah data yang diperoleh secara langsung dilapangan melalui wawancara dengan informan dan responden
- b. Data Sekunder adalah data-data yang mencakup dokumen-dokumen resmi, buku-buku, hasil-hasil penelitian yang berwujud laporan, buku harian dan seterusnya (dari perpustakaan).¹¹

4. Populasi dan Metode Penentuan Sample

- a. Populasi

¹⁰ Altherton dan Klemmack Dalam Irawan Budi, *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan sosial lainnya*, (Bandung : Penerbit Remaja Rosda Karya, 1999), hal 63

¹¹ Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1984), hal 44

Populasi adalah keseluruhan dari obyek atau seluruh individu atau seluruh gejala atau seluruh kejadian atau seluruh unit yang akan diteliti karena populasi biasanya sangat besar dan luas, maka kerap kali tidak mungkin untuk meneliti seluruh populasi.¹² Populasi dalam penelitian ini adalah para pihak yang berkaitan dengan proses pendaftaran tanah karena jual beli sesudah Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di Kabupaten Jember yaitu Kantor Pertanahan, Notaris/PPAT dan Masyarakat yang melakukan jual beli tanah.

b. Metode Penentuan Sample

Dalam penelitian ini penulis menarik sample yang merupakan suatu proses dalam memilih suatu populasi yang berguna untuk menentukan bagian-bagian dari obyek yang akan diteliti. Untuk itu, dalam memilih sample yang representatif diperlukan teknik sampling, teknik penarikan sample yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah *purposive non random sampling*, maksud digunakan tehnik ini agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian. Berdasarkan penarikan sample di atas maka yang dipilih menjadi responden dalam penelitian ini adalah sebagai berikut :

¹² *Ibid*, hal 44

- 1). 2 (dua) PPAT di wilayah kerja Kabupaten Jember dari 20 PPAT dipilih secara purposive yang kriterianya mengingat tempat dan waktu wilayah kerjanya.
- 2). 10 (sepuluh) orang responden yang kiranya mewakili dari pihak yang terkait dengan perbuatan hukum jual beli.

Untuk melengkapi data maka dihimpun data dari pihak yang terkait dengan permasalahan ini dijadikan nara sumber yaitu pejabat dari Kantor Pertanahan Kabupaten Jember yaitu Kepala Seksi Pendaftaran.

5. Teknik Pengumpulan Data

Untuk memperoleh data digunakan tehnik pengumpulan data sebagai berikut :

- a. Data Primer diperoleh dengan melakukan penelitian lapangan (Field Research). Dilakukan dengan wawancara. Wawancara adalah Metode pengumpulan data dengan melakukan tanya jawab secara lisan dengan informan terkait. Wawancara dilakukan kepada responden dan nara sumber dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang dibuat sebelumnya.
- b. Data Sekunder, dikumpulkan melalui penelusuran perpustakaan (Library Research) yaitu dengan mengumpulkan data dan menginfentaris buku-buku sumber bacaan, peraturan perundang-undangan, kamus-kamus dan

bahan-bahan lain bidang ilmu hukum, khususnya yang berkaitan langsung dengan peran pejabat pembuat akta tanah dalam proses pendaftaran tanah karena jual beli atas tanah sesudah peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di wilayah kerja Kabupaten Jember, melalui studi dokumen dengan mengumpulkan bahan hukum. Bahan hukum yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah Data sekunder meliputi :

1). Bahan Hukum Primer

Bahan Hukum Primer ialah berupa bahan hukum yang mengikat. Bahan hukum primer dalam penelitian meliputi :

- a) Undang-Undang Dasar 1945
- b) UUPA Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- f) Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 2006 tentang (ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan
Jabatan PPAT)

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan Hukum Sekunder ialah bahan hukum yang erat hubungannya dengan hukum primer yang diperoleh dari studi kepustakaan, meliputi:

- a) Buku-buku tentang Pendaftaran Tanah di Indonesia Dan peraturan-peraturan pelaksanaannya
- b) Laporan/data dari Kantor Pertanahan dan Notaris/PPAT tentang Pendaftaran Tanah karena jual beli.
- c) Hasil Karya Ilmiah tentang Pendaftaran Tanah.

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan Hukum tersier ialah bahan hukum yang memberikan petunjuk maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan sekunder.¹³

Bahan Hukum tersier dalam penelitian meliputi :
Kamus Hukum dan Kamus Bahasa Indonesia

6. Teknik Analisis Data

Analisis data adalah pengolahan data yang diperoleh baik dari penelitian pustaka maupun penelitian lapangan. Terhadap data primer yang diperoleh dari lapangan terlebih dahulu diteliti

¹³ *Ibid*, hal 15

kelengkapannya dan kejelasannya untuk diklasifikasi serta dilakukan penyusunan secara sistematis serta konsisten untuk memudahkan analisis. Data primer ini pun terlebih dahulu dikoreksi untuk menyelesaikan data yang paling relevan dengan perumusan permasalahan yang ada dalam penelitian ini. Data sekunder yang didapat dari kepustakaan dipilih serta dihimpun secara sistematis, sehingga dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis. Dari hasil data penelitian pustaka maupun lapangan ini dilakukan pembahasan secara *diskriptif analitis*.

Data tersebut kemudian dapat dijadikan acuan dalam melakukan analisis yang telah di cek keabsahannya dan dinyatakan valid, lalu diproses melalui langkah-langkah guna dilakukan pembahasan secara *deskriptif analitis*. Deskriptif adalah pemaparan hasil penelitian dengan tujuan agar diperoleh suatu gambaran yang menyeluruh namun tetap sistematis terutama mengenai fakta yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diajukan dalam usulan penelitian ini. Analitis artinya gambaran yang diperoleh tersebut dilakukan analisis dengan cermat sehingga dapat diketahui tujuan dari penelitian ini sendiri yaitu membuktikan permasalahan sebagaimana telah dirumuskan dalam perumusan permasalahan yang ada pada latar belakang dalam usulan penelitian ini.

Tahap selanjutnya adalah pengelolaan data yaitu analisis dilakukan dengan metode *kualitatif*, dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis kemudian dianalisa secara kualitatif untuk mencapai kejelasan yang dibahas. Pengertian analisis disini adalah dimaksudkan sebagai suatu penjelasan dan penginterpretasian secara logis sistematis. Logis sistematis menunjukkan cara berfikir *deduktif-induktif* dan mengikuti tata tertib dalam penulisan laporan ilmiah.

Analisis data Kualitatif adalah suatu cara penelitian yang menghasilkan data *deskriptif analisis*, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara lisan atau tertulis dan juga perilakunya yang nyata diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh. Untuk menjawab permasalahan dalam penelitian ini.¹⁴

¹⁴ Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, Op.Cit, hal 12

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 angka 24 menyebutkan definisi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Menurut Boedi Harsono, yang dimaksud PPAT adalah suatu jabatan (ambt) dalam tata susunan hukum agraria nasional kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Dapat diartikan juga “orang” yang menjabat jabatan tersebut¹⁵

Berdasarkan pengertian di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, dapat disimpulkan bahwa, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah “Pejabat Umum”.

¹⁵ Boedi Harsono, *Badan Pertanahan Nasional, Deputi Bidang Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah* (Jakarta : Makalah, Seminar tentang Pendaftaran Tanah Di bidang Hak Tanggungan dan PPAT, 1990), hal 34

Menurut Effendi Perangin, Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang kegiatan tertentu.¹⁶

Kegiatan tertentu yang dimaksud diatas diantaranya untuk membuat akta. Menurut Effendi Perangin :

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Pendapat Effendi Perangin pada saat ini sudah tidak sesuai lagi dengan peraturan yang ada sekarang, karena fungsi Pejabat Pembuat akta tanah (PPAT) sekarang tidak mencakup sebagai pejabat yang menggadaikan tanah atau pejabat yang meminjamkan uang lagi, sehingga perlu dibuat pemahaman baru terhadap pengertian tersebut. Apabila sebuah akta itu dibuat oleh Pejabat Umum, bentuknya sesuai dengan yang ditentukan oleh Undang-Undang dan dibuat didaerah kewenangannya, maka akta tersebut adalah akta otentik.

A.P Perlindungan menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai suatu lembaga umum yang

¹⁶ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, (Jakarta : Rajawali Press, 1991), hal 436

diangkat oleh Pemerintah dan mempunyai kekuasaan umum, artinya akta-akta yang diterbitkan merupakan akta otentik.¹⁷

Dari ketiga pendapat tersebut penulis cenderung menggunakan pendapat, dimana PPAT mengandung pengertian suatu jabatan dalam tata susunan hukum agraria nasional, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah, disini PPAT diberi kewenangan membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Dasar Hukum PPAT

Dasar Hukum pengaturan tentang PPAT ditentukan dalam berbagai peraturan perundang-undangan, yaitu:

- a. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa :

PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pada Pasal 37 ayat (1) disebutkan bahwa :

¹⁷ A.P.Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landreform, Bagian 1*,(Bandung : Mandar Maju, 1989) hal 131

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- c. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d. Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3. Macam-macam Pejabat Pembuat Akta (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang merupakan Pejabat Umum ada bermacam-macam. Dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan ada 3 (tiga) macam :

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (umum) adalah Pejabat Umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan

tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

Seperti yang telah ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Khusus adalah memegang peranan yang sangat penting. Oleh karena itu sudah sewajarnya apabila seseorang yang menjabat jabatan tersebut dianggap tahu dan tentunya harus mempunyai pengetahuan yang cukup tentang pendaftaran tanah dan yang berkaitan dengan itu.

4. Tugas Dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

a. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tugas-tugas PPAT antara lain adalah untuk menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain reporterium (daftar dari akta-akta yang dibuatnya), yang berisikan nama dari penghadap, sifat aktanya, jual beli, hibah, tanggal akta dibuatnya dan nomornya, identitasnya dari tanahnya beserta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen, darurat) dan tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.¹⁸

¹⁸ A.P.Parlindungan, *Bunga Rampai Hukum Agraria Serta Landform, Bagian I*, (Bandung : Mandar Maju, 1989), hal 42

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 menetapkan bahwa :

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

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

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

- 1). PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) adalah sebagai berikut :

- a) Jual beli;
- b) Tukar Menukar;
- c) Hibah;
- d) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
- e) Pembagian hak bersama;
- f) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik;
- g) Pemberian Hak Tanggungan;
- h) Pemberian Kuasa membenankan Hak Tanggungan.

Dari dua macam kegiatan pendaftaran tanah, yaitu kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran. Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan hak tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik dan pemberian kuasa Membebaskan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan PPAT untuk membuat aktanya.

A.P. Parlindungan¹⁹ menyatakan tugas PPAT adalah melaksanakan *recording of deeds of conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai Hak Tanggungan, mendirikan hak baru diatas sebidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik) ditambah memasang surat kuasa memasang Hak Tanggungan.

Jadi tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu dalam hal ini

¹⁹ A.P. Parlindungan, *Op cit*, hal 83

khususnya pada proses pendaftaran tanah karena jual beli.

b. Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu :

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

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

- 1) Jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 37 ayat (1).

- 2) Peralihan hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan rumah Susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi yang bergabung atau dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 43 ayat (2).
- 3) Pembebanan Hak Tanggungan pada hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, pembebanan Hak Guna Bangunan, Hak Pakai dan Hak Sewa untuk bangunan atas Hak Milik dibuktikan dengan akta PPAT diatur dalam Pasal 44 ayat (1)

Pengertian akta PPAT menurut Pasal 1 angka 4

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah :

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

5. Kewajiban Dan Tanggung Jawab PPAT.

a. Kewajiban PPAT.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal

40 ayat (1) dan ayat (2) menyebutkan bahwa :

- (1) kewajiban dari PPAT mendaftarkan dokumen selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.

- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Sedangkan Menurut Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Pasal 45 menyebutkan bahwa PPAT mempunyai kewajiban :

- 1) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- 2) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- 3) Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) 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
- 5) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- 6) 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;

- 7) Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- 8) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- 9) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- 10) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- 11) Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

PPAT wajib merahasiakan isi akta. Pasal 34 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, menegaskan sumpah jabatan bagi PPAT agar menjaga kerahasiaan isi akta. Ditegaskan dalam sumpah jabatan tersebut...*"bahwa saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang –undangan harus dirahasiakan"*. Dalam rangka penyelenggaraan Pendaftaran Tanah kewajiban PPAT adalah membuat akta sebagai bukti telah

dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak milik Atas Satuan Rumah Susun dalam hal ini jual beli tanah, kemudian PPAT melakukan Pendaftaran balik nama sertifikat dari penjual menjadi nama pembeli dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani oleh PPAT dan PPAT kemudian menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah kemudian dalam hal ini pembeli atau kuasanya atau PPAT, mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama dipakai sebagai dasar pembayaran administrasi, dan pemohon akan menerima tanda bukti pembayaran permohonan balik nama. Maka, kantor pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah menjadi nama pemegang hak baru, dalam waktu 14 hari pembeli dapat mengambil sertipikat baru yang sudah jadi dan sudah beratasnamakan dirinya dikantor pertanahan tersebut menggunakan tanda bukti pembayaran permohonan balik nama

b. Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu dalam membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah, harus sesuai dengan

ketentuan peraturan yang berlaku. Sebelum membuat dan menerbitkan Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang bersangkutan. Apabila tanah tersebut telah terdaftar akan tetapi belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah, maka sebagai pengganti dari sertipikat Hak Atas Tanah tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) atas tanah yang dibuat dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, yang isinya menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki Sertipikat Hak Atas Tanah.

Untuk tanah-tanah/hak atas tanah yang belum didaftarkan, maka pemilik hak atas tanah dapat mengajukan permohonan kepada lurah/kepala desa setempat untuk dibuatkan dan diterbitkan Surat Keterangan Hak Milik atau Surat Keterangan tanah (SKT) yang diketahui oleh Camat setempat.

Tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah :

- 1) PPAT wajib bersumpah
- 2) PPAT wajib segera menyampaikan akta yang telah dibuat dan diterbitkan serta warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan dan penerbitan sebuah akta lainnya kepada Badan Pertanahan Nasional

Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan dalam “buku tanah” dan dicantumkan pada “Sertipikat Hak Atas Tanah” yang bersangkutan;

- 3) PPAT wajib menyelenggarakan suatu “Daftar Akta” yang telah dibuat dan diterbitkan, menurut bentuk yang telah ditentukan dalam peraturan yang berlaku;
- 4) PPAT wajib menjalankan petunjuk-petunjuk yang telah diberikan oleh Badan Pertanahan Nasional dan Pejabat yang mengawasinya;
- 5) PPAT dalam setiap bulannya wajib menyampaikan “Laporan Bulanan” yang dibuatnya selama satu bulan kepada kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/kota akan melaporkan hasil pengamatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi setempat;

Menurut Pasal 39 Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki larangan-larangan untuk memuat dan menerbitkan akta Peralihan Hak, yaitu bagi tanah yang belum jelas status haknya. Dengan kata lain, PPAT harus menolak pembuatan dan penerbitan Akta Peralihan Hak apabila :

- 1) Mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan;
- 2) Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar kepadanya tidak disampaikan :
 - a) Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan kepala desa/lurah yang menyatakan yang bersangkutan dalam hal menguasai bidang tanah tersebut tidak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2);
 - b) Surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat atau keterangan bahwa tanah yang letaknya jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan dari yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh kepala desa/lurah;
 - c) Salah satu pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tidak berhak

atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau;

- d) Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak (yaitu surat kuasa yang tidak dapat ditarik kembali dan apabila pihak yang ditunjuk meninggal dunia tidak bisa dialihkan kepada pihak lain) yang pada hakekatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e) Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan data yuridisnya; atau
- f) Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar laranagn yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.

6. Wilayah Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 12 menyebutkan bahwa :

- a. Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya;

- b. Daerah Kerja PPAT Sementara dan PPAT khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

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

- a. Pengacara atau Advokat;
- b. Pegawai Negeri atau Pegawai Badan Usaha Milik Negara/Daerah.

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

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

7. Sanksi-Sanksi PPAT

Sanksi merupakan alat pemaksa, selain hukuman, juga untuk menaati ketetapan yang ditentukan dalam

peraturan atau perjanjian. Menurut Philipus M. Hadjon,²⁰ sanksi merupakan alat kekuasaan yang bersifat hukum publik yang digunakan oleh penguasa sebagai reaksi terhadap ketidakpatuhan pada norma hukum administrasi. Dengan demikian unsur-unsur sanksi, yaitu:

- 1) Sebagai alat kekuasaan.
- 2) Bersifat hukum, hukum publik.
- 3) Digunakan oleh penguasa
- 4) Sebagai reaksi terhadap ketidakpatuhan.

Sanksi sanksi merupakan bagian penutup yang penting dalam hukum, dan tiap aturan hukum yang berlaku di Indonesia selalu ada sanksi pada akhir aturan hukum tersebut. Pembebanan sanksi tidak hanya terdapat dalam bentuk undang-undang, tetapi bisa dalam bentuk peraturan lain, seperti keputusan menteri ataupun bentuk lain dibawah undang-undang. Pencantuman sanksi dalam berbagai aturan hukum tersebut seperti merupakan kewajiban yang harus dicantumkan dalam tiap aturan hukum. Seakan-akan aturan hukum yang bersangkutan tidak bergigi atau tidak dapat ditegakkan atau tidak akan dipatuhi jika pada bagian akhir tidak mencantumkan sanksi. Ketidaktaatan atau pelanggaran

²⁰ Philipus M.Hadjon, *Penegakan Hukum Administrasi dalam Kaitannya dengan Ketentuan pasal 20 Ayat (3) dan (4) UU No.4 Tahun 1982 Tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup*, Yuridika, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, No.1 Tahun XI, Januari-Februari 1996, hal 1

suatu kewajiban yang tercantum dalam aturan hukum mengakibatkan terjadinya ketidak teraturan yang sebenarnya tidak diinginkan oleh aturan hukum yang bersangkutan, Hal ini sesuai dengan fungsi sanksi yang dipakai untuk penegakan hukum terhadap ketentuan-ketentuan yang biasanya berisi suatu larangan atau yang mewajibkan.

Hakikat sanksi sebagai suatu paksaan berdasarkan hukum, juga untuk memberikan penyadaran kepada pihak yang melanggarnya, bahwa suatu tindakan yang dilakukannya telah tidak sesuai dengan aturan hukum yang berlaku, juga untuk menjaga keseimbangan berjalannya suatu aturan hukum. Sanksi yang ditujukan kepada PPAT juga merupakan suatu penyadaran, bahwa PPAT dalam melakukan tugas jabatannya telah melanggar ketentuan-ketentuan mengenai pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta tanah. Disamping itu, pemberian sanksi terhadap PPAT juga untuk melindungi masyarakat dari tindakan PPAT yang dapat merugikan masyarakat, misalnya membuat akta yang tidak melindungi hak-hak yang bersangkutan sebagaimana yang tersebut dalam akta PPAT. Sanksi tersebut untuk menjaga martabat

lembaga PPAT sebagai lembaga kepercayaan, karena jika PPAT melakukan pelanggaran, dapat menurunkan kepercayaan masyarakat terhadap PPAT. Sanksi terhadap PPAT terdapat Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Pasal 10 ayat (1) dan (2) :

- (1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :
 - a) Permintaan sendiri;
 - b) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
 - c) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban terhadap PPAT;
 - d) Di angkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI
- (2) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena :
 - a) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b) Dijatuhi hukuman/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah Pasal 62 ditetapkan sanksi bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya yang mengabaikan ketentuan-ketentuan Pasal 38, 39 dan 40 tersebut serta petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk. Sanksi yang dikenakan *tindakan administratif* berupa :

- 1) Teguran lisan.
- 2) Teguran tertulis.
- 3) Pemberhentian sementara.
- 4) Pemberhentian dengan hormat
- 5) Pemberhentian tidak hormat.

B. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.

i. Pengertian Pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah merupakan perintah dari Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960. Lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan di Indonesia dan yang berlaku secara nasional adalah dengan berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Peraturan Pemerintah ini kemudian disempurnakan dengan munculnya peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, lembaran negara Nomor 59 Tahun 1997 dan baru berlaku tanggal 8 Oktober 1997 (Pasal 66)

Pengertian pendaftaran Tanah di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 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 sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pengumpulan keterangan atau data yang dimaksud meliputi:²¹

- a. Data Fisik yaitu mengenai tanahnya : lokasinya, batas-batasnya, luasnya bangunan dan tanaman yang ada diatasnya;
- b. Data Yuridis yaitu mengenai haknya apa, siapa pemegang haknya, ada atau tidak pihak lain diatasnya;

ii. **Cara Pendaftaran Tanah**

Cara pendaftaran tanah dilakukan dengan dua cara yaitu :

- a. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pendaftaran tanah secara sistematis diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan pada suatu rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan nasional. Dalam hal suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis,

²¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya* (Jakarta : Djambatan, Edisi Revisi, 2005), hal 73

pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik.²²

- b. Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan dan kuasanya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dikenal dua asas, yaitu:²³

1). Asas Spesialitas

Asas spesialitas ini dapat dilihat dengan adanya data fisik yang terdiri dari luas tanah yang menjadi subyek hak, letak tanah tersebut, dan juga penunjukan batas-batas secara.

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.

²² Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta : Djambatan, 2007), hal 75

²³ *Ibid*, hal 78

iii. Manfaat Pendaftaran Tanah

Fungsi Pokok dari pendaftaran tanah yaitu untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum tertentu, pendaftaran mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Artinya, tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak terjadi dengan sah menurut hukum.²⁴ Contohnya : Hak Tanggungan

Manfaat dari pendaftaran tanah yang kita lakukan antara lain:²⁵

a. Bagi Masyarakat

- 1) Mendapatkan jaminan kepastian hukum bagi pemegang sertipikat hak atas tanah menghindari adanya perselisihan-perselisihan tentang masalah pertanahan yang biasanya timbul pada masyarakat pedesaan, masalah batas tanah dapat juga menimbulkan pertengakaran. Dengan adanya sertipikat yang menjadi bukti kepemilikan hak atas tanah yang memuat data yuridis dan data teknik

²⁴ Irawan Soerojo, *Kepastian Hukum Atas Tanah Di Indonesia* (Surabaya : Arloka, 2002), hal 172

²⁵ *Ibid*, hal 172

mengenai hak atas tanah pertengakaran tersebut dapat dicegah ataupun dihindari.

- 2) Memberi 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 diperlukan data-data tanah yang sudah didaftarkan pemerintah dapat diperoleh dengan cepat
- 2) Meningkatkan pendapatan Negara dari Pemasukan Negara lain melalui pendaftaran.
- 3) Meningkatkan pendapatan Negara dari sektor pajak (pajak bumi dan bangunan)

iv. Tujuan Diselenggarakan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah Menurut UUPA Pasal 19 adalah Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah.

Pendaftaran tanah, menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 bertujuan:²⁶

²⁶ Boedi Harsono, *loc cit*, hal 72

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

Tujuan pendaftaran tanah juga untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap atau masih bersengketa, walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat tanda bukti haknya.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah

Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan juga sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat yang dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat oleh Undang-Undang Pokok Agraria.

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

Kegiatan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang merupakan penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 meliputi kegiatan ;

- 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

v. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Pendaftaran Tanah untuk Pertama kali (initial registration) Kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum terdaftar berdasarkan

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yang terdiri atas :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;
2. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan hak-haknya;
3. Penerbitan sertipikat;
4. Penyajian data fisik dan data yuridis;
5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran secara sporadis. Pendaftaran sistematis dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan Badan Pertanahan Nasional (pemerintah), waktu penyelesaian dan pengumuman lebih singkat serta dibentuk panitia, sedangkan Pendaftaran secara sporadis dilaksanakan atas prakarsa, biaya dan lokasi ditentukan oleh pemilik tanah yang bersangkutan, waktu penyelesaian dan pengumuman lebih lama serta tidak mempunyai panitia pendaftaran.

Pada saat pengumpulan dan pengolahan data fisik, maka dilakukan kegiatan dan pemetaan yang meliputi :

- a. Pembuatan peta dasar pendaftaran, digunakan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sistematis, serta digunakan untuk memetakan bidang-bidang tanah yang

sebelumnya sudah didaftar. Penyiapan peta dasar pendaftaran diperlukan agar setiap bidang tanah yang didaftar dijamin letaknya secara pasti, karena dapat direkonstruksi dilapangan setiap saat;

- b. Penetapan batas bidang-bidang tanah, untuk memperoleh data fisik yang diperlukan, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batasnya disetiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Dalam penetapan batas tersebut harus melibatkan tetangga yang berbatasan dengan tanah tersebut (delimitasi kontraktual);
- c. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran. Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Apabila belum ada kesepakatan mengenai penetapan batas-batas tersebut, maka dibuatkan berita acara dan dalam gambar diberi catatan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara;
- d. Pembuatan Daftar Tanah. Bidang-bidang yang sudah dipetakan atau dibukukan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran, dibukukan dalam daftar tanah yang

digunakan sebagai sumber informasi lengkap mengenai tanah tersebut;

- e. Pembuatan Surat ukur, untuk keperluan pendaftaran haknya, bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran dibuatkan surat ukur;

Setelah kegiatan-kegiatan tersebut, tahap selanjutnya adalah dilakukan pembukuan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang selanjutnya penerbitan Sertipikat sebagai Surat Bukti Haknya guna kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis.

Untuk penyajian data fisik dan data yuridis bagi pihak-pihak yang membutuhkan atau berkepentingan, maka diselenggarakan tata usaha pendaftaran tanah berupa daftar umum yang terdiri atas :

- a. Peta pendaftaran;
- b. Surat ukur;
- c. Buku tanah dan daftar nama;

Menurut Pasal 35 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 daftar umum dan dokumen tersebut selanjutnya disimpan.

6. Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (maintenance).

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi penambahan pada data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 12 ayat (2) Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

- a. Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, jual beli sebagai suatu kegiatan pendaftaran yang akan mengakibatkan terjadinya perubahan data yuridis, wajib dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Kegiatan pendaftaran mengenai peralihan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf a diatas, hanya dapat dilakukan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Pasal 37 ayat (1) menyebutkan :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sedangkan dalam Pasal 38 ayat (1) dan Ayat (2) disebutkan :

- (1) Pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;
- (2) Bentuk, isi, dan cara-cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri.

7. Obyek Pendaftaran Tanah

Menentukan obyek pendaftaran tanah obyeknya di dalam Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 obyeknya meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milih atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Dalam hal tanah Negara sebagai obyek pendaftaran tanah, pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang merupakan tanah Negara dalam daftar tanah, dan tidak diterbitkan sertipikat.

8. Sistem Pendaftaran Tanah

Menurut Boedi Harsono sistem pendaftaran tanah ada dua macam yaitu:²⁷

a. Sistem Pendaftaran Hak

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

b. Sistem Pendaftaran Akta

Sistem ini pernah dilakukan sebelum masa kemerdekaan jaman Belanda. Dalam pendaftaran akt (*registration of deeds*) yang didaftarkan adalah aktanya.

Sistem yang digunakan dalam pendaftaran tanah ini adalah sistem pendaftaran hak (*registration of titles*), sebagaimana digunakan dalam penyelenggaraan menurut Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bukan sistem pendaftaran akta. Hal tersebut tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang

²⁷ *Ibid*, hal 76

memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.

Status hak atas tanah seperti hak pengelolaan, tanah wakaf dan hak milik atas satuan rumah susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut.

Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur tersebut, merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 31 ayat (1) menyebutkan bahwa :

Sertipikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1)

9. Sistem Publikasi Pendaftaran Tanah

a. Sistem Publikasi Positif

Dalam Sistem Publikasi Positif sertipikat merupakan alat bukti mutlak, artinya tidak bisa diganggu gugat, karena

sekali didaftar tidak bisa diubah. Buku tanah didalam sertipikat tersebut adalah segala-galanya atau *the register is everything*.

b. Sistem Publikasi Negatif

Sistem ini alat bukti sertipikat berkedudukan sebagai bukti yang kuat, artinya selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya oleh orang lain maka pemegang sertipikat mendapat perlindungan hukum. Apabila orang lain bisa membuktikan, maka orang lain tersebut yang mendapatkan perlindungan hukum dengan sertipikat tersebut bisa dirubah dengan cara mengajukan gugatan ke pengadilan, sehingga hasil akhir pihak ke tiga yang benar tadi mendapat sertipikat yang sudah diubah.

c. Sistem Publikasi Yang Dipergunakan di Indonesia

Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 di Indonesia cenderung menggunakan sistem publikasi yang negatif, karena berdasarkan sejarah sistem administrasi pertanahan di Indonesia masih belum tertib administrasi. Dalam praktek, Indonesia memilih publikasi negatif tapi bukan sistem publikasi negatif murni melainkan sistem publikasi negatif yang menganut unsur-unsur positif, Bukti mengandung unsur positif :

- 1). Dalam melakukan pendaftaran sebelum terbit sertipikat dilakukan pengumuman terlebih dahulu
- 2). Melakukan pengecekan secara fisik dilapangan.
Dalam pengecekan akan dicocokkan dengan pemilik yang berbatasan, yang biasa disebut cara *contradictoire de limite*, dengan demikian cara pilihan sistem publikasi pendaftaran tanah yang digunakan adalah sistem Pendaftaran *Publikasi Negatif* mengandung unsur-unsur *Positif*, maksudnya adalah selain mengandung unsur sistem publikasi negatif (yaitu negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan), juga mengandung unsur positif yaitu adanya kewajiban bagi pejabat tanah untuk aktif dalam proses pendaftaran tanah. Sistem Negatif yang mengandung unsur-unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sistem yang digunakan bukan sistem publikasi negatif murni, sebab sistem publikasi negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak dan tidak akan ada pernyataan seperti dalam pasal-pasal Undang-Undang Pokok Agraria tersebut, bahwa sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.

10. Kekuatan Pembuktian sertipikat

Sertipikat berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat, artinya bahwa sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat didalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridisnya sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang tersedia, sehingga apabila selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, maka data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah, harus diterima sebagai data yang benar dan pasti. Dengan kata lain, yang dapat dibuktikan dari sertipikat adalah :

- a. Data Fisik Tanah, yaitu data mengenai fisik tanah bersangkutan, menyangkut tentang : letak tanah, batas-batas tanah dan luas tanah;
- b. Data Yuridis Tanah, yaitu data mengenai yuridis tanah bersangkutan, menyangkut tentang : haknya apa, siapa pemiliknya dan ada atau tidak hak-hak lain yang membebaninya, dalam PP 24 tahun 1997 diatur tentang kekuatan pembuktian sertipikat.

C. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah Karena Jual Beli

1. Pengertian Jual Beli.

Jual beli tanah pada hakekatnya merupakan salah satu pengalihan hak atas tanah kepada pihak lain yaitu dari penjual kepada pembeli tanah.²⁸ Menurut Boedi Harsono jual beli tanah dalam Hukum Adat adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dengan pembayaran harganya pada saat yang bersamaan secara tunai dilakukan. Maka dengan penyerahan tanahnya kepada pembeli dan pembayaran harganya kepada penjual pada saat jual beli dilakukan, perbuatan jual beli itu selesai, dalam arti pembeli telah menjadi pemegang haknya yang baru.²⁹

Pengertian menurut Hukum Adat tersebut berbeda dengan sistem yang dianut KUHPerdata. Menurut KUHPerdata, jual beli hak atas tanah dilakukan dengan membuat akta perjanjian jual beli hak dihadapan notaris, dimana masing-masing pihak saling berjanji untuk melakukan suatu prestasi berkenaan dengan hak atas tanah yang menjadi obyek jual beli itu, yaitu pihak penjual untuk menjual dan menyerahkan tanahnya kepada pembeli dan pembeli membeli dan membayar harganya.

Pengertian jual beli tanah menurut pasal 1457 KUHPerdata adalah suatu perjanjian dengan mana penjual

²⁸ Harun Al Rashid, *Sekilas Tentang Jual Beli Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1987), hal 50

²⁹ Boedi Harsono, *Penggunaan Dan Penerapan Asas-Asas Hukum Adat Pada Hak Milik Atas Tanah*, (Bandung : Alumni, 1983)

mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli, dan pembeli mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual harga yang telah disepakati.

Pasal 1458 KUHPdata menyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang dijual belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum dibayar.

Dengan terjadinya jual beli itu saja, hak atas benda yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, meskipun harganya sudah dibayar tunai dan tanah sudah dibayar tunai dan tanah sudah diserahkan kedalam kekuasaan pembeli. Hak atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan penyerahan secara yuridis dengan dilakukannya pendaftaran dihadapan Pejabat Balik Nama.

2. Pelaksanaan Pendaftaran tanah Karena Jual Beli.

a. Jual Beli tanah yang sudah didaftar

Pendaftaran tanah karena jual beli, untuk tanah yang sudah didaftar, Penjual dan pembeli datang ke kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang membuat akta mengenai tanah yang dijual itu, dengan

dihadiri oleh dua orang saksi. Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik dan penjual mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Untuk jual beli tersebut, dokumen-dokumen yang diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu³⁰ :

- 1) Sertipikat tanah yang hendak dijual;
- 2) Identitas para pihak yaitu penjual dan pembeli;
- 3) Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa;
- 4) Surat tanda bukti pembayaran Pajak Bumi Bangunan terakhir (penjual), Pajak Penghasilan (penjual) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (pembeli).

PPAT dilarang membuat akta jual beli sebelum apa yang disebut diatas diserahkan kepadanya. Kewajiban menyerahkan sertipikat dimaksudkan untuk mencegah jangan sampai terjadi penjualan tanah lebih dari satu kali.

Jika pemilik yang namanya tercantum pada sertipikat tanahnya sudah meninggal dunia sedangkan yang menjual itu ahli warisnya, maka perubahan itu harus dicatat lebih dahulu oleh Kepala kantor Pertanahan pada

³⁰ Kian Goenawan, *Sertifikat Tanah dan Properti*, (Yogyakarta : Best Publisher, 2009), hal 74s

buku tanah dan sertipikat sebelum akta jual beli dibuat oleh PPAT.

b. Jual Beli Tanah yang belum didaftar

Pendaftaran hak atas tanah karena jual beli untuk tanah yang belum didaftar, jual beli dilakukan oleh penjual dan pembeli dengan dihadiri 2 (dua) orang saksi. Pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik dan penjual mempunyai wewenang untuk menjual tanah yang bersangkutan.

Dalam pembuatan akta jual beli hadirnya kepala desa dan seorang anggota pemerintah desa dimana tanah yang akan dijual berada, merupakan suatu keharusan dalam hal ini khususnya kepala desa yang bukan hanya menyaksikan dilakukannya jual tanah yang bersangkutan melainkan juga menanggung bahwa tanah yang dijual memang benar milik penjual.³¹

Untuk jual beli tersebut kepada PPAT diserahkan surat keterangan kepala kantor pertanahan yang menyatakan hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat. Selain surat keterangan tersebut perlu diserahkan pula³² :

³¹ Adrian Sutedi, *Peralihan hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta ; Sinar Grafika, 2006), hal 77

³² *Ibid*, hal 77

- 1) Petuk pajak dan keterangan kepala desa yang membenarkan surat bukti tersebut yang dikuatkan oleh camat.
- 2) Surat bukti bahwa tanah yang akan dijual tidak dalam sengketa.
- 3) Identitas penjual dan pembeli.

Setelah PPAT menerima warkah-warkahnya kemudian disampaikan kepada Kantor Pertanahan. Setelah menerima akta dan warkah lainnya yang diteliti lebih dahulu maka kepala kantor pertanahan akan membukukan dalam daftar buku tanah dan kepada yang berhak diberikan sertipikat.

Menurut Boedi Harsono, tata urutan jual beli tanah sampai pendaftarannya adalah sebagai berikut³³ :

- 1) Kalau tanahnya belum dibukukan, yang berkepentingan meminta penguatan dari Kepala Desa dan anggota pemerintah desa mengenai pernyataan pemilik bahwa tanah yang akan dijual belum ada sertipikatnya.
- 2) Membayar uang muka pendaftaran tanah, langsung kependaftaran tanah atau lewat pos terdekat.

³³ Boedi Harsono, Op cit, hal 506

- 3) Pemilik dan calon pembeli bersama-sama dengan dua orang saksi pergi ke PPAT untuk melakukan jual belinya.
- 4) Jual beli dilakukan dihadapan PPAT yang membuat aktanya dan sekaligus diisi formulir permohonan izin pemindahan haknya atas tanah tersebut.
- 5) Akta jual beli, sertipikat dan warkah lainnya disampaikan oleh PPAT kepada Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.
- 6) Setelah biaya pendaftarannya diselesaikan, Kepala Seksi Pendaftaran Tanah menyampaikan permohonan izin dengan disertai salinan akta jual beli dan surat pemberitahuan instansi pemberi izin memberi tanda penerimaan.
- 7) Kalau tanahnya belum dibukukan (belum ada sertipikat), maka diharuskan kehadiran Kepala Desa dan camat.
- 8) a). Instansi pemberi izin menyampaikan keputusan kepada pembeli, permohonannya ditolak atau diterima.
b). Tembusan itu disampaikan kepada Kepala Seksi Pendaftaran tanah

- 9) Jika permohonan izin pemindahan haknya dikabulkan maka izin tersebut oleh pemilik baru disampaikan kepada KPT dalam waktu 1 tahun sejak tanggal dikeluarkannya.
- 10) Kepala Seksi Pendaftaran Tanah mencatat peralihan haknya pada buku tanah dan sertifikatnya.
- 11) Sertipikat tanahnya yang telah tercatat atas nama pembeli sebagai pemilik baru disampaikan kepadanya oleh seksi Pendaftaran Tanah.³⁴

Pemindahan-pemindahan tersebut demi terjaminnya kepastian hukum si pemegang hak yang baru, mengingat pendayagunaan dan pelaksanaan kepentingan-kepentingannya harus mempunyai bukti yang sah berupa akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) kecuali peralihan hak guna usaha yang dibuat oleh Kepala Direktorat Pendaftaran Tanah.

Ketentuan tentang kewajiban pembuatan akta peralihan hak dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah itu terdapat dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan,

³⁴ Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria, Perkembangan Macam-macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya*, (Semarang : FH-Undip, 1988), hal 93

dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Pembuatan akta tersebut wajib dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Bagi tanah-tanah yang belum mempunyai sertipikat, masih memakai alat bukti lama seperti misalnya petuk pajak, peralihan hak atas tanah dapat dilakukan sekaligus dengan pembuatan sertipikatnya. Setelah sertipikat selesai barulah balik nama (pendaftaran) dilakukan. Balik Nama (pendaftaran) itu meliputi : pencoretan nama pemegang hak lama dan pencantuman nama pemegang hak baru dalam buku tanah yang ada dikantor Pendaftaran Tanah, dan disertipikat hak atas tanah yang diperalihkan tersebut.³⁵

Pendaftaran peralihan hak atas tanah untuk tanah belum bersertipikat menjadi lebih penting, sebab tanah tersebut belum didaftar di Kantor Pertanahan.

³⁵ Effendi Perangin, *Praktek Jual Beli*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1994), hal 21

Pendaftaran peralihan hak atas tanah bekas hak adat sekaligus berupa penegasan konversi haknya sebagaimana dimaksud dalam UUPA.

Pejabat Pembuat Akta Tanah secara jabatan berkewajiban untuk menyerahkan berkas-berkas yang diperlukan untuk perpindahan hak itu ke Kantor Seksi Pendaftaran Tanah. Kantor Seksi Pendaftaran Tanah melaksanakan administrasi perpindahan atau pencatatan pemberian hak baru baik dengan pembalikan nama sertipikat atau pengeluaran sertipikat baru.³⁶

Pemindahan hak atas tanah khususnya jual beli juga harus memperhatikan Pasal 7 UUPA yang menetapkan bahwa, untuk tidak, merugikan kepentingan umum maka pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas tidak diperkenankan.

Pemilikan dan penguasaan tanah yang melampaui batas merugikan kepentingan umum, karena berhubungan dengan terbatasnya persediaan tanah pertanian, khususnya didaerah yang padat penduduknya, hal itu menyebabkan menjadi sempitnya kemungkinan bagi petani untuk memiliki tanah sendiri.

³⁶Effendi Perangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, (Jakarta : Rajawali Pers, 1986), hal 30

Sebagai pelaksana dari Pasal 17 dan Pasal 7 UUPA dikeluarkanlah Peraturan Perundang-undangan Nomor 56 Tahun 1960 yang merupakan Undang-Undang Landreform Indonesia, yang mengatur sebagai berikut :

- 1) Penetapan luas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah pertanian.
- 2) Penetapan luas minimum pemilikan tanah pertanian dan larangan untuk melakukan perbuatan-perbuatan yang mengakibatkan pemecahan pemilikan tanah itu menjadi bagian-bagian yang terlampau kecil.
- 3) Soal pengembalian dan penebusan tanah-tanah pertanian yang digadaikan.

3. Peran PPAT Dalam Pendaftaran Tanah Karena Jual Beli

PPAT mempunyai peran yang sangat penting Dalam Pendaftaran tanah karena jual beli, sebab PPAT merupakan pejabat umum yang ditunjuk untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta. Adapun pembuatan akta itu meliputi :

- i. Jual beli;
- j. Tukar Menukar;
- k. Hibah;
- l. Pemasukan dalam perusahaan (inbreng);
- m. Pembagian hak bersama;

- n. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- o. Pemberian Hak Tanggungan;
- p. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Akta jual beli menurut Pasal 37 Peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 harus dibuat oleh PPAT. Jual beli yang dilakukan tanpa dihadapan PPAT tetap sah karena UUPA berlandaskan pada hukum adat (Pasal 5 UUPA), sedangkan dalam Hukum Adat sistem yang dipakai adalah sistem yang konkret/kontan/nyata/riil. Kendatipun demikian, untuk mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai peraturan pelaksana dari UUPA telah menentukan bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT yang dapat didaftar oleh Kantor Pertanahan.

PPAT yang dimaksud disini adalah PPAT yang berkedudukan sama dengan keberadaan tanah tersebut dengan kewenangannya mencakup daerah obyek transaksi jual-beli tanah ini, bukan PPAT yang berkedudukan dan cakupan kewengannya didaerah penjual maupun pembeli.

Dengan demikian penjual dan pembeli menghadap bersama-sama ke Kantor PPAT untuk membuat akta jual beli tanah tersebut. Dalam proses pembuatan akta jual beli tersebut ada syarat yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli.

Saat datang untuk pertama kalinya ke PPAT, akta jual beli belum bisa langsung dibuat. PPAT mengecek keaslian sertipikat tanah ke kantor pertanahan, penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPH) di kantor pos, bank persepsi, atau tempat lain yang ditunjuk oleh menteri sesuai UU Nomor 17 tahun 2000, penjual harus membuat surat pernyataan bawah tangan yang dibeli tidak dalam sengketa. PPAT berhak menolak pembuatan akta jual beli apabila masih terdapat. Kemudian calon pembeli membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut, ia tidak menjadi pemegang hak yang melebihi ketentuan batas luas maksimal, calon pembeli harus melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke bank/kantor pos atau lembaga lain.

Pembuatan akta jual beli harus dihadiri oleh pihak yang akan melakukan transaksi, penjual dan pembeli atau kuasa hukum masing-masing diberi surat kuasa tertulis dan dihadiri minimal dua orang saksi, dari pihak pembeli dan

penjual, terlebih dahulu harus membacakan isi akta yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akta kepada semua yang hadir saat pembuatan akta, apabila seluruh akta disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli saksi-saksi serta PPAT, akta dibuat dua lembar asli, satu lembar lainnya diserahkan ke kantor pertanahan untuk keperluan balik nama kemudian salinannya diserahkan kepada penjual dan pembeli masing-masing satu.

Pendaftaran balik nama sertipikat dari penjual menjadi nama pembeli dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani oleh PPAT dan PPAT kemudian menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah kemudian dalam hal ini pembeli atau kuasanya atau PPAT, mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama dipakai sebagai dasar pembayaran administrasi, dan pemohon akan menerima tanda bukti pembayaran permohonan balik nama. Maka, kantor pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah menjadi nama pemegang hak baru, dalam waktu 14 hari pembeli dapat mengambil sertipikat baru yang sudah jadi dan sudah beratasnamakan

dirinya di Kantor Pertanahan tersebut menggunakan tanda bukti pembayaran permohonan balik nama.

Jadi inti peran PPAT dalam pendaftaran tanah yaitu pada Pasal 6 PP No 24 tahun 1997 jo Pasal 40 PP 24 tahun 1997.

Dalam Pasal 6 ayat (1) dan (2) PP No 24 tahun 1997 menyebutkan :

- (1) Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 5, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain.
- (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.

Sedangkan dalam Pasal 40 ayat (1) dan (2) PP 24 tahun 1997 menyebutkan :

- (1) Selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor pertanahan untuk didaftar.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah dismpaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Gambaran Umum Daerah Penelitian

1. Keadaan Umum Wilayah Kecamatan Kaliwates

Wilayah Kecamatan Kaliwates merupakan salah satu wilayah kecamatan yang ada di Kabupaten Jember. Pembentukan wilayah kecamatan ini didasarkan pada Peraturan Pemerintah No 50 tahun 1992 tentang Pembentukan Kecamatan di Wilayah-Wilayah Kabupaten DATI II. Sesuai ketentuan tersebut dapat diketahui bahwa batas wilayah Kecamatan Kaliwates sebagai berikut :

- a. Sebelah Utara : Kecamatan Sukorambi
- b. Sebelah Selatan : Kecamatan Ajung
- c. Sebelah Timur : Kecamatan Sumpusari
- d. Sebelah Barat : Kecamatan Ramban

Berdasarkan data statistik, luas Wilayah Kecamatan Kaliwates adalah kurang lebih 215 HA, terdiri dari 7 (tujuh) Kelurahan yaitu Kelurahan Mangli, Kelurahan Sumpusari, Kelurahan Kaliwates, Kelurahan Jember Kidul, Kelurahan Tegal Besar, Kelurahan Kebonagung, Kelurahan Kapatihan.

2. Keadaan Penduduk Kecamatan Kaliwates

Berdasarkan registrasi tahun 2010 jumlah penduduk Kecamatan Kaliwates sebanyak 110.036 jiwa, dengan jumlah penduduk laki-laki 58.004 jiwa, jumlah tersebut lebih sedikit jika dibandingkan dengan jumlah penduduk wanita yaitu 52.032 jiwa. Daftar data pertumbuhan penduduk wilayah Kecamatan Kaliwates tahun 2010 adalah ;

Tabel 1
Jumlah Penduduk Berdasarkan Jenis Kelamin di Kecamatan Kaliwates

No	Kelurahan	Laki-laki	Perempuan	Jumlah
1	Mangli	6700	7278	13978
2	Sempusari	3787	3991	7778
3	Kaliwates	6358	6877	13235
4	Jember kidul	10946	13908	24854
5	Tegal Besar	12278	12873	25151
6	Kebonagung	2653	2896	5549
7	Kepatihan	9296	10168	19464
	Jumlah	52018	57991	110009

Sumber : Data Sekunder Kecamatan Kaliwates tahun 2010

Berdasarkan data jumlah penduduk yang terdapat di Kecamatan Kaliwates, menunjukkan keanekaragaman jenis mata pencaharian penduduk Kecamatan Kaliwates, baik di bidang swasta maupun negeri. Jenis mata pencaharian

penduduk sebagai buruh menempati jumlah yang terbanyak, yaitu mencapai 1946 orang dari jumlah penduduk yang telah bekerja secara produktif (3.892 orang). Jenis mata pencaharian penduduk lainnya yang cukup banyak dilakukan oleh penduduk Kecamatan ini adalah pedagang/pengusaha dan pengangkutan, yang jumlahnya mencapai 16.438 orang. Begitupun dengan jenis mata pencaharian penduduk sebagai Pegawai Negeri sipil (PNS)/ ABRI jumlahnya mencapai 1.796 orang. Data penduduk menurut mata pencaharian Kecamatan Kaliwates tahun 2010 adalah sebagai berikut :

Tabel 2
Jumlah Penduduk Berdasarkan
Mata Pencaharian di Kecamatan Kaliwates

No	Mata Pencaharian	jumlah	Prosentase (%)
1	Petani Penggarap	1625	11%
2	Nelayan	-	-
3	Pengusaha/Pengrajin	56	1%
4	Buruh	1946	12%
5	Pedagang	13699	20%
6	Pengangkutan	2683	16%
7	PNS	1470	10%
8	Anggota ABRI	326	2%
9	Pensiunan	1470	10%
10	Peternak	2747	18%
Jumlah		26012	100%

Sumber : Data Sekunder Kecamatan Kaliwates tahun 2010

Keragaman jenis mata pencaharian penduduk di wilayah Kecamatan Kaliwates itu juga dipengaruhi oleh tingkat pendidikan penduduk yang beragam pula. Tingkat pendidikan dalam proses pendaftaran tanah juga sangat berpengaruh. Masyarakat yang mengenyam pendidikan, kesadaran akan pemilikan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat lebih besar dari masyarakat yang tidak mengenyam pendidikan.

Pada umumnya penduduk di wilayah ini sudah mulai mempunyai kesadaran akan pentingnya pendidikan walaupun ada pula sebagian yang agak kurang peduli dengan pendidikan. Sebagian besar penduduk telah menyelesaikan pendidikan dasar (SD), memang ada sebagian penduduk yang buta huruf, akan tetapi jumlahnya lebih kecil dibandingkan dengan penduduk yang bebas buta huruf. Data penduduk menurut tingkat pendidikannya :

Tabel 3
Tingkat Pendidikan Responden

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah	Prosentase (%)
1	Belum Sekolah	9856	30%
2	Tidak Tamat SD	97	3%
3	Tamat SD	788	17%
4	Tamat SLTP	518	12%
5	Tamat SLTA	1722	20%
6	Tamat Akademi	295	5%
7	Tamat Perguruan Tinggi	672	13%
8	Buta Huruf	-	-
Jumlah		26012	100%

Sumber : Data Sekunder Kecamatan Kaliwates tahun 2010

Kecamatan Kaliwates merupakan kecamatan yang mempunyai luas wilayah cukup besar dengan status tanahnya yang beraneka ragam. Disini Dapat dilihat dari jumlah Tanah Penduduk yang telah bersertipikat meliputi : Hak Milik bersertipikat dan Hak Milik belum bersartipikat (Hak Milik Adat). Data status tanah yang terletak di Kecamatan Kaliwates yaitu :

Tabel 4
Status Tanah di Kecamatan Kaliwates

No	Status Tanah	Luas
1	Hak Milik Bersertipikat	12.652 Ha
2	Hak Milik Belum Bersertipikat (Hak Milik Adat)	18.697 Ha
3	Hak Pengelolaan	-
4	Tanah Negara	-
5	Hak Pakai	-
6	HGB	-
7	HGU	-

Sumber : Data Sekunder Kecamatan Kaliwates tahun 2010

B. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pendaftaran Tanah Karena Jual Beli setelah Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997.

Peran adalah suatu tindakan yang dilakukan oleh seorang dalam suatu kegiatan atau peristiwa/ pendaftaran tanah karena jual beli, dalam hal ini ia sebagai perangkat tindakan

yang dimiliki oleh seseorang (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yang berkedudukan dalam masyarakat, sedangkan pengertian dari peranan itu sendiri adalah tugas yang meliputi hak dan kewajiban.³⁷

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, sesuai dengan bunyi Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa Tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain, 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 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 jo Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 tahun 2006 yaitu melaksanakan tugas pendaftaran tanah dengan membuat

³⁷ Yus Badudu, Op.Cit, hal 270

akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, Sedangkan mengenai ketentuan pelaksanaannya diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 1 tahun 2006. Mengenai tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur pada pasal 2 ayat (2) PP No 37 tahun 1998 sebagai berikut, membuat akta :

- a. jual beli;
- b. tukar menukar;
- c. hibah;
- d. pemasukan dalam perusahaan (inbreng)
- e. pembagian hak bersama;
- f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. pemberian Hak tanggungan;
- h. pemberian Hak Tanggungan;
- i. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Menurut Isro Vita Nugrahaningsih proses pembuatan akta jual beli yang dilakukan oleh PPAT sebelum dilakukan

pendaftaran tanah haruslah memenuhi ketentuan sebagai berikut³⁸:

1. Persyaratan

a. Dari Pihak Penjual

1). Persyaratan dari pihak penjual bila tanah yang dimiliki sudah bersertipikat :

- a). Sertipikat asli hak atas tanah yang akan dijual;
- b). Bukti identitas diri berupa kartu Tanda Penduduk (KTP);
- c). Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) yang terbaru;
- d). Surat Pernyataan persetujuan istri atau suami bagi yang telah berkeluarga;
- e). Kartu Keluarga (KK)/ Surat Nikah;
- f). Surat Kuasa bila penjual diwakili oleh kuasa
- g). Surat tanda bukti pelunasan BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan) sesuai ketentuan Undang-Undang No 21 tahun 1997. Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan (BPHTB) wajib dibayarkan sebelum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) membuat akta jual belinya, yaitu sebesar 5% setelah harga tanah dan

³⁸ Isro Vita Nugrahaningsih, *wawancara* Notaris/PPAT Kabupaten Jember, tanggal 15 April 2010

bangunan dikurangi yang bebas dari bea perolehan hak atas tanah dan bangunan (BPHTB) sebesar Rp 30.000.000 (tiga puluh juta rupiah). Berdasarkan perubahan Undang-Undang tersebut ditetapkan yang bebas maksimal Rp.60.000.000 (enam puluh juta rupiah) dan ditetapkan secara regional. Surat-surat (1 s/d 3) wajib diserahkan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebelum akta jual belinya dibuat oleh yang berwenang.

- 2). Persyaratan dari pihak penjual bila tanah yang dimiliki belum bersertipikat :
- a). Akta jual beli PPAT;
 - b). Fotokopi KTP penjual dan pembeli;
 - c). Bukti Pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) . yang terbaru;
 - d). Surat Pernyataan persetujuan istri atau suami bagi yang telah berkeluarga;
 - e). Kartu Keluarga (KK)/Surat Nikah;
 - f). Surat Kuasa bila penjual oleh kuasa;
 - g). Surat Keterangan Pendaftaran Tanah dari kantor pertanahan yang menyatakan bahwa tanah tersebut belum bersertipikat;

- h). Surat bukti hak tanah;
- i). Surat Keterangan Lurah yang dikuatkan Camat yang membenarkan surat bukti hak tanah;
- j). Surat Pernyataan bersama bila kelebihan Luas;
- k). Surat Pernyataan Berdasarkan Surat Keterangan riwayat tanah;
- l). Surat Pernyataan Penguasaan fisik bidang tanah;
- m). Surat Pernyataan Permohonan Pendaftaran hak dan konversi;
- n). Daftar hadir anggota pemeriksaan tanah Kabupaten Jember;
- o). Risalah asli pendaftaran data yuridis dan penetapan batas;

b. Pihak Pembeli

Persyaratan dari pihak pembeli bila tanah yang dimiliki, baik yang belum bersertipikat atau yang sudah bersertipikat :

- a). Bukti identitas diri berupa Kartu Tanda Penduduk (KTP);
- b). Kartu Keluarga (KK);
- c). Uang tunai untuk pembayaran dihadapan PPAT atau bentuk pembayaran lain yang disepakati penjual dan pembeli, seperti cek dan bilyet giro

2. Persiapan

Saat datang untuk pertama kalinya ke PPAT, Akta Jual Beli belum bisa dibuat, ada 5 (lima) persiapan dibawah ini, yang harus dilakukan oleh masing-masing pihak yang terlibat transaksi. :

- a. PPAT harus mengecek keaslian sertifikat tanah ke Kantor Pertanahan;
- b. Penjual harus membayar Pajak Penghasilan, di Kantor Pos atau tempat lain yang ditunjuk oleh menteri;
- c. Penjual harus membuat surat pernyataan bahwa tanah yang dibeli tidak dalam sengketa. PPAT berhak menolak pembuatan Akta Jual Beli apabila masih ternyata sengketa, kecuali untuk tanah yang belum bersertipikat;
- d. Calon pembeli membuat surat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut, ia tidak menjadi pemegang hak yang melebihi ketentuan batas maksimal;
- e. Calon pembeli harus melunasi Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) ke Bank ³⁹.

3. Pembuatan Akta Jual Beli (AJB)

- a. Pembuatan Akta Jual Beli harus dihadiri oleh dua pihak yang akan melakukan transaksi, penjual dan pembeli

³⁹Isro Vita Nugrahaningsih, *wawancara*, Notaris/PPAT Kabupaten Jember, tanggal 15 April 2010

atau kuasa hukum masing-masing yang diberi surat kuasa tertulis.

- b. Pembuatan akta juga harus dihadiri minimal dua orang saksi, dari pihak pembeli dan pihak penjual.
- c. PPAT terlebih dahulu harus membacakan isi akta yang akan ditandatangani dan menjelaskan isi akta kepada semua yang hadir saat pembuatan akta.
- d. Apabila seluruh isi akta disetujui oleh penjual dan pembeli, maka akta bisa ditandatangani oleh penjual, pembeli, saksi-saksi serta PPAT.
- e. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan dikantor PPAT dan satu lembar lainnya diserahkan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama).
- f. Salinannya diserahkan kepada penjual dan pembeli.

Pendaftaran balik nama sertipikat dari penjual menjadi nama pembeli dilakukan selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak akta ditandatangani oleh PPAT dan PPAT kemudian menyerahkan akta tersebut kepada kantor pendaftaran tanah, dalam hal ini pembeli atau kuasanya atau PPAT, mendapatkan tanda bukti penerimaan permohonan balik nama dipakai sebagai dasar pembayaran administrasi, dan pemohon akan menerima tanda bukti pembayaran permohonan balik nama. Maka, kantor

pertanahan akan melakukan pencoretan nama pemegang hak lama untuk kemudian diubah menjadi nama pemegang hak baru, dalam waktu 14 hari pembeli dapat mengambil sertipikat baru yang sudah jadi dan sudah atas nama dirinya di Kantor Pertanahan tersebut menggunakan tanda bukti pembayaran permohonan balik nama.

Berdasarkan penelitian penulis, masih banyak masyarakat yang melakukan jual beli tanah yang tidak diikuti pendaftaran di Kantor Pertanahan setempat, yang sering terjadi di Kecamatan Kaliwates. Hal ini disebabkan, karena masyarakat kurang mengerti betapa pentingnya jual beli yang seharusnya diikuti pendaftaran ke Kantor Pertanahan melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini sering diabaikan oleh masyarakat, padahal suatu saat apabila timbul suatu permasalahan dikemudian hari maka masyarakatlah yang rugi. Dalam kaitannya dengan pendaftaran tanah, PPAT mempunyai fungsi yang sangat penting dalam proses pendaftaran tanah karena jual beli, sebab PPAT yang merupakan pejabat umum yang ditunjuk untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta. Dalam peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 setiap perolehan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila di buktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) harus berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah tersebut, di samping itu Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban apabila terjadi suatu perbuatan hukum (jual beli) tanah dihadapannya, maka ia harus melakukan :

1. Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT

Pada saat membuat akta, semua responden pernah melakukan penyimpangan. Sebagian penyimpangan dilakukan dalam pembuatan akta adalah pada saat penandatanganan akta, bukti pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (Pasal 24 Ayat (1) Undang-undang Nomor 20 tahun 2000, atas perubahan Undang-undang Nomor 21 tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan).

Menurut hasil penelitian di lapangan hal ini terjadi hanya karena rasa percaya PPAT terhadap klien yang belum bisa memenuhi seluruh pembayaran dengan alasan bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) akan diserahkan menyusul dikemudian hari.

Dalam hal pembuatan akta, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris di Kecamatan Kaliwates yang paling dominan, membuat Akta Jual Beli. Dalam hal penyimpangan

sebagaimana yang di uraikan di atas mengenai penyerahan bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB), akibat hukum yang timbul, kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris dikenai sanksi administrasi berupa denda sebesar Rp 7.500.000 (tujuh juta lima ratus rupiah). Hal ini berdasarkan Undang-Undang Nomor 20 tahun 2000, sedangkan terhadap akta yang dibuatnya tetap mempunyai kekuatan hukum. Sebaiknya pihak yang berwenang dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional menerapkan sanksi tersebut sesuai dengan peraturan yang berlaku dengan tidak menerima alasan apapun dan uang sanksi diserahkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jember. Akibat dari penyimpangan tersebut dapat mengganggu kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan dan pengawasan pajak.

2. Laporan Bulanan oleh PPAT

Untuk laporan bulanan, hasil penelitian dari 2 (dua) responden Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), ada 1 (satu) yang melakukan laporan secara rutin setiap bulan, sedangkan yang 1 (satu)nya tidak melakukan laporan secara rutin.

Adapun alasan 1 (satu) responden adalah karena tidak ada transaksi pembuatan akta jual beli dalam 1 (satu)

bulan sehingga tidak perlu melapor⁴⁰. Padahal ada atau tidaknya akta yang dibuat jika telah menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) wajib menyampaikan laporan, meskipun isi laporan tersebut nihil. Telah dijelaskan di atas dengan diangkatnya ia sebagai seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), maka peran dan kewajibannya tidak boleh tidak harus dilaksanakan, begitu juga dalam hal membuat laporan bulanan, hal ini wajib dilakukan setiap bulannya, meskipun dalam bulan yang berjalan tidak ada transaksi. Laporan bulanan ini berfungsi sebagai alat pengontrol bagi Badan Pertanahan Nasional.

Terhadap penyimpangan dalam hal laporan bulanan, pihak Badan Pertanahan Nasional, biasanya hanya memberikan teguran atau menyampaikan pesan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat laporan bulanan. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendapat pesan lisan atau tertulis dari Kantor Pertanahan, Maka ia akan segera membuatnya dan segera mengirimkan laporan tersebut ke Kantor Badan Pertanahan Nasional. Jadi sanksi ini menurut penulis tidak berlaku efektif dan tidak bersifat tegas dan memaksa.

⁴⁰Etty Soentari, *wawancara*, Notaris/PPAT Kabupaten Jember, tanggal 16 tahun 2010

3. Pendaftaran Dan Penyampaian Akta ke Kantor Pertanahan

Mengenai pendaftaran dan penyampaian akta dan disertai dokumen-dokumen kepada Kepala kantor Pertanahan, berdasarkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendafrtan tanah selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai seorang pejabat pelaksana pendaftaran tanah wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang disertakan kepada Kepala Kantor Pertanahan supaya dapat segera dilaksanakan proses pendaftaran tanahnya. Sesuai dengan tujuan catur tertib pertanahan yang meliputi :

1. Tertib Hukum Pertanahan;
2. Tertib Administrasi Pertanahan;
3. Tertib Penggunaan Tanah;
4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

Menurut Etty Soentari, salah seorang dari 2 (dua) responden PPAT, ternyata ada satu kasus yaitu, terlambat melakukan pendaftaran yaitu terlambat mendaftar pada bulan Januari tahun 2009, pada saat itu keluar kota dalam rangka acara keluarga. Keterlambatan itu terjadi, karena berkas-

berkas yang akan disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan tidak lengkap. Ketidaklengkapan berkas ini karena bukti Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) belum diserahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dan hal itu terjadi pada bulan September 2009. sedangkan 1 (satu) responden lagi tidak pernah terlambat melakukan pendaftaran, namun diakui hari pendaftaran ke Kantor Pertanahan bervariasi antara hari ke 2 (dua) sampai hari ke 6 (enam), akan tetapi tidak melebihi 7 (tujuh) hari.⁴¹

Menurut penulis, ketentuan demikian sudah semestinya dan tetap dipertahankan. Hal ini disebabkan karena kelalaian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris dalam batas waktu yang ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu 7 (tujuh) hari setelah tandatangan, tidak selayaknya membuat kepentingan para pihak diabaikan dan dirugikan begitu saja. Karena itu, sebaiknya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)nya saja yang harus dikenakan sanksi atas kelalaiannya tersebut tanpa berpengaruh ke akta yang dibuat. Akibat hukum terhadap pelanggaran karena kelalaian dan keterlambatan dalam pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun

⁴¹Etty Soentari, *wawancara*, Notaris/PPAT Kabupaten Jember, tanggal 17 April 2010.

1997 hanya dikenakan kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang bersangkutan, sedangkan akta tanahnya tetap dapat dilaksanakan.

Jadi dapat dikatakan, bahwa di dalam praktek yang terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, keterlambatan penyampaian akta dan berkas-berkasnya dalam proses pendaftaran yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)/Notaris tidak mengakibatkan batalnya akta yang telah dibuat tersebut.

C. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Masih Banyaknya Jual Beli Tanah Yang Tidak Diikuti Pendaftaran Di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember.

Apabila melihat data luas tanah dan status tanah di Kecamatan Kaliwates 12.652 Ha (untuk tanah Hak Milik) yang telah bersertipikat dan 18.697 Ha (untuk tanah Hak milik belum bersertipikat). Hal ini menunjukkan masih banyak warga yang belum mempunyai sertipikat tanah, dengan alasan seperti terlihat pada tabel di bawah ini :

Tabel 5
Masyarakat yang belum mempunyai sertipikat

No	Alasan	Frekuensi	Prosentase (%)
----	--------	-----------	----------------

1	Biaya	1	10%
2	Belum melakukan jual beli terhadap yang bersangkutan	1	10%
3	Berbeli-belit prosesnya	1	10%
4	Tidak ada sanksi	1	10%
5	Petuk pajak/letter C dianggap sudah dijamin oleh hukum	1	10%
Jumlah		5	50%

Sumber Data Primer tahun 2010

Dari data tersebut diatas dapat dilihat bahwa sebagian besar responden belum mempunyai sertipikat karena alasan biaya yang mahal 10%, Prosedur pendaftaran sampai penerbitan sertipikat yang berbelit-belit 10%, yang menjadi alasan masyarakat enggan mengurus sertipikat ke Kantor Pertanahan. Petuk pajak atau letter C dianggap sudah dijamin oleh hukum 10%, sehingga responden merasa hal itu cukup sebagai alat bukti dan selain itu karena belum akan melakukan jual beli 10%, dan tidak ada sanksi 10%, juga menjadi alasan kenapa responden tidak mensertipikatkan tanahnya. Dengan melihat data dari 2 (dua) tabel tersebut, terlihat bahwa kenyataannya masyarakat mengetahui betapa pentingnya sertipikat sebagai alat bukti kepemilikan, mereka hanya menganggap dengan akta jual beli, Leter C atau lainnya sudah cukup.

Menurut pendapat responden, akta jual beli baru mengikat kedua belah pihak yaitu penjual dan pembeli, sedangkan untuk pihak ketiga harus dibuktikan dengan sertipikat. Karena jual beli merupakan perbuatan hukum yang

bersifat tunai maka akta jual beli dapat juga dijadikan bukti. Dengan diucapkannya “menjual” oleh penjual dan “membeli” oleh pembeli, harga sudah di bayar lunas dan diterima oleh penjual dengan penuh, maka selesai acara jual beli tanah dan PPAT membuat aktanya. Setelah akta jual beli selesai dibuat, maka dilakukan pendaftaran di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan hasil penelitian di Kecamatan Kaliwates dari 10 orang responden, di dalam kenyataannya banyak di jumpai alasan penyebab tanah yang belum bersertipikat dan yang telah mempunyai sertipikat. Dari keseluruhan jumlah responden sebanyak 10 (sepuluh) orang, yang telah mempunyai sertipikat 5 (lima) orang dan yang belum mempunyai sertipikat 5 (lima) orang. Dari responden yang telah mempunyai sertipikat, alasannya dapat dilihat dalam tabel dibawah ini.

Tabel 6
Masyarakat yang mempunyai sertipikat

No	Alasan	Frekuensi	Prosentase (%)
1	Memperoleh alat bukti yang dilindungi hukum	1	10%
2	Memperoleh Kredit	2	20%
3	Kewajiban pada saat jual beli dihadapan PPAT	1	10%
4	Lainnya	1	10%
	Jumlah	5	50%

Sumber Data Primer tahun 2010

Berdasarkan tabel di atas, dapat dilihat bahwa alasan untuk mempunyai sertipikat dari masing-masing orang tidak sama. Sebagian besar responden mempunyai sertipikat karena

alasan memperoleh alat bukti yang dilindungi hukum 10%. Sedangkan sebagian mempunyai sertipikat karena dengan motivasi untuk memperoleh kredit dari bank 20%, sehingga diharapkan tidak terjadi sengketa mengenai kepemilikan tanah dan karena kewajiban pada saat jual beli di hadapan PPAT 10% dan lain-lain 10%.

Dari salah seorang responden yang penulis wawancarai mengatakan bahwa selain biaya yang harus mereka keluarkan, kinerja pegawai Kantor Pertanahan juga menjadi hal yang dipermasalahkan. Edwar, salah seorang pemilik tanah yang telah bersertipikat merasa kecewa pada pelayanan Kantor Pertanahan pada waktu ia mendaftarkan tanah karena prosesnya yang berbelit-belit sehingga memakan waktu yang cukup lama. Seandainya untuk memperoleh pinjaman dari Bank tidak ada persyaratan tanah yang dijamin harus bersertipikat, kemungkinan beliau tidak akan mensertipikatkan tanahnya⁴²

Jadi menurut pendapat penulis, bahwa pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan bukanlah merupakan syarat *Konstitutip* bagi terjadinya peralihan hak, tetapi berfungsi untuk memperkuat dan memperluas kekuatan pembuktiannya terutama terhadap pihak ketiga.

⁴²Edwar, *wawancara*, Responden, tanggal 20 April 2010

PPAT/Notaris menyediakan pelayanan jasa pengurusan serta pengiriman dokumen, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya ke Kantor Pertanahan, sampai proses keluarnya sertipikat atas nama pemilik baru sehingga pemohon hanya dengan kuasa tertulis dapat menyerahkan semua pengurusan sertipikat kepada PPAT/Notaris.

Setelah terjadi jual beli di PPAT kemudian dilakukan pendaftaran tanah meliputi : akta jual beli beserta warkah-warkahnya yang diserahkan para pihak tersebut kepada PPAT. Pendaftaran tanah tersebut meliputi pencoretan nama pemilik lama (penjual) diganti dengan pemilik baru (pembeli) atau dikenal dengan istilah balik nama dalam buku tanah dan sertipikat tanah.

Menurut pendapat salah seorang pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Jember, jual beli yang dilakukan tanpa akta PPAT dapat didaftarkan. Hal itu berdasarkan Pasal 37 ayat 2 PP No.24 tahun 1997 yang berbunyi sebagai berikut :

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap

cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan

Tetapi didalam praktek, jual beli di bawah tangan tidak bisa didaftarkan karena berdasarkan Pasal 37 ayat (1) PP 24 tahun 1997 setiap pemindahan hak agar dapat didaftarkan harus dibuktikan dengan akta PPAT. Sedangkan untuk ayat (2) dari Pasal 37 tersebut hanya berlaku di daerah atau di wilayah tertentu atau wilayah pelosok dimana belum ada PPAT.⁴³

Dengan keluarnya PP 10 tahun 1961 yang kemudian disempurnakan dengan PP 24 tahun 1997, menurut Agus Sri Budiyanto, tidak ada alasan bahwa seseorang melakukan jual beli dibawah tangan karena tidak tahu peraturan tersebut. Dengan diundangkannya suatu peraturan dan diumumkan dalam Lembaran Negara maka semua orang dianggap tahu, jadi apabila ada seseorang yang melakukan jual beli di bawah tangan dan didaftarkan di Kantor Pertanahan, akan ditolak⁴⁴.

Masyarakat Kecamatan Kaliwates biasa melakukan Jual beli tanah. Dalam melaksanakan pemindahan hak milik atas tanah hanya dilakukan di bawah tangan berupa akta yang hanya dibuat sendiri antara penjual dan pembeli tanpa bantuan atau perantara PPAT biasanya akta tersebut hanya dibuat oleh dan atau dihadapan Kepala Desa. Dari hasil penelitian penulis, Akta

⁴³ Agus Sri Budiyanto, *wawancara*. Kasi Pendaftaran Tanah, Jember, tanggal 21 April 2010

⁴⁴ *Ibid.*

di bawah tangan tersebut biasa dibuat di atas kertas segel yang memuat antara lain :

1. Identitas kedua belah pihak yang mengadakan perjanjian peralihan hak milik atas suatu bidang tanah (nama, umur, pekerjaan, alamat)
2. Tanah yang menjadi obyek perjanjian peralihan hak milik (letak, luas, nomor persil, dan sebagainya)
3. isi perjanjian peralihan hak milik (jual beli, hibah, tukar menukar)
4. Tanda tangan atau cap jempol para pihak, saksi-saksi dan kepala desa selaku pejabat yang menjamin peralihan hak milik tersebut)

Terhadap sah atau tidaknya jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan pejabat berwenang atau PPAT, terdapat berbagai ragam pendapat yang diperoleh, tetapi mayoritas menyatakan bahwa jual beli tersebut tetap sah meskipun tidak dilakukan dihadapan PPAT atau jual beli bawah tangan, asalkan sudah memenuhi syarat materiil jual beli yaitu telah membayar harga tanah dan telah dilakukan penyerahan hak atas tanah (menurut hukum adat).

Di Kecamatan kaliwates, Kelurahan Kebonagung pernah terjadi jual beli tanah yang tidak dilakukan dihadapan PPAT, hanya berdasarkan saling percaya. Hal itu dilakukan karena

alasan khusus dimana para pihak yaitu A selaku penjual dan B selaku pembeli masih terdapat hubungan kekeluargaan. Pada saat berlangsungnya jual beli hanya dihadiri para pihak serta disaksikan oleh kerabat dan tetangga pemilik tanah yang berbatasan dengan tanah yang dijual belikan itu kemudian baru dilaporkan kepada Lurah dan sampai saat ini tidak ada sengketa yang terjadi.

Jual beli yang ditindak lanjuti dengan akta yang dibuat dihadapan PPAT sangatlah penting guna menjamin kepastian hukum atas perbuatan jual beli tersebut, hal ini sesuai sekali dengan UUPA, sehingga dalam mendaftarkan peralihan hak tersebut tidak akan mengalami kesulitan dan untuk menghindari kemungkinan terjadi kecurangan yang dilakukan oleh pihak penjual.

Akibat yang ditimbulkan praktek jual beli bawah tangan adalah kurang terjaminnya kepastian hukum dan kepastian mengenai haknya. Sebagai ilustrasi dikemukakan contoh permasalahan pemilik tanah terjadi karena dahulu peralihan haknya dilakukan dengan akta bawah tangan :

A mempunyai sebidang tanah dengan luas + 1300 m² yang terletak di Kelurahan Rambipuji, Kecamatan Kaliwates. Tanah tersebut belum bersertipikat. Tahun 1985 Tuan A menjual tanah kepada B (pembeli I). Jual beli tersebut dilakukan dibawah

tangan tanpa melaporkan kepada pihak kelurahan karenanya ada rasa saling percaya. Pembayaran dilakukan dengan cara mencicil dengan perjanjian bahwa bukti kepemilikan hak atas tanah atau Letter C akan diserahkan oleh A apabila B telah melunasi harga tanah tersebut. Tanpa sepengetahuan B, tanah tersebut dijual lagi oleh A kepada C (pembeli II) dengan akta PPAT dan harga tanah dibayar secara kontan. Kemudian tanah tersebut disertipikatkan oleh C sehingga tanah tersebut sudah berubah kepemilikannya dari A ke C.

B (pembeli I) mengetahui bahwa A berbuat curang dan merugikan dirinya, akhirnya B menuntut kepada A agar tanah tersebut diserahkan kepada B, karena meskipun B membayar harga tanah tersebut secara mencicil dan di buktikan dengan kuitansi cicilan pembayaran tanah, B merasa bahwa ia adalah pemilik yang sah. Karena A menjual tanah tersebut kepada C, A tidak dapat menyerahkan kepada B. Akhirnya kasus tersebut diselesaikan secara musyawarah, dimana A harus membayar ganti rugi kepada B sebesar biaya yang telah dikeluarkan oleh B selama mencicil tanah tersebut.

Menurut pendapat penulis sebaiknya apabila kasus yang seperti ini bila suatu jual beli dilakukan dengan cicilan atau angsuran sebaiknya dibuat akta pengikatan jual beli untuk mengikat para pihak yang melakukan jual beli ini, hal ini

dilakukan untuk mengantisipasi masalah yang timbul seperti apa yang terjadi dalam kasus tersebut.

Menurut hukum agraria, hak milik menurut hukum adat yang diinterpretasikan sebagian pengakuan terhadap status tanah adat dapat juga menunjukkan hak kepemilikan⁴⁵. Namun secara hukum yang menganut asas pembuktian material, kekuatan hukum adat selalu dikalahkan oleh sertipikat karena sertipikat tanah mempunyai kekuatan bukti yang kuat selama tidak ada pihak lain yang menyangkal keabsahan dari sertipikat itu.

Terhadap masih adanya peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan akta dibawah tangan, sangat tergantung dengan bagaimana perkembangan masyarakat setempat pada minat pemilikan sertipikat sebagai surat bukti pemilikan tanahnya yang kuat.

Menurut pendapat Penulis bahwa masyarakat pada umumnya mempunyai minat untuk memiliki sertipikat atas tanahnya apabila ada kepentingan meminjam uang, yaitu apabila mereka menginginkan kredit dari Bank. Jadi masyarakat melakukan pengurusan sertipikat bukan atas dasar kesadaran tentang perlunya memiliki sertipikat sebagai alat bukti hak atas tanahnya, tetapi karena alasan dan faktor-faktor yang

⁴⁵ Boedi Harsono, *Op Cit*, hal .181

menyebabkan terjadinya jual beli yang tidak di ikuti pendaftaran.

Faktor-faktor tersebut adalah sebagai berikut :

1. Biaya pendaftaran yang terlalu mahal
2. Prosesnya yang berbeli-belit
3. Jangka waktu yang lama, mulai dari pendaftaran sampai keluarnya sertipikat.
4. kurangnya pengetahuan dari masyarakat tentang arti pentingnya alat bukti otentik.
5. tanah yang dimiliki tidak begitu luas.
6. kurangnya kesadaran masyarakat

D. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi PPAT Dalam Melaksanakan Perannya di Wilayah Kerja Kabupaten Jember.

Berdasarkan penelitian penulis dapat diketahui hambatan-hambatan yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan perannya di Wilayah kerja Kabupaten Jember, khususnya di Kecamatan kaliwates adalah sebagai berikut :

1. Masyarakat
 - a) Masih banyaknya tanah-tanah di Kecamatan Kaliwates yang belum bersertipikat, tanah-tanah yang diperoleh secara turun temurun tersebut alat bukti kepemilikannya hanya masih atas nama si pewaris dan dewasa ini dimiliki

secara bersama-sama oleh ahli waris (anak cucunya) dalam 1 (satu) bidang tanah sehingga memerlukan waktu, tenaga dan biaya untuk mengumpulkan ahli waris yang berhak untuk melakukan jual beli tanah.

- b) Terdapatnya bidang-bidang tanah yang berkali-kali di jual belikan di bawah tangan
- c) Tidak mempunyai bukti kepemilikan tanah yang jelas
- d) Masih rendahnya pemahaman masyarakat akan peran PPAT dalam jual beli tanah, sehingga jual beli hanya dilakukan dihadapan kepala desa.⁴⁶

2. Kantor Pertanahan

- a) Sistem administrasi manajemen yang tidak teratur pada Kantor Pertanahan, seperti buku tanah yang sering hilang dan tidak diketahui dimana keberadaannya. Hal ini disebabkan pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah tidak dilakukan melalui loket penerimaan resmi, meskipun pada kenyataannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Jember di rancang dengan kebijakan satu pintu tetapi penerapannya belum terlaksana. Jika ingin melakukan permohonan pendaftaran, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah akan menemui pegawai Kantor Pertanahan secara “sendiri-

⁴⁶ Etty Soentari, *wawancara*, Notaris/PPAT Kabupaten Jember, tanggal 17 April 2010

sendiri” untuk melakukan pendaftaran, sehingga jika seorang pegawai Kantor Pertanahan mempergunakan buku tanah, maka pegawai Kantor Pertanahan yang lain akan sulit menemukan keberadaan buku tanah. Hal ini tentu sangat merugikan karena untuk melakukan pengecekan sertipikat saja, bisa membutuhkan waktu yang sangat lama (lebih dari 2 minggu).⁴⁷Pendaftaran yang tidak melalui loket resmi (kebijakan satu pintu) juga sering menyebabkan berkas permohonan pendaftaran tersebut hilang ditangan pegawai Kantor Pertanahan. Akibatnya seluruh kerugian dan biaya penerbitan sertipikat baru menjadi tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah karena pihak kantor pertanahan tidak pernah menerima secara resmi. Dari beberapa Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Jember yang penulis wawancarai, kebijakan satu pintu itu sendiri masih menjadi pro dan kontra, dengan alasan jika pendaftaran dilakukan melalui loket resmi maka sulit untuk mengetahui keberadaan dan posisi berkas pendaftaran hak atas tanah tersebut. Untuk mengatasi masalah diatas, maka pendaftaran peralihan dan pembebanan hak atas tanah perlu dilakukan melalui loket resmi sesuai prosedur,

⁴⁷ Isro Vita Nugrahaningsih, *wawancara*. Notaris/PPAT Kabupaten Jember, tanggal 21 April 2010.

sehingga seluruh kepentingan masyarakat dapat terlayani dan pegawai Kantor Pertanahan sendiri bekerja sesuai aturan yang ada. Sistem administrasi dan manajemen kantor pertanahan juga perlu diperbaiki, agar dapat memberikan pelayanan yang cepat efisien dan profesional kepada masyarakat.

- b) Terbatasnya jumlah dan kemampuan juru ukur pada kantor pertanahan tidak sebanding dengan permintaan masyarakat yang besar dan semakin meningkat, sehingga butuh waktu yang lama juru ukur melakukan pengukuran di lapangan. Permasalahan ini bisa diatasi dengan penambahan jumlah personel juru ukur serta penerapan sistem kerja yang efisien. Di samping itu untuk memenuhi permintaan masyarakat yang besar, maka oleh pemerintah telah diciptakan lembaga atasnya yang diberikan kepada swasta untuk proses percepatan dan akurasi yang baik.
- c) Persyaratan perpajakan baik itu PBB, PPh dan BPHTB yang harus dipenuhi oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan pembuatan akta. Hal ini biasa terjadi karena SPPT-PBB yang belum dikeluarkan oleh Kantor PBB, sementara objek pajak akan dialihkan. Seperti contoh A akan menjual tanahnya kepada B pada

bulan Februari, sementara pada saat tersebut SPPT-PBBnya belum dikeluarkan oleh kantor pajak dan pajaknya pun belum bisa dibayarkan oleh pemilik tanah. Hal ini otomatis menghambat kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah karena seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mengawasi pelunasan atas pajak yang terhutang dan disyaratkan untuk menyertakan fotocopi SPPT-PBB tahun berjalan dan pelunasan pajak terhutang. Dalam pembayaran BPHTB juga diharuskan bahwa formulir pembayaran harus dilegalisir terlebih dahulu pada kantor PBB setempat, baru bisa dilakukan pembayaran. Dan untuk hal tersebut, terkadang pejabat berwenang untuk melegalisir pada kantor susah ditemui PBB berhalangan dan susah ditemui sehingga membutuhkan waktu yang tidak sebentar, padahal dalam sistem usaha dan perekonomian transaksi atas tanah harus segera dilakukan. Jadi dalam menjalankan tugasnya, seorang Pejabat pembuat Akta Tanah terkait erat dengan instansi lain yang berwenang, dan diharapkan kepada instansi lain yang terkait untuk dapat bekerja sama dengan baik dan profesional.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Tanggung Jawab dalam Proses Pendaftaran Tanah Karena Jual Beli setelah Peraturan Pemerintah No 24 tahun 1997 .
 - a Membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah Hal ini terkait dengan fungsi akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti bahwa benar dan telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu
 - b Bertanggung jawab untuk mengesahkan akta yang dibuatnya tersebut, setelah akta ditandatangani Selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Kemudian PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta kepada para pihak yang bersangkutan.

2. Faktor-Faktor Yang Menyebabkan Masih Banyaknya Jual Beli Tanah Yang Tidak Diikuti Pendaftaran Di Kecamatan Kaliwates Kabupaten Jember adalah :
 - a Karena biaya yang mahal dan para pemilik tanah pada umumnya ekonomi lemah
 - b Prosedur pendaftaran serta penerbitan sertipikat yang berbelit-belit
 - c Jangka waktu yang lama, mulai dari pendaftaran sampai keluarnya sertipikat.
 - d kurangnya pengetahuan dari masyarakat tentang arti pentingnya alat bukti otentik
 - e Tanah yang dimiliki tidak begitu luas.
 - f Kurangnya kesadaran masyarakat.
3. Hambatan-hambatan Yang Dihadapi PPAT Dalam Melaksanakan Perannya di Wilayah Kerja Kabupaten Jember adalah :
 - a Masyarakat
 - b) Masih banyaknya tanah-tanah di Kecamatan Kaliwates yang belum bersertipikat
 - c) Terdapatnya bidang-bidang tanah yang berkali-kali di jual belikan di bawah tangan
 - d) Tidak mempunyai bukti kepemilikan tanah yang jelas

e) Masih rendahnya pemahaman masyarakat akan peran PPAT dalam jual beli tanah, sehingga jual beli hanya dilakukan dihadapan kepala desa

b Kantor Pertanahan

- 1) Sistem administrasi manajemen yang tidak teratur pada Kantor Pertanahan, seperti buku tanah yang sering hilang dan tidak diketahui dimana keberadaannya.
- 2) Terbatasnya jumlah dan kemampuan juru ukur pada kantor pertanahan tidak sebanding dengan permintaan masyarakat yang besar dan semakin meningkat
- 3) Persyaratan perpajakan baik itu PBB, PPh dan BPHTB yang harus dipenuhi oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk melakukan pembuatan akta. Hal ini biasa terjadi karena SPPT-PBB yang belum dikeluarkan oleh Kantor PBB, sementara objek pajak akan dialihkan.

B. Saran

1. Dengan adanya PP 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagai penyempurna dari PP 10 tahun 1961, Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan menjalankan tugasnya dengan baik, Profesional, jujur, serta berpegang pada ketentuan perundang-undangan yang ada.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Kantor Pertanahan bisa membantu meringankan masyarakat ekonomi lemah terutama dalam hal biaya proses pendaftaran tanah karena jual beli, sehingga mereka tidak terlalu khawatir untuk mendaftarkan tanahnya.
3. Diharapkan Kepala Kantor Kertanahan membuat sebuah kebijakan yang dapat mempermudah tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti mengizinkan pembayaran BPHTB tanpa harus melegalisirnya terlebih dahulu pada kantor PBB, serta menerapkan sistem satu pintu melalui loket penerimaan resmi dalam melayani masyarakat untuk proses pendaftaran agar tidak terjadi kecurangan dan menciptakan administrasi yang baik dan teratur.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku-Buku

Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Dan Penelitian Hukum*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2004;

Achmad Chulaemi, *Hukum Agraria Perkembangan, Macam-Macam Hak Atas Tanah Dan Pemindahannya*, fakultas Hukum Universitas Diponegoro, Semarang, 1993;

Adreane's, Fockema, *Rechtsgeleerd, Handwoofdenboek*, Mr.N.Algra / Mr.H.R.W Gokkel, Tjeen Wlink, Alphen Den Rijn, 1997;

Adrian Sutedi, *Peralihan hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, 2006;

Altherton dan Klemmack Dalam Irawan Soehartono, *Metode Penelitian Sosial Suatu Tehnik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Penerbit Remaja Rosda Karya, Bandung, 1999;

AP. Parlindungan, *Berakhirnya Hak Atas Tanah Menurut Sistem UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1990;

_____, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung;

Bachtiar Effendie, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung, 1982;

Burhan Ashofa, *Metode Penelitian Hukum*, PT. Rineke Cipta, Jakarta, 2004;

Bambang Waluyo, *Penelitian Hukum Dalam praktek*, Sinar Grafika Jakarta, 1991;

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jilid 1 Hukum Tanah Nasional*, Djambatan, Jakarta, 2005;

_____, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta;

- Departemen Pendidikan dan Kebudayaan Republik Indonesia, *Kamus Besar Bahasa Indonesia*, Edisi Kedua, Balai Pustaka, Jakarta, 1999;
- Effendi Bahtiar, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung, Alumni, 1993;
- Efendi Peranginangin, *Mencegah Sengketa Tanah*, Rajawali Pers, 1986;
- Efendi Peranginangin, *401 Pertanyaan dan Jawaban Tentang Hukum Agraria*, Rajawali Press, Jakarta, 1991;
- _____, *Hukum Agraria Di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994;
- _____, *Praktek Jual Beli*, Rajawali Pers, 1994;
- Florianus SP Sangsun, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, 2008;
- I.G. Rai Widjaya, *Merancang Suatu Kontrak*, Megapoin, Jakarta, 2007;
- Kian Goenawan, *Sertifikat Tanah dan Properti*, Best Publisher, Yogyakarta, 2009;
- Maria.S.W Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Penerbit Buku Kompas, 2005;
- Notodisoerjo Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia*, Fak Hukum, UGM, 1982;
- Peter Salim, edisi I, *Kamus Bahasa Indonesia Kontemporer*, Modern English Pers, Jakarta, 1991;
- Ronny Hanitijo Soemitro, *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1996;
- Soerjono Soekanto dan Sri Mamudji, *Penelitian Hukum Normatif Suatu Tinjauan Singkat*, Raja Grafindo Persada, Cetakan Ke 4, Jakarta, 1995;
- Soerjono Soekanto, *Faktor-faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1993;

Sudikno Mertokusumo, *Penemuan hukum Sebuah pengantar*, Terbitan Pertama Penerbit Liberty, Yogyakarta, 2000;

_____, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty Yogyakarta, 2003;

Subekti, *Pokok-Pokok Hukum Perdata*, Intermasa, Jakarta, 1996;

_____, *Aneka Perjanjian*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1995;

_____, *Hukum Perjanjian*, Intermasa, Bandung, 1987;

Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Penerbit Rineka Cipta, Jakarta, 1996;

Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1987;

B. Peraturan-Peraturan

Undang-Undang Dasar 1945;

Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Tentang Undang-Undang Pokok Agraria;

Undang-Undang No.20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 Tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No.3 Tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 1 Tahun 2006 tentang Pelaksanaan PP No.37

C. Artikel dan Karya Tulis

Badan Pertanahan Nasional Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran tanah Bidang Hak Tanggungan dan PPAT*, Jakarta, 1990;

PPAT Sejarah Tugas dan Kewenangannya, Majalah RENVOI, No.8.44. IV, Jakarta, 3 Januari 2007, h. 11

D. Internet

<http://www.google.com/>, Notaris/PPAT Peran dan Fungsinya :
Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah

