

**FUNGSI PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA
DITINJAU MENURUT U.U.P.A NO. 5 TAHUN 1960
(STUDY PENELITIAN DI BPN MEDAN)**

SKRIPSI

OLEH :

**RUSMAINI
NPM : 05.840.0033
BIDANG HUKUM PERDATA**



**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM
MEDAN
2009**

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/23

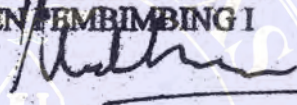

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber
2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah
3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

**UNIVERSITAS MEDAN AREA
FAKULTAS HUKUM**

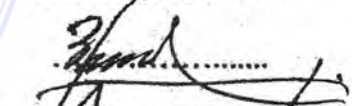


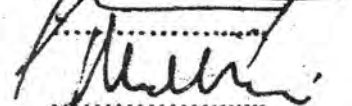
TANDA PERSETUJUAN SKRIPSI

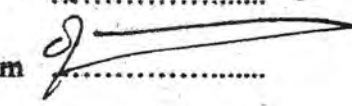
I. PENULIS
NAMA : RUSMAINI
NIM : 05.840.0033
BIDANG : HUKUM PERDATA
JUDUL SKRIPSI : PROSEDUR PENSERTIFIKATAN HAK MILIK ATAS TANAH OLEH BADAN PERTANAHAN KOTA MEDAN (STUDY PENELITIAN DI BPN MEDAN)


II. DOSEN PEMBIMBING :
1. NAMA : H. ABDUL MUIS, SH, MS
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING I
TANDA TANGAN : 
2. NAMA : TAUFIK SIREGAR, SH. M.Hum
JABATAN : DOSEN PEMBIMBING II
TANDA TANGAN : 

III. PANITIA UJIAN MEJA HIJAU TANDA TANGAN

1. KETUA : SYAFRUDDIN, SH, M.Hum 

2. SEKRETARIS : MUAZZUL SH, M.Hum 

3. PENGUJI I : H. ABDUL MUIS SH, MS 

4. PENGUJI II : TAUFIK SIREGAR, SH. M.Hum 

DISETUJUI OLEH

DEKAN FAKULTAS HUKUM



SYAFARUDDIN, SH, M.Hum

KETUA BIDANG
HUKUM KEPERDATAAN

H. ABDUL MUIS, SH, MS

UNIVERSITAS MEDAN AREA

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (Repository.uma.ac.id)1/8/23

ABSTRAKSI
PERANAN PENDAFTARAN TANAH DI INDONESIA
DITINJAU MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK
AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960

OLEH : RUSMAINI
NPM : 05.840.0033

Dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Undang-Undang Pokok Agraria telah diupayakan agar terdapatnya kepastian hukum di bidang pertanahan. Untuk menciptakan adanya kepastian hukum di bidang pertanahan ialah dengan dilaksanakannya kegiatan pendaftaran tanah.

Pemerintahan sebagai ujung tombak dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan tiada henti-hentinya selalu berusaha untuk menghimbau agar warga masyarakat mengetahui hak-haknya mengenai pendaftaran tanah. Hal ini berguna untuk mengantisipasi sedini mungkin timbulnya masalah-masalah di bidang pertanahan, sehingga kelak di kemudian hari tidak terdapat lebih banyak sengketa-sengketa tanah.

Adapun permasalahan yang dikemukakan dalam tulisan ini: apakah manfaat dan arti pendaftaran bagi peralihan hak atas tanah, apakah syarat-syarat bagi pendaftaran hak atas tanah.

Metode yang digunakan adalah metode Penelitian kepustakaan (Library Research) yaitu melalui penelitian ini penulis berusaha mendapatkan data-data, yang merupakan data sekunder, dari bahan-bahan bacaan di perpustakaan, baik yang berupa Text Book, Journal, Kamus-kamus, Majalah dan lainnya yang isinya ada hubungannya dengan materi skripsi.

Setelah penulis membahas dan mempelajari bahan-bahan yang berhubungan dengan skripsi ini, maka kesimpulan yang dapat dikemukakan adalah : adapun manfaat pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana yang telah dijelaskan di atas adalah demi untuk menciptakan adanya kepastian hukum bagi si pemegang hak, tidak terdapatnya sebagian besar hak atas tanah yang aktanya dibuat oleh PPAT merupakan masalah bagi Pemerintah dalam mewujudkan program pendaftaran tanah khususnya demi untuk menciptakan kepastian hukum di bidang Pertanahan.

DAFTAR ISI

| | Halaman |
|--|----------------|
| ABSTRAKSI | i |
| KATA PENGANTAR | iii |
| BAB I PENDAHULUAN | 1 |
| A. Pengertian dan Penegasan Judul | 2 |
| B. Alasan Pemilihan Judul | 3 |
| C. Permasalahan | 4 |
| D. Hipotesa | 4 |
| E. Tujuan Penelitian | 5 |
| F. Metode Pengumpulan Data | 5 |
| G. Sistematika Penulisan | 6 |
| | |
| BAB II PERALIHAN HAK ATAS TANAH | 8 |
| A. Pengertian Peralihan Hak | 8 |
| B. Hak-hak Atas Tanah | 9 |
| | |
| BAB III FUNGSI PPAT DALAM MELAKSANAKAN | |
| PENDAFTARAN TANAH | 13 |
| A. Pejabat Pembuat Akta Tanah | 13 |
| B. Penunjukan dan Pengangkatan PPAT | 15 |
| C. Tugas Dan Wewenang PPAT | 20 |
| D. Pengawasan Terhadap PPAT | 22 |
| E. Larangan Bagi PPAT | 23 |
| F. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak | 25 |

| | |
|---|-----------|
| BAB IV PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH | 35 |
| A. Manfaat dan Arti Pendaftaran bagi Peralihan Hak Atas Tanah | 37 |
| B. Syarat dan Proses Pendaftaran Atas Tanah | 40 |
| C. Pendaftaran Tanah Menurut Peraturan Pemerintah No.24 Thn.1997 | 49 |
| | |
| BAB V KESIMPULAN DAN SARAN | 51 |
| A. Kesimpulan | 51 |
| B. Saran | 52 |

DAFTAR PUSTAKA



BAB I

PENDAHULUAN

Akhir-akhir ini semakin banyak perbuatan di dalam lingkungan masyarakat yang bermaksud memindahkan hak atas tanah secara di bawah tangan, tanpa perantara atau tanpa dilakukan di pejabat yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Perbuatan-perbuatan ataupun usaha semacam itu akan menyulitkan pemerintah untuk mengawasi setiap perbuatan atau tindakan yang bermaksud untuk mengadakan pendaftaran hak atas tanah, bahkan perbuatan mana telah menyalahi sendi-sendi hukum Agraria yang ada dan juga sekaligus telah menurunkan wibawa pemerintah terhadap hukum.

Sebagaimana kita ketahui bahwa setiap perjanjian yang kita maksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh pihak yang berwenang. Dan selanjutnya kita dan berikut dokumen terkait lainnya harus disampaikan kepada pejabat yang bersangkutan, hal ini jelas merupakan suatu perbuatan atau tindakan yang menyimpang bila ditinjau dari sudut hukum keagrariaan khususnya di dalam bidang pendaftaran hak atas tanah. Keadaan demikian tersebut tentunya dapat menimbulkan berbagai permasalahan terutama para pejabat yang berada di jajaran Agraria itu sendiri.

A. Pengertian dan Penegasan Judul

Untuk memperjelas pengertian dan penegasan judul skripsi, maka sewajarnya jika penulis terlebih dahulu memberikan penegasan dan pengertian judul skripsi yang diajukan tersebut. Adapun judul skripsi tersebut yang penulis adalah : **“FUNGSI PENDAFTARAN TANAH INDONESIA DITINJAU MENURUT UNDANG-UNDANG POKOK AGRARIA NOMOR 5 TAHUN 1960”**.

Sebelum membahas terlebih lanjut masalah yang berkenaan dengan judul penulis akan terlebih dahulu menjelaskan pengertian yang terkandung di dalam judul skripsi diatas tidak akan menimbulkan keraguan dan salah penafsiran di dalam pengertian.

Adapun pengertian kata demi kata dan penulisan judul skripsi ini adalah sebagai berikut :

- a) Fungsi, artinya guna, arti dari pada sesuatu¹
- b) Pendaftaran artinya terdaftar, tertera, diakui di dalam lembaga.
- c) Tanah, artinya adalah suatu permukaan bumi yang terbatas.
- d) Indonesia, artinya suatu nama negara di benua Asia yang beribukota Jakarta.
- e) Ditinjau, artinya adalah dilihat, diperhatikan.
- f) Menurut, artinya adalah sesuai sejalan, mengenai.
- g) Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 artinya adalah suatu peraturan Pemerintah yang dikeluarkan pada tahun 1960 dengan nomor urutan edisi ke lima.

B. Alasan Pemilihan Judul

Kehidupan masyarakat Indonesia sebagian besar adalah bertani. Dalam kondisi masyarakat yang masih bercorak agraris ini maka bumi, air dan ruang angkasa sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang sangat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur.

Dalam rangka kehidupan masyarakat yang bersifat agraris tersebut sangat diperlukan peraturan-peraturan keagrariaan yang dapat diterima oleh semua lapisan masyarakat. Dahulunya hukum agrarian yang berlaku adalah sebagian besar hukum-hukum yang tersusun berdasarkan kemauan atau tujuan dan sendi-sendi dari pemerintahan Belanda.

Berbicara mengenai tentang pendaftaran hak milik atas tanah akan dihadapkan pada Undang-undang No. 5 Tahun 1960 yang mana dalam hal ini tidak terlepas akan suatu penyimpangan-penyimpangan yang terjadi di dalamnya.

Masalah-masalah yang terdapat di dalam pendaftaran tanah dan di dalam peranan pendataran tanah sering kita dengar dan kita lihat di dalam kehidupan sehari-hari, yang dalam hal ini tidak adanya keseimbangan dan terdapatnya kesimpang siuran antara pemilik tanah dan petugas pemerintah di dalam hal pertanahan yang mengakibatkan kerugian terhadap si pemilik tanah itu sendiri.

Selain itu juga alasan penulis memilih judul tersebut di atas adalah untuk memberikan kejelasan terhadap masyarakat bahwa di dalam sesuatu hal yang terjadi di antara keduanya telah diatur di Undang-undang No. 5 Tahun 1960 penulis mengharapkan akan meningkatkannya kesadaram, pengetahuan, kemampuan dan kemandirian dan atas respon antusias terhadap pentingnya pendaftaran tanah.

C. Permasalahan

Berdasarkan latar belakang daripada penulisan skripsi di atas, maka akan dibatasi permasalahan sebagai berikut :

1. Apakah manfaat dan arti daripada pendaftaran bagi peralihan hak atas tanah?
- 2.

D. Hipotesa

Hipotesa adalah jawaban sementara dari suatu penelitian yang harus diuji kebenarannya dengan jalan penelitian dan hipotesa itu tidak selalu merupakan jawaban yang dianggap mutlak benar atau dianggap dapat dibenarkan penulisannya.

Peranan hipotesa dalam suatu penelitian adalah :

- a. Memberikan tujuan yang tegas bagi penelitian.
- b. Membantu dalam penentuan arah yang harus menjadi pokok perhatian dan dengan memilih fakta-fakta yang relevan.
- c. Menghindarkan suatu penelitian yang tidak terarah dan tidak bertujuan, dan juga pengumpulan data yang tidak ada hubungannya dengan masalah yang diteliti.

Sebagaimana disebutkan di atas bahwa hipotesa adalah pendapat penulis yang merupakan jawaban sementara atas permasalahan dimana sifatnya masih sementara. Jadi dengan adanya permasalahan tersebut adapun hipotesa penulis terhadap permasalahan tersebut adalah :

1. Dari segi teoritis, maka hasil penelitian ini dapat dijadikan sebagai usaha pengembangan ilmu pengetahuan hukum perdata.

2. Dari segi praktis, maka hasil penelitian ini diharapkan sebagai sumbangsih pada Lembaga-lembaga Pertanahan khususnya pada lembaga yang bertugas di dalam pendaftaran tanah.

E. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan permasalahan yang telah dipaparkan di atas, diharapkan tujuan pembahasan yang dapat dicapai, yaitu:

1. Untuk menganalisa, mengetahui dan memahami lebih lanjut bahwa pendaftaran atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dan pemilik atas tanah akan mendapatkan surat tanah otentik.
2. Untuk mengetahui apa yang menjadi syarat-syarat pembuatan hak atas tanah yang sudah dan belum bersertifikat serta proses secara tuntas pada peralihan hak-hak atas tanah sehingga tercipta kepastian hukum.
3. Untuk mengetahui peranan aktif Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu pemerintah untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran hak atas tanah.

F. Metode Pengumpulan Data

Untuk mewujudkan penulisan ini dalam bentuk skripsi, maka penulis sudah tentu memerlukan data-data yang relevan dengan materi uraian dan oleh sebab itu dalam memperoleh data yang dimaksud penulis menggunakan metode :

1. Penelitian Kepustakaan (*Library Research*)

Penelitian yang dilakukan dengan cara mengumpulkan data yang berhubungan dengan topik penelitian yang berupa bahan hukum primes berupa buku-buku,

undang-undang dan himpunan peraturan lainnya, yang berhubungan dengan pembahasan skripsi.

2. Alat penelitian, yaitu;

Adapun alat penelitian yang digunakan dalam penulisan skripsi ini berupasuatu dokumen yakni mencari dan mempelajari hal-hal yang penting dan berbagai literatur, buku, Undang-undang No. 5 Tahun 1960, Peraturan Pemerintah, dan Peraturan Perundang-undangan yang ada kaitannya dengan pembahasan penulisan skripsi ini.

G. Sistematika Penulisan

Dalam pembahasan skripsi ini akan dibagi kepada 5 (lima) bab untuk mengemukakan hal-hal yang dianggap penting yaitu:

BAB I : PENDAHULUAN

Pada bab ini diterangkan Latar Belakang, Permasalahan, Tujuan Penelitian, Metode Penelitian dan Sistematikan Penelitian.

BAB II : PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Pada bab ini diterangkan Pengertian Peralihan Hak , Hak-hak atas tanah

BAB III : FUNGSI PPAT DALAM MELAKSANAKAN PENDAFTARAN TANAH

Dalam bab ini dibahas tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, penunjukkan dan pengangkatan PPAT, Tugas dan Wewenang PPAT,

pengawasan terhadap PPAT, Larangan bagi PPAT, Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Tanah.

BAB IV : PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH

Dalam Bab ini dibahas tentang Manfaat dan Arti Pendaftaran bagi Peralihan Hak Atas Tanah, Syarat-syarat dan Proses Pendaftaran Tanah, Pendaftaran Tanah menurut Peraturan Pemerintah.

BAB V : PENUTUP

Dalam bab terkahir ini akan diuraikan kesimpulan dari bab-bab sebelum disampaikan, juga beberapa saran-saran menurut kemampuan ilmiah yang dimiliki.

DAFTAR PUSTAKA

BAB II

PERALIHAN HAK ATAS TANAH

A. Pengertian Peralihan Hak

Pengertian peralihan hak adalah suatu perbuatan hukum yang langsung secara sengaja yang dilakukan oleh satu pihak untuk mengalihkan hak kepada pihak lain.

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan pemberian menurut adat. Perbuatan-perbuatan yang disebut tidak bersifat limitatif karena masih ada lagi perbuatan yang secara sengaja untuk langsung mengalihkan hak.

Dalam pasal 26 Undang-undang Pokok Agraria dimana dinyatakan bahwa semua perbuatan yang secara langsung dan sengaja untuk mengalihkan hak kepada orang lain harus diawasi oleh pemerintah.

Sedangkan menurut pengertiannya “peralihan/pemindahan hak adalah suatu “Perbuatan Hukum” yang bertujuan memindahkan hak atau barang/benda, bergerak atau tidak bergerak.

Perbuatan hukum dimaksudkan bahwa perbuatan kongkrit yang telah dilakukan adalah sengaja atau disengaja. Misalnya peralihan atau pemindahan hak atau satu persil Tanah Hak Milik kepada pihak lain. Maka si pemilik tanah semula dengan kesengajaan dan sadar telah memindahkan tanah hak miliknya kepada orang lain. Jadi dalam hal ini telah dialihkan oleh si pemilik tanah semula kepada pihak kedua.

Dialihkan hak pada dasarnya berbeda pengertiannya dengan beralih hak.

“Beralihnya suatu hak dapat terjadi bukan karena suatu perbuatan hukum melainkan sebagai suatu peristiwa hukum atau akibat hukum”.

Dalam pasal 42 dan pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang tidak termasuk kepada peralihan / pemindahan hak adalah warisan tanpa wasiat (ab intestate). Sedangkan termasuk ke dalam peralihan / pemindahan hak misalnya : jual beli, hibah, hibah wasiat (sepanjang mengenai penyerahannya), tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta bersama / warisan, pemasukan harta pokok ke dalam Perseroan Terbatas (PT).

Berdasarkan penjelasan tersebut di atas, maka dapat dikemukakan bahwa yang dimaksudkan dengan peralihan hak atas tanah adalah suatu perbuatan hukum (bukan peristiwa hukum) yang bertujuan untuk memindahkan hak-hak atas tanah.

Hak-hak atas tanah tersebut adalah sebagaimana yang dicantumkan dalam pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 yaitu meliputi : Hak Milik (termasuk Hak Milik atas Satuan Rumah Susun), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB), dalam keadaan tertentu meliputi Hak Pakai dan Hak Pengelolaan serta Hak Tanggungan.

B. Hak-hak Atas Tanah

Di dalam **Undang Undang Pokok Agraria** tidak dijelaskan secara tegas dan jelas mengenai apa sebenarnya yang dimaksudkan dengan peralihan hak. Tidak ada satu definisi yang menyebutkan arti dari peralihan hak tersebut. Namun baik dalam **Undang Undang Pokok Agraria** maupun dalam **peraturan pelaksanaannya** banyak ketentuan-ketentuan yang menerangkan dan menjelaskan

bilamana peralihan hak atau pemindahan hak terjadi dan dilaksanakan oleh si pemilik hak. Peralihan hak disini dimaksudkan sebagai peralihan hak tanah.

Sebagaimana telah diketahui bahwa peralihan hak atas tanah merupakan suatu perbuatan hukum dari pemilik hak atas tanah yang secara sengaja dan sadar mengalihkan hak atas tanahnya kepada pihak lain atau pemilik berikutnya. Unsur sengaja ini penting, hal ini mengingat bila tidak diketemukannya unsur sengaja bukan peralihan/pemindahan hak yang dimaksud dalam tulisan ini.

Undang-Undang Pokok Agraria telah menggariskan bahwa tidak semua hak atas tanah dapat dialihkan. **Jadi, oleh Undang-Undang Pokok Agraria** diadakan pembatasan-pembatasan mengenai hak-hak atas tanah apa saja yang boleh dialihkan.

Konsep dasar yang menjelaskan tentang peralihan hak atas tanah dalam Undang-Undang Pokok Agraria disebutkan dalam Pasal 26 yang menyatakan bahwa :

- (1) Jual beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut hukum adat dan memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan peraturan pemerintah.
- (2) Setiap jual-beli, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk langsung atau tidak langsung memindahkan hak milik kepada orang asing, kepada seorang warga negara yang disamping kewarganegaraan Indonesiannya mempunyai kewarganegaraan asing atau kepada suatu badan hukum, kecuali yang ditetapkan oleh pemerintah termasuk dalam Pasal 21 ayat (2), adalah batal karena hukum dan tanahnya jatuh kepada negara, dengan ketentuan bahwa

hak-hak pihak lain yang membebaninya tetap berlangsung serta semua pembayaran yang telah diterima oleh pemilik tidak dapat dituntut kembali.

Dalam Pasal 28 ayat 3 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa “Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain”. Pasal 35 ayat 3 UUPA “Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain : Selanjutnya pada konstruksi lain disebutkan dalam pasal 43 Undang-Undang Pokok Agraria bahwa :

- (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara maka hak pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang.
- (2) Hak pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Karena begitu pentingnya masalah peralihan hak atas tanah ini maka setiap bentuk perjanjian yang berkehendak akan mengalihkan hak-hak atas tanah haruslah dibuatkan terlebih dahulu aktanya oleh PPAT. Ketentuan dasar yang menggariskan demikian ini adalah Pasal 37 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi bahwa :

- (1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar hibah, pemasukan dalam perusahaan dan pembuatan 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.

- (2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas tanah 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 keadaan kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Pembebanan kewajiban untuk dilakukannya pembuatan akta oleh dan dihadapan PPAT yang ditunjuk dan diangkat Pemerintah tersebut dimaksudkan antara lain agar segala sesuatu yang didaftarkan pada buku tanah akan tetap sesuai dengan keadaan yang sebenarnya, dan selanjutnya agar fungsi pendaftaran tanah dalam hal menjamin kepastian hukum tidak akan hilang dan tanda bukti hak yang dikeluarkan tetap merupakan alat pembuktian yang kuat.

Setelah ditelusuri sedemikian rupa, maka mengenai peralihan hak atas tanah pengaturannya dalam Undang-Undang Pokok Agraria hanya beberapa ketentuan-ketentuan lainnya sebagai peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria tersebut.

BAB III

PERANAN PPAT DALAM MELAKSANAKAN PENDAFTARAN TANAH

A. Pejabat Pembuat Akta Tanah

Bilamana kita hendak memberikan pengertian mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) maka hal tersebut tidak dapat terlepas dari pengertian apa yang dimaksud dengan pejabat. Dan untuk itu ada baiknya terlebih dahulu ditelaah mengenai arti pejabat ini

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai pembuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik satuan rumus susun”. 2

Sedangkan yang dimaksud dengan jabatan adalah “suatu lingkungan pekerjaan tetap yang diadakan dan dilakukan guna kepentingan negara (Kepentingan umum)”. 3

Jadi oleh karenanya, pejabat dapat berganti-ganti atau berubah sedangkan jabatan itu tidak dapat berganti-ganti sebab ia bersifat permanen atau tetap. Adapun yang dimaksud dengan pejabat dalam tulisan ini adalah orang-orang yang ditunjuk dan / atau diangkat oleh Menteri Negara Agraria.

Pembuatan dapat diartikan dengan yang membuat atau orang yang membuat sesuat.”Sedangkan yang dimaksud dengan akta adalah surat tanda bukti berisi pernyataan (keterangan, pengakuan, keputusan dan sebagainya) resmi yang dibuat menurut peraturan yang berlaku, disaksikan dan disahkan oleh notaris atau pejabat pemerintah berwenang”. 4

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata telah membedakan pengertian dari akta-akta sebagai mana yang telah diterangkan tersebut, atas 2 (dua) jenis yaitu :

- a. Akta otentik, dan
- b. Akta di bawah tangan

Untuk lebih jelasnya perbedaan kedua jenis akta tersebut dapat kita temui pada BUKU IB KUH Perdata yakni pada bagian tentang pembuktian dan daluarsa.

Telah disebutkan dalam pasal 1868 KUH Perdata, bahwa “Suatu akta otentik ialah akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau dihadapan Pegawai-Pegawai Umum yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya. 5

Kemudian pasal 1874 KUH Perdata, bahwa sebagai tulisan-tulisan di bawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani di bawah tangan, surat-surat register, surat – surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantara seorang pegawai umum.

Sedangkan akta yang dimaksud di dalam tulisan ini adalah suatu akta otentik (bukan dibawah tangan) yang dibuat oleh dan sekaligus dihadapan Pejabat Umum, sebagaimana dimaksudkan dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pengertian tanah yang dimaksudkan dalam tulisan ini adalah tanah yang dapat diukur dengan ukuran luas (meter, persegi, hektar), atau yang sekaligus berarti ruang (Space). Hal ini selaras dengan pengertian yang terdapat dalam penjelasan pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang menyatakan bahwa “yang

dimaksud dengan tanah ialah permukaan bumi.

Hak atas tanah sebagai tanggung. Pengertian ini selaras dengan apa yang disebutkan dalam pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

B. Penunjukan dan Pengangkatan PPAT

Kejelasan mengenai penunjukan Pejabat Umum sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah selanjutnya telah disebutkan dalam pasal 5 PP Nomor 37 Tahun 1998 yang menetapkan :

1. PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri
2. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu
3. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, mereka dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT sementara atau PPAT khusus.
 - a. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT sementara.
 - b. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan atas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus. Selanjutnya dalam pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor. 24 Tahun 1997 diterangkan bahwa PPAT

UNIVERSITAS MEDAN AREA
 Angkutan dan pemberhentian oleh Menteri, untuk desa-desa dalam wilayah

Document Accepted 1/8/23

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
 Access From (Repository.uma.ac.id)1/8/23

yang terpencil Menteri tersebut dapat menunjuk Kepala Desa sebagai PPAT sementara.

Adapun pejabat-pejabat yang dapat diangkat adalah orang-orang yang lulus ujian yang diadakan oleh Menteri Dalam Negeri. Direktorat Jenderal Agraria. Syarat-syarat untuk dapat diuji dan diangkat menjadi Pejabat Pembuatan Akta Tanah ditentukan dalam pasal 5 dari Lampiran Keputusan Menteri Dalam Negeri No. Sk. 19/DDA/1971, yaitu :

1. Yang dapat menempuh ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah :
 - a. Notaris
 - b. Wakil Notaris, yang diangkat oleh Departemen Kehakiman
 - c. Bekas Pegawai Tehnis Direktorat Jenderal Agraria, yang oleh panitia dianggap cukup mempunyai pengetahuan yang berhubungan dengan peraturan pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah.
 - d. Sarjana-sarjana hukum bekas pegawai negeri.
 - e. Bekas pegawai pamong praja yang pernah menjabat sebagai pembuat akta tanah waktu bertugas sebagai Camat.
2. Mereka yang oleh panitia telah dinyatakan lulus dalam ujian tersebut dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuatan Akta Tanah oleh Menteri Dalam Negeri, Direktorat Jenderal Agraria.

Lebih lanjut mengenai PPAT ini dijelaskan pula oleh pasal 5 PP Nomor 37 tahun 1998 sebagai berikut :

1. Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan Akta PPAT tertentu.
2. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta daerah yang belum cukup terdapat PPAT sebagai PPAT sementara.
3. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan azas Resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri sebagai PPAT khusus.

Dari ketentuan-ketentuan itu, dapat dimengerti bahwa selain diangkat oleh Menteri Negara Agraria maka PPAT, termasuk Camat/Kepala Kecamatan telah menjadi PPAT di wilayah kecamatannya, dan kemudian Kepala Desa karena jabatannya dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara untuk daerah terpencil yang tak ada PPATnya.

Dalam jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut maka wewenang dan tugasnya adalah membuat akta tanah, mengenai :

1. Pemindahan hak (Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
2. Pemindahan hak dengan lelang (Pasal 42 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
3. Peralihan hak karena pewarisan (Pasal 43 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
4. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan (Passal 49 dan Pasal 44 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

5. Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak (Pasal 45, pasal 46 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
6. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya (Pasal 47, Pasal 48, Pasal 49 dan pasal 50 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
7. Pembagian hak bersama (pasal 51 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
8. Peralihan dan hapusnya hak tanggungan (pasal 53 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
9. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan (Pasal 55 dan Pasal 56 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).
10. Penertiban sertifikat pengganti (Pasal 57, pasal 58, pasal 59 dan pasal 60 peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Konsekwensi dari penunjukan dan pengangkatan Pejabat Pembuatan akta Tanah ini maka kepada mereka ini diberi hak dan kewajiban sebagaimana ditentukan dalam pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1997 Tahun 1998 yaitu :

- (1) Uang jasa PPAT dan PPAT sementara termasuk uang jasa saksi tidak boleh melebihi 1 % dan ahrga transaksi yang tercantum dalam akta.
- (2) PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seorang yang tidak mampu.
- (3) Di dalam melaksanakan tugasnya, PPAT dan PPAT Sementara dilarang melakukan pungutan di luar ketentuan dalam ayat 1.

(4) PPAT khusus melaksanakan tugasnya tanpa memungut biaya. Pada pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tersebut ditetapkan :

1. PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya.
2. Buku daftar akta PPAT sebagaimana di maksud pada ayat (1) diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan.

Sedangkan kewajiban-kewajiban yang harus dijalankan menurut pasal 38 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 oleh PPAT khusus tersebut antara lain sebagai berikut:

1. Menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya antara lain (Reportorium) daftar dari akta-akta yang dibuatnya seperti jual beli, hibah, tanggal akta, nomor identitas dari tanahnya / surat ukur dan luas tanahnya serta bangunan yang termasuk (permanen, semi permanen darurat) dan tanaman-tanaman yang ada dan lain-lain keterangan.
2. Kumpulan dari akta PPAT yang setiap tahun dijilid model dari repotorium dan caranya, susunannya dibuat Notaris sebagai contoh.
3. Mengirim daftar laporan akta PPAT setiap awal bulan dan bulan yang sudah berjalan kepada Direktorat Agraria Pendaftaran Tanah. Kantor seksi Pendaftaran Tanah dan Kepala Kantor Pertanahan Provinsi. Mengenai ketelitian dalam pembuatan akta PPAT dan tata cara bagaimana memperoleh SKPT dengan sanksi dapat dituntut ganti rugi karena keteledorannya itu.
4. Melaksanakan segala petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Dirjen Agraria dan hak pengawasan yang dilakukan penunjukan sebagai PPAT.
5. Memperkenalkan diri kepada Kantor Pos setempat.

Sebelum PPAT memangku jabatannya tersebut maka PPAT diharuskan untuk mengucapkan sumpah atau janji menurut agama dan kepercayaan masing-masing dihadapan Gubernur Kepala Daerah Tingkat I dimana PPAT tersebut ditempatkan.

Sedangkan ketentuan tersebut ini tidak dipenuhi maka jabatannya sebagai PPAT dapat dibatalkan (*vernietghbarged*) oleh pejabat yang berwenang.

C. Tugas dan Wewenang PPAT

Sebagai PPAT maka diberikan yang dimaksud pemindahan hak atas tanah menurut Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu berupa :

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

Menurut Pasal 10 Peraturan Menteri Agraria Nomor 3 tahun 1997 menyebutkan sebagai berikut :

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakan perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Untuk setiap melakukan perjanjian tersebut, maka akta yang bersangkutan dibuat rangkap 5 (lima), yang terdiri dari :

1. Dua helai diatas kertas bermaterai Rp. 25 (dua puluh lima rupiah) yang ditandatangani oleh para saksi.
2. Satu helai untuk arsip yang disimpan oleh pejabat. Satu helai untuk keperluan balik nama di Sub Direktorat Agraria (sekarang Kantor Agraria Daerah Tingkat) untuk Hipotik, yang disimpan sebagai arsip Pejabat, materainya sebesar 1 % dan uang jaminan.
3. Dari akta tersebut, 2 dan 3 helai salinan / tembusan, yaitu :
 - Satu helai untuk keperluan iazin pemindahan hak dari instansi Agraria dan satu helai untuk masing-masing pihak.
 - a. Sesuai dengan Undang-Undang RI Nomor 13 Tahun 1985 tentang Bea Materai pasal 2 ayat (1) dan (2) yang harganya adalah Rp. 100,-
 - b. Mengirimkan atau menyampaikan akta peralihan hak, sertifikat dan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
warkah lainnya yang diperlukan yang bersangkutan untuk didaftar dalam

Document Accepted 1/8/23

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (Repository.uma.ac.id)1/8/23

daftar umum yang bersangkutan dan untuk pencatatan dalam sertifikat tanahnya.

- c. Menyampaikan permohonan penegasan konversi dan pendaftaran untuk tanah bekas hak adat yang telah dibuat akta peralihan haknya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Menurut penjelasan Menteri Pertanahan dan Agraria Nomor 2 Tahun 1962, perantaraan yang diberikan oleh PPAT untuk menyampaikan permohonan penegasan konversi dan pendaftaran tersebut merupakan service yang diwajibkan oleh peraturan ini, dan oleh karenanya tidak diperkenankan memungut dan yang berkepentingan sesuatu bayaran tambahan di atas honorarium yang berhak ia terima.

D. Pengawasan Terhadap PPAT

Agar tugas-tugas dapat terlaksana sesuai dengan rencana semula, tentu diperlukan adanya pengawasan.

Dalam kaitannya dengan pengawasan ini Henry Farol menjelaskan :
 “Dalam setiap usaha, pengawasan terdiri dari tindakan meneliti apakah segala sesuatu terlaksana atau berjalan sesuai dengan rencana yang telah dikeluarkan sesuai dengan prinsip-prinsip yang telah ditetapkan. Pengawasan bertujuan untuk menunjukkan atau menemukan kelemahan-kelemahan dan kesalahan-kesalahan itu. Pengawasan beroperasi terhadap segala hak, baik terhadap benda, manusia, perbuatan dan lain-lain.⁶

Karena begitu pentingnya masalah pengawasan ini maka di dalam pelaksanaan program pendaftaran tanah telah diupayakan agar metode kerja

UNIVERSITAS MEDAN AREA
 menggunakan prinsip pengawasan perlu untuk diterapkan.

Document Accepted 1/8/23

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
 Access From (Repository.uma.ac.id)1/8/23

Berdasarkan pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ditunjuk petugas yang memberikan petunjuk-petunjuk dan mengawasi PPAT dalam hal melaksanakan tugasnya. Petugas tersebut adalah : Menteri di mana Menteri melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT.

Selanjutnya dalam pasal 35 Kepmendagri No. 133 Tahun 1978 tentang Susunan Organisasi dan tata Kerja Direktorat Agraria Propinsi dan Kantor Agraria Kabupaten / Kotamadya, Direktorat Agraria Propinsi menjalankan fungsi:

- a. Membimbing
- b. Menilai mengenai pelaksanaan tugasnya di PPAT

Dengan demikian dapat diketahui bahwa tugas pengawasan terhadap PPAT merupakan wewenang dari Sub Direktorat Agraria Propinsi di Wilayah bersangkutan.

E. Larangan bagi PPAT

Diadakannya pelarangan-pelarangan terhadap PPAT agar dalam menjalankan tugasnya PPAT tidak melampaui batas dan melakukan tindakan yang sewenang-wenang terhadap para pemilik hak atas tanah.

Oleh karenanya larangan itu merupakan suatu pencegahan atau tindakan preventif penyimpangan-penyimpangan tugas seperti misalnya tindakan semena-mena, penyelewengan dan penipuan.

Dalam pasal 18 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dinyatakan sebagai berikut :

1. PPAT atau PPAT Sementara yang belum mengucapkan sumpah jabatan dilarang menjalankan jabatan sebagai PPAT.
2. Apabila larangan dilanggar maka akta yang dibuat tidak sah dan tidak dapat dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Dalam pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 dinyatakan larangan bagi PPAT yaitu :

1. PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanah perbatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam pembuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain.
2. Di daerah kecamatan yang hanya terdapat seorang PPAT yaitu PPAT Sementara dan di wilayah desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara, wakil Camat atau Sekretaris Desa dapat membuat akta untuk keperluan pihak-pihak.

Dalam pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 ditentukan sebagai berikut yaitu :

1. Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi.
 - a. Sertifikat atau surat-surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan.
 - b. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebanan

hak yang bersangkutan tidak lengkap.

- c. Tidak dipenuhi syarat dalam yang ditentukan dalam epraturan perundang-undangan yang bersangkutan.
 - d. Tanah yang bersangkutan merupakan objek sengketa di Pengadilan.
 - e. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
2. Penolakan kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
 3. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Namun dalam prakteknya larangan ini sering diabaikan oleh Notaris/Camat PPAT , hal ini mengingat hak perdata dan hak azasi dari setiap warga negara harus lebih dipentingkan an diutamakan dengan mempertimbangkan atau tanpa melupakan nilai atau prinsip kebenaran. Dan lagi pula larangan secara tidak langsung terjadi baru hanya merupakan sebuah instruksi yang insendetil saja.

F. Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak

Antara pendaftaran tanah dengan pendaftaran peralihan hak atas tanah terdapat hubungan yang erat, untuk itu tidak ada salahnya bila penulis terlebih dahulu akan membahas tentang masalah pendaftaran tanah.

Sebagaimana diketahui bahwa salah satu tujuan nasional Indonesia ialah menciptakan masyarakat yang adil dan makmur berdasarkan Pancasila. Dalam masyarakat yang adil dan makmur tersebut dapat dipastikan kehidupan para warga

masyarakat selalu penuh dengan kedamaian, aman dan tentram serta tidak terdapat persengketaan-persengketaan.

Sejak dikeluarkannya Undang-Undang Pokok Agraria maka semakin terlihat jelas upaya Pemerintah dalam mewujudkan tujuan nasional tersebut. Dan sekarang ini telah terlihat nyata semakin banyak peraturan-peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria tersebut.

Untuk tercapainya jaminan dan kepastian hukum hak-hak atas tanah maka akhirnya dilaksanakan juga pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia. Pada kegiatan ini telah diadakan pengukuran, pemetaan, pembukuan tanah, pendaftaran peralihan hak atas tanah, yang selanjutnya kemudian terhadap itu dilakukan pula pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Tanda bukti ini lebih dikenal dengan "sertifikat".

Dalam pelaksanaan pendaftaran hak ini harus dipertimbangkan pula mengenai kondisi/keadaan Negara dan masyarakat khususnya dalam keperluan lalu lintas perekonomian.

Kegiatan pendaftaran tanah ini dilaksanakan desa demi desa. Daerah-daerah lain yang dipersamakan dan setingkat dengan desa juga dilaksanakan kegiatan tersebut adalah berada di tangan Menteri Negara Agraria / Kepala BPN. Jadi BPN dapat meentukan kapan saatnya diselenggarakannya pelaksanaan pendaftaran tanah di suatu daerah akan dilakukan secara lengkap.

Pelaksanaan kegiatan ini dilakukan secara berangsur-angsur, yang disesuaikan dengan keperluan daerah yang bersangkutan dan disesuaikan dengan banyaknya tenaga peralatan serta juga biaya-biaya yang tersedia.

Jika suatu daerah telah ditetapkan sebagai daerah persiapan oleh kantor

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Pendaftaran Tanah, maka selanjutnya dilaksanakan kegiatan pengukuran terhadap

Document Accepted 1/8/23

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area
Access From (Repository.uma.ac.id)1/8/23

titik dasar dari seluruh daerah persiapan, pembuatan peta-peta titik dasar, membagi daerah persiapan dalam lembaran-lembaran membuat lembarannya, pengukuran, dan pembuatan peta-peta situasi dari persiapan desa demi desa.

Dengan mengikuti prosedur rumit tersebut maka untuk dapat terpenuhinya suatu daerah secara lengkap dapat dipastikan memerlukan waktu yang cukup lama. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan yaitu bagaimana jika ada permohonan pendaftaran suatu hak atas tanah (termasuk-peralihannya) pada desa yang telah di luar daerah secara lengkap.

Menurut prakteknya yang harus dilakukan adalah bahwa pemohon tersebut dapat diberikan sertifikat sementara yang dilampiri dengan gambar situasi dari bidang tanah yang dimohonkan. Jadi bukan dilampiri dengan surat ukur sebagaimana yang terjadi / dilakukan untuk tanah-tanah yang terletak di desa atau daerah lengkap.

Dalam kegiatan pendaftaran hak atas tanah dikenal adanya pembuktian hak, yang tidak lain adalah penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah. Tata usaha pendaftaran yang dijalankan oleh kantor pendaftaran. Tanah merealisasikan adanya daftar tanah, daftar buku tanah, daftar nama, daftar ukur.

Pada daftar buku inilah didaftarkannya segala hak-hak atas tanah termasuk didalamnya daftar peralihan hak atas tanah. Jadi daftar buku tanah ini termasuk ke dalam krasifikasi daftar umum pertanahan maksudnya. Dengan didaftarkannya pada buku tanah (grond book) berarti hak atas tanah maksud juridis formal semua orangt harus mengakuinya, kecuali dapat membuktikan sebaliknya dari orang lain yang menyatakan tidak sahnya pendaftaran tersebut.

Karena rumitnya keadaan tanah rata-rata di setiap daerah, disamping

Yakasa pendaftaran tanah masih belum, terlaksana sepenuhnya maka demikian

juga halnya yang terjadi di bidang pendaftaran peralihan hak atas tanah. Peralihan hak dimaksudkan disini tidak lain ialah perpindahan yang disebabkan karena dialihkannya / dipindahkannya, haknya oleh si pemegang hak yang bersangkutan.

Salah satu cara untuk membuktikan bahwa telah dialihkannya hak atas tanah ialah bahwa terhadap hak atas tanah yang bersangkutan telah diadakannya pembukuan hak, yakni pendaftaran hak atas nama pemegang hak dalam daftar buku tanah dikantor Pertanahan. Daftar buku tanah merupakan kumpulan buku tanah yang dijilid menjadi suatu, disusun desa atau daerah yang setingkat dengan desa. Hak-hak atas tanah (termasuk peralihannya) yang dibukukan pada daftar buku tanah meliputi hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pakai, hak peralihan dan hak tanggungan.

Mengenai pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dialihkan haknya oleh pemegang hak juga diharuskan didaftar, misalkan peralihan hak melalui jual beli, hibah, menukar, pemisahan dan pembagian serta pemindahan harta warisan.

Sebagaimana telah dijelaskan bahwa setiap peralihan yang termasuk akan mengalihkan/memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Buku akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT ini berlakuy alat bukti mutlak, ini berarti selama pihak lain tidak ada mendalilkan atau tidak dapat membuktikan akan kepemilikan atas hak tanah yang dialihkan itu maka pihak yang tercantum dalam akta tersebut aalah sebagai pemilik sahnya. Jadi kekuatan alat bukti mutlak ini belum dapat dikatakan sebagai alat bukti yang sempurna. Namun demikian secara juridis formil akta yang bersangkutan merupakan akta otentik yang mempunyai kekuatan hukum mengikat.

Jadi jabatan PPAT selaku Pejabat Umum telah memikul suatu tanggung jawab yang besar, bahkan dalam banyak kasus PPAT sering dihadapkan sebagai pihak tergugat di Pengadilan ataupun setidaknya diminta sebagai saksi di depan Pengadilan.

Namun bilamana dipahami benar oleh semua pihak tentang peranan PPAT dalam melaksanakan pekerjaannya sebagai pembuat akta otentik maka kecurigaan terhadap PPAT sebenarnya tidaklah pada tempatnya sebab PPAT melakukan suatu perbuatan hukum semata-mata memang karena sudah tugas yang dibebankan kepadanya.

Bila kita telah mengenai kata “oleh” dan “dihadapan” PPAT dalam konsepsi pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 maka dapat dijelaskan bahwa yang dimaksud diartikan adanya upaya/pekerjaan/kegiatan dari camat PPAT; dan yang dimaksud dengan dihadapkan memberi arti bahwa dari pihak para penghadap adalah kehendak yang dinyatakan, atau tindakan berupa pemberian keterangan/penjelasan dimana terselip kemauan yang dinyatakan dengan ikhlas, jelas, tidak terselubung untuk mewujudkan sesuatu menurut hukum.

Dengan memahami makna tersebut di atas, maka seharusnya PPAT tidak perlu merasa khawatir dalam membuat akta peralihan hak atas tanah, sebab pembuatan akta perjanjian tersebut merupakan suatu resiko saja yang tidak dapat dilimpahkan pertanggungjawabannya kepada para PPAT.

Dalam melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah terkadang dalam prakteknya sering kedapatan si pemilik hak tidak dapat menunjukkan bukti otentik berupa sertifikat. Dalam hal demikian ini bagaimanakah langkah yang

seharusnya dilakukan agar peralihan dimaksud dapat direalisasikan tanpa melanggar ketentuan hukum yang ada.

1. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Belum Bersertifikat

Terkadang sering terjadi dimasyarakat tentang adanya seseorang yang mempunyai ebidang tanah tetapi tanah itu belum didaftarkan dan belum bersertifikat. Dan sementara itu kepentingannya telah mendesak yang mengharuskannya tanah tersebut dijual atau dialihkannya kepada pihak lain. Dalam keadaan seperti perlu kiranya diambil langkah-langkah menurut hukum yang berlaku guna mengatasi persoalannya tersebut tanpa merugikan pihak lain yang menerima peralihan hak atas tanahnya itu. Namun yang pasti adalah bahwa tanah tersebut harus terlebih dahulu didaftarkan sebagaimana mestinya.

Untuk tanah-tanah yang belum bersertifikat/belum dibukukan yang masih berstatus bekas hak-hak Indonesia atau bekas Hak Milik Adat menurut, Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, syarat-syarat yang harus dipenuhi guna penegasan konversi dan pendaftaran peralihannya adalah :

- a) Akta pemindahan hak yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.
- b) Permohonan penegasan konversi dan pendaftaran dari yang bersangkutan
- c) Tanda bukti haknya yaitu syarat pajak hasil bumi atau surat ketetapan Ipeda (sekarang PBB) yang dikeluarkan sebelum tanggal 24 September 1961. Apabila sebelum tanggal 24 September 1997 terjadi pemindahan hak, maka selain surat jual beli, hibah atau tukar menukar yang sah yaitu yang dibuat dan disaksikan oleh Kepala Desa setempat.
- d) Surat Keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang dikuatkan oleh Camat :

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Membuktikan surat atau surat-surat tanda bukti

© Hak Cipta Di Lindungi Undang-Undang

Document Accepted 1/8/23

1. Dilarang Mengutip sebagian atau seluruh dokumen ini tanpa mencantumkan sumber

2. Pengutipan hanya untuk keperluan pendidikan, penelitian dan penulisan karya ilmiah

3. Dilarang memperbanyak sebagian atau seluruh karya ini dalam bentuk apapun tanpa izin Universitas Medan Area

Access From (Repository.uma.ac.id)1/8/23

2. Menerangkan apakah tanah perumahan atau tanah pertanian
3. Menerangkan siapa yang mempunyai hak itu.

Formolir dari surat-surat keterangan ini telah disediakan dikantor Pos dan dapat dibeli di Kantor Pos dan dapat dibeli bersama dengan Akta Pemindahan Hak

- e) Surat keterangan Pendaftaran Tanah yang menerangkan bahwa tanah yang dimohon belum bersertifikat atau sertifikat sementara.
- f) Tanda bukti biaya pendaftaran yang dikeluarkannya oleh Kantor Pertanahan sebelum dibuatnya akta pemindahan hak. Apabila biaya pendaftaran ini belum dipenuhi sebelum dibuatnya akta pemindahan hak, maka biaya ini dimintakan pada saat diajukannya permohonan konversi dan pendaftaran, yang dibayarkan dengan biaya lainnya dengan ketentuan yang berlaku.
- g) Surat pernyataan dari yang mengalihkan hak bahwa tanah yang dialihkan tidak dalam sengketa dan tidak dijadikan jaminan hutang piutang yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan Camat setempat.
- h) Surat pernyataan tanah-tanah yang telah dipunyai pemohon berikut suami dan anaknya yang menjadi tanggungan permohonan
- i) Izin pemindahan hak dari kepala Kantor Pertanahan untuk tanah-tanah yang memerlukan izin pemindahan hak sebagaimana yang ditentukan dalam permendagri No. Sk/59/DDA/1970.
- j) Bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan sampai dengan tahun terakhir yang telah dilunasi.

Sesuai pasal 5 ayat (2) PMA Nomor 2 Tahun 1962, Kepala Kantor Pertanahan mengumumkan permohonan konversi dan pendaftaran dimaksud

dalam Kantor Kepala Desa / Kelurahan dan Kantor Camat dimana tanah itu terletak selama dua belas bulan berturut-turut.

Selanjutnya, sesuai dengan PMA No. 6 Tahun 1965 maka terhadap hak atas tanah yang dimohon dilakukan pengukuran dan penetapan batas tanah, guna pembuatan gambar situasi yang dilampirkan pada sertifikat sementara.

Berdasarkan kelengkapan syarat-syarat diperlukan dan selama waktu pengumuman tidak ada pihak lain yang memajukan keberatan atas permohonan tersebut, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pembukuan hak atas tanah tersebut dakan daftar buku dan dibuatkan sertifikat tanah yang bersangkutan dengan dilampirkan gambar situasi. Kemudian setelah buku tanah dan sertifikat ditanda tangani oleh Kepala Seksi Pendaftaran Tanah dan kepala Kantor Pertanahan, maka sertifikat diserahkan kepada yang berhak.

2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Sudah Bersertifikat

Mengenal pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah bersertifikat, hal ini kiranya tidak begitu menyulitkan, sebab hak atas tanah dimaksud telah mempunyai alat pembuktian yang kuat. Jadi prosedurnya tidak begitu rumit dan menyulitkan sebagaimana halnya dengan hak atas tanah yang belum bersertifikat.

Adapun untuk hak atas tanah yang sudah bersertifikat persyaratan yang diharuskan guna melaksanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah, adalah :

- a) Permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang formolirnya sudah disediakan dan ditentukan berikutnya.
- b) Sertifikat tanah yang dimohon pendaftaran peralihan haknya.

- c) Tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran dari Kantor Pertanahan yang dikeluarkannya sebelum dibuatnya akta pemindahan hak. Bukti mana dimintakan pada saat diajukannya permohonan pendaftaran.
- d) Tanda bukti pembayaran PBB yang diketahui oleh Kepala Kelurahan atau Kepala Desa di mana tanah itu terletak.
- e) Surat pernyataan dan pihak yang mengalihkan hak, bahwa tanah yang dialihkan tidak dalam sengketa dan tidak dijadikan jaminan atau tanggungan dalam utang piutang.
- f) Surat pernyataan tanah-tanah yang telah dipunyai oleh pemohon beserta isteri/suami dan anak-anak yang masih tanggungan pemohon.
- g) Izi pemindahan hak yang dikeluarkan oleh oleh kepala kantor Pertanahan, Izin pemindahan hak ini hanya diperlukan untuk tanah-tanah yang memerlukan izin pemindaha hak bagaimana ditentukan dalam Permendagri No. Sk/59/DDA/1970 tentang penyederhanaan perizinan pemindahan hak atas tanah.

Dengan dasar permohonan pendaftaran peralihan hak dan kelengkapan syarat-syarat tersebut diatas, maka Kepala Kantor Pertanahan melakukan pembukuan pada buku tanah (grond book) yang dialihkan. Nama pemegang hak atas tanah dicantumkan dalam daftar nama dengan cara membuat kartu namanya. Setelah buku tanah berikut sertifikat tanah ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan, maka sertifikat diserahkan kembali kepada yang berhak.

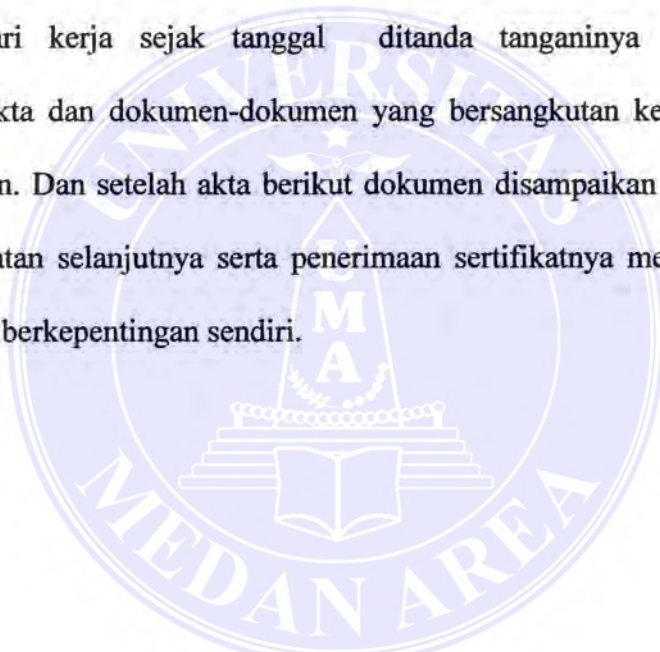
3. Pejabat yang Berwenang Mendaftar

Dalam Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dasarnya

yang berwenang untuk mendaftarkan hak atas tanah (termasuk hak milik atas satuan

rumah susun, hak pengelolaan dan Hak tanggungan) adalah Kepala Kantor Pertanahan. Dan itupun Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkannya bila mana peralihan hak atas tanah tersebut telah dibuktikan melalui suatu akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dengan demikian dapat juga dimengerti bahwa PPAT ikut juga berperan di dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah. Selaku pelaksana pendaftaran peralihan hak atas tanah, PPAT diwajibkan segera (selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak tanggal ditanda tangannya akta) untuk menyampaikan akta dan dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Dan setelah akta beserta dokumen disampaikan maka, untuk pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak-pihak yang berkepentingan sendiri.



BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

Bab penutup pada umumnya akan diisi dengan kesimpulan dan Saran. Oleh karenanya pula penulis dengan segala kemampuan pemikiran yang ada akan mengemukakan beberapa Kesimpulan dan Saran.

A. Kesimpulan

1. Adapun manfaat pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana yang sudah dijelaskan diatas adalah demi untuk menciptakan adanya kepastian hukum bagi si pemegang hak.
2. Tidak terdaftarnya sebagian besar hak atas tanah yang aktanya dibuat oleh PPAT merupakan masalah bagi Pemerintah dalam mewujudkan program pendaftaran tanah khususnya demi untuk menciptakan kepastian hukum di bidang Pertanahan.
3. Camat PPAT sering dihadapkan pada perbuatan akta peralihan hak atas tanah untuk tanah yang belum dibukukan. Untuk itu Camat tidak ahrus diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan terhadap tanah yang bersangkutan. Namun kenyataan menunjukkan bahwa tugas pemeriksaan itu selalu dilakukan oleh bawahannya, hal ini dikarenakan Camat lebih mementingkan tugasnya sebagai Kepala Wilayah dibandingkan pekerjaannya selaku PPAT.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini telah menampung segala kesulitan yang pernah dialami pada jaman berlakunya Peraturan

UNIVERSITAS MEDAN AREA
Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Dan tentunya juga dengan adanya

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak ATnggungan dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 40 dan Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1996 tentang Hak-Hak Atas Tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria.

5. Baru untuk pertama kali Indonesia mempunyai suatu lembaga pendaftaran tanah dalam sejarah pertanahan di Indonesia, yang uniform dan berlaku secara nasional, sebagai konsekuensi berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, yang kemudian disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, lembaran Negara 1997 Nomor 59, tanggal 8 Juli 1997 dan baru berlaku 8 Oktober 1997 (pasal 66), sebagai perintah dari Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria.

B. Saran

1. Agar diadakan pengawasan dan pembinaan yang insentif dari instansi terkait tingkat atas terhadap Notaris PPAT ataupun PPAT lainnya. Sehingga para PPAT tersebut dapat melaksanakan sesuai dengan peraturan hukum yang berlaku, yang akhirnya akan terwujud tujuan dari diadakannya pendftaran hak atas tanah yaitu untuk menjdin kepstian hukum hak atas tanah.
2. Sebelum diadakan pembuat Akta peralihan / pemindahan hak oleh dan dihadapan PPAT sebaiknya syarat-syarat yang ditentukan untuk pendftaran hak atas tanah harus terlebih dahulu dipenuhi guna memudahkan proses pendftarannya Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Techsan, 1967. *Hukum Perdata* I, PT Penerbit Pembimbing Jakarta.
- AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Penerbit CV. Masdar Maju, Bandung, 1994
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum tanah*. Jambatan, Jakarta. 1991
- Purbacaraka, Purnai, A. Ridwan Halim. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta 1996
- R. Surbekti, dan R. Tjitro Sadibio. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata*. Penerbit Pradnya Paramita, Jakarta 1996
- _____, *Peraturan Pelaksanaan Jabatan Pembuat Akta Tanah Tahun 1999* Jakarta. 1999
- Tampil Ansyari Siregar, *Esensi dan Tekits Penelitian Hukum dan Karya Ilmiah* Universitas Sumatera Utara, Medan 1997
- WJS. Poedarminta, *Kamus Umum Bahasa Indonesia* , Penerbit Balai Pustaka, Jakarta, 1997
- Bachtiar Effendi, SH, *Hukum Agraria Indonesia*, Penerbit Jambatan
- Mahadi, Prof, SH, *Hak Milik Dalam Sistem Hukum Perdata Nasional*, 1981
- Mudjino, SH, *Hukum Agraria*, Penerbit Liberti Yogyakarta 1992
- Salim H. S, 2002, *Pengantar Hukum Perdata tertulis (BW)* Sinar Grafika
- Abdul Muis, *Pedoman Penulis Skripsi dan Metode Penelitian Fakultas Hukum* Fakultas Hukum USU, 1990

R. Soeprpto, SH, **Undang-Undang Pokok Agrarian Dalam Praktek**

Ter Haar, Mr. Bzn, **Azas – Azas Hukum Adat**

R. Sekti Prof, SH & R. Tjirosidbio, **Kitab Undang-Undang Hukum Perdata**

Pradnya Paramita

Sudargo Gautama Prof. Mr. Dr, **Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria**

Wiryo Projodikoro SH, **Hukum Perdata Tentang Hak Atas Benda**

