



**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
DI KABUPATEN BOGOR**

TESIS

Disusun

**Untuk Memenuhi Persyaratan Memperoleh Derajat S-2
Program Studi Magister Kenotariatan**

Oleh

DEDIH AHMAD BASHORI

B4B 008 044

PEMBIMBING :

Ana Silviana, SH.M.Hum.

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

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI
KABUPATEN BOGOR**

TESIS

**Disusun :
Untuk Memenuhi Persyaratan Derajat S-2 Program Studi Magister
Kenotariatan**

**Oleh :
DEDIH AHMAD BASHORI
B4B 008 044**

**PEMBIMBING:
Ana Silviana, SH.,M.Hum.**

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

PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan dibawah ini, Nama : **DEDIH AHMAD BASHORI**, dengan ini menyatakan hal-hal sebagai berikut :

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

Semarang, 27 Maret 2010

Yang menyatakan,

DEDIH AHMAD BASHORI

MOTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN

“Dan apabila hamba-hamba-Ku bertanya kepadamu tentang Aku, maka (jawablah), bahwasanya Aku adalah dekat, Aku mengabulkan Permohonan orang yang mendo’a apabila ia berdoa kepada-Ku maka hendaklah mereka itu memenuhi (segala perintah) Ku dan hendaklah mereka beriman kepada-Ku, agar mereka selalu berada dalam kebenaran”.

(Surat Al-Baqarah ayat 186)

“ Amal Seseorang itu Bergantung pada niatnya dan Setiap Urusan Tergantung pada yang Diniatkan” (H.R. Al Bukhari).

Tesis ini penulis persembahkan untuk:

Puteri-Puteriku tersayang.

Ibuku, Adik-adikku serta Keponakanku.

KATA PENGANTAR

Puji dan syukur penulis ucapkan kehadiran Allah SWT, atas rahmat dan hidayah serta karunia-Nya penulis dapat menyelesaikan Tesis yang berjudul : **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BOGOR.**

Penulisan tesis ini selain merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Studi Magister Kenotariatan dan guna mencapai gelar Magister Kenotariatan pada Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang, juga karena penulis ingin mengetahui permasalahan-permasalahan yang ada dibidang hukum pertanahan khususnya mengenai peran PPAT dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bogor dan kendala dalam pelaksanaannya serta cara mengatasinya untuk selanjutnya mengkaji lebih dalam secara yuridis ke dalam suatu karya ilmiah.

Dalam kesempatan ini penulis menyampaikan rasa hormat, terima kasih dan penghargaan yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. DR. dr. Susilo Wibowo, M.S., Med.,Spd. And. selaku Rektor Universitas Diponegoro Semarang;
2. Prof. Drs. Y. Warella, MPA., PhD. Selaku Direktur Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
3. Bapak Prof. Dr. Arief Hidayat, SH. M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Diponegoro Semarang;

4. Bapak H. Kashadi, SH., MH. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang;
5. Bapak Dr. Budi Santoso, S.H., MS. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Akademik;
6. Bapak Dr. Suteki, SH., M.Hum. selaku Sekretaris Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro Semarang Bidang Administrasi Dan Keuangan;
7. Ibu Ana Silviana, SH.,M Hum., selaku Dosen Pembimbing dengan tulus ikhlas dan penuh kesabaran memberikan bimbingan serta pengarahan juga memberikan saran-saran terbaik kepada penulis dalam menyelesaikan penulisan tesis ini
8. Isteriku tercinta atas dukungan dan doanya serta selalu setia mendampingi penulis dengan penuh kasih sayang dan pengorbanan.
9. Anak-anakku tersayang yang aku cintai dan sayangi serta aku banggakan;
10. Ibuku, Adik-adikku, Keponakanku serta Seluruh Keluargaku yang selalu mendoakanku.
11. Seluruh staf pengajar Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang dan seluruh staf Administrasi dan Sekretariat yang telah banyak membantu Penulis selama Penulis belajar di Program Studi Magister Kenotariatan, Pascasarjana, Universitas Diponegoro, Semarang.

12. Semua pihak dan rekan-rekan mahasiswa yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang turut memberikan sumbangsuhnya baik moril maupun materiil dalam menyelesaikan tesis ini.

Akhirnya semoga penulisan tesis ini dapat bermanfaat bagi penulis sendiri, civitas akademika maupun para pembaca yang memerlukan sebagai bahan literatur.

Semarang, 27 Maret 2010

Penulis

ABSTRAK

Pelaksanaan pendaftaran tanah melibatkan berbagai instansi yang terkait antara lain Kelurahan, Kecamatan, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh anggota masyarakat. Fungsi PPAT dalam rangkaian pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah, dengan menyediakan data (alat bukti) yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tertentu. Oleh karena itu, ketepatan kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuat oleh PPAT sangat menentukan bagi proses pendaftaran untuk mendapatkan perlindungan hak atas tanah bagi warga masyarakat, sehingga PPAT disamping harus bertanggung jawab terhadap kepastian dan kebenaran isi akta, juga wajib mengembalikan akta yang ditandatanganinya beserta warkah-warkah lain kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta.

Tujuan yang hendak dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui peran PPAT dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bogor dan kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kabupaten Bogor serta cara mengatasinya.

Metode yang digunakan adalah *yuridis empiris* adalah suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa tentang sejauh manakah suatu peraturan/perundang-undangan atau hukum yang sedang berlaku secara efektif.

Hasil penelitian dapat diketahui bahwa : 1) Peran PPAT dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bogor mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftar perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka korelasi lembaga jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pelaksanaan administrasi pertanahan semakin jelas; 2) Kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kabupaten Bogor adalah pada saat melakukan pembuatan akta tanah (peralihan hak atas tanah) terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat karena biasanya semua berkas didaftarkan langsung oleh PPAT, namun diserahkan kepada pemohon/pemegang hak baru. Sehingga disini ketentuan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tidak bisa dilaksanakan, kecuali untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat. Penyelesaian (solusi) atas hambatan yang ditemui adalah, para PPAT telah melakukan sosialisasi secara bertahap dan pihak kantor Pertanahan juga telah memberikan informasi-informasi tentang pendaftaran tanah kepada masyarakat, walaupun informasi yang diberikan masih secara interen.

Berdasarkan hasil tersebut dapat ditarik kesimpulan bahwa Peran PPAT dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Kata Kunci : Peran PPAT, PPAT, Pendaftaran Tanah

ABSTRACT

Land registry execution involves various related resort among others sub-district, district, regency/city land matters office and also act of land maker official (PPAT) in the event of land right transition that done by society member. function PPAT in land registry execution series, that is help land matters chief as executor registered soil, with will prepare data (proof tool) that be made base for certain land registry data change enrollment. therefore, certainty precision and information truth that decanted in deed that made by PPAT very determine for enrollment process to get land right protection for society member, so that PPAT beside must responsible towards certainty and deed contents truth, also obligatory return deed signed along with epistles other to land matters office within seven workday since signed deed.

This aim that want achieved in this research detects character PPAT in land registry execution at regency Bogor and obstacle in land registry execution by PPAT at regency Bogor with manner overcome it.

Method that used empirical juridical a approaches that done to analyze about as far as where a regulation/ Rule invitation or law that operative effectively.

Research result knowable that: 1) character PPAT in execution land registry at regency Bogor has part of vital importance in land registry data maintenance, that is make proof tool has hilted the happening of law deed has hit certain a piece of land then has been made basis for sign-up juridical data change caused by that law deed, with regulation number government 24 year 1997, so official function institution correlation act of land maker with agriculture administration execution more clearer; 2) obstacle in land registry execution by PPAT at regency Bogor at the (time) of do act of land (land right transition-, towards soil soil not yet certificate because usually all bundles is registered direct by PPAT, but extradited to new right applicant/holder. so that here paragraph rule 40 pp no. 24 year 1997 not refraction carried out, except for soils that certificate. completion (solution) on obstacle that met, PPAT do socialization gradually and also give informations about land registry to society, although information that given to still internally.

Based on the result can be pulled conclusion that character PPAT in has part of vital importance in land registry data maintenance.

Keyword: character PPAT, PPAT, land registry

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN.....	
HALAMAN PERNYATAAN	i
MOTO DAN HALAMAN PERSEMBAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR	iii
ABSTRAK	vi
ABSTRACT.....	vii
DAFTAR ISI	viii

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Tujuan Penelitian	5
D. Manfaat Penelitian	5
E. Kerangka Pemikiran.....	7
F. Metode Penelitian	18
1. Metode Pendekatan.....	19
2. Spesifikasi Penelitian.....	20
3. Obyek dan Subyek Penelitian.....	20
a. Obyek Penelitian	20

b. Subyek Penelitian.....	20
4. Sumber dan Jenis Data	21
5. Teknik Pengumpulan Data.....	22
6. Teknik Analisis Data	24

BAB II TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	26
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	26
2. Dasar Ketentuan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	28
3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	29
4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	33
5. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	35
6. Sanksi-Sanksi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	40
B. Hubungan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Pendaftaran Tanah	42
1. Pengertian Pendaftaran Tanah.....	42
2. Dasar Ketentuan Hukum Pendaftaran Tanah	44
3. Obyek Pendaftaran Tanah.....	45
4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	47

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali.....	47
1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis.....	48
2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik	49
b. Pemeliharaan Data.....	49
5. Hubungan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan Pendaftaran Tanah	50

BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Peran PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bogor	55
B. Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kabupaten Bogor serta Cara Mengatasinya	84
1. Aspek Sosiologis (Dari Pihak Masyarakat)	96
2. Aspek Yuridis.....	98

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan	101
B. Saran	103

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Dalam kehidupan manusia, keberadaan tanah tidak akan terlepas dari segala tindak-tanduk manusia itu sendiri, sebab tanah merupakan tempat bagi manusia untuk menjalani dan melanjutkan kehidupannya. Oleh karena itu tanah sangat dibutuhkan oleh setiap anggota masyarakat sehingga sering terjadi sengketa diantara sesamanya, terutama yang menyangkut tanah, sebagaimana dikatakan oleh Adrian Sutedi :¹

"Tanah memiliki fungsi dan kedudukan yang sangat penting dalam berbagai kehidupan terlebih lagi sebagai tempat bermukim/perumahan. Maraknya pembangunan di berbagai bidang kehidupan menyebabkan tanah menjadi komoditi yang mempunyai nilai ekonomi yang sangat tinggi dan sulit dikendalikan. Kondisi demikian terutama diakibatkan oleh kebutuhan lahan yang terus meningkat dengan sangat pesat sementara ketersediannya terbatas sehingga tidak jarang menimbulkan konflik pertanahan baik berupa konflik kepemilikan maupun konflik yang menyangkut penggunaan/peruntukan tanah itu sendiri.

Begitu penting dan berharganya keberadaan tanah bagi kehidupan manusia maka telah diamanatkan di dalam Pasal 19 UUPA bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuanketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.

¹ Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, (Jakarta : Penerbit Sinar Grafika, 2006), Hal 22

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah:²

“Pendaftaran tanah merupakan 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 atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Ketentuan lebih lanjut pengaturan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang dalam perkembangannya oleh pemerintah, Peraturan Pemerintah tersebut telah dilakukan penyempurnaan dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang berlaku efektif pada tanggal 8 Oktober 1997.

Tujuan pelaksanaan pendaftaran tanah yang ditentukan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah dengan alat bukti yang dihasilkan pada akhir proses tersebut berupa Buku Tanah dan Sertipikat yang terdiri dari salinan Buku tanah dan surat ukur. Sertipikat hak atas tanah tersebut merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam Pasal

² Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya, jilid 1, Hukum Tanah Indonesia*, (Jakarta : Djambatan, 1999), Hal 460.

19 ayat (1) huruf c UUPA. Dengan kepastian hak setidak-tidaknya akan dapat dicegah sengketa tanah, dengan sertipikat tanah maka jelaslah tanah tersebut sudah terdaftar di kantor pendaftaran tanah sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya. Demikian pula pendaftaran yang dilakukan atas hak seseorang, mencegah klaim seseorang atas tanah.

Keberadaan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 ini telah memperkaya Pasal 19 yaitu :³

- 1) Dengan diterbitkannya Sertipikat hak atas tanah maka kepada pemiliknya diberikannya kepastian hukum dan perlindungan hukum;
- 2) Di zaman informasi ini, maka kantor Badan Pertanahan sebagai kantor di garis depan haruslah memelihara dengan baik setiap informasi yang diperlukan untuk sesuatu bidang tanah, baik untuk pemerintah sendiri sehingga dapat merencanakan pembangunan negara dan juga bagi masyarakat sendiri informasi itu penting untuk dapat memutuskan sesuatu yang diperlukan terkait tanah, informasi bersifat terbuka untuk umum artinya dapat diberikan informasi apa saja yang diperlukan atas sebidang tanah atau bangunan yang ada.
- 3) Untuk itu perlu tertib administrasi pertanahan dijelaskan untuk hal yang wajar.

³ AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*, (Bandung : Mandar Maju, 1999), Hal. 2

Pelaksanaan pendaftaran tanah melibatkan berbagai instansi yang terkait antara lain Kelurahan, Kecamatan, Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dan juga Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) apabila terjadi peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh anggota masyarakat. Fungsi PPAT dalam rangkaian pelaksanaan pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan sebagai pelaksana pendaftaran tanah, dengan menyediakan data (alat bukti) yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah tertentu. Oleh karena itu, ketepatan kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuat oleh PPAT sangat menentukan bagi proses pendaftaran untuk mendapatkan perlindungan hak atas tanah bagi warga masyarakat, sehingga PPAT disamping harus bertanggung jawab terhadap kepastian dan kebenaran isi akta, juga wajib menyampaikan akta yang ditandatanganinya beserta warkah-warkah lain kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu tujuh hari kerja sejak ditandatanganinya akta.

Dalam hal ini tugas PPAT merupakan sebagian dari tugas pendaftaran hak atas tanah. Sebagai pejabat yang sifatnya fungsional, keberadaan PPAT memiliki peran yang amat penting. Apakah para PPAT di Wilayah Kabupaten Bogor sudah melaksanakan perannya dengan baik? akan penulis teliti dalam sebuah tesis dengan judul **“Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah”**.

B. Perumusan Masalah

1. Bagaimana peran PPAT dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bogor ?
2. Faktor-faktor apa saja yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kabupaten Bogor serta cara mengatasinya?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui peran PPAT dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bogor.
2. Untuk mengetahui yang menjadi kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kabupaten Bogor serta cara mengatasinya.

D. Manfaat Penelitian

1. Kegunaan Teoritis

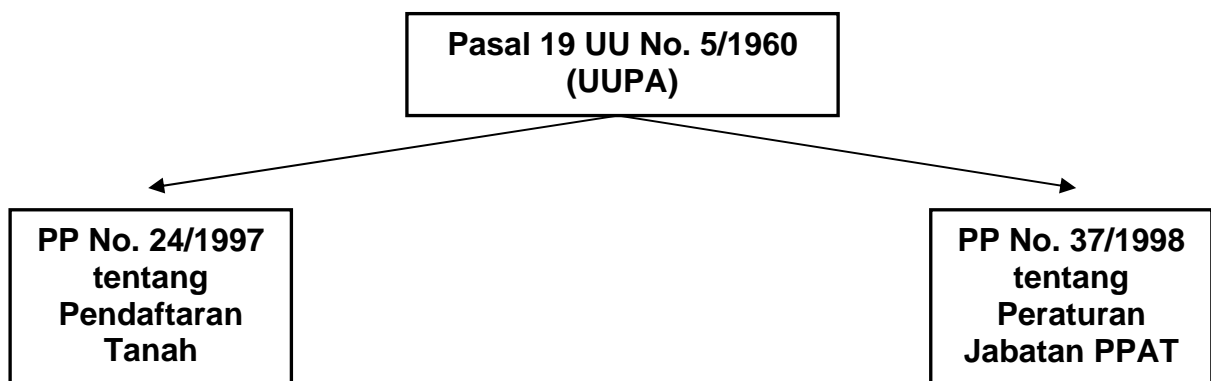
Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pembangunan ilmu hukum, khususnya Hukum Pertanahan di Indonesia yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dan peran PPAT dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT.

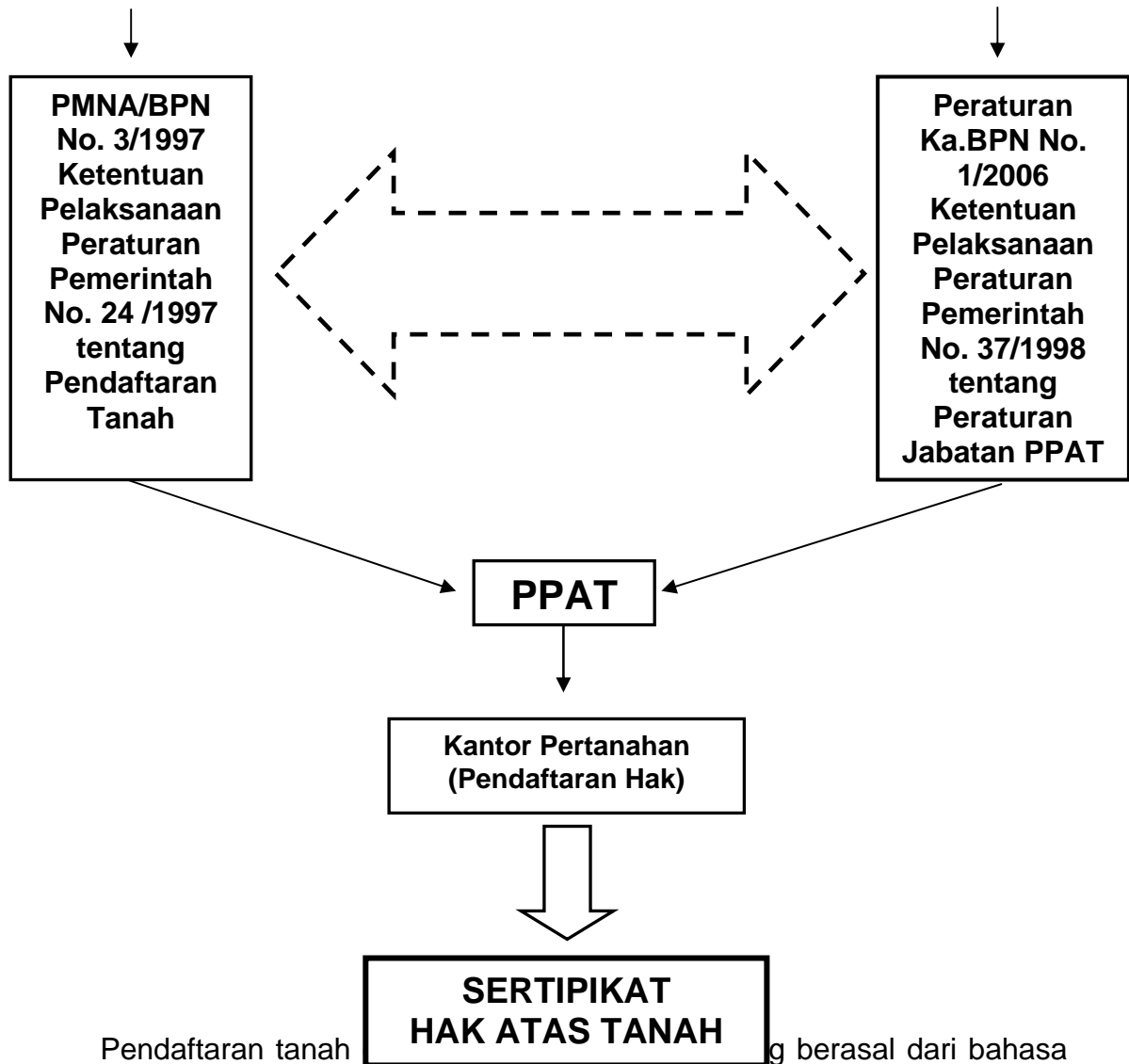
2. Kegunaan Praktis

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi PPAT dan Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugas pokok dan perannya berkaitan dengan pelayanan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan bisa berguna bagi masyarakat agar lebih mengetahui dan memahami arti pentingnya pendaftaran tanah yang pada akhirnya akan meningkatkan kesadaran untuk mendaftarkan tanahnya.

E. Kerangka Pemikiran





latin “*Conpistarium*” yang berarti suatu daftar umum mengenai nilai serta sifat dari benda – benda tetap. Selain istilah kadaster dapat pula dirumuskan sebagai berikut : ⁴

⁴ Maria S.W. Soemarjono, *Pelaksanaan Tugas Keorganisasian dalam Pembangunan* (Penerbit Jakarta : Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, 1980), Hal. 289

1. Tugas (fungsi) tertentu yang harus diselenggarakan oleh pemerintah yaitu suatu pembukuan mengenai pemilikan tanah yang diselenggarakan dengan daftar - daftar dan peta – peta yang dibuat dengan mempergunakan ilmu ukur tanah.
2. Badan (organ) pemerintah yang harus menjalankan tugas tertentu, yaitu dengan peta – peta dan daftar –daftar memberikan uraian tentang semua bidang tanah yang terletak dalam suatu wilayah negara.

Ada juga kadaster dengan kekuatan bukti dengan peta – peta yang membuktikan batas – batas bidang tanah yang ditetapkan didalamnya sebagai batas yang sah menurut hukum. Suatu kadaster dikatakan mempunyai kekuatan bukti yang tetap apabila dipenuhi 2 (dua) syarat, yaitu :

1. Batas – batas yang diukur dan dipetakan pada peta – peta kadaster itu adalah batas – batas yang sebenarnya (penetapan batas berdasarkan kontradiktur delimitasi).
2. Batas – batas yang telah diukur dan dipetakan pada peta – peta kadaster harus dapat ditetapkan kembali dilapangan sesuai dengan keadaannya pada waktu batas – batas itu diukur.

Dalam hukum adat sendiri sebelumnya lembaga pendaftaran tanah tidak dikenal. Keberadaan lembaga pendaftaran tanah adalah dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat yang sudah berubah situasi dan kebutuhannya. Hak – hak atas tanah dibukukan dalam buku tanah dan diterbitkan sebagai tanda bukti pemilikan tanahnya. Pemindahan hak, seperti jual beli, tukar menukar dan hibah yang telah selesai dilakukan, diikuti juga dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan.⁵

⁵ AP. Parlindungan, *Op. Cit.* Hal. 10

Hal tersebut dimaksudkan untuk memberikan alat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya daripada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang telah membuktikan terjadinya pemindahan hak yang dilakukan. Disebutkan pula dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan pendaftaran tanah adalah :

“Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Lembaga pendaftaran ini tidak dikenal dalam hukum adat karena semula memang tidak diperlukan dalam lingkungan pedesaan, yang lingkup teritorial maupun personalnya terbatas. Dalam lingkungan pedesaan yang demikian itu para warganya saling mengenal dan mengetahui siapa yang mempunyai tanah yang mana dan siapa yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah miliknya, yang kenyataannya memang tidak sering terjadi.⁶

Baru pertama kali semenjak diterbitkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut UUPA) diterbitkan suatu Peraturan Pemerintah tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dengan Peraturan Pemerintah nomor 37

⁶Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. (Djambatan : Jakarta, 2003), Hal. 210

Tahun 1998 (selanjutnya disebut PP No. 37/1998), sebagai pelengkap dari Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah dan telah dijanjikan pada Pasal 7 PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (selanjutnya disebut PP No. 24/1997).

Hal ini merupakan hal yang positif dalam pembangunan hukum keagrarian, karena keragu-raguan dan tidak teraturnya dengan peraturan hukum tertentu telah banyak menimbulkan khaos. Dalam kurun waktu 1961 hingga diterbitkannya PP No. 37/1998 ini telah banyak sekali kekacauan dan kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaan pembuatan akta PPAT.

Dalam kurun waktu 1961 hingga diterbitkannya PP No.37/1998 ini telah banyak sekali kekacauan dan kesalahan-kesalahan dalam pelaksanaan pembuatan akta PPAT, karena pelaksanaan tugas dari PPAT tidak tertuang dalam PMA No.18 Tahun 1961. PMA No.10 Tahun 1961 yang terdiri atas 10 Pasal hanya mengatur tentang daerah kerja PPAT, tentang kewenangan membuat akta tanah dalam daerah kerjanya dan keharusan meminta izin jika melakukan pembuatan akta tanah di lain daerah kerjanya dan berkantor di daerah kerjanya, kemudian siapa yang dapat diangkat sebagai PPAT. Setelah dikeluarkannya PP No.37/1998, tugas dan ruang lingkup jabatan PPAT lebih jelas dan rinci meskipun dikalangan akademisi masih mempertanyakan keabsahan atau keotentikan dari akta yang dibuat PPAT.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA) tidak mengatur dan bahkan sama sekali tidak menyinggung mengenai

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Seperti halnya dengan Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juga tidak menyebutkan adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), apalagi mengaturnya. Pasal 19 PP 10 tahun 1961 hanya menyebutkan *Pejabat* saja.

Di dalam Pasal 4 ayat (1) Undang-undang No 4 Tahun 1996 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) disebut sebagai *Pejabat Umum*, yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) atau yang disebut pejabat umum itu diangkat oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan masing-masing diberi daerah kerja tertentu. Dengan dinyatakannya Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh Undang-Undang Hak Tanggungan itu sebagai Pejabat Umum, maka diakhiri keragu-raguan mengenai penamaan, status hukum, tugas dan kewenangan Pejabat tersebut.

Sesungguhnya didalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun juga telah disebutkan mengenai tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu sebagai Pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pembebanan hak tanggungan atas satuan rumah susun, tetapi undang-undang ini juga tidak menyebutkan dengan jelas penamaan dan status PPAT, baru di dalam

Undang-undang Hak Tanggungan (UU No.4 Tahun 1996) disebutkan dengan jelas mengenai penamaan, status dan kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yaitu, sebagai Pejabat Umum. Dengan ditegaskannya nama, kedudukan dan status hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Undang-Undang Hak Tanggungan, maka selanjutnya ketentuan umum mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah itu diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 1997 menyatakan, bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kata-kata dibantu telah menimbulkan salah pengertian pada sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun BPN. Pejabat Pembuat Akta Tanah seakan-akan adalah merupakan pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala Kantor Pertanahan, harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang menurut Pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kepala Kantor Pertanahan, dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan hak tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan dikantornya yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak (di luar lelang) kecuali dalam hal yang dimaksudkan dalam Pasal 37 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan *mutlak memerlukan data* yang harus disajikan

dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah ada ketentuannya dalam Undang-undang 16 Tahun 1985, Undang-Undang 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 dan peraturan-peraturan hukum materil yang bersangkutan.

Menurut Jimly Asshiddiqie, harus dibedakan antara pertanggung jawaban fungsional PPAT dari pengertian pertanggungjawaban hukum dan pertanggungjawaban professional PPAT. Dalam menjalankan fungsinya, PPAT tidak bertanggung jawab secara fungsional kepada siapapun, termasuk kepada Pejabat Pemerintah yang mengangkatnya. PPAT hanya bertanggung jawab secara hukum kepada Hakim di Pengadilan apabila ia disangka dan dituduh melakukan tindak pidana atau jika ia diminta bertanggung jawab secara professional menurut norma-norma etika profesinya sendiri melalui Dewan Kehormatan atau Komisi Etika yang dibentuk oleh organisasi profesinya sendiri.⁷ Sedangkan mengenai surat keputusan pengangkatan dan pemberhentian seorang PPAT hanya mempunyai sifat administratif. Oleh karena itu secara administratif PPAT tetap bertanggung jawab kepada

⁷ www.mahkamahkonstitusi.go.id, online internet tanggal 1 September 2009

pemerintah yang mengangkatnya. Artinya jika ia tidak memenuhi syarat administratif, ia tidak dapat diangkat menjadi PPAT, sebaliknya jika ia gagal memenuhi bukti-bukti lain yang dapat dijadikan alasan pemberhentiannya dari jabatan PPAT, maka ia akan diberhentikan dari jabatan PPAT oleh pejabat Pemerintah yang mengangkatnya sebagai PPAT.

Berdasarkan uraian-uraian mengenai pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut di atas, terutama setelah berlakunya Undang-Undang Hak Tanggungan Tahun 1996, Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dimaksud adalah Notaris atau orang-orang yang diangkat menjadi Pejabat Umum oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah terlebih dahulu lulus dalam ujian yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional.

Pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam Pasal 19 sampai dengan Pasal 32 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 37 Tahun 1998. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri, dimana semua jenis akta itu diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim.

Kewenangan Menteri Agraria/Kepala BPN untuk menentukan bentuk akta Pejabat pembuat Akta Tanah tersebut adalah kewenangan yang diberikan oleh dirinya sendiri, dan hal itu bermula dari menentukan bentuk akta hipotik dan mengatur hukum acara serta kekuatan hukum dari sertipikat.

Kesalahan dan kekeliruan tersebut terus berlanjut, terutama bertalian atau yang berkenaan dengan akta-akta perjanjian yang bertalian dengan hak atas tanah, demikian pula halnya yang bertalian dengan pejabat yang berwenang membuat akta tersebut, antara lain sebagaimana termuat dalam Undang-undang Rumah Susun No. 16 Tahun 1985, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Disamping itu keberadaan Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 itu dianggap kurang tepat secara hukum. Keberadaan PP ini sama sekali tidak didasarkan atas perintah undang-undang. Penetapan PP tersebut oleh pemerintah dianggap perlu untuk mengisi kekosongan hukum.

Hal itu dapat dimaklumi, karena dalam teori hukum ada pendapat yang menyatakan bahwa apabila ada kebutuhan untuk mengatasi kekosongan hukum, kepala pemerintahan berwenang berdasarkan prinsip "*Freisermessen*" menetapkan peraturan yang dibutuhkan untuk kepentingan umum. Namun menurut Jimly Asshiddiqie bentuk hukumnya seharusnya bukan Peraturan Pemerintah, melainkan Keputusan Presiden yang bersifat mengatur.⁸ Atau jika keberadaan PPAT memang hendak dihapuskan karena dianggap telah inheren dalam diri Notaris, sebagaimana dikehendaki oleh DPR dan Departemen Hukum dan Hak Asasi Manusia seperti yang tersirat dalam ketentuan Pasal 15

⁸ www.mahkamahkonstitusi.go.id, online internet tanggal 1 September 2009

UUJN, serta wacana yang berkembang belakangan ini, maka ketentuan itu harus pula dinyatakan dengan tegas dalam undang-undang, sehingga tidak menimbulkan polemik karena adanya perbedaan penafsiran dalam pelaksanaannya. Berdasarkan beberapa Putusan Mahkamah Agung, yaitu

1. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 302 K/TUN/1999,

Tanggal 8 Pebruari 2000 :

PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara karena melaksanakan urusan pemerintah berdasarkan Peraturan perundang-undangan (Pasal 1 ayat (2) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, jo Pasal 19 PP Nomor 24 Tahun 1997, akan tetapi (akta jual beli) yang dibuat oleh PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara karena bersifat bilateral (kontraktual), tidak bersifat unilateral yang merupakan sifat Keputusan Tata Usaha Negara.

2. Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 62 K/TUN/1988,

Tanggal 27 Juli 2001 :

Bahwa akta-akta yang diterbitkan oleh PPAT adalah bukan Keputusan Tata Usaha Negara sebagaimana dimaksudkan dalam Pasal 1 Sub. 3 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga tidak dapat dijadikan objek sengketa Tata usaha Negara, karena meskipun dibuat oleh PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, namun dalam hal ini Pejabat tersebut bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang perdata.

Terdapat karakter Yuridis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yaitu :

1. PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, karena menjalankan sebagian urusan pemerintahan dalam bidang pertanahan atau dalam bidang pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT sesuai aturan hukum yang berlaku;
2. Akta PPAT bukan merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, meskipun PPAT dikualifikasikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara;

3. Dalam kedudukan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara, PPAT tetap bertindak sebagai Pejabat Umum dalam bidang Hukum Perdata;
4. Akta PPAT tidak memenuhi syarat sebagai Keputusan Tata Usaha Negara, karena akta PPAT bersifat bilateral (kontraktual), sedangkan Keputusan Tata Usaha Negara bersifat unilateral.

Dikenalnya beberapa PPAT yaitu Notaris atau yang khusus menempuh ujian PPAT, ada pula PPAT sementara yaitu Camat atau Kepala Desa tertentu untuk melaksanakan tugas PPAT, karena di suatu daerah belum cukup PPAT. Selanjutnya PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri untuk suatu daerah kerja tertentu yang meliputi wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

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. Berdasarkan akta tersebut, maka kantor pertanahan akan mengeluarkan sertipikat sebagai bukti telah dilakukan suatu perbuatan hukum atas tanah yang bersangkutan sekaligus bukti kepemilikan hak atas tanah.

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria sebagai landasan hukum bidang pertanahan di Indonesia, Pasal 19 ayat (2) sub. C sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat. Pengertian dari sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat adalah bahwa data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang tertera dalam Buku Tanah dan Surat Ukur yang bersangkutan harus dianggap sebagai data yang benar kecuali dibuktikan sebaliknya oleh

Pengadilan. Sehingga selama tidak bisa dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum didalamnya harus diterima sebagai data yang benar, baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari, maupun dalam berperkara dipengadilan, sehingga data yang tercantum benar-benar harus sesuai dengan surat ukur yang bersangkutan, karena data yang diambil berasal dari surat ukur dan buku tanah tersebut.

F. Metode Penelitian

Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkapkan kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten melalui proses penelitian tersebut perlu diadakan analisis dan konstruksi terhadap data yang telah dikumpulkan dan diolah.⁹

Dalam penulisan tesis penulis menggunakan metodologi penulisan sebagai berikut :

1. Metode Pendekatan

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode yang digunakan adalah pendekatan *yuridis empiris*. *Yuridis empiris*, yaitu suatu pendekatan yang dilakukan untuk menganalisis tentang sejauhmanakah suatu peraturan/ perundang-undangan atau

⁹ Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, (Jakarta: Rajawali Press, 2007), Hal. 1

hukum yang sedang berlaku secara efektif,¹⁰ dalam hal ini pendekatan tersebut digunakan untuk menganalisis secara kualitatif tentang peran PPAT di Kabupaten Bogor dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Dalam melakukan pendekatan *juridis empiris* ini, metode yang digunakan adalah metode kualitatif. Metode ini digunakan karena beberapa pertimbangan yaitu : pertama, menyesuaikan metode ini lebih mudah apabila berhadapan dengan kenyataan ganda; kedua, metode ini menyajikan secara langsung hakekat hubungan antara peneliti dengan responden; ketiga metode ini lebih peka dan lebih dapat menyesuaikan diri dengan banyak penajaman pengaruh bersama terhadap pola-pola nilai yang dihadapi.¹¹

2. Spesifikasi Penelitian

Spesifikasi penelitian dalam penulisan tesis ini berupa penelitian *deskriptif analitis*. *Deskriptif* dalam arti bahwa dalam penelitian ini penulis bermaksud untuk menggambarkan dan melaporkan secara rinci, sistematis dan menyeluruh mengenai segala sesuatu yang berkaitan dengan peran PPAT di Kabupaten Bogor dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah, sedangkan *analitis* berarti mengelompokkan, menghubungkan dan memberi tanda pada peran Kantor Pertanahan dan PPAT di Kabupaten Bogor dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

¹⁰ Soerjono Soekamto, *Pengantar Penelitian Hukum*, (Jakarta : UI, 1982), Hal 52

¹¹ Lexy J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung : PT. Remaja Rosda Karya, 2000), Hal. 5.

3. Subyek dan Obyek Penelitian

a. Obyek

Obyek dalam penelitian ini adalah peran PPAT di Kabupaten Bogor dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

b. Subyek

Dalam penelitian ini, yang menjadi subyek adalah semua pihak yang terkait dengan peran PPAT di Kabupaten Bogor dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah, yaitu Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Bogor dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Berkaitan dengan hal tersebut, maka teknik penarikan sampel yang dipergunakan oleh penulis adalah teknik *purposive-non random sampling* maksud digunakan teknik ini agar diperoleh subyek-subyek yang ditunjuk sesuai dengan tujuan penelitian. Subyek yang dipilih menjadi responden adalah 5 orang PPAT yang telah menjabat lebih dari 10 tahun, dengan alasan bahwa telah melakukan tugas PPAT cukup lama sehingga sudah memahami tugas dan kewajiban seorang PPAT.

Untuk melengkapi data dari responden, dikumpulkan data dari narasumber, yaitu :

- 1) Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;
- 2) Kepala Seksi PPT Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor;

4. Sumber dan Jenis Data

Secara umum jenis data yang diperlukan dalam suatu penelitian hukum terarah pada penelitian data sekunder dan data primer.¹² Penelitian ini menggunakan jenis sumber data primer yang didukung dengan data sekunder, yaitu :

- a. Data Primer, adalah data yang diperoleh secara langsung dari sampel dan responden melalui wawancara atau interview dan penyebaran angket atau *questioner*.¹³
- b. Data Sekunder, yaitu data yang mendukung keterangan atau kelengkapan data primer, yang diperoleh dari studi kepustakaan melalui studi dokumen dengan mengumpulkan bahan hukum, yaitu Bahan Hukum Sekunder dan Bahan Hukum Tersier

5. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data dalam penelitian ini dilakukan penulis dengan cara:

- a. Data Primer, dalam pengumpulan data primer dengan cara wawancara. Adapun yang dimaksud dengan wawancara adalah cara yang digunakan untuk memperoleh keterangan secara lisan guna mencapai tujuan tertentu.¹⁴

Wawancara penulis lakukan untuk mendapatkan informasi data primer, melalui tanya jawab langsung dengan responden pihak-pihak yang

¹² Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis, (Semarang : Program Studi Magister Kenotariatan Program Pascasarjana Universitas Diponegoro, 2009) Hal. 6.

¹³ Rony Hanitijo Soemitro, *Op. Cit*, Hal.10

¹⁴ Burhan Ashshofa, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta :Rineka Cipta, 2007).Hal. 95

berkompeten dan berwenang dan mengetahui terkait dengan peran PPAT di Kabupaten Bogor dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

Wawancara dilakukan terhadap responden dan narasumber

Alat yang digunakan dalam wawancara adalah daftar pertanyaan yang sudah dipersiapkan terlebih dahulu, agar pelaksanaan wawancara tidak menyimpang jauh dari permasalahan yang akan diteliti.

b. Data Sekunder

Teknik pengumpulan data untuk Data Sekunder, yaitu dengan Studi dokumen melalui cara pengumpulan bahan hukum, yaitu :

1) Bahan Hukum Primer, yaitu Bahan Hukum yang mempunyai otoritas (*autoratif*),¹⁵ yang meliputi :

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria;
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

¹⁵ H. Zainuddin Ali, *Metode Penelitian Hukum*, (Jakarta : Sinar Grafika, 2009). Hal. 47

- e) 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.
- 2) Bahan Hukum sekunder adalah semua publikasi tentang hukum yang merupakan dokumen yang tidak resmi, meliputi buku-buku teks yang membicarakan sesuatu dan/atau beberapa permasalahan hukum, termasuk skripsi, tesis dan disertasi hukum serta kamus hukum termasuk jurnal hukum dan komentar hakim. Publikasi tersebut merupakan petunjuk atau penjelasan mengenai Bahan Hukum Primer atau Bahan Hukum Sekunder yang berasal dari kamus, ensiklopedia, jurnal, surat kabar dan sebagainya.¹⁶ Adapun Bahan Hukum Sekunder terdiri dari :
- a) Buku-buku tentang Hukum Agraria/Tanah;
 - b) Hasil penelitian terdahulu tentang PPAT dan Pendaftaran Tanah;
 - c) Karya Tulis para sarjana tentang Hukum Pertanahan.

6. Teknik Analisis Data

Data yang diperoleh baik dari studi lapangan maupun studi dokumen pada dasarnya merupakan data tataran yang dianalisis secara *kualitatif*, yaitu setelah data terkumpul kemudian dituangkan dalam bentuk uraian logis dan sistematis, selanjutnya dianalisis untuk memperoleh

¹⁶ Ibid. Hal. 55

kejelasan penyelesaian masalah, kemudian ditarik kesimpulan secara deduktif, yaitu dari hal yang bersifat umum menuju hal yang bersifat khusus.¹⁷

Dalam penarikan kesimpulan, penulis menggunakan metode deduktif. Metode deduktif adalah suatu metode yang berhubungan dengan permasalahan yang diteliti dari peraturan-peraturan atau prinsip-prinsip umum menuju penulisan yang bersifat khusus.

¹⁷ Rony Hanitijo Soemitro, *Op. Cit.*, Hal. 10

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Sebelum berlakunya UUPA, kebijakan pendaftaran tanah merupakan produk kolonial yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonantie* (Stbl. 1834:27), yang dilaksanakan oleh hakim-hakim pada *Raad Van Justitie* selaku Pejabat Balik Nama (*Overschrijvings Ambtenaar*) yang diberikan tugas dan wewenang untuk membuat akta balik Nama (*Gerechterlijke acte*), yang harus diikuti dengan pendaftarannya di kantor Kadaster (Kantor Pendaftaran Tanah) yang menjadi kewenangan dan tanggung jawab Kepala Kadaster. Pada tahun 1947 dikeluarkan Stbl. 1947:53, dimana yang diberi wewenang untuk membuat akta balik nama adalah Kepala Kadaster, sehingga Kepala Kadaster mempunyai fungsi ganda yaitu:

- a. Sebagai Pejabat Balik Nama (membuat akta balik nama) dan sejak saat itu kewenangan Hakim *Raad Van Justitie* sebagai Pejabat Balik nama berakhir;
- b. Sebagai Kepala Kadaster, yang mendaftarkan pencatatan balik nama.

Berlakunya UUPA, maka berbagai peraturan produk kolonial yang mengatur tentang tanah diantaranya *overschrijvings Ordonantie* maupun pejabat balik namanya, dinyatakan tidak berlaku lagi.

Sebagai pelaksanaan UUPA diterbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, sebagai tonggak sejarah keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dikenal sekarang ini, yang selanjutnya Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 24 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Selanjutnya menurut Pasal Pasal 1 angka 1 Ketentuan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.¹⁸

Selanjutnya menurut Boedi Harsono, yang dimaksud dengan Pejabat Umum adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan

¹⁸ Boedi Harsono, *Op, Cit.* Hal 476

tertentu.¹⁹ Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk Hak Tanggungan.²⁰

2. Dasar Ketentuan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dasar hukum yang mengatur tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tertuang dalam :

- a. Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

“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”.

Juncto Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

¹⁹ *Loc, Cit.*

²⁰ Boedi Harsono, *Op. Cit.* Hal. 486

- b. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- c. 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.

3. Macam-Macam Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Wilayah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Secara historis dan politik, kedudukan PPAT sampai saat ini masih terus dipertahankan, sebagaimana dirumuskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, dimana PPAT dan Badan Pertanahan Nasional mempunyai hubungan fungsional satu sama lain dalam kaitannya dengan Pendaftaran Tanah.

Menurut ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), diatur mengenai 3 (tiga) macam PPAT yaitu:

- a. PPAT selaku Pejabat Umum yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri/ Kepala Badan Pertanahan Nasional dengan daerah kerja Kota atau Kabupaten;
- b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara:
Camat atau Kepala Desa ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT. Penunjukan Camat selaku PPAT

Sementara, sepanjang wilayah kerjanya masih termasuk dalam daerah Kota atau Kabupaten yang formasi PPAT belum terpenuhi.

PPAT Sementara diangkat oleh Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dengan wilayah kerjanya meliputi wilayah kecamatannya. Kewenangan Camat selaku PPAT Sementara sama dengan PPAT selaku Pejabat Umum, kecuali wilayah kerjanya.

Sedangkan Kepala Desa atau Lurah dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara dalam hal:

1. Letak desa sangat terpencil;
 2. Banyak bidang tanah yang sudah terdaftar tetapi tidak ada PPAT disana.
- c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus, yaitu Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Kedudukan PPAT tidak lain adalah hasil dari produk politik hukum tanah pada zamannya, dengan penempatan PPAT yang tercermin atau terwujud berdasarkan sumber kewenangan PPAT yang berasal dari Pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yaitu:

- a) Di bidang Hukum Keperdataan, untuk membuat akta-akta tanah seperti akta jual-beli, akta hibah dan lainnya;
- b) Di bidang Hukum Administrasi, dalam menjalankan sebagian kegiatan

pendaftaran tanah yang menjadi tugas pokok Pemerintah.

Sementara Daerah kerja PPAT diatur dalam Pasal 12 PP

No.37/1998, sebagai berikut:

- 1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota;
- 2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Untuk daerah yang terjadi pemekaran atau pemecahan menjadi 2 (dua) atau lebih tentunya dapat mengakibatkan perubahan daerah kerja PPAT didaerah yang terjadi pemekaran atau pemecahan tersebut. Hal ini telah diatur dalam Pasal 13 PP No.37/1998, sebagai berikut :

- (1) Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kota semua harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kota Daerah Tingkat II yang baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kota letak kantor PPAT yang bersangkutan;
- (2) Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang pembentukan Kabupaten/Kota daerah Tingkat II yang baru.

Berdasarkan rumusan di atas dapat dipahami bahwa dalam ayat (1) memberikan suatu kemudahan kepada PPAT untuk memilih salah satu

wilayah kerjanya, dan jika ada kantor pertanahannya disitulah dianggap sebagai tempat kedudukannya dan disamping itu diberi dia tenggang waktu satu tahun untuk memilih, dan jika dia tidak memilih salah satu dari daerah tersebut, maka dianggap dia telah memilih kantor pertanahan di daerah kerjanya dan atas daerah kerja lainnya setelah satu tahun tidak lagi berwenang. Sedangkan dalam masa peralihan yang lamanya 1 (satu) tahun PPAT yang bersangkutan berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan rumah Susun yang terletak di Wilayah Daerah Kabupaten/Kota yang baru maupun yang lama.

4. Tugas Pokok dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur tentang Tugas Pokok dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai berikut :

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 perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. Jual Beli;
 - b. Tukar Menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
 - e. Pembagian Harta Hak Bersama;
 - f. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. Pemberian Hak Tanggungan;
 - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Selanjutnya menurut Pasal 101 Peraturan Menagraria/KBPN No.3 Tahun 1997, ditentukan bahwa dalam pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum atau kuasanya. Pembuatan akta PPAT harus juga disaksikan oleh 2 (dua) saksi yang memenuhi syarat sebagai saksi. Tugas dan fungsi saksi disini adalah untuk menyaksikan mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, Keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta tersebut.

PPAT juga wajib untuk membacakan akta kepada para pihak yang menghadap dan memberikan penjelasan tentang isi dan maksud akta tersebut dibuat dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan.

Untuk melaksanakan tugas pokoknya, yaitu pembuatan akta-akta tanah, PPAT juga mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Untuk PPAT Khusus hanya berwenang membuat kata mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Jadi PPAT hanya berwenang untuk membuat akta-akta PPAT berdasarkan penunjukannya sebagai PPAT, di sesuatu wilayah dan perbuatan-perbuatan hukum tertentu

Mengenai bentuk akta PPAT ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dalam Pasal 21 PP No.37/1998, sebagai berikut :

(1) Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri;

- (2) Semua jenis akta PPAT diberi satu nomor urut yang berulang pada tahun takwin;
- (3) Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :
- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT bersangkutan, dan
 - b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjasi obyek perbuatan hukum dalam akta yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

5. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Menurut ketentuan Pasal 36 Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006, PPAT mempunyai hak :

- a. Cuti;
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundang undangan pertanahan;

d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkan keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Selanjutnya ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan bahwa :

a. PPAT dapat melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a sebagai berikut :

- 1) Cuti tahunan paling lama 2 (dua) minggu setiap tahun takwim;
- 2) Cuti sakit termasuk cuti melahirkan, untuk jangka waktu menurut keterangan dari dokter yang berwenang;
- 3) Cuti karena alasan penting dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim.

b. Untuk dapat melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Huruf a dan huruf c, PPAT yang baru diangkat dan diangkat kembali harus sudah membuka kantor PPATnya minimal 3 (tiga) tahun.

c. Untuk melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperlukan persetujuan sebagai berikut :

- 1) Untuk cuti yang lamanya kurang dari 3 (tiga) bulan dengan persetujuan Kepala Kantor Pertanahan setempat;
- 2) Untuk cuti yang lamanya 3 (tiga) bulan atau lebih tetapi kurang dari 6 (enam) bulan dengan persetujuan Kepala Kantor Wilayah setempat;

3) Untuk cuti yang lamanya 6 (enam) bulan atau lebih dengan persetujuan Kepala Badan.

Berkaitan dengan dengan kewajiban PPAT, maka sesuai dengan ketentuan Pasal 45 Peraturan Kepala BPN No. 1 tahun 2006, PPAT mempunyai kewajiban :

- a. Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 - 1) PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 2) PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 - 3) PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan.

- e. Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. 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;
- g. Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. 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;
- i. Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT adalah satu bulan setelah pengambilan Sumpah Jabatan, sebagaimana diatur dalam Pasal 19 PP No. 37 Tahun 1998 adalah :

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

PPAT harus berkantor disatu kantor dalam daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan. Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun takwim.

Berdasarkan Pasal 26 ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Hal tersebut jelas bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPAT dan tidak boleh dilalaikan guna membantu kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan setempat.

6. Sanksi-Sanksi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan, ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 (PP No. 24 Tahun 1997), serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut (lihat Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997).

Selanjutnya, dalam peraturan jabatan PPAT (Pasal 10 PP No. 37 Tahun 1998 yo. Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006) menjelaskan ada dua klasifikasi pemberhentian dari jabatan PPAT, diberhentikan dengan hormat dan diberhentikan dengan tidak dengan hormat. 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 sebagai PPAT;
- d. Diangkat sebagai Pegawai Negeri Sipil atau ABRI;

Sedangkan PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:

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

B. Hubungan PPAT dengan Pendaftaran Tanah.

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pasal 19 ayat (1) Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 dinyatakan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di Seluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Kepastian hukum yang dimaksud dalam peraturan ini adalah upaya dari pemerintah untuk menertibkan bidang-bidang tanah yang dikuasai

masyarakat dengan cara mendaftarkan bidang tanah tersebut serta memberikan bukti hak berupa sertifikat hak atas tanah kepada pemilik tanah yang berhak.

Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus dan teratur berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu mengenai tanah-tanah tertentu yang ada di wilayah-wilayah tertentu, pengolahan, penyimpanan, dan penyajiannya bagi kepentingan rakyat dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda buktinya dan pemeliharannya.²¹

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

Kata “suatu rangkaian kegiatan” menunjuk kepada adanya berbagai kegiatan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang berkaitan satu dengan yang lainnya, berurutan menjadi satu kesatuan rangkaian yang bermuara pada tersedianya data yang diperlukan dalam rangka

²¹ Boedi Harsono, *Op.Cit* Hal. 72

memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan bagi masyarakat.²²

Kata “terus menerus” menunjuk kepada pelaksanaan kegiatan yang sekali dimulai tidak ada akhirnya. Data yang sudah terkumpul dan tersedia harus selalu dipelihara dalam arti disesuaikan dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian sehingga tetap sesuai dengan keadaan yang terakhir. Sedangkan kata “teratur” menunjukkan bahwa semua kegiatan harus berlandaskan peraturan perundang-undangan yang sesuai, karena hasilnya akan merupakan data bukti menurut hukum.²³

2. Dasar Ketentuan Hukum Pendaftaran Tanah

- a. Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria adalah untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum, yaitu pendaftaran tanah dalam arti pendaftaran hukum atau *recht cadastre* atas tanah;
- b. Pasal-Pasal lain dalam Undang-Undang Pokok Agraria yang menentukan tentang pendaftaran tanah, yaitu :
 - 1) Pasal 23 ayat (2) menyatakan bahwa :

“pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.”
 - 2) Pasal 32 ayat (2) menyatakan bahwa :

²² *Ibid*, Hal 73

²³ *Loc.Cit.*

“pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha, kecuali dalam hal hak tersebut hapus karena jangka waktunya berakhir.”

3) Pasal 38 ayat (2) menyatakan bahwa :

“pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak tersebut hapus karena jangka waktunya berakhir.”

- c. Sedangkan untuk peraturan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- d. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang selanjutnya disebut Peraturan Menteri Nomor 3 Tahun 1997.

3. Obyek Pendaftaran Tanah

Berdasarkan hak menguasai dari negara, maka negara dalam hal ini adalah pemerintah dapat memberikan hak-hak atas tanah kepada seseorang, Beberapa orang secara bersama-sama atau badan hukum. Pemberian hak itu berarti pemberian wewenang untuk mempergunakan tanah dalam batas-batas yang diatur oleh peraturan perundangan. Dari uraian tersebut dapatlah diketahui bahwa diberikannya hak-hak atas tanah

tersebut dalam jenis hak yang berlainan, keberadaan hak-hak atas tanah yang bermacam-macam itu merupakan obyek yang harus didaftar.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 obyek pendaftaran tanah meliputi:

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
2. Tanah hak pengelolaan;
3. Tanah wakaf;
4. Hak milik atas satuan rumah susun;
5. Hak tanggungan;
6. Tanah negara.

Berbeda dengan obyek pendaftaran tanah yang lain, dalam hal tanah Negara pendaftarannya dilakukan dengan cara membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah. Untuk Tanah Negara tidak disediakan Buku Tanah dan karenanya juga tidak diterbitkan sertipikat. Obyek pendaftaran tanah yang lain didaftar dengan membukukannya dalam peta pendaftaran dan Buku Tanah serta menerbitkan sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya.²⁴

4. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

a. Pendaftaran Tanah Untuk Pertama kali

Pendaftaran untuk pertama kali merupakan kegiatan mendaftar untuk sebidang tanah menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang bersangkutan. Pendaftaran tanah menggunakan sebagian dasar

²⁴ Boedi Harsono, *Op. Cit.* Hal. 479-480

obyek satuan-satuan bidang yang disebut *persil*, yang merupakan bagian-bagian permukaan bumi tertentu berdimensi dua dengan ukuran luas yang umumnya dinyatakan dengan meter persegi. Pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi 3 (tiga) bidang kegiatan, yaitu :²⁵

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya;
- c. Penerbitan surat tanda bukti hak;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Bentuk kegiatan pendaftaran dan hasilnya termasuk apa yang merupakan surat tanda bukti hak, tergantung pada sistem pendaftaran yang digunakan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dianut. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 13 ayat (1) dilakukan melalui dua cara, yaitu :

1) Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran Tanah Secara Sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan. Pendaftaran ini pelaksanaannya didasarkan pada suatu rencana kerja dan

²⁵ Boedi Harsono, *Op. Cit*, Hal. 472

dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara/Kepala Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini bisa dilihat pada PRONA (Program Operasi Nasional Agraria) dan Pendaftaran Tanah melalui Proyek Ajudikasi.

Pendaftaran tanah secara sistematis akan memuat daftar isian yang mencantumkan peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran, yang diumumkan selama 30 (tiga puluh) hari yang dilakukan di Kantor Desa atau Kelurahan dimana tanah itu terletak, hal ini dilakukan untuk memberi kesempatan pada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan terhadap penerbitan sertifikat.

2) Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran Tanah Secara Sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik ini pelaksanaannya dapat dilakukan atas permintaan pemegang atau penerima hak yang bersangkutan secara individu atau massal.

Pendaftaran tanah secara sporadik diumumkan selama 60 (enam puluh) hari dan pengumuman bisa dilakukan di Kantor Pertanahan atau Kantor Desa atau Kelurahan dimana tanah itu terletak dan juga bisa melalui media masa.

b. Pemeliharaan Data

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan setempat.²⁶

Sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya menurut ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

“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”.

Untuk memudahkan rakyat melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh menteri, peralihan hak dapat dilakukan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT.²⁷

5. Hubungan PPAT Dengan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Sebutan pendaftaran tanah atau *Land Registration* menimbulkan kesan seakan-akan objek utama pendaftaran atau satu-satunya objek pendaftaran tanah adalah tanah. Memang mengenai pengumpulan sampai penyajian data fisik, tanah yang merupakan objek pendaftaran yaitu untuk

²⁶ *Ibid*, Hal. 491

²⁷ *Ibid*, hal. 492

dipastikan letaknya, batas-batasnya, luasnya dalam peta dan disajikan dalam “buku tanah”. Tapi dalam kenyataannya dari pengumpulan sampai penyajian data yuridis, bukan tanahnya yang didaftar melainkan hak-hak atas tanah yang menentukan status hukumnya serta hak-hak lainnya yang membebani hak-hak yang bersangkutan.

Undang-Undang Pokok Agraria adalah sebuah Undang-undang yang memuat dasar-dasar pokok di bidang agraria yang merupakan landasan bagi usaha pembaruan hukum agraria guna memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat dalam memanfaatkan fungsi tanah dan hal-hal yang berkaitan dengan kebutuhan akan tanah. Untuk mencapai tujuan tersebut Undang – Undang Pokok Agraria telah mengatur pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (1), yang berbunyi :

“untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah”.

Pendaftaran tanah tersebut dalam Pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria ayat (1) meliputi :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah.
2. Pendaftaran hak – hak atas tanah dan peralihan hak – hak tersebut.
3. Pemberian surat – surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk memperoleh kepastian hukum mengenai tanah harus diketahui dimana letaknya, bagaimana batas – batasnya, berapa luasnya, bangunan dan tanaman apa yang ada di atasnya, status tanahnya, siapa pemegang haknya dan tidak adanya pihak lain. Sebagaimana diketahui

bahwa pendaftaran tanah yang diperintahkan Pasal 19 Undang – Undang Pokok Agraria adalah untuk menjamin kepastian hak dan kepastian hukum, yaitu pendaftaran tanah dalam arti pendaftaran hukum atau *recht cadastre* atas tanah.

Berkaitan dengan pemeliharaan data, sebagaimana diatur dalam Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997, maka apabila terjadi perubahan data harus dilakukan dengan akta PPAT sebagaimana diatur dalam Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Selanjutnya dengan akta tersebut dijadikan dasar pendaftaran tanah.

Ketentuan Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kata-kata dibantu telah menimbulkan salah pengertian pada sementara Pejabat Pembuat Akta Tanah maupun BPN. Pejabat Pembuat Akta Tanah seakan-akan adalah merupakan pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah membantu Kepala Kantor Pertanahan, harus diartikan dalam rangka pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah yang menurut Pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan.

Kepala Kantor Pertanahan, dalam melaksanakan tugasnya mendaftarkan hak tanggungan dan memelihara data yuridis yang sudah terkumpul dan disajikan dikantornya yang disebabkan karena pembebanan

dan pemindahan hak– di luar lelang– kecuali dalam hal yang dimaksudkan dalam Pasal 37 ayat (2), Kepala Kantor Pertanahan *mutlak memerlukan data* yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Kepala Kantor Pertanahan, bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah sudah ada ketentuannya dalam Undang-Undang 16 Tahun 1985, Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996, Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 dan Peraturan-Peraturan hukum materil yang bersangkutan. Dalam pengertian itulah ketentuan Pasal 6 ayat (2) tersebut harus diartikan.

Kegiatan tersebut merupakan tugas membantu Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah dengan memberikan informasi yuridis dalam akta yang dibuat. Konsekuensinya PPAT harus cermat dan teliti dalam pembuatan akta, karena data yang dimuat dalam akta PPAT terhadap perbuatan hukum tertentu sehingga terjadi perubahan data, akan menjadi sumber data yuridis bagi Kantor Pertanahan untuk pelaksanaan pendaftaran tanah.

BAB III

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Peran PPAT Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bogor

“Peran” dapat disamakan dengan kedudukan (status) yang artinya tingkatan eksternal yang merupakan sumber bagi timbulnya peranan- peranan tertentu.²⁸ Sedangkan “peranan” sama dengan fungsi (*role*), yaitu suatu kegunaan diri, baik dalam arti kegunaan diri seseorang bagi dirinya sendiri maupun kegunaan diri orang itu bagi orang lain. Sehingga yang dimaksud dengan “peran” dalam penelitian ini adalah fungsi seseorang dalam kedudukannya sebagai PPAT.

PPAT, seperti yang telah diuraikan dalam Bab II (Tinjauan Pustaka), adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang sifatnya adalah otentik mengenai perbuatan hukum terhadap hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Fungsi PPAT dalam kedudukannya sebagai Pejabat Umum adalah kewajiban dia sebagai seorang PPAT. Salah satu kewajiban PPAT yang ditentukan dalam Pasal 19 PP No. 37 Tahun 1998 jo Pasal 45 Peraturan Ka. BPN No. 1 Tahun 2006 adalah melaksanakan jabatannya secara nyata setelah pengambilan Sumpah Jabatan. ⁵⁵ anaan secara nyata dalam hal ini adalah merupakan tugas pokoknya sebagai PPAT, yaitu melaksanakan sebagian

²⁸ A. Ridwan Halim, *Pengantar Ilmu Hukum dan Tanya Jawab*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985).

kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat “akta” sebagai telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, yang dijadikan dasar perubahan data pendaftaran tanah sebagai akibat dari perbuatan hukum tertentu tersebut.

Artinya, bahwa tugas pokok PPAT adalah membuat akta tanah yang sifatnya otentik mengenai perbuatan hukum tertentu terhadap hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Akta-akta tersebut meliputi :

- i. Jual Beli;
- j. Tukar Menukar;
- k. Hibah;
- l. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
- m. Pembagian Harta Hak Bersama;
- n. Pemberian Hak Guna Bangunan/ Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- o. Pemberian Hak Tanggungan;
- p. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Akta-akta di atas ini merupakan akta yang kewenangan pembuatannya diberikan oleh undang-undang kepada PPAT sebagai alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum tertentu mengenai bidang tanah tertentu atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang kemudian dijadikan sumber data yuridis akibat perubahan data dalam perbuatan hukum tertentu dalam pelaksanaan pendaftaran tanahnya.

Pelaksanaan pendaftaran tanah merupakan tugas Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam upaya untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan (*recht kadaster*).

Pendaftaran tanah dilaksanakan melalui cara pendaftaran untuk pertama kali dan pendaftaran tanah karena pemeliharaan data. Berkaitan dengan pendaftaran tanah karena pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*), maka menurut Pasal 6 PP. No. 24 Tahun 1997, perubahan data tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (akta PPAT) jo ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997. Selanjutnya dengan akta tersebut dijadikan sebagai bukti sebagai dasar pendaftaran tanah, karena Kantor Pertanahan kabupaten/Kota akan menolak untuk melakukan pendaftaran apabila perbuatan hukum tersebut tidak dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT (akta PPAT).

Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah, Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 mengatur bahwa Kantor Pertanahan akan dibantu oleh PPAT. Artinya Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya untuk memelihara data yuridis yang sudah terdaftar dan mendaftarkan Hak Tanggungan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh PPAT.

Dalam hal ini, PPAT membantu Kantor Pertanahan dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah dengan memberikan informasi yuridis di dalam akta yang dibuatnya. Sehingga disini PPAT harus secara teliti, cermat

dan hati-hati dalam pembuatan aktanya, karena data yang dibuatnya untuk sumber data yuridis yang diperlukan Kantor Pertanahan bagi pelaksanaan pendaftaran tanah. Sehingga data yang disajikan oleh Kantor Pertanahan selalu merupakan data yang akurat dan dijamin kepastian hukumnya dan memberikan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan hasil penelitian terhadap responden di Wilayah Kabupaten Bogor, maka peran PPAT dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah telah sesuai dengan tugas dan fungsinya berdasarkan ketentuan yang berlaku, yaitu “membantu” Kepala Kantor Pertanahan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka perubahan data tanah karena perbuatan hukum tertentu, misalnya: Peralihan hak atas tanah, jual beli, termasuk hibah ataupun pembagian waris.

Selanjutnya dalam hal perbuatan hukum atas tanah yang belum terdaftar, maka akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan dijadikan sebagai alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir. Sehubungan dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali, maka dalam hal ini Kantor pertanahan berkewajiban untuk menyiapkan peta dasar pendaftaran yaitu berupa peta dasar yang berbentuk peta garis atau peta foto. Dalam hal ini Kantor Pertanahan bekerja sama (*collaborate*) dengan Panitia Ajudikasi.

Akhir dari proses pendaftaran tanah adalah penerbitan sertipikat tanah

oleh Kepala Kantor Pertanahan. Di dalam hukum agraria, pengertian sertipikat tanah pada dasarnya merupakan refleksi dari daftar umum hak atas tanah dan merupakan satu-satunya alat bukti formal hak atas tanah, atau dengan perkataan lain merupakan turunan atau salinan dari buku tanah dan surat ukur.

Berdasarkan keadaan bahwa pada saat ini banyak terjadi sengketa di bidang pertanahan, hal tersebut menuntut peran maksimal dan profesionalisme yang tinggi dari para petugas Kantor Pertanahan, dan meskipun secara eksplisit tidak ada ketentuan yang mengatur mengenai pembatasan waktu untuk menyelesaikan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan maupun pengenaan sanksi kepada para petugas Kantor Pertanahan apabila melakukan kesalahan dalam pelaksanaan seluruh dan/atau setiap proses dalam pendaftaran tanah.

Kesalahan dalam proses penerbitan sertipikat tanah dapat berakibat fatal, mengingat hakekat sertipikat tanah adalah untuk :

- a. Memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah baik oleh manusia secara perorangan maupun oleh suatu badan hukum;
- b. Merupakan alat bukti yang kuat bahwa subyek hukum yang tercantum dalam sertipikat tersebut adalah pemegang hak sesungguhnya, sebelum dibuktikan sebaliknya atau telah lewat jangka waktu 5 (lima) tahun sejak penerbitan sertipikat tanah;
- c. Memberikan kepastian mengenai subyek dan obyek hak atas tanah serta status hak atas tanah tersebut.

Sertipikat tanah memberikan kekuatan pembuktian bagi subyek hukum yang tercantum namanya dalam sertipikat dan manakala suatu ketika terjadi sengketa perdata di Pengadilan Negeri, kekuatan hukum suatu sertipikat akan hilang apabila terdapat cacat yuridis yang bukan hanya diakibatkan oleh kesalahan petugas Kantor Pertanahan sebagai penerbit tetapi juga dapat diakibatkan oleh akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dipergunakan sebagai alat bukti dan dasar untuk menerbitkan sertipikat tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 merumuskan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum dan karenanya berdasarkan Pasal 1 angka 6 Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan Pejabat Tata Usaha Negara.

Dalam menjalankan fungsinya Pejabat Tata Usaha Negara sebagai *public servant* mempunyai kewenangan untuk membuat suatu keputusan (*beschikking*) sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai kewenangan untuk membuat suatu keputusan (*beschikking*) tetapi berwenang untuk mengkonstatir perbuatan hukum para pihak dan menuangkan dalam akta yang berisi tentang perbuatan hukum hak atas tanah di wilayah kerjanya.

Keputusan (*beschikking*) secara umum diartikan sebagai kewenangan yang diberikan oleh negara pada badan/jabatan Tata Usaha Negara. Keputusan ini pada dasarnya bersifat *enzijdig* yang berwujud tertulis, konkret dan final. Produk Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dapat

digunakan sebagai alat bukti yang membuktikan suatu perbuatan hukum perdata sedangkan keputusan tata usaha negara berisi suatu tindakan hukum tata usaha negara yang merupakan "suatu norma hukum".²⁹ Sifat norma hukum itu adalah final, konkret dan individual sedangkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan sebagai norma hukum tetapi sebagai alat bukti, sehingga sifat-sifat konkret, individual dan final tidak relevan pada akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan uraian di atas, menurut penulis akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan merupakan suatu keputusan Tata Usaha Negara karena bukan merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan produk Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti untuk membuktikan perbuatan hukum hak atas tanah, khususnya berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Jabatan PPAT menurut PP No. 24 Tahun 1997 pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan

²⁹ Philipus M. Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, (Yogyakarta : Gajah Mada University Press, 1998) Hal. 204.

dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka korelasi lembaga jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pelaksanaan administrasi pertanahan semakin jelas.

Hal ini terlihat adanya kewajiban bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal penandatanganan akta tentang adanya peralihan atau pembebanan hak atas tanah mendaftarkan akta tersebut pada Kantor Pertanahan setempat. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, Pejabat Pembuat Akta Tanah didefinisikan sebagai Pejabat yang membuat akta mengenai perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan. Sementara itu dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah diartikan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Di dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah diartikan sebagai Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu serta melakukan tindakan membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas

pendaftaran tanah dengan membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data yuridis mengenai tanah tersebut, yaitu :

- 1) Akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya mengenai hak atas tanah, kecuali pemindahan hak melalui lelang;
- 2) Akta pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
- 3) Akta pemberian hak tanggungan;
- 4) Akta pemberian Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas tanah Hak Milik.

Perihal pendapatan atau penghasilan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur dalam peraturan perundang-undangan tersebut menyatakan :

“Bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mendapat gaji dari pemerintah, akan tetapi memperoleh honorarium dari klien atas akta-akta yang dibuatnya. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mengatur secara eksplisit bahwa honorarium Pejabat Pembuat Akta Tanah maksimal adalah sebesar 1 %.”

Asas yang dianut dalam hukum perdata mengenai syarat sahnya suatu perjanjian dalam Pasal 1320 Kitab Undang-undang Hukum Perdata terdapat pula dalam hubungan antara klien dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Di dalam melaksanakan tugasnya Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat membuat akta tanpa ada suatu kesepakatan yang timbul dari para pihak yang meminta dibuatkan akta, dan apabila para pihak telah bersepakat dalam suatu

transaksi dengan tanah sebagai obyeknya maka akta tersebut ditandatangani bersama oleh para pihak, saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Persoalan akan berkembang pada transaksi dengan obyek berupa tanah dalam hal aktanya tidak dibuat oleh atau dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagai contoh dalam transaksi ini adalah suatu transaksi jual beli. Keputusan Mahkamah Agung Republik Indonesia Nomor 123/K/Sip/1970 Tanggal 19 September 1970 dan Nomor 952/K/Sip/1974 Tanggal 27 Mei 1975 serta Keputusan Mahkamah Agung Nomor 1082/K/Sip/1973 Tanggal 16 Juni 1976 membenarkan bahwa sahnya suatu Jual Beli Tanah cukup hanya dengan kesepakatan serta itikad baik para pihak atau dengan perkataan lain secara formil tidak tergantung pada Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Berdasarkan uraian di atas saya berpendapat bahwa pada saat masih berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, apabila suatu akta tidak dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka suatu transaksi peralihan hak atas tanah tetap sah karena para pihak telah sepakat dan memenuhi unsur-unsur sebagaimana terdapat dalam Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata mengenai Jual Beli.

Ketentuan Jual Beli menurut Pasal 1457 Kitab Undang-undang Hukum Perdata didefinisikan sebagai :

“Suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan”.

Di samping itu pada masa berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah belum diatur secara eksplisit mengenai keharusan setiap adanya pemindahan hak atas tanah dilakukan oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga membuka peluang bagi para pihak untuk melaksanakan peralihan hak atas tanah dengan akta yang dibuat di bawah tangan. Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat Umum (*Openbare Ambtenaar*) yang berwenang membuat akta atas suatu transaksi dengan obyek berupa tanah, kewenangan untuk membuat akta tersebut tidak diberikan kepada pejabat lain.

Keberadaan UUPA yang merupakan hukum positif, yang menganut prinsip-prinsip Hukum Adat, bukan berarti pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan akta yang dibuat di bawah tangan. Semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dituangkan dalam suatu akta otentik. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah :

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian hak bersama;

6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Perbuatan hukum tersebut dituangkan dalam akta yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran atas perubahan data pendaftaran tanah. Jenis dan bentuk akta sebagaimana diuraikan dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

- 1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah
 - a) Akta Jual Beli;
 - b) Akta Tukar Menukar;
 - c) Akta Hibah;
 - d) Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan;
 - e) Akta Pembagian Hak Bersama;
 - f) Akta Pemberian Hak Tanggungan;
 - g) Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik;
 - h) Akta. Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.
- 2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Bentuk dan jenis akta tersebut harus dilakukan dengan menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud ayat (1) di atas. Pendaftaran atas perubahan data pendaftaran tanah tidak boleti melanggar ketentuan penggunaan formulir, hal ini dinyatakan dalam Pasal 96 ayat (3) Peraturan

Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.³⁰

Berdasarkan uraian di atas, maka menurut saya bahwa sejak diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pada tanggal 8 Oktober 1997 segala perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan dengan menggunakan formulir yang khusus untuk pembuatan akta perbuatan hukum itu.

Ketentuan ini sifatnya mengikat (*divingend*) dengan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan obyek berupa tanah apabila dilaksanakan dengan akta yang dibuat di bawah tangan terancam kebatalan, sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan setiap transaksi atas tanah harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Hakekat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai akta otentik jika ditinjau dari Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata adalah suatu akta dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya, adapun yang dimaksud dengan Undang-undang dalam Pasal tersebut menurut saya adalah peraturan perundang-undangan.

³⁰ Budi Kristiyana, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT., Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Bogor, tanggal 8 Pebruari 2010)

Ada 3 (tiga) unsur utama yang merupakan esensial agar terpenuhi syarat formal bahwa suatu akta merupakan akta otentik, yaitu:³¹

1. Di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang;
2. Dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum;
3. Akta itu dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu dan di tempat di mana akta itu dibuat.

Unsur-unsur sebagai suatu akta otentik oleh akta Pejabat Pembuat Akta Tanah itu memperoleh pengukuhan secara implisit dalam undang-undang dan bentuk formulirnya ditetapkan dengan peraturan perundang-undangan, serta dibuat dihadapan atau oleh pejabat umum yang dalam hal ini yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang berdasarkan wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membuat akta diperoleh dari pemerintah yang tidak mendapat gaji dari pemerintah tetapi memperoleh uang jasa (honorarium) dari klien atas akta-akta yang dibuatnya. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 sebagai berikut :

- 1) Uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta.

Ditinjau dari struktur organisasi, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai atasan maupun bawahan akan tetapi menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan

³¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Pendaftaran Tanah*, (Yogyakarta : Arloka, 2003), Hal. 148

pembantu dari Kepala Kantor Pertanahan. Meskipun kewenangannya diperoleh dari pemerintah (eksekutif), jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan suatu profesi yang mandiri yaitu :

1. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang otentik.

Hal ini menyebabkan Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mendaftarkan akta yang dibuatnya tersebut pada kantor pertanahan yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta untuk di proses perubahan data yuridis, yaitu antara lain balik nama atas tanah tersebut, sehingga jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai fungsi dan sekaligus berperanan sebagai salah satu piranti hukum dalam satu sistem proses pendaftaran tanah.

Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berfungsi sebagai pelayan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya, sehingga Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya bagi pihak-pihak yang memerlukan;

2. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed of conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka;

3. Mengesahkan suatu perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi :

- a) Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum;
- b) Menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Hal tersebut adalah dengan tujuan untuk memenuhi persyaratan otentisitas atas akta yang dibuatnya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dan memberikan jaminan kepastian hukum. Meskipun peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam setiap transaksi adalah pasif karena yang seharusnya aktif adalah pihak-pihak yang mengadakan hubungan hukum, akan tetapi jabatan tersebut harus dan wajib dijalankan dengan baik dan profesional dalam arti diperlukan kecermatan dan ketelitian yang tinggi sehingga dapat dihindari kesalahan-kesalahan yang sifatnya *human error*.

Oleh karena Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya mengkonstatir kehendak para pihak maka akta tersebut adalah final sebab tujuan pembuatan akta semata-mata bukti atas suatu transaksi, namun demikian Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk melanjutkan pelaksanaan rangkaian proses pendaftaran tanah, sehingga substansi dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai alat bukti untuk menjamin kebenaran suatu transaksi, akan tetapi dengan telah selesainya akta tersebut tidak menjamin sepenuhnya terselenggaranya proses pencatatan suatu transaksi yang antara lain peralihan hak atau balik nama secara keseluruhan.

Menurut ketentuan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 menyatakan bahwa :

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

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah maka tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta otentik. Dengan demikian saya berpendapat, bahwa akta Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan merupakan suatu keputusan (*beschikking*) dalam lingkup hukum Tata Usaha Negara melainkan merupakan akta para pihak (*partij acte*) karena Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak mempunyai kewenangan membuat suatu keputusan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986, sehingga apabila terjadi sengketa terhadap suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka sengketa tersebut tidak dapat diajukan di Peradilan Tata Usaha Negara tetapi diajukan di Peradilan Umum sebab sengketa tersebut adalah merupakan sengketa diantara para pihak (subyek hukum).

Menurut pendapat Irawan Soerodjo, peran lain dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berhubungan dengan tugasnya membantu kepala kantor pertanahan adalah mendukung pemerintah dalam mencapai salah satu tujuan

pendaftaran tanah yaitu untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan. Kata 'membantu' dalam Pasal 6 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 seyogyanya ditafsirkan sebagai dukungan dari pejabat-pejabat khusus seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat/Juru Lelang, Panitera Ajudikasi dan lain-lain agar supaya program pendaftaran tanah di Indonesia, dapat berhasil dengan baik.³²

Bentuk bantuan atau dukungan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat direfleksikan dengan pembuatan akta-akta dengan cermat, teliti dan rapi dengan memperhatikan kehendak para pihak yang menjadi pihak dari akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut tanpa mengurangi arti dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Sesuai dengan ketentuan Pasal 39 ayat (1) butir a Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pejabat Pembuat Akta Tanah berkewajiban untuk mencocokkan data dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan sebelum membuat akta tersebut. Sampai saat ini belum ada standar yang pasti dalam pengecekan sertipikat maupun pembakuan bukti pengecekan. Kantor pertanahan mempunyai prosedur pengecekan yang ditetapkan sesuai dengan kondisi masing-masing dan pada umumnya bukti pengecekan yang dilaksanakan masih mungkin untuk diperdebatkan.³³

³² *Ibid.* Hal 148

³³ Budi Kristiayana, S., *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT., Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 8 Pebruari 2010)

Seandainya dari data-data yang dimiliki pihak terkait yang meminta pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah diketahui terdapat hal-hal yang tidak benar, maka Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan berhak menolak permintaan pembuatan suatu akta dan bahkan Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib menolak untuk membuat akta mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, jika sertipikat hak yang bersangkutan tidak diserahkan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah juga harus menolak membuat akta yang berkaitan dengan bidang tanah yang belum terdaftar, jika kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang yang bersangkutan belum bersertipikat.³⁴

Selanjutnya Pejabat Pembuat Akta Tanah diperlukan partisipasinya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pemuktahiran (*up-dating*) data yuridis yang ada di Kantor Pertanahan dengan cara mewajibkan Pejabat Pembuat Akta Tanah berdasarkan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 juncto Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 untuk menyampaikan secara tertib dan periodik atas semua akta-akta yang telah

³⁴ Rita Asnani, *Wawancara*, Notaris & PPAT di Wilayah Kabupaten Bogor, (Bogor, tanggal 4 Maret 2010)

dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut kepada Kantor Pertanahan yang berwenang, dalam jangka waktu 7 hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut.

Dokumen yang harus dilampirkan dalam rangka pendaftaran sebagaimana dimaksud pada Pasal 103 ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 adalah:

- (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen sebagaimana dimaksud ayat (1) terdiri dari :
 - a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
 - b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
 - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
 - d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
 - e. Bukti identitas penerima hak;
 - f. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
 - g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2);
 - h. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
 - i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

- (3) Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;

- b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- c. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- d. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
- e. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- f. Bukti identitas penerima hak;
- g. Surat-surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997;
- h. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (2);
- i. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dalam hal bea tersebut terutang;
- j. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Ketentuan yang serupa sudah diberlakukan khusus untuk Akta Pemberian Hak Tanggungan berdasarkan Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pasal 13 ayat (2) Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 menyatakan bahwa :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan”.

Hal yang menjadi tanda tanya saat ini adalah mengapa pembatasan waktu untuk menyelesaikan tugas menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut hanya dikenakan pada Pejabat Pembuat Akta Tanah, kenapa

tidak secara taat azas diadakan pula pembatasan waktu penyelesaian urusan di Kantor Pertanahan seperti urusan penyelesaian balik nama yang *mutatis mutandis* sebagaimana halnya pembatasan waktu yang telah diperintahkan pembuat Undang-undang untuk penyelesaian pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan di Kantor Pertanahan.

Dalam rangkaian untuk menciptakan tertib administrasi pertanahan, Pejabat Pembuat Akta Tanah diwajibkan pula untuk mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya. Kewajiban ini dilatarbelakangi maksud pemerintah untuk mencapai tujuan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan bahwa :

Pendaftaran tanah bertujuan :

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

Data fisik dan data yuridis yang dilaporkan secara bulanan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut mendukung pemerintah untuk menyediakan informasi kepada masyarakat yang memerlukan data tanah.

Mengingat Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 demikian tegas mencantumkan kewajiban, yang harus dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka tentunya diperlukan profesionalisme dari Pejabat Pembuat

Akta Tanah itu sendiri. Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah diberlakukan, namun ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai tugas, fungsi, peranan dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah belum memadai, karena ketentuan tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang antara lain mengatur mengenai pengangkatan/ penunjukkan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah, kewajiban dan hak Pejabat Pembuat Akta Tanah, protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta sanksi-sanksi yang meliputi sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana, namun ketentuan mengenai rahasia jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah khususnya dalam mengakomodir kepentingan dan pemberian perlindungan hukum bagi pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah hingga sekarang belum diatur dengan suatu peraturan perundang-undangan.

Oleh karena itu profesionalisme Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat dituntut untuk menjaga rahasia jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena hal-hal yang bertalian dengan rahasia jabatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat besar artinya dan terutama dalam kaitannya dengan kepercayaan (*trust*) antara masyarakat pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga menurut saya perlu diatur suatu peraturan mengenai rahasia jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Apabila keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah dikaji dari aturan-aturan yang dimuat dalam UUPA maka secara eksplisit hal jabatan

Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diatur dalam UUPA tersebut.

Pasal 19 UUPA menyatakan bahwa :

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

Pasal ini hanya menyatakan hal pendaftaran tanah akan diatur dengan Peraturan Pemerintah, sementara itu jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelumnya baru diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 mengenai Pendaftaran Tanah sebagaimana yang dimaksud dari ketentuan Pasal 19 UUPA.

Ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 menyatakan bahwa :

“Setiap penjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat)”.

Oleh karena jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak diatur secara eksplisit dalam UUPA dan pada Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juga tidak menyatakan secara tegas tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka Menteri Agraria tidak perlu membentuk lembaga baru yaitu jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena di samping jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bukan merupakan hal yang sangat perlu untuk dibentuk saat itu, hal mana dikarenakan pada dasarnya jabatan Notaris dapat

melakukan fungsi atau tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu membuat akta-akta dengan mengkonstatir perjanjian-perjanjian antara para pihak dengan obyek berupa tanah.³⁵

Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukkan Pejabat Yang Dimaksud Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, serta Hak dan Kewajibannya pada Bab II mengenai Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam Pasal 9 ayat (1) dinyatakan bahwa :

- (1) Yang dapat diangkat sebagai pejabat adalah:
 - a. Notaris;
 - b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang Peraturan-peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan-peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
 - c. Para pegawai pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
 - d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pengertian Notaris dapat dilihat dalam peraturan perundang-undangan tersendiri, yakni dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yang menyatakan bahwa:

"Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang ini".

³⁵ Irawan Soerodjo, *Op. Cit*, Hal. 159

Kedudukan dan fungsi Notaris dapat dijelaskan sebagai berikut .³⁶

“Menurut definisi tersebut ditegaskan bahwa notaris itu pejabat umum (*openbare ambtenaar*), ia bukan pegawai menurut undang-undang/peraturan-peraturan kepegawaian negeri, ia tidak menerima gaji, bukan *bezoldigd staatsambt*, tetapi menerima honorarium dari clienten-nya berdasarkan peraturan. Notaris itu adalah pejabat umum sebagaimana yang dimaksudkan dalam Pasal 1868 Kitab-undang-undang Hukum Perdata (BW);

Definisi (batasan) tersebut memang mengandung fungsi utama/pokok dari notaris (notariat), yaitu pembuatan akta-akta otentik yang harus dilakukan oleh atau di hadapan notaris, seperti akta-akta wasiat, perjanjian kawin (*huwelijks-voorwaarden*), kuasa hipotik, pendirian perseroan terbatas dan lain-lain.

Bertolak dari pendapat tersebut dan dengan menyimak pengertian Notaris sebagai pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, maka akta-akta tanah yang juga merupakan akta otentik jika ditinjau dari pengertian akta otentik menurut Pasal 1868 KUH Perdata, maka kewenangan pembuatan akta-akta tersebut sebenarnya dapat dilaksanakan di hadapan Notaris.

Dalam hal ini Notaris dapat juga merupakan pejabat umum yang dapat ditunjuk khusus oleh Menteri Agraria untuk mengkonstatir suatu perjanjian dengan obyek tanah ke dalam suatu akta notariil. Penunjukkan Notaris oleh Menteri Agraria sebagai pejabat umum yang berwenang mengkonstatir suatu perjanjian dengan obyek tanah ke dalam suatu akta notariil, menurut saya, adalah bertujuan untuk menghindari adanya spesialisasi dalam fungsi dan tugas Notaris sebagai pejabat umum sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 1 Undang-Undang Jabatan Notaris.

³⁶ Komar-Andasasmita, *Op. Cit*, Hal.45.

2. Kendala Dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kabupaten Bogor serta Cara Mengatasinya

Pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban dari pemerintah untuk memberikan kepastian hukum terutama bagi pemegang hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini sesuai dengan amanat yang terdapat dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), khususnya Pasal 19 UUPA. Hal ini kemudian ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan yaitu Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Di dalam pendaftaran hak atas tanah terdapat asas-asas bahwa pendaftaran hak atas tanah harus dilakukan berdasarkan asas aman, asas terjangkau, asas sederhana, dan asas mutakhir.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah menekankan penolakan pendaftaran peralihan hak. Kepala Kantor Pendaftaran menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan sesuatu hak atas tanah jika salah satu persyaratan tidak dipenuhi. Salah satu syarat tersebut yaitu: di dalam hal jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh izin dari Menteri Agraria atau pejabat yang ditunjuknya.

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 mengatur tentang Pendaftaran Tanah, namun anehnya peraturan ini seolah-olah juga mencampuri izin pemindahan hak. Hal-hal yang paling kontroversi di

dalam peraturan ini adalah adanya Interpretasi Sistematis, yaitu Interpretasi Sistematis adalah interpretasi dengan khusus memperhatikan hubungan antara ketentuan undang-undang yang hendak ditafsirkan dengan ketentuan-ketentuan lainnya dari undang-undang tersebut dan memperhatikan pula hubungan antara undang-undang itu dengan undang-undang lainnya yang sejenis dan Teleologis yaitu interpretasi dengan khusus memperhatikan tujuan sosiologis daripada undang-undang yang hendak diinterpretasikan, baik tujuan dahulu maupun tujuan sekarang.

Interpretasi Teleologis acap kali disebut juga interpretasi sosiologis,³⁷ mengenai *verjaring* atau daluwarsa yang dianut dalam Pasal 1963 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.³⁸ Dalam hal ini siapa yang dengan iktikad baik dan berdasarkan suatu alas hak yang sah memperoleh suatu benda tak bergerak, suatu bunga, atau suatu piutang lain yang tidak harus dibayar atas tunjuk, memperoleh hak milik atasnya, dengan jalan daluwarsa dengan penguasaan selama dua puluh tahun. Siapa yang dengan iktikad baik menguasainya selama tiga puluh tahun, memperoleh hak milik, dengan tidak dipaksa untuk mempertunjukkan alas haknya.³⁹ Demikian juga dalam Pasal 1964 KUH Perdata dinyatakan, suatu alas hak yang batal karena suatu cacat dalam bentuk caranya, tidak dapat digunakan sebagai dasar suatu daluwarsa selama dua puluh tahun.

³⁷ R. Subekti dan Tjitrosoedibio, *Kamus Hukum*, (Jakarta : Pradnya Paramita, Jakarta, 1982). Hal. 66.

³⁸ Tentang daluwarsa, dipandang sebagai suatu alat untuk memperoleh sesuatu.

³⁹ Op. Cit., R. Subekti dan R.Tjitrosoedibio, Hlm. 411.

Asas daluwarsa ini tertera dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana dimaksud pada ayat (1). Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik 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. Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara 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 sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 PP No. 24 Tahun 1997.

Ketentuan ini sangat bertentangan dengan Pasal 98 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997. Penulis melihat disini Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini hanya mengatur pembuatan akta sebagaimana yang diatur dalam Pasal 37, namun

tiba-tiba mengatur kewenangan mengenai izin pemindahan hak, yang seharusnya ada kejelasan terlebih dahulu pemberian kewenangan kepada siapa, pembuat akta dan pemberi izin pemindahan hak, sesuai dengan jenis hak, luas, penggunaan, dan peruntukan tanahnya.

Menurut ketentuan Pasal 98 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk membuat Akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:

- a. Pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertifikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
- b. Pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara.

Dalam hal izin pemindahan hak diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat. Izin pemindahan hak yang diperlukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dianggap sudah diperoleh untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang

tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh perusahaan real estate, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis.

Dengan demikian penulis melihat hubungan hukum dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tidak sinkron dan relevan, sehingga karenanya perlu ditinjau kembali, karena tidak sesuai dengan nilai keadilan yang diatur dalam sila ke-5 dari Pancasila, dan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 serta Undang-Undang :Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960.

Adapun alasan peninjauan kembali Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang berkaitan dengan kebijakan pemerintah mengenai kewenangan izin pemindahan hak dari tahun 1952 sampai dengan tahun 1970, yang selalu berorientasi kepada semua jenis hak, hak-hak membuka tanah, izin mempergunakan tanah, bahkan kepada hak-hak benda-benda tidak tetap, dimaksudkan dan bertujuan agar tanah-tanah yang ada di bumi Negara Kesatuan Republik Indonesia ini tidak terjadi pemilikan dan penguasaan tanah yang timpang, dan tidak terjadi monopoli tanah serta tanah telantar atau lahan tidur. Oleh karena itu, penulis melihat Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 ini, khususnya Pasal 98 perlu ditinjau, atau dicabut, dan menghidupkan peraturan-peraturan sebelumnya. Solusinya adalah mendata ulang kegiatan yang berhubungan dengan

Pendaftaran Hak-hak Atas Tanah serta menerbitkan ketentuan hukum yang baru sesuai kondisi masyarakat sehingga Kepastian Hukum dan Keadilan dalam bidang Hak-Hak atas tanah dapat teratasi dengan baik sesuai ketentuan hukum yang ada.

Tujuan dari pendaftaran tanah adalah adanya kepastian hak atas tanah. Dengan kepastian hak setidaknya-tidaknya akan dapat dicegah sengketa tanah. Dengan sertipikat tanah, maka jelaslah tanah tersebut sudah terdaftar di Kantor Pendaftaran tanah sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya. Demikian' pula pendaftaran yang dilakukan atas hak seseorang, mencegah klaim seseorang atas tanah; kecuali memang dia lebih berhak dan dapat mengajukan ke pengadilan negeri setempat dengan membuktikan tentang kebenaran haknya itu sesuai dengan asas pendaftaran tanah yang negatif yang dianut dalam PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah,

Dalam praktiknya, bukan rahasia lagi bahwa banyak masyarakat yang mengalami kesulitan untuk mendaftarkan tanahnya. Prosesnya lama dan biayanya mahal. Pelayanan kantor pertanahan dilihat dari aspek administrasi juga belum mampu memberikan kinerja yang diharapkan, yaitu pelayanan yang sederhana, aman, terjangkau dan transparan. Kenyataan yang terjadi adalah pelayanan yang masih lambat, sulit, mahal dan berbelit-belit serta memungkinkan terjadinya malapraktik. Sebagian pelayanan administrasi

pertanahan yang diinginkan oleh masyarakat tidak sesuai dengan yang diberikan oleh pegawai kantor pertanahan.

Pada dasarnya tujuan pelayanan pendaftaran tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam mencapai tujuan tersebut sasaran pemerintahan dalam mengelola pertanahan adalah catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Catur tertib pertanahan tersebut merupakan tugas yang tidak dapat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional sendiri, tetapi merupakan tugas dan fungsi lintas departemen. Dari keempat tertib pertanahan di atas salah satu sasaran yang cukup urgen adalah menyangkut Administrasi Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional merupakan pelaku utama untuk tercapainya tertib administrasi pertanahan.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah pada saat ini dilakukan melalui 2 (dua) pendekatan, *Pertama*, melalui pendekatan sistematis. *Kedua*, melalui pendekatan sporadik, sebagian besar penyelenggaraan pendaftaran tanah sekarang ini melalui pendekatan sporadik yang berdasarkan permohonan masyarakat, Hal ini disebabkan kemampuan pemerintah untuk menyelenggarakan pendekatan sistematis terbatas. Biaya yang dipungut dari masyarakat dalam pendekatan sporadik adalah untuk pengukuran dan biaya panitia A, Sedangkan untuk pendaftaran hak atas tanah tidak dipungut biaya.

Untuk tanah negara yang diberikan kepada masyarakat dengan sesuatu hak atas tanah dipungut uang pemasukan ke Kas Negara yang besarnya tergantung dari jenis hak atas tanah dan luas tanahnya dan untuk luas tanahnya tidak lebih dari 200 meter persegi tidak dikenakan uang pemasukan.

Proses penyelenggaraan pendaftaran tanah berfungsi sebagai peradilan pertanahan sehingga dalam tahapan pekerjaan, terdapat proses adjudikasi: yaitu suatu proses yang menetapkan bagaimana status hukum bidang tanah, siapa yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut dan bagaimana hubungan hukumnya.

Realitas lain dalam pelayanan yang dilaksanakan, Badan Pertanahan Nasional menyangkut masalah pelayanan yang lintas batas dan berwawasan nasional. Pelayanan pertanahan yang lintas kabupaten/kota maupun provinsi, antara lain *pembebanan tanggungan yang dapat dibebankan pada beberapa bidang tanah yang letaknya di beberapa provinsi di mana bisa saja pembuatan akta tanggungannya dibuat oleh PPAT dalam satu akta, pemasangan Jaringan Kerangka Dasar Kadastral Nasional yang melintasi batas provinsi, pembagian lembar peta dasar pendaftaran yang melintasi batas provinsi*. Sehingga, melihat realitas pelayanan seperti di atas, maka kewenangan yang berskala nasional pelaksanaannya akan lebih efisien kalau diselenggarakan secara nasional, oleh karena itu menurut PP No. 25 Tahun 2000 tetap dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat.

Menurut Pasal 19 UUPA, penyelenggaraan pendaftaran tanah adalah kewajiban Pemerintah, namun melihat kecenderungan daerah di satu sisi dan kondisi sebagian besar rakyat Indonesia berada pada level masyarakat berpenghasilan rendah dan tidak mampu untuk membiayai persetipikatan tanahnya, maka jika tidak mampu digantikan peranannya oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah.

Diakui, penyelenggaraan pendaftaran tanah oleh beberapa Kantor Pertanahan belum sesuai dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 jo. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, sehingga tidak mempunyai ciri sebagai *pendaftaran modern* yang mengharuskan adanya peta pendaftaran.⁴⁰

Belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut:⁴¹

- 1) Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedur (SOP) dan standar produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar produk Peta Dasar Pendaftaran dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
- 2) Sering munculnya berbagai kasus setipikat ganda yang diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak kantor pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.

⁴⁰ Budi Kristiyana, *Wawancara*, Kepala Sub Seksi Peralihan Hak, Pembebanan Hak dan PPAT, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor (Bogor, tanggal 8 Pebruari 2010)

⁴¹ Budi Kristiyana, *Ibid.*

- 3) Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bisa dipetakan. Saat ini luas tanah non hutan yang sudah dibuat peta skala besar oleh BPN baru mencapai kurang dari 10%, sementara untuk kepentingan pajak bumi dan bangunan sudah terpetakan sekitar 30% dari luas nonhutan.
- 4) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA/Ka.BPN) No. 3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.
- 5) Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar baru mencapai sekitar 30 persen dari seluruh bidang tanah.
- 6) Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah yang rumit. Masing-masing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasi, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.

7) Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah di lapangan.

Di sisi lain, beberapa hambatan, dalam pendaftaran tanah adalah adanya pemekaran Provinsi, Kabupaten, Kotamadya, Kecamatan, dan Desa atau penggabungan Desa. Keadaan ini tidak menguntungkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Berbagai faktor dan alasan dapat dikemukakan untuk menjawab permasalahan yang demikian. Pengalaman telah menunjukkan, bahwa salah satu faktor dominan atas "keterlambatan" pendaftaran tanah karena peraturan pelaksana dari undang-undang pokok tersebut yang kurang progresif sebagaimana diketahui bahwa, setahun setelah disahkannya UUPA, pemerintah menerbitkan peraturan, yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam perkembangannya, peraturan ini kemudian diganti, dengan maksud untuk menyempurnakan, dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam peraturan pemerintah terbaru ini memang banyak dilakukan penyederhanaan persyaratan dan prosedur untuk penyelenggaraan pendaftaran tanah.

Tugas dan wewenang PPAT adalah melakukan pembuatan akta sebagaimana diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan bahwa dari ke 5 responden PPAT, kendala atau hambatan yang paling sering ditemui selain tersebut. Adapun hambatan-hambatan yang ditemui adalah:

1. Aspek Sosiologis (Dari Pihak Masyarakat)

Para masyarakat yang memiliki tanah dan akan melakukan jual beli yang datang ke PPAT banyak diantaranya tidak memiliki persyaratan yang lengkap dan masih banyak yang memiliki tanah belum bersetipikat. Hal ini menyebabkan kesulitan yang dialami oleh para PPAT. Untuk saat ini PPAT akan menolak dengan tegas apabila ada pihak yang ingin melakukan jual beli tanah tidak melengkapi syarat-syarat dan dokumen-dokumen yang diperlukan guna proses pembuatan akta jual beli.

Banyak masyarakat menganggap bahwa melakukan jual beli yang dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang memerlukan biaya yang besar sedangkan masyarakat itu sendiri sedang memerlukan biaya untuk keperluan primer. Selanjutnya ketidaktahuan mengenai hukum dan fungsi pendaftaran tanah, sehingga banyak jual beli yang dilakukan dibawah tangan.

Banyak para masyarakat yang menganggap bahwa harga bidang tanah per M2 lebih rendah dari pada harga pasaran yang merupakan harga kebiasaan dalam masyarakat. Misalnya, harga yang ditetapkan pemerintah telah sesuai dengan Nilai Jual Obyek Pajak (NJOP) berdasarkan letak dan kondisinya per M2 adalah Rp 500.000,- sedangkan harga kebiasaan dalam

masyarakat adalah per M2 adalah Rp 1.000.000,- jadi dengan perbandingan harga yang tinggi menyebabkan masyarakat lebih memilih melakukan jual beli dibawah tangan.

Pemahaman tentang perbedaan harga yang terjadi atas kebiasaan dalam masyarakat dengan harga yang ditetapkan oleh pemerintah sesungguhnya adalah masalah yang merupakan suatu pengakuan atas harga yang disepakati antara para pihak yang bertransaksi saja.

Pihak yang melakukan jual beli secara dibawah tangan berpendapat bahwa jual beli yang dilakukan dihadapan PPAT akan dikenakan pajak yang besar dari nilai transaksi atas kesepakatan para pihak,oleh sebab itu mereka melakukan jual beli dibawah tangan. Sebenarnya bahwa untuk transaksi jual beli agar tidak dikenakan bea perolehan atas tanah yang besar maka para pihak dapat menyepakati harga dahulu sebelum melakukan jual beli dihadapan PPAT untuk membuat harga baru yang akan dituliskan dalam akta, tetapi harga yang telah disepakati bersama dihadapan camat haruslah sesuai dan tidak kurang dari harga yang telah ditetapkan oleh peraturan pemerintah (bea perolehan hak atas tanah)

Konsultasi atas hambatan yang ditemui adalah, para PPAT telah melakukan sosialisasi secara bertahap dan pihak kantor Pertanahan juga telah memberikan informasi-informasi tentang pendaftaran tanah kepada masyarakat,walaupun informasi yang diberikan masih secara interen. Untuk kedepannya Kantor Pertanahan akan lebih proaktif dalam bersosialisasi

kepada masyarakat tentang pentingnya pendaftaran tanah dan proses pendaftarannya.

2. Dari Aspek Yuridis

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, sehingga pokok-pokok tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam Peraturan Pemerintah ini. Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan dengan akta PPAT, diatasi dengan diadakannya ketentuan, bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada, Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya.

Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktik, tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan. Dari apa yang dikemukakan di atas jelaslah, bahwa Peraturan Pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah ini di samping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.

Berbeda dengan sistem Torrens, negara menjamin sepenuhnya pendaftaran dan penerbitan setipikat, meniadakan adanya unsur

pemalsuan,⁴² mewajibkan negara memberikan ganti kerugian kepada pemilik tanah yang menderita kerugian atau kerusakan atas kesalahan pendaftaran tanah sebagai akibat adanya penipuan, kecurangan atau pemalsuan tanda tangan. Oleh karena itu, keakuratan pendaftaran tanah didasarkan pada survei tanah para pemohon yang mendaftarkan tanah, jika dalam pendaftaran terdapat klaim yang wajar dan pantas tidak bisa didaftarkan.⁴³ Jika tanah telah didaftar maka telah dijamin pemilikannya oleh negara,⁴⁴ dan haknya tidak dapat dibatalkan karena dijamin oleh undang-undangnya.⁴⁵

Berdasarkan hasil penelitian dapat diketahui bahwa kendala utama bagi para PPAT di Wilayah Kabupaten Bogor khususnya pada ke 5 (lima) responden adalah pada saat melakukan pembuatan akta tanah (peralihan hak atas tanah) terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat karena biasanya semua berkas didaftarkan langsung oleh PPAT, namun diserahkan kepada pemohon/pemegang hak baru. Sehingga disini ketentuan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tidak bisa dilaksanakan, kecuali untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat. Ketentuan tersebut dapat dilaksanakan yaitu 7 (tujuh) hari kerja

⁴² A.P. Parlindungan, *Pendaftaran dan Konversi Hak-Hak Atas Tanah Menurut Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung: Alumni 1985), Hal. 7.

⁴³ Chambers Robert, *An Introduction to Property Law in Australia*, First - Edition, (Australia:LBC Information Services, 2001), Hal. 445.

⁴⁴ Hilary Lim dan Kate Green, *Cases and Materials in Land Law*, First Published, Second, Edition (London: Pearson Professional Limited, 1995), Hal. 272.

⁴⁵ WJM Ricquier, *Land Law*, Second Edition, (Singapore: Butterworths Asia), 1995, Hal. 96

setelah PPAT menandatangani akta wajib mendaftarkan akta tersebut ke Kantor
Pertanahan.

BAB IV

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan pembahasan pada bab sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa :

1. Peran PPAT dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bogor mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, maka korelasi lembaga Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pelaksanaan administrasi pertanahan semakin jelas. Namun Meskipun Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 telah diberlakukan, namun ketentuan-ketentuan yang mengatur mengenai tugas, fungsi, peranan dan kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah belum memadai, karena ketentuan tentang jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang antara lain mengatur mengenai pengangkatan/ penunjukan dan pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah, kewajiban dan hak Pejabat Pembuat Akta Tanah, protokol Pejabat Pembuat Akta Tanah, serta sanksi-sanksi yang meliputi sanksi administratif, sanksi perdata dan sanksi pidana,

namun ketentuan mengenai rahasia jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah khususnya dalam mengakomodir kepentingan dan pemberian perlindungan hukum bagi pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah hingga sekarang belum diatur dengan suatu peraturan perundang-undangan.

2. Kendala dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kabupaten Bogor adalah pada saat melakukan pembuatan akta tanah (peralihan hak atas tanah) terhadap tanah-tanah yang belum bersertipikat karena biasanya semua berkas didaftarkan langsung oleh PPAT, namun diserahkan kepada pemohon/pemegang hak baru. Sehingga disini ketentuan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tidak bisa dilaksanakan, kecuali untuk tanah-tanah yang sudah bersertipikat.

Penyelesaian (solusi) atas hambatan yang ditemui adalah, para PPAT telah melakukan sosialisasi secara bertahap dan pihak kantor Pertanahan juga telah memberikan informasi-informasi tentang pendaftaran tanah kepada masyarakat, walaupun informasi yang diberikan masih secara interen.

B. Saran

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat dituntut profesional untuk menjaga rahasia jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena hal-hal yang bertalian dengan rahasia jabatan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat besar artinya dan terutama dalam kaitannya dengan kepercayaan (*trust*) antara masyarakat pengguna jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan

Pejabat Pembuat Akta Tanah sehingga hendaknya perlu diatur suatu peraturan mengenai rahasia jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Peran Jabatan PPAT sangat penting dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah, khususnya dalam hal pemeliharaan data Pendaftaran Tanah sebagai pembuat akta otentik perubahan data dalam perbuatan hukum tertentu tentang tanah yang sampai sekarang hal ini belum banyak dipahami oleh masyarakat, sehingga hendaknya perlu dilakukan sosialisasi tentang Pendaftaran Tanah.

Daftar Pustaka

A. Buku-Buku

- AP. Parlindungan, 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*, Mandar Maju, Bandung.
- Abu Daud Busroh dan Abubakar Busro, 1983. *Asas-asas Hukum Tata Negara*, Penerbit Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Adrian Sutedi, 2006. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Penerbit Sinar Grafika, Jakarta.
- A. Ridwan Halim, 1985. *Pengantar Ilmu Hukum dan Tanya Jawab*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Boedi Harsono, 1999. *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan UUPA, isi dan pelaksanaannya, jilid 1, Hukum Tanah Indonesia*, Djambatan, Jakarta.
- B.F Sihombing, 2005. *Evolusi Kebijakan Pertanahan Dalam Hukum Tanah Nasional*, Gunung Agung, Jakarta.
- Boedi Harsono, 2005. *Hukum Agraria Indonesia,; Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Edisi Revisi 2005, Cetakan Ke-10, Jilid 1, Djambatan, Jakarta.
- Burhan Ashshofa, 2007. *Metode Penelitian Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta.
- C.F. Strong, 2004. *Konstitusi-Konstitusi Politik Modern-Kajian Tentang Sejarah Dan Bentuk-Bentuk Konstitusi Dunia*, Penerbit Nuansa dan Penerbit Nusamedia, Bandung.
- Charter Roberts, 2001. *An Introduction To Proferty Law in Australia, First Edition, IDC. Infomation Service, Australia*.
- Djuhaendah Hasan, 1988. *Hukum Keluarga Setelah Berlakunya UU No. 1/1974 (Menuju Ke Hukum Keluarga Nasional)*, Armico, Bandung.
- Hadi Setia Tunggal, 2009, *Peraturan Pertanahan*, PT. Harvarindo, Jakarta.
- Hilary Lim dan Kate Green,1975., *Cases and Materials in Land Law*, First Published, Second Edition, Professional Limited, London.

- Irawan Soehartono, 1999. *Metode Penelitian Sosial Suatu Teknik Penelitian Bidang Kesejahteraan Sosial Lainnya*, Remaja Rosda Karya, Bandung.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah, Tatanusa*, Jakarta.
- Lexy J. Moleong, 2000, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Jakarta.
- Moh. Mahfud MD, *Politik Hukum Indonesia*, LP3ES, Jakarta.
- Maria S.W. Soemarjono, 1980, *Pelaksana Tugas Keorganisasian dalam Pembangunan*, Departemen Dalam Negeri Direktorat Jenderal Agraria, Jakarta.
- R. Soesilo, 1995. *RIB/HIR Dengan Penjelasan*, Politeia, Bagor.
- Riduan Syahrani, 2004. *Buku Materi Dasar Hukum Acara Perdata*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Ronny Hanitijo Soemitro, 1988. *Metode Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 1998. *Pengantar Penelitian Hukum*, cetakan 3, UI Press, Jakarta.
- , 1982. *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- dan Sri Mamuji, 1985. *Penelitian Hukum Normatif-Suatu Tinjauan Singkat*, Rajawali Press, Jakarta.
- Sudargo Gautama, 1973. *Masalah Agraria*, Alumni, Bandung.
- , dan Ellyda T. Soetijarto, 1997. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria(1960) Dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya(1996)*, Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Tan Thong Kie, 2000. *Studi Notariat: Serba-Serbi Praktek Notaris Buku I*, Ichtiar Baru Van Hoeve, Jakarta.
- Zainuddin Ali, 2009, *Metode Penelitian Hukum*, Sinar Grafika, Jakarta.
- WJM. Ricquier, 1995. *Land Law*, Second Edition, Butterworths Asia, Singapore.

B. Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-Pokok Agraria (UUPA);

Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Berserta Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (UUHT);

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

C. Internet

www.mahkamahkonstitusi.go.id