

**TUGAS DAN FUNGSI PEJABAT PEMBUAT AKTA  
TANAH (PPAT) DALAM RANGKA  
PENDAFTARAN TANAH MENURUT  
PERATURAN BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
NOMOR 1 TAHUN 2006<sup>1</sup>  
Oleh: Ester Anastasiya Komaling<sup>2</sup>**

**ABSTRAK**

Tujuan dilakukannya penelitian ini yaitu untuk mengetahui bagaimana tugas dan fungsi pejabat pembuat akta tanah dalam pendaftaran tanah dan aktor-faktor apa yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah, yang dengan metode penelitian hukum normatif disimpulkan: 1. Fungsi dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peranan selaku pejabat yang mempunyai fungsi dan tugas untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan yang bersangkutan (pembuatan akta jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan kedalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah, hak milik pemberian hak tanggungan). 2. Faktor-faktor yang menghambat dalam pembuatan akta jual beli tanah justru terdapat dari pihak: a. Pihak ahli waris (peralihan hak) b. Pihak pembeli (akta jual beli tanah) c. Pihak perwira ABRI. Serta masih ada dari pihak masyarakat masih belum memahami, mengerti pentingnya syarat-syarat dalam pembuatan akta jual beli tanah dan pemeliharaan hak atas tanah tersebut dilakukan, supaya masyarakat menerima haknya dan faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan Pendaftaran Tanah dan asas-asasnya yang tujuannya sangat berguna bagi masyarakat sendiri. Faktor-faktor tersebut terdapat juga di dalam BPN dan masyarakat.

Kata kunci: ppat; pendaftaran tanah;

**PENDAHULUAN**

**A. Latar Belakang**

Sebenarnya perselisihan-perselisihan yang terjadi bisa dicegah dan tidak perlu terjadi jika pemegang hak atas tanah mendaftarkan

tanahnya. Hal ini masih jarang dilakukan oleh warga masyarakat kita dikarenakan anggapan mereka bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah rumit. Salah satu sebab persepsi masyarakat tersebut selanjutnya oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dijelaskan bahwa: "Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah disebut pejabat)".<sup>3</sup>

Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tersebut sekarang ini lebih dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat dengan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu bukti hak atas tanah untuk kelengkapan di Kantor Pertanahan. Jadi akta yang dibuat oleh PPAT sangat penting artinya dalam proses pendaftaran tanah.

**B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimana tugas dan fungsi pejabat pembuat akta tanah dalam pendaftaran tanah?
2. Faktor-faktor apa yang menghambat pelaksanaan pendaftaran tanah?

**C. Metode Penelitian**

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis empiris.

**PEMBAHASAN**

**A. Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Pendaftaran Tanah**

Keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting sekali, keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah disini maksudnya adalah: bahwa dengan adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut akan memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan-penjelasan yang menyangkut tentang peran Pejabat Pembuat Akta Tanah kepada masyarakat tanpa membedakan golongan dari manamasyarakat

<sup>1</sup> Artikel Skripsi. Dosen Pembimbing: Refly Singal, SH, MH; Elko L. Mamesah, SH, MHum

<sup>2</sup> Mahasiswa pada Fakultas Hukum Unsrat, NIM. 15071101127

<sup>3</sup> Effendi Bachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaan*, Alumni, Bandung, 1984, hal. 18.

tersebut berasal, golongan itu dapat dibagi menjadi 2 (dua) yaitu:

1. Golongan dari masyarakat yang mampu ekonominya dan dari
2. Golongan masyarakat yang tidak mampu ekonominya.<sup>4</sup>

Supaya peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut dapat diketahui oleh banyak khalayak masyarakat yang belum seluruhnya mengetahui apa peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah itu maka, disini penulis akan menguraikan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut yang telah diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 sebagaimana berikut ini “Di dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peranan selaku pejabat yang ditugaskan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu yang menurut Peraturan Pemerintah dan perundang-undangan yang bersangkutan (pembuatan akta jual beli, tukar-menukar, hibah pemasukan ke dalam perusahaan (*inbrenng*), pembagian hak milik, pemberian hak guna bangunan /membebankan hak tanggungan”.<sup>5</sup>

Di dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 disebutkan bahwa : “PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas satuan rumah susunan yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu”.

Dengan ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk membantu masyarakat di dalam menghadapi permasalahannya yang masih biasa ditemui. Permasalahan-permasalahan tersebut adalah: Belum mengertinya bagaimana yang benar dalam mengurus keperluan pembuatan akta-akta antara lain akta jual beli tanah dan lain-lainnya dimana keperluan pembuatan di dalam pembuatan

akta jual beli tanah dan akta lainnya harus melibatkan peranan PPAT, hal yang sedemikian di atas biasanya diabaikan oleh masyarakat begitu saja tanpa memikirkan dampaknya bilamana terjadi sesuatu permasalahan dikemudian hari.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 ini berarti sekali bagi seluruh masyarakat agar semakin memahami keuntungan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah bila masyarakat menghadapi masalah yang ada hubungannya dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut. Maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut hendaknya didukung oleh pihak-pihak yang terkait yaitu Kantor Pertanahan, masyarakat dan Pejabat Pembuat Akta Tanah sendiri, supaya semakin jelas peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertujuan untuk memberikan kelancaran, kemudahan kepada seluruh lapisan masyarakat dan dengan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) dapat mencegah terjadinya pemalsuan akta-akta tanpa diketahui Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh orang-orang yang tidak bertanggung dan hanya merugikan masyarakat.<sup>6</sup>

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

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

- PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- Untuk dapat diangkat sebagai PPAT yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan

<sup>4</sup> T. Haryanto, *Cara Mendapatkan Hak Atas Tanah*, Usaha Nasional, Jakarta, 1981, hal. 34.

<sup>5</sup> *Ibid*, hal. 35.

<sup>6</sup> Tan Thong Kie, *Studi Notariat dan Serba Serbi Praktek Notaris*, Ichtiar Baru, Jakarta, 2000, hal. 17.

Nasional Republik Indonesia.

- Ujian PPAT diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi.<sup>7</sup>

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

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

Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara, tetapi yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerjasama dengan organisasi profesi PPAT tetapi

dikecualikan bagi Camat dan atau apabila di daerah Kabupaten / Kota yang bersangkutan belum ada PPAT. Penunjukkan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan di dalam hal di daerah Kabupaten/Kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT. Sedangkan penunjukkan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT khusus dilakukan oleh Kepala Badan untuk pembuatan hukum tertentu.

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

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

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

Disamping tanah mana yang dapat dibuat akta oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebelum membuat akta seseorang Pejabat Pembuat Akta Tanah perlu meneliti apakah secara administratif sebidang tanah tersebut memenuhi syarat untuk dilakukan pembuatan hukum dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berada dalam daerah kerjanya. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 setiap peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Maka dari itu peranan

<sup>7</sup> Lihat Penjelasan Pasal 11 Peraturan Kepala BPN jo UU No. 1 Tahun 2006, jo PP No. 37/1996 tentang Peraturan Jabatan PPAT.

<sup>8</sup> T. Haryanto, *Loc Cit*, hal. 32.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat penting sebab tanpa adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat dirasakan tidak adanya pembuktian-pembuktian akta apabila ada suatu permasalahan/sengketa.

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah juga dapat memberi peningkatan sumber penerimaan negara dari sektor pajak, dan Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan besar mereka ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPH) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan sebelum membuat akta. Dan mengingat fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional, perlu segera diterbitkan peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam bentuk Peraturan Pemerintah sebagaimana telah ditetapkan dalam Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, disamping itu fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah juga lebih ditegaskan lagi dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 nomor 42, tambahan lembaran Negara nomor 3632).

#### **B. Faktor-faktor yang Menghambat Pelaksanaan Pendaftaran Tanah**

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

Untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan yang sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertifikatharus diterima sebagai data yang benar, baik dalam perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam sengketa di Pengadilan, sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum disurat ukur dan buku tanah yang bersangkutan (Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997), dan bahwa orang tidak dapat menuntut tanah yang sudah

bersertifikat atas nama orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkan sertifikat itu dia tidak mengajukan gugatan pada pengadilan, sedangkan tanah tersebut diperoleh orang atau badan hukum lain dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya (Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Sengketa-sengketa dalam menyelenggarakan pendaftaran pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikan melalui pengadilan.

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

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 praktek tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan.

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

Maksud dari ketentuan tersebut bahwa:<sup>9</sup>

1. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan, perbuatan hukum peralihan hak dan pembebanan hak harus diikuti dengan pendaftaran di Kantor Pertanahan.
2. Pelaksanaan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak merupakan suatu sistem tersendiri dan kewajiban penyampaian akta dan dokumen untuk pendaftaran merupakan salah satu sub sistemnya.
3. Karena pelaksanaan sistem pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak terkendala oleh adanya pungutan, maka pungutan tersebut dihentikan.
4. Penyampaian akta oleh PPAT merupakan penyampaian berkas permohonan pendaftaran sehingga akta dan dokumen tersebut harus memenuhi syarat kelengkapan untuk pendaftaran.
5. Apabila untuk pendaftaran tersebut terdapat kegiatan lain yang harus dilakukan oleh pemohon ataupun kegiatan pengambilan sertifikat tidak termasuk kegiatan penyampaian akta dan dokumen sehingga dilakukan oleh penerima hak sendiri atau kuasanya.
6. PPAT bertanggung jawab mengenai terpenuhinya syarat kelengkapan untuk pendaftaran yang bersangkutan.
7. Sebagian syarat kelengkapan perbuatan akta ditambah dengan permohonan pendaftaran dan akta yang bersangkutan merupakan syarat kelengkapan pendaftaran.
8. Penyampaian akta dan dokumen yang belum lengkap dapat ditolak oleh Kantor Pertanahan.
9. Permohonan yang belum lengkap yang sudah terlanjur diterima oleh Kantor Pertanahan dapat dikembalikan kepada:
  - a. PPAT yang bersangkutan apabila penerima hak belum mengurus dan penerima hak diberitahu.
  - b. Penerima hak atau kuasanya apabila telah diurus oleh penerima hak yang bersangkutan.

Pengembalian akta yang diterima oleh Kantor Pertanahan:<sup>10</sup>

1. Terlebih dahulu dilakukan sosialisasi

mengenai syarat kelengkapan pembuatan akta dan pendaftaran serta pemberitahuan tentang rencana pengembalian berkas.

2. Pemberitahuan untuk melengkapi berkas dan membayar biaya pengukuran dengan disertai pemberitahuan mengenai rencana pengembalian berkas apabila tidak dilengkapi.
3. Pengembalian dengan berita acara.

Keterkaitan PPAT dan Pendaftaran Tanah disini sangat jelas sekali dan saling berhubungan, apabila setelah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Oleh karena itu PPAT berperan penting di dalam Pendaftaran Tanah karena tanpa ada PPAT persoalan-persoalan tentang Pendaftaran Tanah akan membuat pemerintah tidak sistematis, lancar dalam menangani persoalan-persoalan di atas.

Dalam Pasal 6 ayat (2) dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan. Maka dari apa yang telah dikemukakan bahwa Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang mengenai Pendaftaran Tanah ini disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadikan landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang lebih cepat.

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

<sup>9</sup> Lihat Penjelasan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

<sup>10</sup> Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung, 1990, hal. 38.

para pihak yang bersangkutan.

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

Istilah umum (awam, tidak baku) adalah “persertifikatan tanah” pendaftaran pertama kali tidak selalu mengandung arti “sebelumnya belum terdaftar” menjadi “terdaftar”, antara lain:<sup>11</sup>

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

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

Pembuktian hak-hak lama tidak mengharuskan adanya bukti-bukti tertulis, tetapi dapat diajukan dan diselidiki/diteliti bukti-bukti tidak tertulis. Tetapi bukti tidak tertulis akan diproses menjadi bentuk yang tertulis. Untuk itu dilaksanakan proses dan prosedur adjudikasi yang bersifat menentukan tetapi dalam kerangka sistem negatif. (Lihat ketentuan adjudikasi dan sistem negatif).

Dalam melaksanakan tugasnya dalam menyelenggarakan Pendaftaran Tanah, pemerintah tidak mengambil alih kebenaran yuridis (melegalisir/menjamin) keterangan tertulis maupun tak tertulis baik data fisik maupun yuridis. Pemerintah memformalisir kepastian hukum mengenai kepemilikan. Tanggung jawab kebenaran/ketidakbenaran kepemilikan tetap ada para pihak yang terdaftar sebagai pemegang hak hasil pendaftaran pertama kali tersebut. Dalam pemberian hak, keadaannya tidak demikian, karena berasal dari tanah negara.

Batas wilayah desa/Kota/Kabupaten dan

Propinsi (juga batas negara) harus juga menjadi batas tanah, walaupun dalam beberapa hal ada pengecualian misalnya dalam kasus HGU dan HPL.

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

Batas wilayah dapat mengikuti alam (sungai) atau dibuat (jalan, bukan jalan), atau di laut. Bila mengikuti sungai sering timbul masalah: bergeser, timbul endapan, sungai pecah bercabang). Batas disungai: terletak pada sumbu sungai. Batas di laut: harus ditentukan walaupun laut tidak boleh dikavling. “Batas” ke arah laut: propinsi (12 mil), Kab/Kota (4 mil). Batas di jalan: terletak di tepi.

Yang perlu diatur batas barunya:<sup>12</sup>

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

Di Indonesia batas ditentukan secara sederhana:

- a. kontradiktur delimitasi (tanah hak)
- b. ditentukan oleh Negara (tanah negara yang dimohon haknya)

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

Batas tanah bisa berupa garis (sebenarnya bidang) lurus atau lengkung. Dalam menggunakan hak, batasnya tidak selalu identik dengan batas tanah, misalnya ada batasan sempadan bangunan. Bisa juga terjadi sebaliknya, secara terbatas orang boleh menggunakan tanah negara tetapi tidak bisa

<sup>11</sup>*Ibid*, hal. 39.

<sup>12</sup> Syahril Sofyan, *Loc Cit*, hal. 47.

menjadi pemegang hak.

Batas tanah atau batas hak sebenarnya selalu berupa bidang karena dalam menggunakan hak, selalu menggunakan ruang walaupun pada bidang tanah dan rumah susun. Dalam peta, batas selalu dinyatakan dengan garis, dengan menggunakan skala yaitu perbandingan linier diperkecil.

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

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

Hal tersebut diatas sering menimbulkan persoalan dimana pemilik tanah mempunyai "angka luas" yang ternyata tidak sama dengan hasil pengukuran oleh pihak BPN/Surveyor/Kadastral. Bagian dari ajudikasi, mengenai batas tanah. Penentuan batas di lapangan antara dua tanah hak, berdasarkan kesepakatan antara para pemegang hak yang bersangkutan.

Dilapangan penentuan ini dilaksanakan dengan:<sup>13</sup>

- a. Kesepakatan letak batas (garis di lapangan) dinyatakan dengan patok (pancang, tugu) di kedua ujung garis lurus. Pancang dipasang oleh mereka atau salah satu dari mereka.
- b. Garis di lapangan ini "direkam" (dengan ilmu geodesi/ilmu ukur tanah) oleh petugas ukur kadastral dari pemerintah atau juru ukur berlisensi.
- c. Sebagai bukti kesepakatan, pihak "tetangga" membubuhkan tandatangan pada gambar ukur (lembar kerja lapangan).
- d. Hasil "rekaman" (pengukuran dan pemetaan) harus dapat dipakai untuk rekonstruksi di belakang hari, yaitu

penentuan kembali letak batas di lapangan bila diperlukan karena:

1. pancang batas hilang;
2. ada perbedaan pendapat tentang letaknya;
3. ada sengketa batas tanah antara kedua pihak yang membuat kesepakatan atau ahli warisnya atau pemilik baru (pembelimirisalnya).

Bila pemilik tanah tetangga berbatasan atau tak ada/hadir, maka ditentukan sepihak tetapi dia harus bertanggung jawab letaknya, termasuk bila nanti ada sengketa. Kebenaran letak batas tidak ditentukan oleh Pemerintah, oleh karena itu pancang tidak dipasang oleh Pemerintah. Tanah Negara yang dimohon haknya, batas-batasnya ditentukan oleh pemerintah, tidak melalui prosedur kontradiktur delimitasi.

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

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

Dari masyarakat : Masih adanya masyarakat yang belum mengerti ataupun mengetahui tentang Pendaftaran Tanah, serta masyarakat masih ada kekurangan dana atau biaya.<sup>14</sup>

Ada 3 (tiga) faktor yang mendasar di dalam menghambat pelaksanaan Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

1. Belum tegasnya mengenai pengertian Pendaftaran Tanah itu sendiri, serta asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya. Adapun asas-asasnya adalah berikut ini:
  - a. Asas sederhana  
Dalam Pendaftaran Tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan mudah

<sup>13</sup> A.P. Parlindungan, *Op Cit*, hal. 23.

<sup>14</sup> Parangin Effendi, *Op Cit*, hal. 17.

<sup>15</sup> *ibid*, hal. 18.

dapat dipahami oleh pihak-pihak yang bersangkutan, terutama pemegang hak atas tanah.

- b. Asas aman  
Dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran itu sendiri.
- c. Asas mutakhir  
Dimaksudkan kelengkapan memadai dalam pelaksanaannya dan berkeseluruhan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu perubahan yang terjadi dikemudian hari.
- d. Asas terbuka  
Menuntut dipeliharanya data Pendaftaran Tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

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

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

urusan yang bertele-tele, dapat diterangkan bahwa biaya akan lebih tinggi jika terdapat tanah yang bersangkutan terjadi masalah/sengketa untuk menentukan diperlukan biaya yang tinggi dan waktu yang lebih lama.

Dengan penjelasan tersebut di atas perlu dimengerti khayalak umum/masyarakat supaya tidak lagi ragu untuk melaksanakan pendaftaran tanahnya kepada PPAT yang ditunjuk Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, karena apabila khayalak umum/masyarakat tersebut tidak melaksanakan Pendaftaran Tanah maka dapat dimungkinkan dikemudian hari terjadi sengketa-sengketa yang hanya merugikan khayalak umum/masyarakat itu sendiri.

PPAT dan Kantor Pertanahan akan selalu memberi kesempatan kepada khayalak umum/masyarakat untuk membuka dalam mengajukan pertanyaan yang menyangkut tentang Pendaftaran Tanah, sebab tanpa adanya pertanyaan-pertanyaan yang diajukan oleh khalayak umum/masyarakat, sebagai pihak yang berperan penting PPAT dan Kantor Pertanahan tidak dapat mengetahui secara jelas apa yang menghalangi, menghambat Pendaftaran Tanah tersebut.

## PENUTUP

### A. Kesimpulan

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

pentingnya syarat-syarat dalam pembuatan akta jual beli tanah dan pemeliharaan hak atas tanah tersebut dilakukan, supaya masyarakat menerima haknya dan faktor-faktor yang menghambat pelaksanaan Pendaftaran Tanah dan asas- asasnya yang tujuannya sangat berguna bagi masyarakat sendiri. Faktor-faktor tersebut terdapat juga di dalam BPN dan masyarakat.

Dari pihak BPN:

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

Dari pihak masyarakat:

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

## B. Saran

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

1. Perlu dilakukan penyuluhan-penyuluhan yang kontinyu kepada seluruh masyarakat tanpa membeda-bedakan status ataupun golongan masyarakat tersebut tentang Pendaftaran Tanah oleh pihak pemerintah. Terutama penyuluhan-penyuluhan yang dilakukan oleh pemerintah tersebut pada daerah-daerah yang terpencil atau pedalaman, karena daerah-daerah seperti itu masih ditemui persengketaan bahkan perkelahian antar masyarakat sendiri. Pihak-pihak yang ditunjuk pemerintah untuk memberi penyuluhan- penyuluhan adalah: pihak Kantor Pertanahan dan PPAT.
2. Perlu adanya kesadaran sendiri dari seluruh masyarakat untuk melaksanakan pendaftaran tanahnya yang telah ditetapkan dalam PP

No.24Tahun1997 tentang Pendaftaran Tanah untuk mendapatkan kepastian hukum. Tanpa adanya kesadaran dari masyarakat sendiri maka Pendaftaran Tanah tiada dapat terwujud dan hanya akan merugikan masyarakat sendiri dikemudian hari.

## DAFTAR PUSTAKA

- Abdurrahman, *Beberapa Aspek tentang Hukum Agraria Seri V*, Alumni, Bandung, 1978.
- Adijani al-Alabij, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Rajawali Pers Jakarta, 1992.
- EffendiBachtiar, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaan*, Alumni, Bandung, 1984.
- HarsonoBoedi, *Beberapa Analisis tentang Hukum Agraria II*, Penerbit Esa Studi Klub, Jakarta, 1998.
- HarsonoBoedi, *Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Penerbit Djembatan, Jakarta, 2000.
- HarsonoBoedi, *Sejarah Pembentukan UUPA Isi dan Pelaksanaannya*, 2000.
- HaryantoT., *Cara Mendapatkan Hak Milik Atas Tanah*, Usaha Nasional, 1981.
- ParlindunganA.P, *Aneka Hukum Agraria*, Alumni Bandung, 1983.
- \_\_\_\_\_, *Komentar Atas UUPA*, Alumni Bandung, 1984.
- \_\_\_\_\_, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT*, Mandar Maju, Bandung, 1991.
- \_\_\_\_\_, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1990.
- PeranginEffendi, *Hukum Agraria Indonesia*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- PeranginEffendi, *Mencegah Sengketa tentang Hukum Agraria*, Penerbit PT.Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- \_\_\_\_\_, *PraktekJual Beli Tanah*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta, 1994.
- RuchiyatEddy, *Sistem Pendaftaran Tanah sebelum dan sesudahnya berlakunya UUPA*, Armico, Bandung, 1994.
- Soebekti, *Kamus Hukum*, 1969, Pradya Paramita, Jakarta.
- Soegondo R. Notodisoewo, *Hukum Notariat di Indonesia suatu Penjelasan*. Penerbit PT. Raja Grafindo Persada. Jakarta, 1993.

- SoemitroRonny Hanitijo, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1990.
- Soetomo, Pedoman. *Jual Beli Tanah Peralihan Hak dan Sertifikat*, Universitas Brawijaya Malang, 1987.
- SuhendarEndang, *Tanah sebagai Komoditas*, 1996 Lembaga Studi & Advokasi Masyarakat, Jakarta.
- SumardjonoMaria SW, *Tanah Dalam Perspektif Hukum Ekonomi Sosial dan Budaya*, Raja Grafinda, Surabaya, 2003.
- Syاهدani, Remi, *Hak Tanggungan (Asas-asas, Ketentuan-ketentuan Pokok dan Masalah yang dihadapi PPAT)*, 1999, Alumni, Bandung.