

**TUGAS DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH PERTAMA KALI DI KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS



Oleh:

AGUS NURYANTO

NIM : 21302000003

Program Studi : Kenotariatan

PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2022

**TUGAS DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH PERTAMA KALI DI KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS



PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG

SEMARANG

2022

**TUGAS DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN
TANAH PERTAMA KALI DI KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS

Oleh :

AGUS NURYANTO

NIM : 21302000003

Program Studi : Kenotariatan

Disetujui oleh;
Pembimbing
Tanggal,



Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum.

NIDK : 8808823420

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn))



Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.

NIDN : 0620046701

**TUGAS DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH
PERTAMA KALI DI KABUPATEN GROBOGAN**

TESIS

Oleh :

AGUS NURYANTO

NIM : 21302000003
Program Studi : Magister Kenotariatan


Telah dipertahankan di Depan Dewan Penguji
Pada Tanggal 28 Juli 2022
Dan dinyatakan **LULUS**

Tim Penguji
Ketua



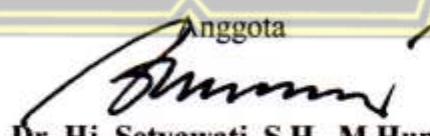
Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H.
NIDN : 0620046701

Anggota



Dr. M. Hafidh, SH., M.Kn

Anggota



Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum.
NIDK : 8808823420

Mengetahui,
Ketua Program Magister (S2) Kenotariatan



Dr. H. Jawade Hafidz, SH., MH.
NIDN. 0620046701

SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : AGUS NURYANTO

NIM : 21302000003

Dengan ini saya nyatakan bahwa Karya Tulis Ilmiah yang berjudul

**TUGAS DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
(PPAT) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA
KALI DI KABUPATEN GROBOGAN**

Adalah benar hasil karya saya dan penuh kesadaran bahwa saya tidak melakukan tindakan plagiasi atau mengambil alih seluruh atau sebagian besar karya tulis orang lain tanpa menyebutkan sumbernya. Jika saya terbukti melakukan tindakan plagiasi, saya bersedia menerima sanksi sesuai dengan aturan yang berlaku.

Semarang, 28 Juli 2022



AGUS NURYANTO
NIM. 21302000003

PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : AGUS NURYANTO
NIM : 21302000003
Program Studi : Magister Kenotariatan
Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa ~~Tugas Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi*~~ dengan judul :

TUGAS DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KABUPATEN GROBOGAN

dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasikannya di internet atau media lain untuk kepentingan akademis selama tetap mencantumkan nama penulis sebagai pemilik Hak Cipta.

Pernyataan ini saya buat dengan sungguh-sungguh. Apabila dikemudian hari terbukti ada pelanggaran Hak Cipta/Plagiarisme dalam karya ilmiah ini, maka segala bentuk tuntutan hukum yang timbul akan saya tanggung secara pribadi tanpa melibatkan pihak Universitas Islam Sultan Agung.

Semarang, 28 Juli 2022

Yang menyatakan,



AGUS NURYANTO
NIM. 21302000003

* Coret yang tidak perlu

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO

- *Kebahagiaan bersemayam pada hamba-hamba yang meyandarkan secara total harapan dan kehidupan pada Allah SWT serta melihat disekelilingnya semua sebagai wasilah (perantara). (Habib Abdullah Bin Alwi AL Haddad)*
- *Mengetahui kekurangan diri adalah tangga untuk mencapai cita-cita, berusaha terus untuk mengisi kekurangan adalah keberanian luar biasa. (Hamka, Dr, Prof)*

PERSEMBAHAN :

Tesis ini kupersembahkan kepada :

- ♥ Kedua Orang Tua saya yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
- ♥ Kapada Istriku dan anakku yang selalu memberikan dukungan, semangat dan selalu mengisi hari-hari saya dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
- ♥ Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
- ♥ Teman-teman Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Unissula.

KATA PENGANTAR

Dengan memanjatkan puji syukur kehadiran Allah Swt, atas berkat dan rahmat Nya penulis dapat menyusun dan menyelesaikan tesis ini dengan judul **"TUGAS DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KABUPATEN GROBOGAN "**. Tesis ini merupakan salah satu syarat memperoleh gelar pasca sarjana Magister Kenotariatan di Universitas Islam Sultan Agung Semarang.

Sehubungan dengan selesainya penyusunan tesis ini, penulis ingin mengucapkan terima kasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada semua pihak yang telah memberikan bantuan baik langsung maupun tidak langsung. Karena tanpa bantuan tersebut maka penyusunan tesis ini tidak akan dapat berhasil. Penulis menyampaikan terima kasih kepada:

1. Prof. Dr. H. Gunarto, S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
2. Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang.
3. Dr. H. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.

4. Dr. Hj. Setyawati, S.H., M.Hum., selaku dosen Pembimbing yang telah membimbing penulis serta memberikan petunjuk serta saran yang sangat berguna bagi penulis, sehingga tesis ini dapat terselesaikan.
5. Bapak dan Ibu Dosen Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan khasanah ilmu pengetahuan yang bermanfaat kepada penulis.
6. Staf administrasi, tata usaha dan perpustakaan pada Fakultas Hukum Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang yang telah memberikan kemudahan serta memenuhi kebutuhan dalam rangka penyelesaian tesis ini.
7. Kedua Orang Tua saya yang telah memberikan kasih sayang serta doa dan mengajarkan arti kehidupan yang sebenarnya.
8. Kepada Istriku dan anakku yang selalu memberikan dukungan, semangat dan selalu mengisi hari-hari saya dengan canda tawa dan kasih sayangnya.
9. Saudara-saudara dan keluarga besar yang telah memberikan dukungan dan doa sehingga Tesis ini dapat terselesaikan sesuai dengan keinginan.
10. Rekan-rekan angkatan Program Pasca Sarjana Magister Kenotariatan Universitas Islam Sultan Agung Semarang serta semua pihak yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga dapat terselesaikannya penyusunan tesis ini.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna, oleh karena itu kritik dan saran yang membangun penulis harapkan demi penyempurnaan tesis ini.

Akhirnya penulis berharap semoga tesis yang sederhana ini dapat memberikan manfaat, khususnya bagi penulis sendiri, almamater dan pembaca yang budiman.

Semarang, 28 Juli 2022
Penulis



AGUS NURYANTO
NIM. 2130200003

ABSTRAK

Kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, tugas dan pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali dalam kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah tersebut atau Perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Tujuan penelitian ini adalah Untuk mengetahui dan menganalisis Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali. Untuk mengetahui dan menganalisis Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang di lakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Grobogan. Untuk mengetahui dan menganalisis Kendala-kendala dan Solusi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali di Wilayah Kabupaten Grobogan.

Metode yang digunakan peneliti adalah Yuridis Empiris dan spesifikasi dalam penelitian ini adalah termasuk deskriptif analisis. Adapun sumber dan jenis data dalam penelitian ini adalah data primer yang diperoleh dari studi lapangan dengan wawancara dengan PPAT, Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah, Kepala Kelurahan Kuripan Kabupaten Grobogan. Dan data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan yang berkaitan dengan teori kepastian hukum dan teori efektivitas hukum.

Berdasarkan hasil dari penelitian bahwa Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah membuat Akta Autentik yang berperan dalam memberikan data yuridis terhadap perubahan data pelaksanaan pendaftaran tanah. Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang di lakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Grobogan adalah setelah Pemohon melengkapi berkas-berkas yang telah ditentukan berdasarkan Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010. Kendalanya adalah : a. Ketidakmampuan para pihak dalam melengkapi persyaratan yang terkait dengan perpajakan. b. Terhadap permohonan pendaftaran tanah pertama kali dengan bukti perolehan tanah berupa segel jual beli atau kuitansi jual beli, namun bukti berupa segel jual beli atau kuitansi jual beli tersebut sudah rusak. c. Persyaratan yang berkaitan dengan perpajakan, baik itu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). d. Buku tanah yang hilang dan tidak diketahui keberadaannya di Kantor Pertanahan. Solusinya: a. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon yang hendak mengajukan permohonan untuk dilaksanakan pendaftaran tanah pertama kali harus lengkap. b. Minta salinan ke Kantor Desa setempat, karena semua data jual beli tanah tersebut ada di kantor Desa. c. diwajibkan kepada seluruh pemilik tanah untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan secara rutin tiap tahunnya apabila hendak melakukan pendaftaran hak atas tanah yang dimiliki. d. Dari pihak PPAT meminta kepada Kantor Pertanahan agar dibuatkan berita acara kehilangan sesuai dengan data pemohon.

Kata Kunci : Tugas, Kewenangan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), Pelaksanaan, Pendaftaran Tanah Pertama Kali

ABSTRACT

Land registration activities based on Article 6 paragraph (1) PP Number 24 of 1997, the duties and implementation are carried out by the Head of the Land Office, except in certain activities which are assigned to other officials by the Government Regulation or the relevant legislation. The purpose of this study was to determine and analyze the Duties and Authorities of Land Deed Making Officials in the Implementation of Land Registration for the first time. To find out and analyze the Constraints and Solutions of Land Deed Making Officials in carrying out Land Registration activities for the first time in the Grobogan Regency Region.

The method used by the researcher is Juridical Empirical and the specifications in this study include descriptive analysis. The sources and types of data in this study are primary data obtained from field studies with interviews with PPAT, Head of Section for Determination of Rights and Land Registration, Head of Kuripan Village, Grobogan Regency. And secondary data obtained from literature studies related to the theory of legal certainty and the theory of legal effectiveness.

Based on the results of the research, the Duties and Authorities of Land Deed Making Officials in the Implementation of Land Registration for the first time are to make authentic deeds that play a role in providing juridical data on changes to data on the implementation of land registration. The land registration process for the first time is carried out by the Land Deed Making Official in Grobogan Regency after the Petitioner completes the files that have been determined based on KBPN Regulation No. 1 of 2010. The obstacles are: a. The inability of the parties to complete the requirements related to taxation. b. For the first application for land registration with evidence of land acquisition in the form of a sale and purchase receipt or sale and purchase receipt, but the evidence in the form of a sale and purchase seal or sale and purchase receipt has been damaged. c. Requirements related to taxation, be it Land and Building Tax (PBB), Income Tax (PPh), Customs on Land and Building Rights Acquisition (BPHTB). d. Lost and unknown land book in the Land Office. The solution: a. The requirements that must be met by applicants who wish to apply for land registration must be complete for the first time. b. Ask for a copy to the local Village Office, because all data on the sale and purchase of land is in the Village office. c. All land owners are required to pay Land and Building Tax regularly every year if they want to register their land rights. d. PPAT requested the Land Office to make an official report of the loss in accordance with the applicant's data.

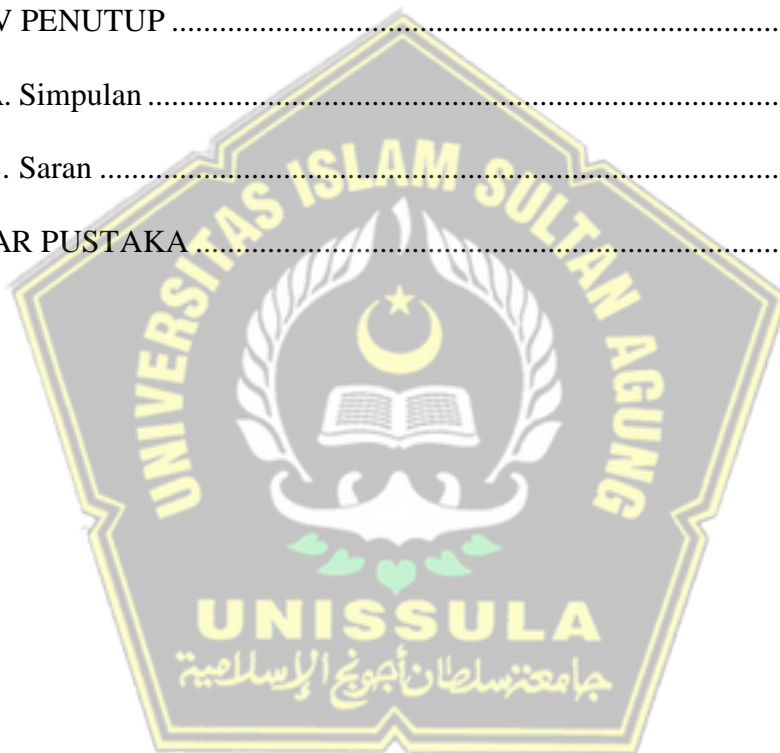
Keywords : Duties, Authorities, Land Deed Making Official (PPAT), Implementation, First Land Registration

DAFTAR ISI

HALAMAN SAMBUTAN	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
SURAT PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH.....	vi
MOTTO DAN PERSEMBAHAN	vii
KATA PENGANTAR	viii
ABSTRAK.....	xi
<i>ABSTRACT</i>	xii
DAFTAR ISI.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Perumusan Masalah	15
C. Tujuan Penelitian	15
D. Manfaat Penelitian	16
E. Kerangka Konseptual.....	16
F. Kerangka Teori	18
G. Metode Penelitian	33
1. Metode Pendekatan	33
2. Spesifikasi Penelitian	35
3. Sumber dan Jenis Data	35

4. Teknik Pengumpulan Data	38
5. Teknik Analisis Data	39
H. Sistematika Penelitian	39
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	42
A. Tinjauan Umum tentang Kewenangan.....	42
B. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	44
1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	44
2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	48
3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	49
4. Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	52
5. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	61
6. Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	63
7. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	70
8. Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	71
C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah	72
D. Hukum Pertanahan menurut Kajian Islam.....	84
BAB III HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN AKTA/LITIGASI.....	96
A. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.....	96

B. Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang di lakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Grobogan.....	104
C. Kendala-kendala dan Solusi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali di Wilayah Kabupaten Grobogan.....	119
D. Pembuatan Akta Jual Beli.....	128
BAB IV PENUTUP	132
A. Simpulan	132
B. Saran	134
DAFTAR PUSTAKA.....	136



BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Di Negara Republik Indonesia, yang susunan kehidupannya, termasuk perekonomiannya masih bercorak agraris, bumi, air dan ruang angkasa adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai fungsi yang amat penting untuk membangun masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana yang kita cita-citakan. bumi, air, dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya merupakan kekayaan Nasional. Ini berarti bahwa, air bumi dan ruang angkasa dalam wilayah Republik Indonesia yang kemerdekaannya diperjuangkan oleh seluruh Bangsa Indonesia sebagai keseluruhan, menjadi hak Bangsa Indonesia pula. Hak menguasai oleh Negara yang disebutkan dalam Pasal 21 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) tersebut di atas dijabarkan dalam bentuk-bentuk sebagai berikut:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut;
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa; dan
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 jo Pasal 2 ayat (2) Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dijelaskan bahwa bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh Negara dan digunakan untuk mencapai kemakmuran rakyat secara keseluruhan. Hak menguasai dari Negara yang meliputi semua tanah tanpa terkecuali. Hak menguasai dari Negara tidak memberi kewenangan untuk menguasai tanah secara fisik dan menggunakannya seperti hak atas tanah, karena sifatnya semata-mata hukum publik. Sebagai yang dirumuskan dalam Pasal 2 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), jika Negara sebagai penyelenggara memerlukan tanah untuk melaksanakan tugasnya, tanah yang bersangkutan akan diberikan kepadanya oleh Negara selaku badan penguasa melalui lembaga pemerintah yang berwenang. Tanah diberikan kepada lembaga tersebut dengan satu hak atas tanah, untuk dikuasai secara fisik dan digunakan bukan sebagai badan penguasa yang mempunyai hak menguasai, tetapi sebagai badan hukum seperti halnya perorangan dan badan-badan hukum Perdata yang diberi dan menjadi pemegang hak-hak atas tanah.

Pesatnya perkembangan pembangunan disegala bidang kehidupan baik di daerah perkotaan maupun pedesaan, maka posisi tanah menjadi sangat penting dalam kehidupan ini. Tanah selain sangat berguna untuk lahan pertanian dikehidupan masyarakat pedesaan, di perkotaan tanah mempunyai peran yang tidak kalah pentingnya bila dibandingkan dengan fungsi tanah dalam kehidupan masyarakat pedesaan. Manfaat tanah di daerah perkotaan

antara lain diperuntukan sebagai lokasi usaha, kompleks perumahan, plaza tempat hiburan dan masih banyak lagi manfaat lainnya.

Konsekuensinya adalah munculnya perbedaan pendapat, berbagai kasus yang timbul dalam masyarakat, biasanya pihak yang kuatlah (yang terdiri dari golongan ekonomi kuat/kaya) yang menang dan sehingga anggota masyarakat biasa merupakan pihak yang lemah selalu dirugikan karena hak-haknya dilanggar.

Wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara ini digunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam arti kebahagiaan dan kesejahteraan serta kemerdekaan dalam masyarakat dan Negara hukum Indonesia yang merdeka, berdaulat dan makmur. Bagi sebagian masyarakat Indonesia, tanah mempunyai arti yang penting dan menempati kedudukan yang vital dalam kehidupan sehari-hari. Dalam hubungan ini Van Dijk berpendapat bahwa : “Tanah merupakan modal yang terutama dan untuk sebagian besar wilayah Indonesia ini tanahlah yang merupakan modal satu-satunya”.¹

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

¹ Adijani al-Alabij, 1992, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 1.

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)”

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. Mengingat perkembangan IPTEK yang demikian pesatnya serta kepentingan masyarakat yang demikian beragam maka pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan peraturan yang sudah tidak relevan bagi dengan situasi dan kondisi pada saat ini. Maka pada tahun 1997 oleh pemerintah diterbitkan lagi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya.²

Tanah menjadi hal yang utama dalam kehidupan manusia berkaitan dengan kegiatan-kegiatan dan usaha-usaha yang bersifat agraris sehingga sampai saat ini tanah menjadi tumpuan harapan bagi masyarakat untuk dapat melangsungkan tata kehidupannya. Tanah menjadi bagian dari permukaan

² Anna Ismudiyatun, 2009, *Tugas Dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) Dalam Pendaftaran Tanah Di Kabupaten Kudus Propinsi Jawa Tengah*, Tesis, Program Studi Magister Kenotariatan Program Pasca Sarjana Universitas Diponegoro Semarang

bumi yang dalam penggunaannya meliputi sebagian tubuh bumi yang ada di bawahnya serta sebagian dari ruang yang ada di atasnya, dengan batasan-batasan yang terdapat pada Pasal 4 Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yaitu: digunakan untuk kepentingan yang berkaitan langsung dengan penggunaan tanah yang bersangkutan, seperti yang telah diatur dalam batasan-batasan menurut Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) dan Peraturan-Peraturan lain yang lebih tinggi kedudukannya. Sedalam berapa tubuh bumi dan setinggi berapa ruang yang berkaitan dengan masalah tanah dapat digunakan dengan adanya tujuan yang hendak dicapai, dengan batas-batas kewajaran, serta mempertimbangkan kemampuan pemegang haknya dengan memperhatikan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.³

PPAT menjamin kebenaran materil dan kebenaran formil dalam setiap Akta yang dibuat dan juga berperan memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan proses peralihan hak tersebut. Selanjutnya tanggung jawab PPAT terhadap Akta Autentik yaitu hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak atau penghadap ke dalam Akta.

Selain memiliki nilai ekonomis, tanah juga memiliki nilai sosial yang artinya hak atas tanah itu tidak mutlak, namun demikian Negara telah menjamin dan menghormati hak atas tanah yang diberikan kepada warga Negeranya, sehingga perlu adanya suatu kepastian hukum dalam penguasaan

³ Boedi Harsono, 1994, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h. 203-204.

tanah yang dilindungi oleh Undang-undang. Arah kebijakan pertanahan secara konsepsional yang didasarkan pada Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945 seperti tersebut diatas, telah diatur dan digariskan dalam Undang-undang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 yang selanjutnya disebut UUPA). Tujuan diundangkannya UUPA yaitu meletakkan dasar-dasar guna memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia. Dengan kegiatan pendaftaran tanah terhadap seluruh bidang tanah di Wilayah Indonesia dapat mewujudkan suatu kepastian hukum.⁴

Berdasarkan uraian Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 tentang Pendaftaran Tanah, dijelaskan bahwa pengertian pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang Tanah, Ruang Atas Tanah, Ruang Bawah Tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas Satuan Rumah Susun sert-a hak-hak tertentu yang membebaninya.

Pendaftaran tanah dapat dilakukan oleh pemerintah atau pemegang hak atas tanah itu sendiri. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA telah dijelaskan bahwa salah satu upaya yang dilakukan oleh pemerintah dalam mewujudkan suatu

⁴ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, h. 2.

kepastian hukum terhadap hak-hak atas tanah yaitu melalui kegiatan pendaftaran berdasarkan ketentuan-ketentuan yang berlaku. Adapun jaminan kepastian hukum yang akan dicapai melalui kegiatan pendaftaran tanah yaitu kepastian terhadap status hak yang didaftar, kepastian terhadap Subjek hak, serta kepastian terhadap Objek hak yang didaftarkan. Dengan dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah kemudian menghasilkan suatu alat bukti berupa sertifikat yang kemudian dapat dijadikan sebagai bukti kepemilikan atas suatu hak atas tanah yang dimiliki oleh seseorang atau Badan Hukum.⁵

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menjelaskan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatife berunsur positif yang kemudian menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang dapat dijadikan sebagai alat pembuktian yang kuat. *Dapat dilihat dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyatakan bahwa dalam pendaftaran tanah meliputi pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.* Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 punya kedudukan yang sangat penting, tidak hanya sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA, tetapi juga menjadi hal yang penting dalam mendukung proses administrasi pertanahan sebagai salah satu **program Catur Tertib Pertanahan** dan Hukum Pertanahan di Indonesia meliputi:

1. Tertib Hukum

Yaitu yang dimaksud tertib hukum adalah tiap-tiap bidang tanah diberikan jaminan kepastian hukum tentang kepemilikan hak atas tanah yang

⁵ Urip Santoso, *Ibid.*, h. 2

memiliki hubungan hukum yang sah dengan tanah yang bersangkutan menggunakan dokumen yang dibuat menurut Peraturan Perundangan yang berlaku.

2. Tertib Administrasi

Berupaya memperlancar usaha masyarakat terkait pelayanan di bidang agraria agar pelayanan dapat lancar, tertib, murah, cepat, dan tidak berbelit-belit dengan berdasarkan pelayanan umum yang adil dan merata.

Tertib administrasi ini merupakan salah satu butir Tertib yang diperbaharui dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia tentang Sapta Tertib Pertanahan Nomor 277/KEP-7.1/VI/212 yang berisikan :

- a. Menjalankan Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) dengan konsisten;
- b. Mengembangkan Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP);
- c. Ketaatan menindaklanjuti Laporan Hasil Pemeriksaan (LHP);
- d. Pengelolaan buku tanah, surat ukur, peta, warkah secara baik dan tertib;
- e. Pencatatan setiap surat masuk dan surat keluar;
- f. Menjawab surat-surat masuk sesuai aturan;
- g. Terselenggaranya tata persuratan yang tertib dan lebih efektif/efisien;
- h. Standarisasi naskah dinas;

- i. Penataan arsip pertanahan (peta, buku tanah, surat ukur, warkah) dalam manajemen arsip modern;
- j. Tersedianya Standard Operating Procedure (SOP) dalam setiap kegiatan; dan
- k. Tersusunnya petunjuk pelaksanaan dan petunjuk teknis dalam setiap kegiatan.

3. Tertib Penggunaan Tanah

Tertib penggunaan tanah adalah memastikan bahwa tanah harus benar-benar digunakan sesuai dengan kemampuannya untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, dalam hal ini terkait peruntukannya yang tidak terlepas dengan memperhatikan kondisi kesuburan dan potensi pengembangan kemampuan tanah. Dengan fokus penggunaan secara optimal serasi dan seimbang, pemanfaatan di daerah perkotaan yang menciptakan suasana aman, tertib, lancar, dan sehat. Dan tidak terdapat konflik kepentingan antar sektor terkait peruntukannya.

4. Tertib pemeliharaan dan lingkungan hidup

Mengupayakan keterkaitan tanah dalam kelangsungan lingkungan hidup, memastikan pemberian hak pemanfaatan/penggunaannya melaksanakan kewajiban terkait pemeliharaan dan lingkungan hidup.

Pada dasarnya catur tertib pertanahan mengatur agar upaya pembangunan dan kebijakan pemerintahan yang bersinggungan dengan urusan pertanahan memperhatikan 4 (empat) aspek catur pertanahan tersebut,

sehingga program pemerintah selanjutnya melaksanakan prinsip-prinsip tersebut.

Menurut **Maria S. W. Sumardjono**, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terbit karena adanya kesadaran akan pentingnya peran tanah dalam proses pembangunan dengan adanya kepastian hukum yang jelas. Dilihat dari sisi normatifnya, kepastian hukum tersebut memerlukan adanya perangkat Peraturan Perundang-undangan yang mampu mendukung pelaksanaannya. Yang kemudian Peraturan Perundang-undangan tersebut secara empiris perlu dilaksanakan secara konsisten oleh sumber daya manusia sebagai pendukungnya.⁶

Kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 6 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997, tugas dan pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali dalam kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah tersebut atau Perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. PPAT adalah pejabat umum yang menjadi mitra dalam kegiatan pengelolaan bidang pertanahan. Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat Akta-Akta tanah tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24

⁶ Maria S. W. Sumardjono, diakses pada 03 Oktober 2019, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, Makalah, (Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya)*, Kerja sama Fakultas Hukum UGM dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta, , h. 1.

Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-Akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu berkaitan dengan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Dari ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tersebut diatas menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) akan selalu mengacu pada ketentuan Pasal 1868 BW yang menyebutkan bahwa suatu Akta Autentik ialah suatu Akta yang di buat dalam bentuk yang ditentukan Undang-undang oleh atau dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu di tempat Akta itu dibuat. Kemudian pejabat yang memiliki wewenang untuk membuat suatu Akta adalah PPAT. Apabila dalam satu Wilayah terdapat beberapa PPAT dan PPAT sementara, maka yang berwenang dalam pembuatan Akta adalah PPAT, karena PPAT sementara tidak memiliki wewenang untuk membuat Akta pertanahan. PPAT Sementara merupakan Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Jadi apabila dalam suatu daerah terdapat dua PPAT yang diakui berdasarkan Peraturan Perundang-undangan, dengan memperhatikan asal usul dan fungsi Pejabat tersebut berada.⁷

Berdasarkan Penjelasan Umum Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998

⁷ Herlina Ratna SN, 2015, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Keadilan progresif, Vol. 6 No.2, h. 101.

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dikemukakan bahwa Akta PPAT menjadi hal yang pokok dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, sehingga tugas pokok serta tata cara pelaksanaannya diatur dalam Peraturan tersebut. Beberapa tugas yang harus dilakukan oleh PPAT diantaranya yaitu melakukan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta yang dijadikan bukti bahwa telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang kemudian dijadikan sebagai dasar untuk melakukan pendaftaran tanah. Perbuatan hukum yang tersebut diantaranya yaitu proses jual beli, tukar menukar, hibah, pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah hak milik.⁸

Hal ini PPAT menjamin kebenaran materiil dan kebenaran formil dalam setiap Akta yang dibuat dan juga berperan memeriksa kewajiban-kewajiban para pihak yang harus dipenuhi berkaitan dengan proses peralihan hak tersebut. Selanjutnya tanggung jawab PPAT terhadap Akta Autentik yaitu hanya mencatat atau menuangkan suatu perbuatan hukum yang dilakukan oleh para pihak atau penghadap ke dalam Akta. Akta tersebut dibuat sebagai bukti bahwa telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu kemudian Akta tersebut dijadikan sebagai dasar kegiatan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Sehingga jika tidak ada suatu Akta yang dibuat oleh PPAT

⁸ Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung, h. 6.

kegiatan pendaftaran tanah akan sulit dilakukan, Akta PPAT menjadi dasar untuk dapat dilakukannya proses pendaftaran tanah.⁹

Profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bertugas memberikan pelayanan kepada masyarakat umum membutuhkan suatu Peraturan yang tegas dan jelas sebagai pedoman pelaksanaan tugasnya. Peraturan tersebut tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Meskipun telah disediakan perangkat Peraturan yang jelas, dalam praktik banyak terjadi masalah-masalah yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan adanya Peraturan tersebut muncul Perubahan-perubahan mengenai tata cara pendaftaran tanah, tata cara peralihan hak atas tanah serta peran PPAT dalam masalah hukum yang timbul berkaitan dengan Pendaftaran Tanah. Salah satunya yaitu berkaitan dengan kurangnya kesadaran masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum contohnya melakukan perjanjian jual beli tanah dihadapan PPAT namun tidak segera dilakukan porses balik nama, hal tersebut akan menimbulkan sengketa pertanahan di masa yang akan datang. Kemudian timbul permasalahan lagi apabila pemohon pendaftaran tanah yang datang ke kantor PPAT bukan merupakan orang yang sama dengan nama yang tertera dalam kutipan buku C desa. Hal tersebut terjadi karena banyak terjadi proses peralihan hak atas tanah melalui jual beli di bawah tangan. Kemudian proses pengurusan di BPN yang lama dilakukan serta Alat-alat bukti yang banyak diperlukan

⁹ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Di Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta, h. 486.

dalam permohonan pendaftaran hak milik adat atas tanah, ini menimbulkan atau mempengaruhi masyarakat untuk mendaftarkan haknya. Disamping itu faktor lain yang mendorong kurang minat masyarakat mendaftarkan hak milik atas tanah adat adalah bukti-buktinya hak atas tanah misalnya Segel, Girik dan Keterangan Kepala Desa masih dianggap kuat oleh masyarakat dan masyarakat beranggapan itu sudah kuat untuk bukti kepemilikan hak.¹⁰ Serta banyak lagi bentuk-bentuk pelanggaran dan permasalahan yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menyelenggaraan tugasnya. Seharusnya masyarakat sudah sadar akan suatu kepastian hukum khususnya dalam hal pendaftaran tanah, karena berkaitan dengan pendaftaran tanah sudah diatur dalam Undang-undang beserta aturan pelaksanaannya yang secara jelas menegaskan bahwa terhadap suatu bidang atas tanah harus dibuktikan dengan adanya bukti kepemilikan yang berupa sertifikat hak atas tanah. Dengan tidak dimilikinya suatu alat bukti yang sah berupa sertifikat hak atas tanah maka dapat dengan mudah timbul suatu masalah pertanahan di kemudian hari.

Seiring dengan perkembangan waktu masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kabupaten Grobogan pada khususnya masih belum menyadari pentingnya kegiatan pendaftaran tanah sehingga terhadap hak-hak atas tanah yang dimilikinya masih belum didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat, sehingga dikemudian hari banyak terjadi masalah hukum berkaitan dengan pertanahan. Oleh karena hal tersebut di atas penulis tertarik untuk mengkaji lebih jauh mengenai permasalahan tersebut dengan

¹⁰ Bambang Sugianto, 2017, *Pendaftaran Tanah Adat Untuk Mendapat Kepastian Hukum Di Kabupaten Kepahiang*, Panorama Hukum, Vol. 2 No.2, h. 142.

judul TUGAS DAN KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI DI KABUPATEN GROBOGAN.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka secara khusus rumusan masalah dalam penelitian ini yaitu:

1. Bagaimana Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali?
2. Bagaimana Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang di lakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Grobogan?
3. Kendala-kendala dan Solusi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali di Wilayah Kabupaten Grobogan?
4. Bagaimana contoh pembuatan Akta jual beli tanah?

C. Tujuan Penelitian

Adapun yang menjadi tujuan dari penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui dan menganalisis Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang di lakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Grobogan.

3. Untuk mengetahui dan menganalisis Kendala-kendala dan Solusi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali di Wilayah Kabupaten Grobogan.
4. Untuk mengetahui dan menganalisis pembuatan Akta jual beli tanah?

D. Manfaat Penelitian

Adapun kegunaan yang hendak dicapai dari penelitian ini antara lain terbagi dalam dua aspek, yakni:

1. Secara praktis, dapat menjadi pertimbangan hukum bagi para praktisi dan pelaksana hukum khususnya Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Badan Pertanahan Nasional untuk meningkatkan profesionalisme, kinerja dan pelayanan terkait dengan proses pendaftaran tanah kepada masyarakat; dan
2. Secara teoritis, agar penelitian ini dapat berguna dan bermanfaat bagi pengembangan keilmuan khususnya ilmu hukum, serta menambah referensi keilmuan di bidang hukum berkaitan dengan hukum pertanahan yang dilaksanakan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

E. Kerangka Konseptual

Kerangka konseptual artinya yaitu konsep-konsep dasar terkandung di dalam judul penelitian yang tertulis dalam permasalahan dan tujuan penelitian. Konsep-konsep dasar ini akan dijadikan pedoman dalam rangka mengumpulkan data dan bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam

penelitian ini untuk menjawab permasalahan dan tujuan penelitian.¹¹ Konsep-konsep dasar biasanya diperoleh setelah dilakukan penelusuran bahan-bahan hukum yang dibutuhkan dalam penelitian yang berupa kajian pustaka menyangkut permasalahan dan tujuan dari penelitian ini.

1. Tugas adalah sesuatu yg wajib dikerjakan atau sesuatu perintah yang telah ditentukan untuk dilakukan, Pekerjaan yang menjadi tanggung jawab seseorang, Pekerjaan yang dibebankan, dan hendaklah dijalankan sesuai dengan fungsi masing-masing.¹²
2. Kewenangan (*authority*) adalah hak untuk melakukan sesuatu atau memerintah orang lain untuk melakukan atau tidak melakukan sesuatu agar tercapai tujuan tertentu. Kewenangan biasanya dihubungkan dengan kekuasaan. Penggunaan kewenangan secara bijaksana merupakan faktor kritis bagi efektivitas organisasi. Kewenangan digunakan untuk mencapai tujuan pihak yang berwenang. Karena itu, kewenangan biasanya dikaitkan dengan kekuasaan.¹³
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Akta-akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

¹¹ Paulus Hadisoeparto, dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang, h.18.

¹² <https://brainly.co.id/tugas/31036597#:~:text=Tugas%20adalah%20sesuatu%20yg%20wajib,sesuai%20dengan%20fungsi%20masing%20masing>. Diakses pada tanggal 2 Maret 2022, pukul 18.53 wib

¹³ Evi Fitriyani Aulia “Kekuasaan dan Kewenangan”,(Online),(<http://www.kompasiana.com/epoooy19/kekuasaan-dan-kewenangan>), Diakses pada tanggal 2 Maret 2022, pukul 19.00 wib

4. Pelaksanaan adalah suatu tindakan atau pelaksanaan dari sebuah rencana yang sudah disusun secara matang dan terperinci, implementasi biasanya dilakukan setelah perencanaan sudah dianggap siap.¹⁴
5. Pendaftaran Tanah Pertama Kali adalah perintah untuk melakukan pendaftaran tanah yang ditujukan kepada pemerintah. Sedangkan Pasal 23, 32, dan 38 UUPA merupakan perintah untuk melakukan pendaftaran hak atas tanah yang ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan agar mereka memperoleh kepastian tentang hak mereka tersebut.¹⁵
6. Kabupaten Grobogan adalah salah satu kabupaten yang berada di provinsi Jawa Tengah, Indonesia. Pusat pemerintahan atau ibukota kabupaten berada di Purwodadi. Pada Sensus Penduduk Indonesia 2020, penduduk kabupaten Grobogan berjumlah 1.453.526 jiwa, dengan kepadatan penduduk 719 jiwa/km.¹⁶

F. Kerangka Teori

Menurut **Soerjono Soekanto**, dalam perkembangan ilmu hukum sangatlah bergantung pada metodologi, aktivitas penelitian dan imajinasi sosial yang sangat ditentukan oleh teori.¹⁷ Kerangka teori menjadi landasan dari suatu teori dalam membangun atau memperkuat kebenaran dari permasalahan yang

¹⁴ <http://id.shvoong.com/social-sciences/sociology/2205936-pengertian-pelaksanaan-actuating/>, Diakses pada tanggal 2 Maret 2022, pukul 19.20 wib

¹⁵ Muhammad Fauzi Rijal. 2007. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar*. Universitas Sebelas Maret. Surakarta, h. 24.

¹⁶ www.grobongankab.bps.go.id, Diakses pada tanggal 2 Maret 2022, pukul 19.22 wib

¹⁷ Soerjono Soekanto, 1994, *Pengantar Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung, h. 80.

hendak dianalisis. Yang dimaksud dengan kerangka teori yaitu kerangka pemikiran atau butir-butir pendapat, teori tesis, sebagai pegangan baik disetujui atau tidak disetujui. Suatu teori dapat dijadikan sebagai dasar untuk menjelaskan mengapa suatu gejala tertentu terjadi dalam masyarakat.

Dalam aturan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga menjelaskan tentang pengertian pendaftaran tanah yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan data, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Dalam aturan Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan bahwa untuk menjamin adanya suatu kepastian hukum, maka oleh Pemerintah diadakan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia dengan berpedoman pada Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang pendaftaran tanah.¹⁸

Bukti kepemilikan tanah yang sah dapat memberi legalitas hukum terhadap penggunaan dan pemilikan tanah, sehingga terjamin adanya kepastian dan perlindungan hukum khususnya bagi para pemilik tanah. Terhadap tanah-tanah yang belum didaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan, sangat berpeluang menimbulkan konflik dan sengketa di kemudian hari. Alat

¹⁸ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Di Indonesia: Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Op.Cit., h. 486.

bukti kepemilikan dari tanah-tanah tersebut biasanya berupa girik atau letter c saja. Hal tersebut yang kemudian dapat mempersulit masyarakat yang hendak melakukan pensertifikatan tanah, karena berkaitan dengan alat bukti dan kebenaran data tanah tersebut.

PPAT dalam menjalankan tugas pokok dan wewenangnya telah diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT yang menyebutkan bahwa PPAT bertugas pokok melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta yang kemudian dijadikan sebagai bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut.

Kerangka Teori yang akan digunakan oleh penulis dalam menganalisis penelitian ini diantaranya yaitu:

1. Kepastian Hukum

Hans Kelsen berpendapat bahwa, hukum adalah sebuah sistem norma. Yang dimaksud dengan norma adalah suatu pernyataan yang menekankan pada aspek “seharusnya” atau *das sollen* kemudian dikaitkan dengan beberapa Peraturan tentang apa yang harus dilakukan. Undang-undang yang berisi aturan-aturan yang bersifat umum jadi pedoman bertingkah laku bagi seseorang dalam kehidupan bermasyarakat, baik

dalam hubungan dengan sesama individu maupun hubungan dengan masyarakat. Aturan-aturan tersebut menjadi batasan bagi masyarakat dalam membebani atau melakukan tindakan terhadap individu. Adanya aturan tersebut kemudian pada pelaksanaannya menimbulkan suatu kepastian hukum.¹⁹

Teori kepastian hukum, jika dikaitkan dalam bidang hukum pertanahan sesuai dengan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, teori kepastian hukum dapat digunakan untuk menjelaskan bahwa suatu pendaftaran tanah harus memiliki alat pembuktian yang kuat dan pasti dengan segala akibatnya serta dapat dipertanggungjawabkan menurut hukum. Kemudian tugas dari kaidah-kaidah hukum tersebut adalah demi menjamin adanya suatu kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat menyadari betul bahwa dengan tertib administrasi maka akan terwujud suatu kepastian hukum. Adanya suatu kegiatan pendaftaran hak atas tanah melalui Kantor Pertanahan, maka kemudian mewujudkan suatu alat bukti berupa sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya alat bukti tersebut terhadap pemegang hak atas tanah sudah dijamin kepastian hukumnya oleh Pemerintah.²⁰

Hakikat kepastian hukum yang sebenarnya ada pada kekuatan pembuktian sertifikat hak atas tanah yang digunakan sebagai alat bukti kepemilikan termasuk di pengadilan, dengan pengertian bahwa Undang-

¹⁹ Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta, h. 58.

²⁰ Sudarsono, 1995, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta, h. 49-50.

undang menjamin kebenaran terhadap sertifikat tersebut selama tidak ada orang lain yang menuntut kebenarannya. Dengan dilakukannya pendaftaran hak atas tanah maka terwujud tertib administrasi pertanahan. Dengan demikian terpenuhi syarat tentang pengumuman (*openbaarheid*) yang dapat dipertahankan oleh siapapun yang memiliki hak atas tanah yang dimiliki.²¹

2. Efektivitas Hukum

Efektivitas mengandung arti keefektifan berpengaruh terhadap efek keberhasilan suatu hal, membicarakan keefektifan suatu hukum tidak lepas dari analisa karakter terkait dengan karakteristik dua variable, diantaranya yaitu karakteristik atau dimensi dari obyek sasaran yang dipergunakan.²² Berkaitan dengan efektivitas hukum, kita harus mengetahui sejauh mana aturan hukum itu di dalam suatu masyarakat, apakah pada pelaksanaannya ditaati atau tidak ditaati. Jika suatu aturan hukum itu ditaati oleh sebagian besar masyarakat maka dapat dikatakan aturan hukum itu sudah berlaku secara efektif.²³

Beberapa pendapat mengemukakan tentang teori efektivitas seperti **Bronislaw Malinoswki, Clerence J Dias, Allot dan Murmer. Bronislaw Malinoswki** mengemukakan bahwa teori efektivitas pengendalian sosial atau hukum, hukum dalam masyarakat dianalisa dan dibedakan menjadi

²¹ Sri Soedewi Mascjhun Sofwan, 1980, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta, h. 6.

²² Barda Nawawi Arief, 2013, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Cet III, Citra Aditya, Bandung, h. 67.

²³ Salim, H.S. dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Edsis Pertama, Cet I, Rajawali Press, Jakarta, h.375.

dua yaitu: (1) masyarakat modern, (2) masyarakat primitif, masyarakat modern merupakan masyarakat yang perekonomiannya berdasarkan pasar yang sangat luas, spesialisasi di bidang industri dan pemakaian teknologi canggih, didalam masyarakat modern hukum yang di buat dan ditegakan oleh pejabat yang berwenang.²⁴

Hukum akan mejadi efektif jika tujuan dari keberadaan dan penerapannya dapat digunakan untuk mencegah perbuatan-perbuatan yang tidak diinginkan sehingga dapat menghilangkan kekacauan. Hukum yang efektif secara umum dapat membuat apa yang dirancang itu dapat diwujudkan dalam masyarakat. Jika suatu hukum dikatakan belum berlaku secara efektif dalam masyarakat maka dilakukan pembedulan sesuai dengan keadaan yang terjadi dalam masyarakat atau menerapkan hukum dalam suasana baru yang berbeda, yang kemudian dapat memperbaiki aturan hukum yang sebelumnya. Berlakunya hukum berarti bahwa orang bertindak sebagaimana seharusnya sebagai bentuk kepatuhan dan pelaksanaan norma jika validitas adalah kualitas hukum, maka keberlakuan adalah kualitas perbuatan manusia sebenarnya bukan tentang hukum itu sendiri.²⁵

Derajat efektivitas hukum menurut **Soerjono Soekanto**, dapat dinilai dari seberapa patuh masyarakat terhadap aturan hukum yang berlaku, termasuk para penegak hukumnya, sehingga dikenal asumsi bahwa, taraf kepatuhan yang tinggi merupakan indikator dari

²⁴ *Ibid*, h. 308.

²⁵ Jimly Ashidiqqie dan M. Ali Safa'at, 2012, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet II, Konstitusi Press, Jakarta, h. 39-40.

berfungsinya suatu sistem hukum. Berfungsinya hukum merupakan pertanda bahwa hukum tersebut telah mencapai tujuannya yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup. **Soerjono Soekanto** juga menjelaskan bahwa dalam sosiologi hukum masalah kepatuhan atau ketaatan hukum terhadap kaidah-kaidah hukum pada umumnya telah menjadi faktor yang pokok dalam mengukur efektif atau tidaknya sesuatu yang telah ditetapkan dalam hukum tersebut.²⁶

Azas-azas yang diatur dalam Alquran:

a. Asas Kepastian Hukum

Asas Kepastian Hukum adalah suatu jaminan bahwa suatu hukum harus dijalankan dengan cara yang baik atau tepat. Kepastian pada intinya merupakan tujuan utama dari hukum. Jika hukum tidak ada kepastian maka hukum akan kehilangan jati diri serta maknanya. Jika hukum tidak memiliki jati diri maka hukum tidak lagi digunakan sebagai pedoman perilaku setiap orang.

Dalam asas kepastian hukum, tidak boleh ada hukum yang saling bertentangan, hukum harus dibuat dengan rumusan yang bisa dimengerti oleh masyarakat umum. Pengertian asas kepastian hukum juga terkait dengan adanya peraturan dan pelaksanaannya. Kepastian hukum akan mengarahkan masyarakat

²⁶ Soerjono Soekanto, 1983, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali Press, Jakarta, h. 272.

untuk bersikap positif pada hukum Negara yang telah ditentukan. Dengan adanya asas kepastian hukum, maka masyarakat bisa lebih tenang dan tidak akan mengalami kerugian akibat pelanggaran hukum dari orang lain.²⁷

Paham Negara hukum berdasarkan keyakinan bahwa kekuasaan Negara harus dijalankan atas dasar hukum yang baik dan adil. Jadi ada dua unsur dalam paham Negara hukum. *Pertama*, bahwa hubungan antara yang memerintah dan yang diperintah tidak berdasarkan kekuasaan, melainkan berdasarkan suatu norma objektif yang juga mengikat pihak yang memerintah. *Kedua*, bahwa norma objektif itu, hukum memenuhi syarat bukan hanya secara formal, melainkan dapat dipertahankan dengan *idea* hukum. Hukum menjadi landasan segenap tindakan Negara, dan hukum itu sendiri harus baik dan adil. Baik karena sesuai dengan apa yang diharapkan masyarakat dari hukum, dan adil karena maksud dasar segenap hukum adalah keadilan. Demikian maka, pengertian Negara berdasarkan hukum berarti bahwa segala kehidupan berbangsa dan bernegara dan bermasyarakat harus didasarkan atas hukum. Hal ini berarti hukum mempunyai kedudukan yang tinggi dan setiap orang baik pemerintah ataupun

²⁷ Asas Kepastian Hukum. <http://pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-asas-kepastian-hukum>. Diakses pada tanggal 02 Januari 2017.

warga Negara harus tunduk terhadap hukum.²⁸ Kepastian hukum merupakan suatu kebutuhan langsung masyarakat.

Selain dalam hukum positif, kepastian hukum juga diatur dalam Islam, hal tersebut bertujuan agar segala hajat hidup manusia dapat berjalan dengan semestinya, tentunya dengan berpedoman dengan Al-Qur'an dan Hadist.

Dalam Al-Qur'an Surat Al-Israa' ayat 15, Allah Swt berfirman:

مَنْ اهْتَدَىٰ فَإِنَّمَا يَهْتَدِي لِنَفْسِهِ وَمَنْ ضَلَّ فَإِنَّمَا يَضِلُّ عَلَيْهَا وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَىٰ وَمَا كُنَّا مُعَذِّبِينَ حَتَّىٰ تَبْعَثَ رَسُولًا

“Barangsiapa berbuat sesuai dengan petunjuk (Allah), maka sesungguhnya itu untuk (keselamatan) dirinya sendiri; dan barang siapa tersesat maka sesungguhnya (kerugian) itu bagi dirinya sendiri. Dan seorang yang berdosa tidak dapat memikul dosa orang lain, tetapi Kami tidak akan menyiksa sebelum Kami mengutus seorang rasul”.

Dari ayat tersebut dapat disimpulkan bahwa asas kepastian yaitu tidak ada satu perbuatan pun dapat dihukum, kecuali atas kekuatan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada dan berlaku untuk perbuatan itu. Asas kepastian hukum adalah yang menyatakan bahwa tidak ada satu perbuatan yang dapat dihukum kecuali atas kekuatan perundang-undangan yang ada sebelum perbuatan itu dilakukan, di samping menyuratkan asas kepastian hukum juga asas hukum tidak boleh berlaku surut (nonretroaktif).

²⁸ Jum Anggraeni, 2012, *Hukum Administrasi Negara*, Graha Ilmu, Yogyakarta, h. 37.

b. Azas Efektivitas Hukum

Berdasarkan teori efektivitas hukum menurut **Soerjono Soekanto** yang menyatakan bahwa efektif atau tidaknya suatu hukum ditentukan oleh 5 faktor yaitu Faktor hukumnya sendiri (Undang-undang), Faktor penegak hukum (pihak-pihak yang membentuk maupun menerapkan hukum), Faktor sarana atau fasilitas yang mendukung penegakan hukum, Faktor masyarakat (lingkungan dimana hukum tersebut berlaku atau diterapkan), Faktor kebudayaan (sebagai hasil karya, cipta dan rasa yang didasarkan pada karsa manusia di dalam pergaulan hidup).

Menurut **Soerjono Soekanto** ukuran efektivitas pada faktor yang pertama mengenai hukum atau Undang-undangnya adalah

.²⁹

- 1) Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sistematis;
- 2) Peraturan yang ada mengenai bidang-bidang kehidupan tertentu sudah cukup sinkron, secara hierarki dan horizontal tidak ada pertentangan;
- 3) Secara kualitatif dan kuantitatif peraturan-peraturan yang mengatur bidang-bidang kehidupan tertentu sudah mencukupi; dan

²⁹ Soerjono Soekanto, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 80.

- 4) Penerbitan peraturan-peraturan tertentu sudah sesuai dengan persyaratanyuridis yang ada.

Pada faktor kedua yang menentukan efektif atau tidaknya kinerja hukum tertulis adalah aparat penegak hukum. Dalam hubungan ini dikehendaki adanya aparatur yang handal sehingga aparat tersebut dapat melakukan tugasnya dengan baik. Kehandalan dalam kaitannya disini adalah meliputi keterampilan profesional dan mempunyai mental yang baik.

Menurut **Soerjono Soekanto** bahwa masalah yang berpengaruh terhadap efektivitas hukum tertulis ditinjau dari segi aparat akan tergantung pada hal berikut :³⁰

- 1) Sampai sejauh mana petugas terikat oleh peraturan-peraturan yang ada;
- 2) Sampai mana petugas diperkenankan memberikan kebijaksanaan;
- 3) Teladan macam apa yang sebaiknya diberikan oleh petugas kepada masyarakat; dan
- 4) Sampai sejauh mana derajat sinkronisasi penugasan-penugasan yang diberikan kepada petugas sehingga memberikan batas-batas yang tegas pada wewenangnya.

Pada faktor ketiga, tersedianya fasilitas yang berwujud sarana dan prasarana bagi aparat pelaksana di dalam melakukan tugasnya. Sarana dan prasarana yang dimaksud adalah prasarana atau fasilitas

³⁰ *Ibid.* h. 86

yang digunakan sebagai alat untuk mencapai efektivitas hukum. Prasarana tersebut secara jelas memang menjadi bagian yang memberikan kontribusi untuk kelancaran tugas-tugas aparat di tempat atau lokasi kerjanya. Adapun elemen-elemen tersebut adalah ada atau tidaknya prasarana, cukup atau kurangnya prasarana, baik atau buruknya prasarana yang telah ada.

Pada faktor yang keempat ada beberapa elemen pengukur efektivitas yang tergantung dari kondisi masyarakat, yaitu:

- 1) Mengerti dan memahami aturan yang ada;
- 2) Penyebab masyarakat tidak mematuhi aturan yang ada; dan
- 3) Penyebab masyarakat mematuhi aturan yang ada.

Sedangkan untuk faktor yang kelima yakni mengenai kebudayaan sebagai kebiasaan yang dilakukan masyarakat mengenai perlakuan terhadap adanya suatu aturan. Hal tersebut dapat dilihat ada atau tidaknya suatu perlakuan terhadap aturan yang di jadikan kebiasaan oleh masyarakat baik kebiasaan baik atau yang bertentangan dengan aturan.

Jika suatu aturan hukum ditaati oleh sebagian besar target yang menjadi sasaran ketaatannya, kita dapat mengatakan bahwa aturan hukum yang bersangkutan adalah efektif. Namun demikian, sekalipun dapat dikatakan aturan yang ditaati itu efektif, tetapi kita masih dapat mempertanyakannya lebih jauh derajat efektivitasnya.

Seseorang menaati atau tidak menaati suatu aturan hukum, tergantung pada kepentingannya. Seperti yang dikemukakan oleh **H.C.**

Kelman, yaitu:³¹

- 1) Ketaatan yang bersifat *Compliance*, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena takut terkena sanksi. Ketaatan sebagai pemenuhan suatu penerimaan terang yang dibujuk oleh harapan penghargaan dan suatu usaha untuk menghindari kemungkinan hukuman, bukan karena keinginan yang kuat untuk menaati hukum dari dalam diri. Kekuatan yang mempengaruhi didasarkan pada “alat-alat kendali” dan sebagai konsekuensinya, orang yang dipengaruhi menyesuaikan diri hanya di bawah pengawasan;
- 2) Ketaatan yang bersifat *Identification*, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan hanya karena takut hubungan baiknya dengan seseorang menjadi rusak. Identifikasi yaitu suatu penerimaan terhadap aturan bukan karena nilai hakikatnya dan pendekatan hanyalah sebab keinginan seseorang untuk memelihara keanggotaan di dalam suatu hubungan atau kelompok dengan ketaatan itu. Sumber kuasa menjadi daya pikat dari hubungan orang-orang yang menikmati kebersamaan kelompok itu dan penyesuaiannya dengan aturan akan bergantung atas hubungan utama ini; dan

³¹ Soerjono Soekanto, 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta, h. 49-50.

- 3) Ketaatan yang bersifat *Internalization*, yaitu jika seseorang taat terhadap suatu aturan karena benar-benar ia merasa aturan itu sesuai dengan nilai-nilai intrinsik yang dianutnya. Internalisasi yaitu penerimaan oleh aturan perorangan atau perilaku sebab ia temukan isinya yang pada hakekatnya memberi penghargaan. Isi adalah sama dan sebagian dengan nilai-nilai seseorang yang manapun, sebab nilai-nilainya mengubah dan menyesuaikan diri dengan yang tak bisa diacuhkan. Ada kesadaran dari dalam diri yang membuatnya menaati hukum dengan baik.

Jika ketaatan sebagian besar masyarakat terhadap suatu aturan umum hanya karena kepentingan yang bersifat *Compliance* atau hanya takut sanksi, maka derajat ketaatannya sangat rendah, karena membutuhkan pengawasan yang terus menerus. Berbeda kalau ketaatannya yang bersifat *Internalization*, yang ketaatannya karena aturan hukum tersebut benar-benar cocok dengan nilai intrinsik yang dianutnya, maka derajat ketaatannya yang tertinggi.³²

Sanksi adalah tindakan-tindakan (hukuman) untuk memaksa seseorang menaati aturan atau menaati ketentuan Undang-undang.³³ Hukuman atau sanksi adalah perlakuan tertentu yang sifatnya tidak mengenakan atau menimbulkan penderitaan, yang diberikan kepada pihak pelaku perilaku menyimpang. Hukuman

³² Achmad Ali, 2009, *Mengungkap Teori Hukum (Legal Theory) dan teori peradilan*, Kencana Pranada Media Grup, Jakarta, h. 375.

³³ Kamus Besar Bahasa Indonesia

semestinya diberikan sebanding dengan kualitas penyimpangan yang dilakukan. Pemberian hukuman tidak bisa dilakukan oleh sembarang orang. Biasanya pemberian hukuman dilakukan oleh pihak-pihak yang berwenang.³⁴

Pensyariatan hukum pada dasarnya merupakan sebuah bentuk kasih sayang Allah pada hambanya. Allah mengancam orang yang melanggar syariat dengan balasan sanksi. Sanksi yang diberikan Allah tidak lain semata-mata hanya untuk mendidik hambanya agar senantiasa mematuhi hukum yang telah ditetapkan, demi terjaganya kemaslahatan di antara umat manusia.

Sanksi sebagai suatu balasan yang diterima oleh seseorang yang melakukan pelanggaran hukum, baik itu hukum syar'i yang telah ditetapkan oleh Allah maupun hukum positif yang ditetapkan oleh Negara dengan tujuan agar hukum yang sudah diatur dapat berjalan dengan baik.

Adapun dasar hukum penjatuhan sanksi terdapat dalam surat

An-Nisa ayat 135:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ أَوِ الْوَالِدِينَ وَالْأَقْرَبِينَ ۚ إِن يَكُنْ عَنِيًّا أَوْ فَقِيرًا فَاللَّهُ أَوْلَىٰ بِهِمَا ۖ فَلَا تَتَّبِعُوا الْهَوَىَٰ أَن تَعْدِلُوا ۗ وَإِن تَلَّوْا أَوْ تُعْرَضُوا فَإِنَّ اللَّهَ كَانَ بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا

Artinya :

³⁴ Pengertian Ahli , di akses pada tanggal 24 Februari 2017 pukul 17.00, *Pengertian Hukuman/Sanksi*, <http://www.pengertianahli.com>.

Wahai orang-orang yang beriman, jadilah kamu orang yang benar-benar penegak keadilan, menjadi saksi karena Allah biarpun terhadap dirimu sendiri atau ibu bapa dan kaum kerabatmu. jika ia kaya ataupun miskin, Maka Allah lebih tahu kemaslahatannya. Maka janganlah kamu mengikuti hawa nafsu karena ingin menyimpang dari kebenaran. dan jika kamu memutar balikkan (kata-kata) atau enggan menjadi saksi, Maka Sesungguhnya Allah adalah Maha mengetahui segala apa yang kamu kerjakan.

G. Metode Penelitian

Metode penelitian adalah suatu kegiatan ilmiah yang berpedoman pada suatu metode, sistematika, dan pemikiran tertentu yang bertujuan untuk mempelajari suatu gejala tertentu dengan cara menganalisisnya, karena suatu penelitian dalam ilmu-ilmu sosial dilakukan secara terencana dan sistematis sehingga dapat memecahkan suatu masalah dan dapat memberikan kesimpulan yang jelas.³⁵ Penelitian jadi hal yang mendasar dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi yang bertujuan untuk mengungkap kebenaran secara sistematis, metodologis dan konsisten, dengan teknik analisa terhadap data yang telah dikumpulkan. Dalam hal ini, metode penelitian yang akan digunakan oleh penulis adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Pada penelitian ini penulis menggunakan metode pendekatan secara yuridis empiris. Metode yuridis empiris dilakukan dengan cara mempelajari dan meneliti hubungan timbal balik antara hukum dengan lembaga-lembaga sosial lain yang berkaitan agar memperoleh hasil yang

³⁵ Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta, h.13.

lebih memadai baik dari segi praktek maupun kandungan ilmiahnya.³⁶ Metode pendekatan yuridis empiris adalah penelitian hukum mengenai pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum normatif (kodifikasi, undang-undang, atau kontrak) secara *in action* terhadap peristiwa hukum yang terjadi dalam suatu masyarakat. Implementasi secara *in action* tersebut merupakan FAkta empiris yang berguna untuk mencapai tujuan yang telah ditentukan oleh Negara. Implementasi tersebut diharapkan dapat berlangsung secara sempurna dengan catatan rumusan ketentuan hukum normatifnya jelas dan tegas serta lengkap.

Metode pendekatan yuridis empiris ini mengkaji kesenjangan antara “*law in the books*” (*das sollen*) dengan “*law in society*” (*das sein*). Jenis penelitian ini tidak hanya meneliti norma yang ada tetapi juga meneliti penerapan hukum atau bekerjanya hukum di masyarakat, sehingga metode pendekatan tersebut tidak hanya meneliti bahan kepustakaan (data sekunder) yang berupa bahan-bahan hukum, tetapi juga mengamati perilaku manusia dalam melaksanakan perbuatan hukum. Metode pendekatan tersebut kaitannya dengan permasalahan dalam penelitian yang akan dilakukan oleh penulis yaitu untuk mengetahui tugas dan kewenangan PPAT dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah ditinjau dari Peraturan Perundang-undangan yang berlaku dan pelaksanaannya, yang artinya pendekatan tersebut dimaksudkan untuk menjelaskan permasalahan yang ada dengan hasil penelitian yang

³⁶ Amirudin, 2006, *Metode Penelitian Hukum Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 104.

diperoleh dan berhubungan dengan Aspek-aspek Hukum proses pelaksanaan Pendaftaran Tanah.

2. Spesifikasi Penelitian

Untuk mendapat data yang terkait dengan masalah yang diteliti maka penulis mengadakan studi penelitian dengan menguraikan data secara deskriptif analisis. Dengan tujuan untuk memberikan gambaran terhadap suatu gejala yang terjadi dalam suatu masyarakat.³⁷ Dalam karya ini penulis akan menggambarkan bagaimana tugas dan kewenangan PPAT dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah khususnya di Wilayah Kabupaten Grobogan, serta apa saja Kendala-kendala dan solusi dalam pendaftaran tanah tersebut, kemudian data yang diperoleh dari hasil penelitian dianalisis dengan berpedoman pada Peraturan yang berlaku.

3. Sumber dan Jenis Data

Penelitian yuridis empiris menggunakan data primer dan data sekunder, yang mencakup bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder.

a. Data Primer:

Sumber data primer merupakan sumber utama dalam penelitian.³⁸

Data primer dalam penelitian ini diperoleh secara langsung berdasarkan hasil penelitian di lapangan yaitu berupa dokumen resmi dan hasil wawancara dengan beberapa pihak diantaranya yaitu:

³⁷ Sukandarrumidi, 2012, *Metode Penelitian*, Cet IV, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, h. 104.

³⁸ *Ibid*, hlm. 106.

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah/Notaris Wilayah kerja Kabupaten Grobogan;
- 2) Kepala Bagian Pendaftaran Tanah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan;
- 3) Camat di Wilayah Kabupaten Grobogan;
- 4) Kepala Desa di Wilayah Kabupaten Grobogan.

b. Data Sekunder:

Data sekunder merupakan data yang diperoleh dari hasil penelitian kepustakaan dengan cara dokumentasi dari hasil penelitian dan pengolahan sebelumnya, yang sudah tersedia dalam bentuk buku-buku atau dokumentasi yang biasanya disediakan di perpustakaan atau milik pribadi. Terdapat tiga bahan hukum dalam data sekunder, diantaranya yaitu:

- 1) Bahan Hukum Primer:
 - a) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
 - c) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
 - d) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

- e) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- f) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
- g) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
- h) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

- i) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
 - j) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah.
- 2) Bahan Hukum Sekunder dalam penelitian ini berupa laporan serta data yang diperoleh dari Kantor Notaris/PPAT, Kantor Pertanahan dan Kantor Desa di Kabupaten Grobogan, serta literatur-literatur yang berkaitan dengan penulisan karya ini.
 - 3) Bahan Hukum Tersier, yaitu bahan hukum yang menjadi penunjang maupun penjelasan terhadap bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder. Bahan hukum tersier yang dipakai dalam penelitian ini adalah kamus hukum.

4. Teknik Pengumpulan Data

Dalam penulisan tesis ini, data-data yang diperoleh merupakan hasil dari:

a. Studi Pustaka

Studi Pustaka dilakukan dengan cara membaca buku-buku atau karya ilmiah yang ada serta mempelajari kepustakaan yang bersifat mendukung atau berkaitan dengan persoalan-persoalan yang diteliti dan juga Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan yang akan diteliti.

b. Wawancara

Data selanjutnya diperoleh dari informasi dan pendapat-pendapat responden yang dilakukan dengan teknik wawancara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berada Wilayah kerja Kabupaten Grobogan, maupun dengan pejabat yang ada di Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Grobogan, serta wawancara dengan Kepala Desa di Wilayah Kabupaten Grobogan.

5. Teknik Analisis Data

Berdasarkan spesifikasi penelitian secara deskriptif analitis, analisis data digunakan dengan menggunakan pendekatan kualitatif terhadap data primer dan data sekunder.³⁹ Dari data yang diperoleh kemudian disusun secara sistematis untuk mencapai kejelasan masalah yang dibahas kemudian dianalisis sehingga menghasilkan bahasa kata-kata atau kalimat dengan keterangan yang jelas dan terperinci.

H. Sistematika Penelitian

Sistematika penelitian ini terdiri dari 4 (empat) bab, yaitu sebagai berikut:

BAB I : PENDAHULUAN

Bab pertama merupakan pengantar untuk menuju kedalam permasalahan, pokok yang akan dibahas, diawali dengan Latar Belakang, Perumusan Masalah, Tujuan Penelitian, Manfaat Penelitian, Kerangka

³⁹ Sukandarrumidi, *Metode Penelitian*, Op.Cit., h. 104.

Konseptual, Kerangka Teori, Metode Penelitian dan Sistematika Penulisan.

BAB II : TINJAUAN PUSTAKA

Pada Bab Kedua penulis akan menguraikan mengenai Tinjauan Umum tentang Kewenangan, Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, Tinjauan Umum Tentang Pendaftaran Tanah dan Hukum Pertanahan menurut Kajian Islam.

BAB III : HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

Bab Ketiga penulis akan menguraikan hasil penelitian dan pembahasan terkait dengan Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang di lakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Grobogan, dan Kendala-kendala dan Solusi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali di Wilayah Kabupaten Grobogan.

BAB IV : PENUTUP

Bab Keempat merupakan Simpulan dari hasil penelitian dan pembahasan terhadap permasalahan yang telah diuraikan serta saran-saran yang diberikan bertujuan

untuk memperlancar kegiatan pendaftaran tanah di Wilayah Kabupaten Grobogan.



BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Kewenangan

Istilah wewenang atau kewenangan disejajarkan dengan “*authority*” dalam bahasa Inggris dan “*bevoegdheid*” dalam bahasa Belanda. Authority dalam **Black S Law Dictionary** diartikan sebagai berikut :

*Legal power; a right to command or to act; the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties.*⁴⁰

(Kewenangan atau wewenang adalah kekuasaan hukum, hak untuk memerintah atau bertindak; hak atau kekuasaan pejabat publik untuk mematuhi aturan hukum dalam lingkup melaksanakan kewajiban publik).

“*Bevoegdheid*” dalam istilah Hukum Belanda, **Phillipus M. Hadjon** memberikan catatan berkaitan dengan penggunaan istilah “wewenang” dan “*bevoegdheid*”. Istilah “*bevoegdheid*” digunakan dalam konsep hukum privat dan hukum publik, sedangkan “wewenang” selalu digunakan dalam konsep hukum publik.⁴¹

Pius A Partanto dan M. Dahlan Al Barry mendefinisikan wewenang sebagai kuasa, hak atas; berwenang; berkuasa; berhak atas; wewenang; kekuasaan.⁴² **Phillipus M. Hadjon** juga menyebutkan bahwa :

⁴⁰ Henry Campbell Black, 1990, “*Black’S Law Dictionary*” West Publishing, h. 133

⁴¹ Phillipus M. Hadjon, 1997, “*Tentang Wewenang*”. Yuridika, No. 5 & 6 Tahun XII, h. 1

⁴² Pius A Partanto dan M. Dahlan Al Barry, 1994, “*Kamus Ilmiah Populer*”, Penerbit Arkola, Surabaya, h. 783

Kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan 2 (dua) cara yaitu dengan atribusi atau dengan delegasi. Atribusi adalah wewenang yang melekat pada suatu jabatan (Pasal 1 angka 6 UU no.5 tahun 1986 menyebutnya : wewenang yang ada pada badan atau pejabat tata usaha Negara yang dilakukan dengan wewenang yang dilimpahkan). Kita berbicara tentang delegasi dalam hal ada pemindahan/pengalihan suatu kewenangan yang ada. Apabila kewenangan itu kurang sempurna, berarti bahwa keputusan yang berdasarkan kewenangan itu, tidak sah menurut hukum. Oleh sebab itu, pengertian-pengertian atribusi dan delegasi adalah alat-alat membantu untuk memeriksa apakah suatu badan berwenang atau tidak.⁴³

Prajudi Atmosudirdjo mendefinisikan kewenangan sebagai berikut:

Kewenangan adalah apa yang disebut kekuasaan formal, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan legislative (diberi oleh Undang-undang) atau dari kekuasaan eksekutif/administratif. Kewenangan yang biasanya terdiri atas beberapa wewenang adalah kekuasaan terhadap segolongan orang-orang tertentu atau kekuasaan terhadap sesuatu bidang pemerintahan (atau bidang urusan) tertentu yang bulat, sedangkan wewenang hanya mengenai sesuatu onderdil tertentu saja. Kewenangan di bidang kehakiman atau kekuasaan mengadili sebaiknya kita sebut kompetensi atau yuridiksi saja.⁴⁴

Dari penjelasan di atas dapat diambil pemahaman bahwa dalam kewenangan terdapat beberapa wewenang (*rechtsbevoegdheden*). Wewenang adalah kekuasaan untuk melakukan sesuatu tindak hukum *public*, misalnya wewenang untuk menandatangani atau menerbitkan surat-surat izin dari seorang pejabat atas nama Menteri, sedangkan kewenangan tetap berada di tangan Menteri (delegasi wewenang).

⁴³ Philipus M. Hadjon dkk. 2011, "*Pengantar Hukum Administrasi Negara*" Cet. 11. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta, h.130.

⁴⁴ Prajudi Atmosudirdjo, 1988, "*Hukum Administrasi Negara*" Cet. 9, Ghalia Indonesia, Jakarta, h. 76.

B. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Dasar Hukum dan Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 dan sebagai ketentuan pelaksanaannya terdapat dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah menetapkan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diberikan kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016, dibuat dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah, maka perlu melakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan dalam Peraturan Perundang-undangan di Indonesia dilakukan karena Peraturan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan berNegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat meng-cover kehidupan berbangsa dan berbangsa.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 sebagai pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut **Budi Harsono**, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 disebutkan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Akta-Akta Autentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan Akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁴⁵

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

“PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Akta-Akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya. Ketentuan Pasal 4 ayat (2) UUPA, kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.⁴⁶

⁴⁵ Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan.. Djambatan. Jakarta h.72

⁴⁶ Jayadi Setiabudi. 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*.. Buku Pintar. Yogyakarta, h. 19.

Hak milik atas satuan rumah susun bukan merupakan hak atas tanah tetapi berkaitan dengan tanah. Hak milik atas satuan rumah susun terdapat Pengaturannya dalam Perundangan tentang rumah susun. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian Undang-undang Rumah Susun (selanjutnya disebut UURS) untuk tempat yang dilengkapi dengan apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun (SRS) yang harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun (SRS) yang lain.⁴⁷

Hak pemilikan atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan.

“Bagian-bersama” adalah bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah

⁴⁷ Boedi Harsomo. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Keduabelas, Djambatan. Jakarta, h. 348

susun dan diperuntukkan pemakaian bersama seperti: lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dll. “Tanah-bersama” adalah sebidang tanah tertentu diatas mana bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya. Tanah tersebut bukan milik para satuan rumah susun yang ada di lantai dasar namun merupakan hak bersama semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS) dalam bangunan rumah susun tersebut. “Benda-bersama” adalah bendabenda dan bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan tetapi berada diatas tanah bersama dan diperuntukkan bagi pemakaian bersama seperti, tempat ibadah, lapangan parkir, pertamanan, dll. Benda-benda dan bangunan tersebut juga merupakan milik-bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS).

Hak milik atas satuan rumah susun selain meliputi pemilikan atas Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama. Maka sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun (SRS) tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan satuan rumah susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.

2. Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pada Pasal 1 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo Pasal 1 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, telah membagi PPAT dalam 3 (tiga) kelompok yaitu:

- a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat Akta-Akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
- b. PPAT Sementara (PPATS) adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat Akta tanah dengan membuat Akta pejabat pembuat Akta tanah; dan
- c. PPAT Khusus (PPATK) adalah pejabat badan pertanahan nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas pejabat pembuat Akta tanah dengan membuat Akta pejabat pembuat Akta tanah tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan atau tugas pemerintah tertentu.

3. Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan

hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai berikut:

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

Dalam pelaksanaan tugas-tugas keagrariaan sebagaimana dalam UUPA, serta Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sangat penting. Oleh karena itu, mereka dianggap telah mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran hak atas tanah dan peraturan-peraturan pelaksana lainnya berkaitan tentang pendaftaran tanah.⁴⁸

Selain itu, pada Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa,

⁴⁸ Yanly Gandawidjaja. 2002. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah..* Universitas Katolik Parahyangan. Bandung, h. 5.

“PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua Akta yang telah dibuatnya. Diisi setiap hari kerja dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan paraf PPAT yang bersangkutan. PPAT mengirimkan laporan bulanan mengenai Akta tersebut dengan mengambil dari buku daftar Akta PPAT untuk dilaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.”

PPAT dapat pula membuat Akta Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat Akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah di bakukan oleh Kantor Badan Pertanahan Nasional. Namun harus diperiksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayarkan oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat Akta PPAT-nya.⁴⁹

Dalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah jo. Pasal 3 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan,

“Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai kewenangan membuat Akta Autentik mengenai semua perbuatan hukum

⁴⁹ Didik Ariyanto. 2006. *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gobrongan*. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro. h. 29-30

mengenai Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.”

Akta tukar menukar, Akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan Akta pembagian hak bersama mengenai beberapa Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dan dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam Akta. Akta tukar menukar dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatannya, untuk kemudian masing-masing Akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

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

Pada Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai hak:

- a) Cuti;
- b) Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan Akta dimana uang jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak lebih dari 1% dari harga yang tercantum di dalam Akta;

- c) Memperoleh informasi serta perkembangan Peraturan Perundang-undangan pertanahan; dan
- d) Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Pada Pasal 37 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, PPAT dapat melaksanakan berbagai macam cuti yakni:

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

Untuk dapat melaksanakan cuti tahunan dan cuti karena alasan penting, atas PPAT yang baru diangkat dan PPAT yang diangkat kembali harus sudah membuka kantor PPAT-nya minimal 3 (tiga) tahun disertai dengan persetujuan. Permohonan persetujuan untuk melaksanakan cuti diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang memberi persetujuan cuti.

Pada Pasal 30 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dilarang meninggalkan kantornya lebih dari 6 (enam) hari kerja berturut-turut kecuali dalam rangka menjalankan cuti. Permohonan cuti dapat diajukan secara tertulis kepada pejabat yang berwenang yakni:

- a) Kepala kantor pertanahan kabupaten/kotamadya setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan;
- b) Kepala kantor wilayah badan pertanahan nasional propinsi untuk permohonan cuti lebih dari 3 (tiga) bulan tetapi kurang dari 6 (enam) bulan; dan
- c) Menteri untuk permohonan cuti lebih dari 6 (enam) bulan.

Permohonan cuti harus mencantumkan lamanya cuti, tanggal mulai pelaksanaan dan berakhirnya cuti, alasan pengambilan cuti, daftar cuti yang telah dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir dan alamat selama menjalankan cuti. Dalam hal PPAT menjalankan cuti, maka permohonan cuti dapat disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti, kecuali di daerah kerja tersebut sudah terdapat PPAT lain yang diangkat oleh Kepala Badan. Permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti dengan

melampirkan beberapa syarat.⁵⁰ PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi beberapa persyaratan yakni:

- a. Telah lulus program pendidikan kenotariatan dan telah menjadi pegawai kantor PPAT paling sedikit selama 1 (satu) tahun; dan
- b. Telah lulus program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang agraria/pertanahan.

Sebelum melaksanakan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan. Pejabat yang berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai dengan pelaksanaan cuti.

Dalam Pasal 39 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan,

“Penolakan pemberian persetujuan cuti hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang apabila jumlah PPAT di daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak lebih dari 50% (lima puluh persen)

⁵⁰ Lihat Pasal 38 ayat (4) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah

dari formasi PPAT, sedangkan pemberian cuti di khawatirkan akan menghambat pelayanan kepada masyarakat.”

Penolakan atau persetujuan cuti harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan persetujuan cuti dengan ketentuan bahwa dalam hal penolakan cuti, maka pemberituannya harus disertai alasan penolakan tersebut. Dalam hal penolakan atau persetujuan tersebut tidak dikeluarkan dalam tenggang waktu 7 hari, maka cuti tersebut dianggap sudah disetujui sepanjang cuti tersebut sesuai dengan syarat pelaksanaan cuti.

Persetujuan untuk menjalankan cuti PPAT diberikan dengan keputusan pejabat yang berwenang yang dibuat sesuai dalam Lampiran V.29 Dalam hal pengajuan permohonan persetujuan cuti disertai usul pangangkatan PPAT Pengganti maka, pangangkatan PPAT Pengganti dilakukan sekaligus dalam keputusan persetujuan cuti. Keputusan ijin pelaksanaan cuti serta pangangkatan PPAT Pengganti disampaikan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasanya dan kepada PPAT Pengganti serta salinannya disampaikan kepada Pejabat yang berwenang memberi ijin cuti lainnya dan Bupati/Walikota yang bersangkutan.

PPAT Pengganti melaksanakan tugas jabatannya sebagai pengganti PPAT yang menjalankan cuti setelah diterbitkan keputusan atas usul pangangkatan dan setelah yang bersangkutan mengangkat sumpah jabatan. Dalam hal PPAT Pengganti adalah orang yang pernah melaksanakan tugas jabatan sebagai PPAT Pengganti untuk PPAT yang

sama di daerah kerja yang sama, maka dalam melaksanakan tugas jabatannya yang bersangkutan tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT. Sebelum melaksanakan tugasnya PPAT Pengganti wajib menerima protokol PPAT. Dalam hal PPAT yang melaksanakan cuti berhalangan untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Pengganti, maka serah terima protokol PPAT dilakukan oleh kuasa dari PPAT kepada PPAT Pengganti dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Dalam hal PPAT yang digantikan meninggal dunia sebelum berakhirnya masa cuti dan telah ditunjuk PPAT Pengganti maka kewenangan PPAT Pengganti tersebut dengan sendirinya akan berakhir. Dalam menjalankan tugas jabatannya, ketentuan yang berlaku pada PPAT berlaku pula terhadap PPAT Pengganti. PPAT Pengganti bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya.

PPAT wajib melaporkan berakhirnya pelaksanaan cuti kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 1 (satu) minggu setelah jangka waktu cutinya habis dan melaksanakan kembali tugas jabatannya. Sebelum masa cutinya habis, PPAT dapat mengakhiri masa cutinya dan melaksanakan tugas jabatannya kembali. Dalam hal PPAT yang selesai menjalani cuti melaksanakan kembali tugas jabatan PPAT setelah menerima protokol dari PPAT Pengganti. PPAT yang dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti sesuai dengan persetujuan cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali diberhentikan dengan hormat dari jabatannya sebagai PPAT.

Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewajiban untuk mengirimkan daftar laporan Akta-Akta PPAT setiap awal bulan kepada Badan pertanahan Nasional Propinsi/Daerah, Kepala Perpajakan dan Kantor Pajak Bumi dan Bangunan. Selain itu PPAT berkewajiban membuat papan nama, daftar Akta dan menjilid serta warkah pendukung Akta. Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewajiban sebagai berikut:

- a) Menjunjung tinggi Pancasila, Undang-Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b) Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c) Menyampaikan laporan bulanan mengenai Akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d) Menyerahkan protokol PPAT dalam hal PPAT yang berhenti menjabat kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- e) Membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f) Membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja sesuai jam kerja Kantor Pertanahan setempat;

- g) Berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h) Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/ Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;
- i) Melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j) Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k) Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT;
- l) Bagi calon PPAT yang akan diangkat sebagai PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT;
- m) Bagi PPAT yang merangkap jabatan maka, wajib mengajukan permohonan berhenti kepada Kepala Badan;

- n) PPAT yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya;
- o) Sebelum melakukan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan;
- p) Sebelum pembuatan Akta mengenai perbuatan hukum, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya;
- q) PPAT wajib membuat daftar Akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar Akta untuk semua jenis Akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara urut nomor semua Akta yang dibuat serta data lain yang berkaitan dengan pembuatan Akta, dengan kolom-kolom sesuai Lampiran IX.30;
- r) Dalam hal PPAT menjalankan cuti, diberhentikan untuk sementara atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya itu PPAT yang bersangkutan wajib menutup daftar Akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan; dan
- s) Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara wajib dibentuk organisasi dengan menyusun 1

(satu) kode etik profesi PPAT yang berlaku secara nasional untuk ditaati semua anggota.

5. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Berdasarkan Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyatakan bahwa, Akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.⁵¹ Akta PPAT merupakan alat bukti surat Akta yang terdiri atas tanggal dan diberi tanda tangan yang menurut peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar suatu hak atau perikatan yang digunakan dalam pembuktian. Akta yang dibuat oleh PPAT yang diberi wewenang membuat Akta-Akta merupakan Akta Autentik.⁵² Dalam melaksanakan tugasnya PPAT menerapkan prinsip kehati-hatian guna meminimalisir terjadinya gugat menggugat dikemudian hari. Prinsip prudential regulation (peraturan atau prinsip kehati-hatian) pada dasarnya bertolak dari prinsip prudence (hati-hati atau kebijaksanaan). **Black's Law Dictionary** memberikan uraian tentang “*prudence*” sebagai berikut:

“Carefulness, precaution, attentiveness and good judgment, as applied to action or of care reconduct. That degree of care required by the exigencies or circumstance under which it is to be exercised. This term, in the language of the law, is commonly associated with care and diligence ad contrasted with negligence.”

⁵¹ Made Anggara Giri. 2013. *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung*. Lampung. Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta. h. 8.

⁵² Djoko Poernomo. 2006. *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Tesis. PPS Universitas Airlangga. Surabaya. h. 8.

Sebuah Akta PPAT dikatakan sah apabila Akta yang dibuat oleh para pihak harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dalam perundang-undangan. Namun apabila syarat kesepakatan dan kecakapan tidak terpenuhi maka, Akta yang telah dibuat dapat dimintakan pembatalannya melalui Pengadilan. Apabila objek tertentu dan kausa halal tidak terpenuhi maka, Akta yang dibuat batal demi hukum. Ini berarti bahwa Akta tersebut dianggap tidak ada.⁵³

PPAT melaksanakan tugas pembuatan Akta di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan. PPAT dapat membuat Akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan Aktanya para pihak harus hadir dihadapan PPAT di tempat pembuatan Akta yang disepakati.

Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko Akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko Akta dalam rangka pembuatan Akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai Peraturan Perundang-undangan. Pembuatan Akta PPAT dilakukan dengan menghadirkan 2 (dua) orang saksi yang akan memberi kesaksiannya.

⁵³ Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cetakan Ke 1..Raja Grafindo Persada. Jakarta h. 68.

Sebelum pembuatan Akta mengenai perbuatan hukum tertentu, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya. PPAT dapat saja menolak pembuatan Akta, yang tidak didasari data formil. PPAT tidak diperbolehkan membuat Akta atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB). Dalam pembuatan Akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan. Setiap pembuatan Akta, PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya.

6. Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. PPAT diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu, 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, Menteri dapat menunjuk pejabat lain sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Syarat seseorang dapat diangkat menjadi PPAT setelah mengalami perubahan adalah:

- a. Warga Negara Indonesia;
- b. Berusia paling rendah 22 (dua puluh dua) tahun;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. Tidak pernah dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Berijazah sarjana hukum dan lulusan jenjang strata dua kenotariatan atau lulusan program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang agraria/pertanahan;
- h. Telah menjalani magang atau nyata-nyata telah bekerja sebagai karyawan pada kantor PPAT paling sedikit 1 (satu) tahun, setelah lulus pendidikan kenotariatan; dan
- i. PPAT dapat merangkap jabatan sebagai Notaris di tempat kedudukan Notaris. Namun PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi tertentu.

PPAT yang diangkat oleh Kepala Badan, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional. Dimana ujian tersebut diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi. Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan berusia paling kurang 22 (dua puluh dua) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dengan melengkapi persyaratan.⁵⁴

Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT dapat mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan sesuai Lampiran I.⁵⁵ Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan berbagai persyaratan tentunya. Setelah memberikan surat permohonan maka Kepala Badan menerbitkan Keputusan Pengangkatan PPAT.

Keputusan pengangkatan PPAT diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan. Tembusan keputusan pengangkatan PPAT disampaikan kepada pemangku kepentingan. Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT, setelah menerima keputusan pengangkatan, calon PPAT

⁵⁴ Lihat Pasal 14 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵⁵ Lihat Lampiran I: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tanggal 16-5-2006 tentang ketentuan tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah; Lembar Bentuk Surat Permohonan Pengangkatan Sebagai PPAT.

wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan. Apabila calon PPAT tidak melapor dalam jangka waktu tersebut, maka keputusan pengangkatan PPAT yang bersangkutan dibatalkan demi hukum. Maka setelah itu, PPAT sebelum menjalankan jabatannya wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Menteri atau pejabat yang ditunjuk.

PPAT dapat mengajukan permohonan pindah ke daerah kerja lain setelah yang bersangkutan mengajukan permohonan berhenti sebagai PPAT di daerah kerja semula dengan ketentuan masih tersedia formasi di kabupaten/kota tujuan. Permohonan pindah ke daerah kerja lain dapat diajukan dalam rangka penyesuaian dengan kedudukannya sebagai Notaris, bagi PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris.

Permohonan pengangkatan kembali PPAT yang berhenti, diajukan kepada Kepala Badan oleh yang bersangkutan sesuai dalam Lampiran IIIa dan Lampiran IIIb.⁵⁶ Dengan memberikan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja tujuan, dengan melengkapi berbagai persyaratan.⁵⁷

Permohonan pengangkatan kembali karena berhenti atas permintaan sendiri dengan maksud untuk pindah daerah kerja lain dapat diajukan

⁵⁶ Lihat Lampiran IIIa dan Lampiran IIIb: Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tanggal 16-5-2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵⁷ Lihat Pasal 23 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugasnya kurang lebih 3 (tiga) tahun.

Dalam Pasal 8 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatakan bahwa, PPAT dapat berhenti menjabat apabila:

- 1) Telah meninggal dunia;
- 2) Telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diberhentikan oleh Menteri sesuai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan. Ketentuan usia tersebut dapat diperpanjang paling lama 2 (dua) tahun sampai dengan usia 67 (enam puluh tujuh) tahun dengan mempertimbangkan kesehatan yang bersangkutan;
- 3) Diberhentikan oleh Menteri Mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas:
 - a) Diberhentikan dengan hormat karena:
 - (1) Permintaan sendiri;
 - (2) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan;
 - (3) Jiwanya;
 - (4) Merangkap jabatan;
 - (5) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan

(6) Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.

b) Diberhentikan dengan tidak hormat karena:

(1) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; dan

(2) Dijatuhi pidana penjara berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap karena melakukan tindak pidana yang diancam dengan pidana penjara 5 (lima) tahun atau lebih.

c) Diberhentikan sementara karena:

(1) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat;

(2) Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah;

(3) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;

(4) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT;

- (5) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang;
- (6) Berada di bawah pengampunan; dan
- (7) Melakukan perbuatan tercela.

PPAT yang berhenti dari jabatannya tidak berwenang membuat Akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa pemberhentian PPAT. PPAT yang diberhentikan dari jabatannya tidak berwenang membuat Akta PPAT sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan.

PPAT yang berhenti dari jabatannya, wajib menyerahkan protokol PPATnya kepada PPAT, PPAT Sementara atau kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali karena pemberhentian sementara. Penyerahan protokol PPAT yang berhenti menjabat bukan karena meninggal dunia diberikan kepada PPAT lain yang ditentukan oleh PPAT yang berhenti menjabat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal berhenti PPAT yang bersangkutan atau apabila menurut pemberitahuan dari PPAT yang bersangkutan tidak ada yang ditentukan olehnya, ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 hari sejak tanggal penunjukannya tersebut.

Dalam hal PPAT berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang telah ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut. Serah terima protokol PPAT

dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan secara sah, oleh petugas yang ditunjuknya. PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah sebagai penerima protokol, wajib menerima protokol PPAT yang bersangkutan. PPAT wajib menurunkan papan nama PPAT-nya pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

7. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Daerah kerja PPAT sebelum adanya perubahan adalah 1 (satu) wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Namun setelah terdapat perubahan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Pasal 12 sehingga mengatur daerah kerja PPAT adalah 1 (satu) wilayah provinsi. PPAT mempunyai tempat kedudukan di Kabupaten/Kota di Provinsi yang menjadi bagian dari daerah kerja. PPAT dapat berpindah tempat kedudukan dan daerah kerja. PPAT yang akan berpindah alamat kantor yang masih dalam Kabupaten/Kota tempat kedudukan PPAT, wajib melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan kabupaten/kota tempat kedudukan PPAT. Dalam hal PPAT akan berpindah tempat kedudukan ke kabupaten/kota pada daerah kerja yang sama atau berpindah daerah kerja, wajib mengajukan permohonan perpindahan tempat kedudukan

atau daerah kerja kepada Menteri. Dalam hal terjadi pemekaran kabupaten/kota yang mengakibatkan terjadinya perubahan tempat kedudukan PPAT, maka tempat kedudukan PPAT tetap sesuai dengan tempat kedudukan yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah tempat kedudukan yang sesuai. Dalam hal terjadi pemekaran provinsi yang mengakibatkan terjadinya perubahan daerah kerja PPAT, maka daerah kerja PPAT tetap sesuai dengan daerah kerja yang tercantum dalam keputusan pengangkatan PPAT atau PPAT yang bersangkutan mengajukan permohonan pindah daerah kerja secara tertulis. Permohonan tersebut diserahkan kepada Menteri mengenai perubahan tempat kedudukan PPAT atau daerah kerja PPAT. Dalam masa peralihan selama 90 hari PPAT yang bersangkutan berwenang membuat Akta mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di kedudukan yang lama.

8. Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwasannya sebelum adanya perubahan masih terdapat pembagian formasi dalam suatu daerahnya dibuktikan dengan adanya Peraturan Perundang-undangan yang terakhir kali di undangkan yakni, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 2006 tentang Penetapan Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Namun setelah dibuat perubahannya, pada Pasal 14 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah berkaitan dengan pembagian formasi PPAT telah di hapuskan.

C. Tinjauan Umum tentang Pendaftaran Tanah

1. Pengertian Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah Menurut **Budi Harsono**, yaitu suatu rangkaian kegiatan yang dilakukan secara terus, terus menerus untuk mengumpulkan, menghimpun dan menyajikan semua yang berkaitan dengan pertanahan.⁵⁸ Selanjutnya pengertian pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu serangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁵⁹ Kegiatan pendaftaran tanah menjadi suatu kewajiban bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah itu sendiri. Dengan dilakukannya pendaftaran tanah maka mewujudkan suatu Jaminan Kepastian hukum

⁵⁸ Boedi Harsono, 1978, *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*, Esa Studi Klub, Jakarta, h. 9.

⁵⁹ Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, h. 2.

terhadap status hak yang didaftarkan, kepastian terhadap subjek hak, dan kepada Objek hak.

Berdasarkan aturan Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, secara tegas menyebutkan bahwa instansi Pemerintah yang menyelenggarakan kegiatan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN), selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (1) ditegaskan bahwa dalam rangka penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah tersebut, tugas pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain. Selanjutnya dalam Pasal 6 ayat (2), dijelaskan bahwa dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tersebut, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu berdasarkan aturan yang ditentukan. Dari kegiatan pendaftaran tanah tersebut kemudian menghasilkan sertifikat hak atas tanah yang dapat dijadikan sebagai tanda bukti hak terhadap tanah yang dimiliki oleh seseorang atau badan hukum.⁶⁰

Pada penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dijelaskan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia menganut sistem publikasi negatif mengandung unsur positif, artinya dalam kegiatan pendaftaran tanah akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang

⁶⁰ Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Op.Cit., h. 2.

berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Hal tersebut dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa pendaftaran tanah meliputi surat-surat tanda bukti berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mempunyai kedudukan yang sangat penting, tidak hanya sebagai aturan pelaksana dari ketentuan Pasal 19 UUPA, melainkan juga menjadi suatu hal yang krusial dalam mendukung jalannya administrasi pertanahan sebagai salah satu Program Catur tertib Pertanahan dan hukum Pertanahan di Indonesia. **Maria S.W. Sumardjono** berpendapat bahwa, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 terbit karena adanya suatu kesadaran akan pentingnya peran tanah dalam hal pembangunan sehingga memerlukan adanya suatu kepastian hukum di bidang pertanahan. Secara normatif, kepastian hukum itu membutuhkan adanya seperangkat peraturan perundang-undangan yang mampu mendukung aturan pelaksanaannya, yang kemudian peraturan tersebut secara empiris perlu dilaksanakan secara konsisten dan konsekuen oleh sumber daya manusia sebagai pendukung kegiatan pendaftaran tanah.⁶¹

2. Tujuan Pendaftaran Tanah

Dalam kegiatan pendaftaran tanah pastinya memiliki tujuan yang jelas, sehingga hasil dari kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah tersebut dapat dirasakan oleh masyarakat luas. Tujuan dilaksanakannya

⁶¹ Maria S. W. Sumardjono, Op.Cit., h. 1.

pendaftaran tanah berdasarkan aturan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sebagai berikut⁶²:

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

Adapun kegiatan pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap berkaitan dengan bidang-bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap atau masih dalam sengketa, serta terhadap bidang-bidang tanah yang belum dikeluarkan sertifikat tanahnya.⁶³

3. Manfaat Pendaftaran Tanah

Manfaat utama dari diselenggarakannya kegiatan pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat terhadap sahnya perbuatan hukum tertentu, pendaftaran tersebut memiliki fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahnya perbuatan hukum itu. Artinya dengan tidak dilakukannya pendaftaran terhadap bidang-bidang tanah yang belum

⁶² Boedi Harsono, 2000, *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h. 425.

⁶³ *Ibid*, h. 430.

terdaftar maka perbuatan hukum tersebut dianggap tidak sah menurut hukum.⁶⁴ Maksud dari dilakukannya pendaftaran tanah adalah agar para pihak yang bersangkutan dengan mudah mengetahui status, kedudukan hukum, letak, luas, batas-batas, siapa yang memiliki, dan beban-beban yang melekat di atas tanah tersebut.

Dengan dilakukannya kegiatan pendaftaran tanah terhadap bidang-bidang tanah yang belum didaftarkan haknya melalui Kantor Pertanahan, terdapat beberapa manfaat yang diperoleh masyarakat dan pemerintah, diantaranya yaitu:

a. Bagi Masyarakat

- 1) Manfaat dilakukannya kegiatan pendaftaran untuk masyarakat yaitu adanya jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah yang telah mendaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan setempat;
- 2) Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, dapat menghindari adanya konflik yang timbul berkaitan dengan masalah pertanahan. Dengan adanya sertifikat hak atas tanah, maka dapat dibuktikan mengenai data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimiliki oleh seseorang; dan
- 3) Dengan didaftarkannya hak atas tanah, maka para pihak yang membutuhkan informasi berkaitan dengan objek tersebut dapat

⁶⁴ Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka, Surabaya, h. 172.

dengan mudah mendapatkan data-data melalui Badan Pertanahan Nasional setempat.

b. Bagi Pemerintah

- 1) Dengan dilakukannya pendaftaran tanah, maka mewujudkan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;
- 2) Memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang suatu bidang, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang telah terdaftar di Kantor Pertanahan; dan
- 3) Pemerintah memiliki informasi atas suatu bidang, satuan rumah susun dan hak-hak lainnya yang telah didaftarkan melalui Kantor Pertanahan, sehingga apabila diperlukan data-data berkaitan dengan tanah, pemerintah dapat memperoleh informasi dengan cepat melalui Kantor Pertanahan setempat.

4. Kegiatan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah di Indonesia sejak masa penjajahan Belanda telah ada, khususnya untuk mengelola hak-hak barat dan pada awal kemerdekaan pendaftaran tanah di Indonesia berada di Departemen Kehakiman yang bertujuan untuk menyempurkan kedudukan dan kepastian hak atas tanah yang meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan terhadap semua tanah yang berada dalam wilayah Republik Indonesia; dan

b. Pembukuan hak atas tanah serta pencatatan pemindahan hak atas tanah tersebut.⁶⁵

Berdasarkan aturan Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah, menjelaskan bahwa pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilaksanakan melalui pendaftaran secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Proses pendaftaran tersebut dijelaskan sebagai berikut⁶⁶:

a. Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk pertama kali dan dilakukan secara serentak, biasanya dilakukan oleh Pemerintah yang didasarkan pada suatu rencana kerja yang diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Secara Sistematis. Kegiatan pendaftaran secara sistematis dilaksanakan di wilayah-wilayah yang telah ditetapkan oleh Pemerintah, khususnya di wilayah pedesaan yang masih banyak terdapat bidang tanah yang belum didaftarkan haknya. Dalam hal suatu wilayah yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis, pendaftarannya dapat dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis;⁶⁷

⁶⁵ Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta, h. 33.

⁶⁶ Pasal 13, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, h. 6.

⁶⁷ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Op.Cit., hlm. 428.

b. Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali terhadap satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan yang dilakukan secara individu atau massal. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan.

Terdapat dua asas yang dikenal dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, yaitu sebagai berikut:

a. Asas Spesialitas

Asas spesialitas dapat dilihat dengan adanya data fisik dari suatu bidang tanah yang telah didaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya; dan⁶⁸

b. Asas Publisitas

Asas publisitas dapat dilihat dengan adanya data yuridis mengenai hak atas tanah yang telah didaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah

⁶⁸ Pasal 1 angka 6, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, h. 2.

dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang hak dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.⁶⁹

5. Sistem Pendaftaran Tanah

Sistem pendaftaran tanah di Indonesia dilakukan melalui 2 (dua) cara, diantaranya yaitu⁷⁰:

a. Sistem Pendaftaran Hak (*Registration of Titles*)

Dalam sistem pendaftaran hak yang didaftarkan adalah haknya. Hak tersebut didaftarkan dalam suatu daftar isian yang disebut register (buku tanah). Akta pemberian hak menjadi sumber data yuridis untuk mendaftarkan hak yang diberikan dalam buku tanah. Selanjutnya Akta pemindahan hak atau pembebanan hak berfungsi sebagai sumber data untuk mendaftarkan perubahan-perubahan terhadap haknya ke dalam buku tanah yang bersangkutan. Dalam setiap pencatatan hak harus dibuktikan dengan Akta. Pada sistem pendaftaran hak, Pejabat Pendaftaran Tanah bersikap aktif artinya sebelum dilakukan pendaftaran haknya dalam buku tanah dan pencatatan perubahan-perubahan haknya kemudian oleh Pejabat Pendaftaran Tanah dilakukan pengujian kebenaran data yang dimuat di dalam Akta yang bersangkutan;

b. Sistem Pendaftaran Akta (*Registration of Deeds*)

Dalam sistem pendaftaran Akta yang didaftarkan adalah Akta-akta yang bersangkutan. Pejabat Pendaftaran Tanah bersikap pasif dan

⁶⁹ Pasal 1 angka 7, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, h. 2.

⁷⁰ Boedi Harsono, *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Op.Cit., h. 430.

tidak akan melakukan pengujian kebenaran data yang disebut dalam Akta yang didaftar. Tanda bukti hak dalam sistem ini, dapat dibuktikan dengan adanya Salinan Akta yang sudah dibubuhi catatan pendaftaran dan surat ukur. Apabila terjadi perubahan hak maka wajib dbuatkan Akta oleh Notaris sebagai buktinya. Dalam sistem ini, Akta-Akta yang dibuat menjadi data yuridis.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, sistem pendaftaran tanah yang berlaku adalah sistem pendaftaran hak (*Registration of Titles*). Pada sistem pendaftaran tersebut, subjek yang tercatat dalam buku tanah adalah dianggap pemegang hak atas tanah hingga dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain yang merasa berhak atas tanah tersebut. Bukti bahwa sistem pendaftaran tanah yang berlaku adalah sistem pendaftaran hak, hal tersebut dapat diketahui dari adanya buku tanah sebagai suatu dokumen yang memuat adanya data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta terbitnya sertifikat hak atas tanah sebagai bukti telah dilakukannya pendaftaran terhadap hak-hak atas tanah.

Dalam proses pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah dikenal adanya dua sistem pendaftaran tanah, yaitu:

- 1) Sistem Publikasi Positif

Pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan dengan sistem publikasi positif artinya terhadap seseorang yang telah melakukan pendaftaran sebagai pemegang hak atas tanah maka kedudukan

haknya tidak dapat diganggu gugat. Dalam sistem ini, Negara sebagai pendaftar telah menjamin bahwa pendaftaran yang sudah dilakukan adalah benar; dan⁷¹

2) Sistem Publikasi Negatif

Pelaksanaan pendaftaran tanah dengan sistem publikasi negatif artinya bahwa sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan dijadikan sebagai tanda bukti hak yang kuat. Semua keterangan yang terdapat dalam sertifikat hak atas tanah mempunyai kekuatan hukum yang harus diterima sebagai keterangan yang benar oleh hakim, selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya dengan alat pembuktian lainnya.⁷²

6. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Selanjutnya dalam Pasal 12 ayat (1) menyebutkan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi⁷³:

- a. Pengumpulan dan pengelolaan data fisik;
- b. Pembuktian hak dan pembukuannya;
- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis; dan
- e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

⁷¹ Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta, h. 263.

⁷² Soedikno Mertokusumo, 1998, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta, h. 9.

⁷³ Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, hlm. 7.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 12 ayat (2) meliputi:

- 1) Pendaftaran pemeliharaan dan pembebanan hak; dan
- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

7. Pendaftaran Tanah Yang Harus Dilakukan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat pelaksana yang melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah, untuk itu PPAT wajib menyampaikan Akta yang telah dibuat kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya Akta yang dibuat untuk selanjutnya dapat dilaksanakan proses pendaftaran.⁷⁴ Berdasarkan aturan tersebut disebutkan bahwa Akta-akta yang wajib didaftarkan oleh PPAT adalah Akta Jual beli, Hibah, Tukar-menukar, Akta Pembagian Hak Bersama. Pada peraturan tersebut dijelaskan bahwa kewajiban PPAT hanya terbatas pada penyampaian Akta beserta berkas-berkas yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan.

Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melanggar atau mengabaikan ketentuan dalam melaksanakan tugas dan kewajibannya akan dikenai sanksi berupa tindakan administratif seperti teguran tertulis sampai dengan diberhentikan dari jabatannya, dengan tidak mengurangi kemungkinan

⁷⁴ Pasal 40, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

untuk dituntut ganti rugi oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan akibat diabaikannya ketentuan tersebut.⁷⁵

D. Hukum Pertanahan menurut Kajian Islam

Hukum pertanahan dalam Islam dapat didefinisikan sebagai hukum-hukum Islam mengenai tanah dalam kaitannya dengan hak kepemilikan (milkiyah), pengelolaan (tasharruf), dan pendistribusian (tauzi') tanah.⁷⁶

Dalam studi hukum Islam, hukum pertanahan dikenal dengan istilah Ahkam Al-Aradhi. (Al-Nabhani, An-Nizham Al- Iqtishadi fi Al-Islam, hal. 128). Pada umumnya para fuqaha (ahli hukum Islam) membahas hukum pertanahan ini dalam studi mereka mengenai pengelolaan harta benda (al-amwal) oleh Negara. Para fuqaha itu misalnya **Imam Abu Yusuf** dengan kitabnya Al-Kharaj, Imam Yahya bin Adam dengan kitabnya Al-Kharaj, dan **Imam Abu Ubaid** dengan kitabnya Al-Amwal. Sebagian ulama seperti **Imam Al-Mawardi** membahas pertanahan dalam kitabnya Al-Ahkam Al-Sulthaniyah yang membahas hukum tata Negara menurut Islam. Demikian pula Imam Abu Ya'la dalam kitabnya Al-Ahkam Al-Sulthaniyah.

Pada masa modern kini pun tak sedikit ulama yang membahas hukum pertanahan dalam perpektif Islam. Misalnya **Abdul Qadim Zalum** dalam kitabnya Al-Amwal fi Daulah al-Khilafah, Athif Abu Zaid Sulaiman Ali dalam kitabnya Ihya` Al-Aradhi al-Mawat fi al-Islam (1416 H), dan **Amin**

⁷⁵ Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h. 514.

⁷⁶ Mahasari, Jamaluddin, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, h. 39

Syauman dalam kitabnya *Bahtsun fi Aqşam Al-Aradhiin fi Asy-Syariah Al-Islamiyah wa Ahkamuhaa*.

Tulisan ini akan menjelaskan secara ringkas hukum pertanahan dalam Syariah Islam, khususnya yang terkait dengan kepemilikan, pemanfaatan, dan pendistribusian tanah. Dalam pandangan Islam, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi termasuk tanah hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Firman Allah SWT

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ ۝

Artinya : "Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)." (QS An-Nuur [24] : 42).

Allah SWT juga berfirman

لَهُ مُلْكُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ تَحْيِيهِ وَيُمِيتُهُ وَهُوَ عَلَىٰ كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ ۝

(artinya), "Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu." (QS Al-Hadid [57] : 2).

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata.⁷⁷

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (istikhlaf) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya.

⁷⁷ Ghadiy, Yasin, 1994, *Al-Amwal wa Al-Amlak al-'Ammah fil Islam*, Mu'tah : Mu'assasah Raam, h. 19

Firman Allah SWT:

ءَامِنُوا بِاللّٰهِ وَرَسُوْلِهِۦ ۚ وَاَنْفِقُوْا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُّسْتَحْلِفِيْنَ فِيْهِ ۗ فَاَلَّذِيْنَ ءَامَنُوْا
مِنْكُمْ وَاَنْفَقُوْا هُمْ اَجْرٌ كَبِيْرٌ ﴿٧﴾

(artinya), "Dan nafkahkanlah sebagian dari hartamu yang Allah telah menjadikan kamu menguasainya." (QS Al-Hadid [57] : 7).

Menafsirkan ayat ini, Imam Al-Qurthubi berkata, "Ayat ini adalah dalil bahwa asal usul kepemilikan (ashlul milki) adalah milik Allah SWT, dan bahwa manusia tak mempunyai hak kecuali memanfaatkan (tasharruf) dengan cara yang diridhai oleh Allah SWT." (Tafsir Al-Qurthubi, Juz I hal. 130).

Dengan demikian, Islam telah menjelaskan dengan gamblang filosofi kepemilikan tanah dalam Islam. Intinya ada 2 (dua) poin, yaitu : Pertama, pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT. Kedua, Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah.

Maka dari itu, filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada 1 (satu) hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja (Syariah Islam).⁷⁸ Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki.

⁷⁸ Abduh, Isa & Yahya, Ahmad Ismail, *Al-Milkiyah fi Al-Islam*, Kairo : Darul Ma'arif, t.t. h. 138

Firman Allah SWT:

قُلِ اللَّهُ أَعْلَمُ بِمَا لَبِثُوا ۗ لَهُ غَيْبُ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضِ ۗ أَبْصَرَ بِهِ ۗ
وَأَسْمِعَ ۗ مَا لَهُمْ مِّن دُونِهِ ۗ مِنْ وَلِيٍّ وَلَا يُشْرِكُ فِي حُكْمِهِ ۗ أَحَدًا ﴿١٨﴾

(artinya), "Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum." (QS Al-Kahfi [18] : 26).

Kepemilikan (milkiyah, ownership) dalam Syariah Islam didefinisikan sebagai hak yang ditetapkan oleh Allah SWT bagi manusia untuk memanfaatkan suatu benda. (idznu asy-Syari' bi al-intifa' bil-'ain).⁷⁹ Kepemilikan tidaklah lahir dari realitas fisik suatu benda, melainkan dari ketentuan hukum Allah pada benda itu.⁸⁰

Syariah Islam telah mengatur persoalan kepemilikan tanah secara rinci, dengan mempertimbangkan 2 (dua) aspek yang terkait dengan tanah, yaitu : (1) zat tanah (raqabah al-ardh), dan (2) manfaat tanah (manfaah al-ardh), yakni penggunaan tanah untuk pertanian dan sebagainya.

Dalam Syariah Islam ada 2 (dua) macam tanah yaitu : (1) tanah usyriah (al-ardhu al-'usyriyah), dan (2) tanah kharajiyah (al-ardhu al-kharajiyah).⁸¹

Tanah Usyriah adalah tanah yang penduduknya masuk Islam secara damai tanpa peperangan, contohnya Madinah Munawwarah dan Indonesia.

Termasuk tanah usyriah adalah seluruh Jazirah Arab yang ditaklukkan dengan

⁷⁹ Al-Nabhani , 2004, *Al-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, Darul Ummah, Beirut, h. 73

⁸⁰ Abdul Ghani, Muhammad, *Al-'Adalah fi An-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, (t.tp : t.p), t.t. h. 8

⁸¹ Al-Nabhani, Taqiyuddin, 2003, *Al-Syakhshiyah Al-Islamiyah, Juz II*, Darul Ummah, Beirut, h. 237

peperangan, misalnya Makkah, juga tanah mati yang telah dihidupkan oleh seseorang (ihya`ul mawat).

Tanah usyriah ini adalah tanah milik individu, baik zatnya (raqabah), maupun pemanfaatannya (manfaah). Maka individu boleh memperjualbelikan, menggadaikan, menghibahkan, mewariskan, dan sebagainya.

Tanah usyriah ini jika berbentuk tanah pertanian akan dikenai kewajiban usyr (yaitu zakat pertanian) sebesar sepersepuluh (10 %) jika diairi dengan air hujan (tadah hujan). Jika diairi dengan irigasi buatan zakatnya 5 %. Jika tanah pertanian ini tidak ditanami, tak terkena kewajiban zakatnya. Sabda Nabi SAW, "Pada tanah yang diairi sungai dan hujan zakatnya sepersepuluh, pada tanah yang diairi dengan untuk zakatnya setengah dari sepersepuluh." **(HR Ahmad, Muslim, dan Abu Dawud).**

Jika tanah usyriah ini tidak berbentuk tanah pertanian, misalnya berbentuk tanah pemukiman penduduk, tidak ada zakatnya. Kecuali jika tanah itu diperdagangkan, maka terkena zakat perdagangan. Jika tanah usyriah ini dibeli oleh seorang non muslim (kafir), tanah ini tidak terkena kewajiban usyr (zakat), sebab non muslim tidak dibebani kewajiban zakat.

Tanah Kharajiyah adalah tanah yang dikuasai kaum muslimin melalui peperangan (al-harb), misalnya tanah Irak, Syam, dan Mesir kecuali Jazirah Arab, atau tanah yang dikuasai melalui perdamaian (al-shulhu), misalnya tanah Bahrain dan Khurasan.

Tanah kharajiyah ini zatnya (raqabah) adalah milik seluruh kaum muslimin, di mana Negara melalui Baitul Mal bertindak mewakili kaum muslimin. Ringkasnya, tanah kharajiyah ini zatnya adalah milik Negara. Jadi tanah kharajiyah zatnya bukan milik individu seperti tanah kharajiyah. Namun manfaatnya adalah milik individu. Meski tanah tanah kharajiyah dapat diperjualbelikan, dihibahkan, dan diwariskan, namun berbeda dengan tanah usyriyah, tanah kharajiyah tidak boleh diwakafkan, sebab zatnya milik Negara. Sedang tanah usyriyah boleh diwakafkan sebab zatnya milik individu.

Tanah kharajiyah ini jika berbentuk tanah pertanian akan terkena kewajiban kharaj (pajak tanah, land tax), yaitu pungutan yang diambil Negara setahun sekali dari tanah pertanian yang besarnya diperkirakan sesuai dengan kondisi tanahnya. Baik ditanami atau tidak, kharaj tetap dipungut.

Tanah kharajiyah yang dikuasai dengan perang (al-harb), kharajnya bersifat abadi. Artinya kharaj tetap wajib dibayar dan tidak gugur, meskipun pemiliknya masuk Islam atau tanahnya dijual oleh non muslim kepada muslim. Sebagaimana **Umar bin Khaththab** tetap memungut kharaj dari tanah kharajiyah yang dikuasai karena perang meski pemiliknya sudah masuk Islam.

Tapi jika tanah kharajiyah itu dikuasai dengan perdamaian (al-shulhu), maka ada 2 (dua) kemungkinan :

1. Jika perdamaian itu menetapkan tanah itu menjadi milik kaum muslimin, kharajnya bersifat tetap (abadi) meski pemiliknya masuk Islam atau tanahnya dijual kepada muslim; dan
2. Jika perdamaian itu menetapkan tanah itu menjadi milik mereka (non muslim), kedudukan kharaj sama dengan jizyah, yang akan gugur jika pemiliknya masuk Islam atau tanahnya dijual kepada muslim.

Jika tanah kharajiyah yang ada bukan berbentuk tanah pertanian, misal berupa tanah yang dijadikan pemukiman penduduk, maka ia tak terkena kewajiban kharaj. Demikian pula tidak terkena kewajiban zakat (usyr). Kecuali jika tanah itu diperjualbelikan, akan terkena kewajiban zakat perdagangan.

Namun kadang kharaj dan zakat (usyr) harus dibayar bersama-sama pada satu tanah. Yaitu jika ada tanah kharajiyah yang dikuasai melalui perang (akan terkena kharaj abadi), lalu tanah itu dijual kepada muslim (akan terkena zakat/usyr). Dalam kondisi ini, kharaj dibayar lebih dulu dari hasil tanah pertaniannya. Lalu jika sisanya masih mencapai nishab, zakat pun wajib dikeluarkan.

Menurut Abdurrahman Al-Maliki, tanah dapat dimiliki dengan 6 (enam) cara menurut hukum Islam, yaitu melalui :

1. jual beli;
2. waris;
3. hibah;
4. ihya`ul mawat (menghidupkan tanah mati);

5. tahjir (membuat batas pada tanah mati); dan
6. iqtha` (pemberian Negara kepada rakyat).⁸²

Mengenai jual-beli, waris, dan hibah sudah jelas. Adapun ihya`ul mawat artinya adalah menghidupkan tanah mati (al- mawat). Pengertian tanah mati adalah tanah yang tidak ada pemiliknya dan tidak dimanfaatkan oleh seorang pun. Menghidupkan tanah mati, artinya memanfaatkan tanah itu, misalnya dengan bercocok tanam padanya, menanaminya dengan pohon, membangun bangunan di atasnya, dan sebagainya. Sabda Nabi SAW, "Barangsiapa yang menghidupkan tanah mati, maka tanah itu menjadi miliknya." (HR Bukhari)

Tahjir artinya membuat batas pada suatu tanah. Nabi SAW bersabda, "Barangsiapa membuat suatu batas pada suatu tanah (mati), maka tanah itu menjadi miliknya." (HR Ahmad).

Sedang iqtha`, artinya pemberian tanah milik Negara kepada rakyat. Nabi SAW pada saat tiba di kota Madinah, pernah memberikan tanah kepada **Abu Bakar As-Shiddiq** dan **Umar bin Khaththab**. Nabi SAW juga pernah memberikan tanah yang luas kepada **Zubair bin Awwam**.

Syariat Islam menetapkan bahwa hak kepemilikan tanah pertanian akan hilang jika tanah itu ditelantarkan 3 (tiga) tahun berturut-turut. Negara akan menarik tanah itu dan memberikan kepada orang lain yang mampu mengolahnya.

Umar bin Khaththab pernah berkata, "Orang yang membuat batas pada tanah (muhtajir) tak berhak lagi atas tanah itu setelah 3 (tiga) tahun

⁸² Al-Maliki, Abdurrahman, 1963, *As-Siyasah Al-Iqtishadiyah al-Mutsala*, t.tp : Hizbut Tahrir, h. 51

ditelantarkan.” **Umar** pun melaksanakan ketentuan ini dengan menarik tanah pertanian milik **Bilal bin Al-Harits Al-Muzni** yang ditelantarkan 3 (tiga) tahun. Para sahabat menyetujuinya sehingga menjadi Ijma’ Sahabat (keepakatan para sahabat Nabi SAW) dalam masalah ini.

Pencabutan hak milik ini tidak terbatas pada tanah mati (mawat) yang dimiliki dengan cara tahjir (pembuatan batas) saja, namun juga meliputi tanah pertanian yang dimiliki dengan cara-cara lain tas dasar Qiyas. Misalnya, yang dimiliki melalui jual beli, waris, hibah, dan lain-lain. Sebab yang menjadi alasan hukum (illat, ratio legis) dari pencabutan hak milik bukanlah cara-cara memilikinya, melainkan penelantaran selama tiga tahun (ta’thil al-ardh).

Syariah Islam mengharuskan pemilik tanah pertanian untuk mengolahnya sehingga tanahnya produktif. Negara dapat membantunya dalam penyediaan sarana produksi pertanian, seperti kebijakan Khalifah **Umar bin Khathab** memberikan bantuan sarana pertanian kepada para petani Irak untuk mengolah tanah mereka.

Jika pemilik tanah itu tidak mampu mengolahnya, dianjurkan untuk diberikan kepada orang lain tanpa kompensasi. Nabi SAW bersabda, ”Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya.” (**HR Bukhari**).

Jika pemilik tanah pertanian menelantarkan tanahnya selama tiga tahun, maka hak kepemilikannya akan hilang, sebagaimana telah diterangkan sebelumnya.

Lahan pertanian tidak boleh disewakan, baik tanah kharajiyah maupun tanah usyriyah, baik sewa itu dibayar dalam bentuk hasil pertaniannya maupun dalam bentuk lainnya (misalnya uang).

Rasulullah SAW bersabda, "Barangsiapa mempunyai tanah (pertanian), hendaklah ia mengolahnya, atau memberikan kepada saudaranya, jika ia enggan [memberikan] maka tahanlah tanahnya itu." **(HR Bukhari)**. Dalam hadis sahih riwayat Muslim, Rasulullah SAW telah melarang mengambil upah sewa (ajrun) atau bagi hasil (hazhun) dari tanah. Hadis-hadis ini dengan jelas melarang penyewaan lahan pertanian (ijaratul ardh).

Sebagian ulama membolehkan penyewaan lahan pertanian dengan sistem bagi hasil, yang disebut muzara'ah. Dengan dalil bahwa Rasulullah SAW telah bermuamalah dengan penduduk Khaibar dengan sistem bagi hasil, yakni setengah hasilnya untuk Rasulullah SAW dan setengah hasilnya untuk penduduk Khaibar.

Dalil ini kurang kuat, karena tanah Khaibar bukanlah tanah pertanian yang kosong, melainkan tanah berpohon. Jadi muamalah yang dilakukan Nabi SAW adalah bagi hasil merawat pohon yang sudah ada, yang disebut musaqat, bukan bagi hasil dari tanah kosong yang kemudian baru ditanami (muzara'ah). Tanah Khaibar sebagian besar adalah tanah berpohon (kurma), hanya sebagian kecil saja yang kosong yang dapat ditanami.

Larangan ini khusus untuk menyewakan lahan pertanian untuk ditanami. Adapun menyewakan tanah bukan untuk ditanami, misal untuk dibuat kandang peternakan, kolam ikan, tempat penyimpanan (gudang), untuk

menjemur padi, dan sebagainya, hukumnya boleh-boleh saja sebab tidak ada larangan Syariah dalam masalah ini.

Tanah yang di dalamnya ada tambang, misalkan minyak, emas, perak, tembaga, dan sebagainya, ada 2 (dua) kemungkinan : (1) tanah itu tetap menjadi milik pribadi/Negara jika hasil tambangnya sedikit. (2) tanah itu menjadi milik umum jika hasil tambangnya banyak.

Nabi SAW pernah memberikan tanah bergunung dan bertambang kepada **Bilal bin Al-Harits Al-Muzni (HR Abu Dawud)**. Ini menunjukkan tanah yang bertambang boleh dimiliki individu jika tambangnya mempunyai kapasitas produksinya sedikit.

Nabi SAW suatu saat pernah memberikan tanah bertambang garam kepada **Abyadh bin Hammal**. Setelah diberitahu para sahabat bahwa hasil tambang itu sangat banyak, maka Nabi SAW menarik kembali tanah itu dari Abyadh bin Hammal. **(HR Tirmidzi)**. Ini menunjukkan tanah dengan tambang yang besar kapasitas produksinya, menjadi milik umum yang dikelola Negara, tidak boleh dimiliki dan dikelola oleh individu (swasta).⁸³

Hima adalah tanah atau wilayah yang ditetapkan secara khusus oleh Negara untuk kepentingan tertentu, tidak boleh dimanfaatkan oleh individu. Misalnya menetapkan hima pada suatu tambang tertentu, katakanlah tambang emas dan perak di Papua, khusus untuk keperluan membeli alutsista (alat utama sistem persenjataan).

⁸³ Al-Nabhani, 2003, *Taqiyuddin, Al-Syakhshiyah Al-Islamiyah, Juz II*, Darul Ummah, Beirut. h. 220

Rasulullah SAW dan para khalifah sesudahnya pernah menetapkan hima pada tempat-tempat tertentu. Rasulullah SAW pernah menetapkan Naqi` (nama padang rumput di kota Madinah) khusus untuk menggembalakan kuda-kuda milik kaum muslimin, tidak untuk lainnya. Abu Bakar pernah menetapkan Rabdzah (nama padang rumput juga) khusus untuk menggembalakan unta-unta zakat, bukan untuk keperluan lainnya.⁸⁴



⁸⁴ Zallum, Abdul Qadim, 2004, *Al-Amwal fi Daulah al-Khilafah*, Darul Ummah, Beirut, h.

BAB III
HASIL PENELITIAN, PEMBAHASAN DAN PEMBUATAN
AKTA/LITIGASI

A. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali

Hakekatnya salah satu hal penting dalam pengaturan tanah oleh Negara adalah adanya Jaminan Kepastian Hukum bagi pemilik hak atas tanah. Untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah, Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) sebagai landasan hukum pengaturan tentang pertanahan di Indonesia, memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah.⁸⁵

Berlakunya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), maka hak-hak atas tanah sejak tanggal 24 September 1960 diubah (dikonversi) menjadi Hukum Tanah Nasional. Yaitu, Hak Milik (HM), Hak Guna Usaha (HGU), Hak Guna Bangunan (HGB) dan Hak Pakai (HP).

Hak-hak tersebut menurut UUPA harus didaftar sesuai Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Peraturan Pemerintah ini merupakan pelaksanaan ketentuan Pasal 19 UUPA. Kemudian pada tahun 1997, Peraturan Pemerintah ini disempurnakan

⁸⁵ Muhammad Muthohar, Amin Purnawan, 2017, *Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali)* dalam *Jurnal Akta* Volume 4 (4), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula

menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, harus dibuktikan dengan suatu Akta yang disebut Akta tanah. Akta ini membuktikan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah dan pembebanan hak-hak atas tanah dengan hak tanggungan. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting sekali keberadaannya, hal ini bahwa dengan adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut akan memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan-penjelasan yang menyangkut pembuatan Akta dalam rangka pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan.⁸⁶

Peran PPAT dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Grobogan merupakan kewenangan yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2007 Tentang Pendaftaran Tanah. Peran tersebut dalam bentuk pelayanan pembuatan Akta tanah dalam rangka pendaftaran tanah.

Tugas pokok dan kewenangan dari PPAT sesungguhnya adalah sebagaimana disebutkan Pasal 2 ayat (10) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta

⁸⁶ Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Jurnal NEGARA HUKUM: Membangun Hukum Untuk Keadilan dan Kesejahteraan Vol. 2, No. 2, November 2011

sebagaimana bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*), pembagian hak bersama, pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah hak milik, pemberian hak tanggungan, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Menurut **Erni Kusmiati, SH.,M.Kn**, PPAT Kabupaten Grobogan mengatakan bahwa *“tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat Akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yg akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”*⁸⁷

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat Akta-Akta Autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Menurut **Erni Kusmiati, SH.,M.Kn**, PPAT di Kabupaten Grobogan mengatakan bahwa *“peran PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan*

⁸⁷ Hasil wawancara dengan Erni Kusmiati, SH.,M.Kn, PPAT Kabupaten Grobogan, pada tanggal 22 April 2022, pukul 10.05 WIB

pendaftaran tanah dengan membuat Akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum.”⁸⁸

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum membuat Akta perlu meneliti apakah secara administratif sebidang tanah tersebut memenuhi syarat untuk dilakukan perbuatan hukum dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berada dalam daerah kerjanya.

Menurut **Erni Kusmiati, SH.,M.Kn**, PPAT di kabupaten Grobogan bahwa masyarakat yang ingin membuat Akta tanah dalam rangka pendaftaran tanah harus melengkapi berkas persyaratan sebagai berikut :⁸⁹

1. Bukti identitas (KTP dan KK);
2. Melampirkan berupa Segel atau girik);
3. Surat keterangan penguasaan tanah; dan
4. Bukti pelunasan PBB.

Peran PPAT dalam membuat Akta pertanahan sesuai dengan pandangan Efendi Perangin yang menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat Akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.⁹⁰

Akta pertanahan pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Akan tetapi PPAT

⁸⁸ Hasil wawancara dengan Erni Kusmiati, SH.,M.Kn, PPAT Kabupaten Grobogan, pada tanggal 22 April 2022, pukul 10.05 WIB

⁸⁹ Hasil wawancara dengan Erni Kusmiati, SH.,M.Kn, PPAT Kabupaten Grobogan, pada tanggal 22 April 2022, pukul 10.05 WIB

⁹⁰ Efendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, h. 3

sebelum membuat Akta, mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam Akta PPAT benar-benar sudah dimengerti dan sesuai dengan apa yang dikehendaki para pihak. Sehingga PPAT harus membacakan sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, termasuk juga memberikan pemahaman tentang peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak setelah penandatanganan Akta. Sehingga, para pihak dengan bebas tanpa paksaan untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Hal ini tentunya telah diatur dalam Pasal 52 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa:

1. PPAT melaksanakan tugas pembuatan Akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan Perundang-undangan; dan
2. PPAT dapat membuat Akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan Aktanya para pihak harus hadir di hadapan PPAT di tempat pembuatan Akta yang disepakati.

PPAT bertanggungjawab terhadap dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum. Kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam Akta Autentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga PPAT bertanggungjawab terhadap sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap

serta menjamin Autensitas Akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab Kantor Pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT. Adapun fungsi dan tanggung jawab tersebut meliputi :

1. Membuat Akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak;
 2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam Akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan;
 3. PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam Akta Autentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan
 4. PPAT bertanggung jawab sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas Akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.
-

Hubungan PPAT dan Kantor Pertanahan dalam rangka Pendaftaran Tanah sudah jelas dan saling berhubungan. 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. Keberadaan PPAT sangat berperan dalam Pendaftaran Tanah karena tanpa ada PPAT persoalan-persoalan tentang Pendaftaran Tanah akan membuat pemerintah tidak sistematis, lancar dalam menangani persoalan-persoalan hubungan hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Dalam Pasal 6 ayat (2) menjelaskan bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tersebut menurut PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan pelaksanaan lainnya. Sehingga Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat juga penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadikan landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang lebih cepat.

Dalam ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 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 disampaikannya Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah membuat Akta Autentik yang berperan dalam memberikan data yuridis terhadap perubahan data pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya PPAT Kabupaten Grobogan tetap berpegang teguh pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maupun Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut penulis, Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dianalisis menggunakan teori kepastian hukum bahwa bahwa suatu pendaftaran tanah harus memiliki alat pembuktian yang kuat dan pasti dengan segala akibatnya serta dapat dipertanggung jawabkan menurut hukum. Kemudian tugas dari kaidah-kaidah hukum tersebut adalah demi menjamin adanya suatu kepastian hukum. Dengan adanya pemahaman kaidah-kaidah hukum tersebut, masyarakat menyadari betul bahwa dengan tertib administrasi maka akan terwujud suatu kepastian hukum. Adanya suatu kegiatan pendaftaran hak atas tanah melalui Kantor Pertanahan, maka kemudian mewujudkan suatu alat

bukti berupa sertifikat hak atas tanah. Dengan adanya alat bukti tersebut terhadap pemegang hak atas tanah sudah dijamin kepastian hukumnya oleh Pemerintah.

B. Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang di lakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Grobogan

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁹¹

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran tanah menurut ketentuan Peraturan Pemerintah, sebagaimana diketahui bahwa semula Jawatan Pendaftaran tanah adalah bernaung di bawah Departemen Kehakiman, dengan dibentuknya Departemen Agraria maka Jawatan Pendaftaran tanah digabungkan dengan Departemen Agraria yang kemudian berubah menjadi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional yang merupakan instansi sendiri.

⁹¹ Ratih Mega Puspa Sari, Gunarto, 2018, *Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli*, dalam *Jurnal Akta* Volume 5 (1), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula

Setelah keluarnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 dengan dibentuknya Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka yang berhubungan dengan hak-hak atas tanah merupakan wewenang dari Badan Pertanahan Nasional tersebut, untuk Daerah Tingkat I (Kanwil BPN) dan untuk Daerah Tingkat II adalah Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota.

Kegiatan Pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan Pemerintah untuk menyelenggarakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Ketentuan ini merupakan kewajiban bagi pemerintah untuk mengatur dan menyelenggarakan Pendaftaran tanah, hal ini merupakan jaminan adanya kepastian hukum bagi pemegang hak, tentang kepastian hukum ini diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pelaksananya.

Sebagaimana yang termuat dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 :

Pendaftaran tanah bertujuan :

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

Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa apabila seseorang hendak mendapatkan sertifikat hak atas tanah harus melalui tahap-tahap tertentu dan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.

Pendaftaran tanah pada saat sekarang ini merupakan aksi yang penting dalam penadministrasian tanah, demi untuk mengamankan hak-hak seseorang atas tanah dan demi terwujudnya penatagunaan tanah serta administrasi pertanahan yang akurat dan terjamin, sudah barang tentu Negara akan meaksanakan tugas tersebut untuk kepentingan warganya dan kepentingan Negara itu sendiri.

Kegiatan Pendaftaran tanah yang diatur dlam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, meliputi 2 (dua) kegiatan, yaitu Pendaftaran tanah untuk pertama kali dan Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali, yaitu pendaftaran yang dilekatkan terhadap objek pendaftaran tanah (tanah Negara dan bukti hak lama) yang belum di daftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kegiatan Pendaftaran tanah untuk pertama kali sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah meliputi :

1. Pengumpulan dan pengolahan data fisik ;
 2. Pembuktian hak dan pembukuannya ;
 3. Penerbitan sertifikat ;
 4. Penyajian data fisik dan data yuridis ; dan
 5. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.
-

Pemeliharaan dan Pendaftaran tanah yang merupakan kegiatan pendaftaran data pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis, dengan kata lain Pendaftaran baru karena adanya perubahan yang terjadi di kemudian hari, baik mengenai tanahnya (Pemisahan dan Penggabungan serta hapusnya dan Pembebanannya), hak nya maupun subjek hak nya karena tujuan Pendaftaran tanah adalah untuk menjamin kepastian hukum atas tanah tersebut.

Pasal 65 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 mengenai Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa berdasarkan Berita Acara Pengesahan Data Fisik dan Data Yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) dilaksanakan sebagai berikut :

1. Penegasan Hak

Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (2) dan alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (3) oleh Ketua Panitia Adjudikasi ditegaskan Konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak terakhir;

2. Pengakuan Hak

Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan pengakuan fisiknya selama 20 (dua puluh) tahun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 oleh Ketua Panitia Adjudikasi diakui sebagai hak milik; dan

3. Pemberian Hak

Menurut Pasal 4 Undang-Undang Pokok Agraria yang selanjutnya dirinci dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria, kepada perorangan/badan hukum dapat diberikan berbagai hak atas tanah. Meskipun tidak secara tegas diatur, akan tetapi wewenang untuk memberikan hak-hak atas tanah seperti tersebut dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Pokok Agraria adalah Negara Republik Indonesia Cq

Pemerintah Republik Indonesia dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional Indonesia (BPN).

Pasal 66 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan :

1. Berdasarkan Berita Acara Pengesahan data fisik dan data yuridis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1), Ketua Panitia Adjudikasi mengusulkan secara kolektif kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional setempat pemberian hak atas tanah-tanah Negara termasuk tanah Negara yang menjadi objek *landreform*; dan
2. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis Kepala Kantor Pertanahan diberi wewenang untuk menetapkan pemberian hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai atas tanah Negara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1).

Menurut ketentuan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi :

1. Pendaftaran peralihan dan pembeban hak ; dan
2. Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pelaksanaan Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui Pendaftaran tanah secara sistematis dan Pendaftaran tanah secara sporadik, hal ini diatur dalam Pasal 13 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran Tanah secara sistematis (massal) diselenggarakan atas prakarsa pemerintah berdasarkan rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pendaftaran tanah secara sporadik (individu) dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak-pihak yang berhak atas objek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Untuk melaksanakan pendaftaran secara sistematis maka sesuai dengan Pasal 15 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, bahwa kegiatan Pendaftaran Tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) dimulai dengan pembuatan peta dasar pendaftaran. Peta dasar adalah peta yang memuat titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis, seperti sungai, jalan, bangunan dan batas fisik bidang tanah. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan dan pemeliharaan dasar teknik nasional di setiap Kabupaten atau Kota daerah tingkat II.

Wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran secara sporadis (Pasal 15 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah). Dalam kegiatan pengukuran dan pengolahan data fisik hal yang dilaksanakan menurut Pasal 17 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah adalah bidang-bidang tanah yang akan dipetakan diukur setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan yang melakukan pengukuran dan pemetaan dalam proses pendaftaran secara sistematis adalah Panitia Ajudikasi.

Hal yang akan didaftarkan adalah hak baru dan hak lama, dimana pembuktian hak baru ini menurut Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24

Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah pengelolaan. Pembuktian menurut Pasal ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, adalah :

1. Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak lama dibuktikan dengan alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa alat bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Panitia Adjudikasi dalam pendaftaran tanah secara sistematis atau oleh Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah secara sporadis, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak lain yang membebaninya; dan
2. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian sebagaimana pada ayat (1), pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu pendahulunya, dengan syarat :
 - a. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya; dan
 - b. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lainnya.

Dalam ketentuan tersebut dijelaskan bahwa apabila seseorang hendak mendapatkan sertifikat hak atas tanah harus melalui tahapan-tahapan tertentu dan harus memenuhi persyaratan-persyaratan yang telah ditentukan, semua persyaratan-persyaratan ini sangat diperlukan guna mendapatkan penjelasan tentang :

1. Orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah (kepastian mengenai subyek haknya); dan

2. Letak, batas-batas, luas, dibebani hak tanggungan hak lain atau tidak berada dalam sengketa dan sebagainya (kepastian mengenai haknya).

Permohonan hak yang diterima oleh Kantor Pertanahan diproses antara lain dengan penelitian kelapangan oleh Panitia Pemeriksa tanah (Panitia A atau Panitia B), kemudian apabila telah memenuhi syarat maka sesuai kewenangannya dan diterbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah. Pemohon mendaftarkan haknya untuk memperoleh sertifikat. Untuk keperluan penyelenggaraan tata usaha pendaftaran tanah tersebut dipergunakan 4 (empat) macam daftar, yaitu:

1. Daftar Tanah;
2. Daftar buku tanah;
3. Daftar surat ukur; dan
4. Daftar nama.

Kegiatan pengukuran, pemetaan dan lain sebagainya untuk permohonan yang diisyaratkan harus diumumkan terlebih dahulu hanya akan dilakukan bila tenggang waktu pengumuman itu telah berakhir dan tidak ada keberatan dari pihak lain. Pasal 26 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

Tentang Pendaftaran Tanah, mengatakan bahwa :

1. Pengumuman ditempatkan dikantor kepala desa/kelurahan dan kantor kecamatan selama 1 (satu) bulan dalam pendaftaran tanah secara sistematis dan 2 (dua) bulan secara sporadik untuk memberi kesempatan pada yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumumannya dilakukan melalui media massa; dan
2. Hasil pengumuman tersebut akan dituangkan dalam suatu berita acara, dimana berita acara tersebut menjadi dasar untuk:
 - a. Pembukuan atas tanah, hal ini berdasarkan alat bukti yang dimaksud dalam Pasal 23 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah;

- b. Pengakuan hak atas tanah, yaitu dalam hal penguasaan fisik bidang tanah selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut turut; dan
- c. Pemberian hak atas tanah, yaitu tanah tersebut adalah tanah Negara misalnya surat keterangan camat.

Tanah-tanah yang akan diukur dan dipetakan harus diberi tanda batas, sesuai dengan ketentuan Peraturan Menteri Agraria Nomor 8 tahun 1961. Penetapan batas tanah itu dilakukan atas dasar persesuaian pendapat antara para pemilik tanah yang berbatasan (*system contradictoire delimite*). Oleh sebab itu selain pemilik tanah, perlu hadir pula pemilik tanah yang berbatasan, dengan demikian dapat dihindari adanya salah letak terhadap tanda batas tersebut.

Pengukuran tanah dilakukan dengan sistem kadasteral dan dilakukan oleh juru ukur, hasil pengukuran ini kemudian dipetakan kemudian dibuat surat ukurnya dan surat ukur tersebut harus sesuai dengan peta pendaftaran tanahnya. Surat ukur tersebut diberi tanggal dan nomor urut menurut tahun pembuatannya.

Bidang tanah yang telah diberi tanda batas, diukur dan dipetakan dan ditetapkan subek haknya, kemudian haknya dibukukan dalam daftar bukti tanah dari kelurahan yang bersangkutan, daftar ukur tanah terdiri atas kumpulan bukti tanah yang dijilid. 1 (Satu) buku tanah hanya dipergunakan untuk mendaftarkan satu hak atas tanah. Semua hak-hak atas tanah telah dibuatkan salinan buku tanah yang bersangkutan. Salinan buku tanah itu dan surat ukurnya kemudian dijahit menjadi satu dengan diberi kertas sampul yang bentuknya telah ditentukan.

Dengan terlaksananya pendaftaran tanah atau pendaftaran hak atas tanah diharapkan seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyai. Jaminan Kepastian Hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran hak atas tanah.

Menurut **Bachtiar Effendie**, sistem pendaftaran tanah yang dianut oleh banyak Negara Negara yang menyelenggarakan pendaftaran tanah, yaitu :⁹²

1. Sistem Torrens

Adapun sertifikat tanah menurut sistem torrens ini merupakan alat bukti pemegangan hak atas tanah yang paling lengkap serta tidak bisa diganggu gugat. Untuk merubah ukur tanah adalah tidak mungkin kecuali jika memperoleh sertifikat tanah dengan cara pemalsuan dengan tulisan ataupun dengan cara pemalsuan;

2. Sistem Positif

Satu sertifikat tanah yang telah diberikan itu adalah sebagai suatu tanda bukti hak atas tanah yang mutlak serta merupakan tanda bukti hak atas tanah. Ciri pokok sistem positif ini ialah bahwa pendaftaran tanah adalah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah adalah tidak dapat dibantah kendatipun ia ternyata bukanlah pemilik yang berhak atas tanah tersebut; dan

3. Sistem Negatif

Segala apa yang tercantum dalam sertifikat tanah dinggap benar sampai dapat dibuktikan yang sebaliknya (tidak benar) dimuka sidang pengadilan. Ciri pokok sistem negatif ini adalah bahwa pendaftaran tanah tidaklah menjamin bahwa nama-nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat untuk dibantah jika nama yang terdaftar bukanlah pemiliknya.

Aspek administratif dalam pendaftaran tanah merupakan proses yang menghimpun data yuridis, sedangkan dari aspek teknis, pelaksanaannya merupakan kegiatan untuk menghimpun data fisik. Data fisik dan data yuridis ini yang akan menentukan letak, luas, batas batas dan status hukum bidang tanah yang didaftar, pemegng hak dan hak pihak lain serta beban beban lain

⁹² Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung, h. 35.

yang membebaninya. Status hukum bidang tanah yang terdaftar memiliki bukti yang menunjukkan adanya hubungan hukum antara orang dengan tanahnya. Bukti hubungan hukum tersebut kemudian diformalkan melalui kegiatan pendaftaran tanah.

Setelah Pemohon melengkapi berkas-berkas yang telah ditentukan berdasarkan Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010 maka selanjutnya proses yang dilakukan Pemohon adalah :

1. Mengajukan permohonan melalui loket yang tersedia dan melakukan pembayaran;
2. Petugas pengukuran turun kelapangan untuk melakukan pengukuran dengan menghasilkan Peta Bidang;
3. Setelah adanya Peta Bidang, Panitia Pemerisaan Tanah, penguasaan tanah dan tanda batas/patok tanah dan dilanjutkan dengan Sidang Panitia "A";
4. Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) mengumumkan di Desa/Kelurahan tentang kepemilikan tanah yang dimohon selama 2 (dua) bulan berturut-turut;
5. Apabila tidak ada gugatan dari pihak ketiga, maka proses dilanjutkan ke Pendaftaran untuk mendapat sertifikat; dan
6. Sertifikat tanah dapat diambil di Kantor Pertanahan oleh Pemohon langsung dan atau oleh Kuasa dengan membawa Surat Kuasa dan dilampiri Fotocopi KTP Pemohon dan Penerima Kuasa.

Dalam penelitian ini, penulis membahas tentang jual beli tanah yang dilakukan oleh kedua belah pihak, dimana **PAMI dan DAMI** selaku Penjual dan **ANI YUNITA KADARSIH** selaku Pembeli. **PAMI** mempunyai hak milik atas sebidang tanah Persil Nomor **1467** Persil **14** Kelas **D II** seluas **163 m²** dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (**NIB**): **09118** dan **SPPTPBB** Nomor Objek Pajak (**NOP**) : **33.15.130.013.003-0064.0** berdasarkan alat-alat bukti berupa kutipan Daftar Buku C Desa yang dikeluarkan oleh atas nama Kepala Kelurahan Kuripan Sekretaris tertanggal 08 April 2021 atas nama **MARKAM DJAMIN** yang terletak di Kelurahan Kuripan, Kecamatan

Purwodadi, Kabupaten Grobogan. Yang kemudian **PAMI dan DAMI (Penjual)** sepakat untuk menjual sebidang tanah tersebut dan kemudian **ANI YUNITA KADARSIH** juga sepakat untuk membeli tanah tersebut dengan ketentuan harga Rp. 80.000.000 (delapan puluh juta rupiah). Setelah terjadi kesepakatan diantara kedua belah pihak tersebut, selanjutnya mereka secara bersama-sama menghadap ke Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk meminta dibuatkan akta jual belinya, yang kemudian akta tersebut ditandatangani oleh Para Pihak, saksi dan diketahui oleh Kepala Kelurahan yang berfungsi untuk menguatkan bahwa telah terjadi jual beli tanah antara Penjual dan Pembeli.

Dalam prosesnya tanah yang telah dibeli oleh **ANI YUNITA KADARSIH** didaftarkan sertifikat hak miliknya di Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Grobogan oleh Ahli Warisnya yaitu **PAMI dan DAMI**. Dalam proses pengurusan pendaftaran tanah pertama kali, Pemohon selaku ahli waris berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut.⁹³

1. Surat Kematian

Surat kematian adalah surat yang dikeluarkan oleh desa atau kelurahan tempat tinggal Almarhum yang memuat pernyataan bahwa benar yang bersangkutan telah meninggal dunia serta memuat waktu dan tempat meninggalnya;

⁹³ Hasil wawancara dengan Muslani, A.Ptnh., M.Si. Kepala Seksi Penetapan Hak Dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Grobogan, pada tanggal 27 April 2022, pukul 13.15 wib

2. Surat Keterangan Ahli Waris

Surat keterangan ahli waris adalah surat keterangan yang berisi pernyataan bahwa orang tersebut merupakan ahli waris yang sah yang dipergunakan untuk melengkapi persyaratan atau kelengkapan administratif dalam urusan tertentu seperti pengajuan pinjaman ke Bank, Pengambilan barang atau uang yang masih atas nama orang yang sudah meninggal maupun untuk mengurus proses pendaftaran tanah pertama kali oleh ahli warisnya;

3. Surat keterangan Desa/Kelurahan

Surat keterangan desa/Kelurahan adalah surat yang menyatakan bahwa Tanah yang akan didaftarkan oleh pemohon terletak diwilayah desa atau kelurahan tersebut kemudian ditanda tangani oleh perangkat desa yang bersangkutan; dan

4. Surat Keterangan Saksi

Surat keterangan saksi adalah surat yang menyatakan bahwa benar para saksi telah melihat proses jual beli tanah tersebut guna pengurusan sertifikat hak miliknya di Kantor Badan Pertanahan.

Proses Peralihan hak atas tanah petok D/ girik tersebut biasanya dilakukan dari tangan ke tangan, dimana semula bisa berbentuk tanah yang sangat luas, dan kemudian di bagi-bagi atau dipecah-pecah menjadi beberapa bidang tanah yang lebih kecil. Peralihan hak atas tanah petok D/girik tersebut biasanya dilakukan di hadapan Lurah atau kepala desa. Namun demikian, banyak juga yang hanya dilakukan berdasarkan kepercayaan dari para pihak

saja, sehingga tidak ada surat-surat apapun yang dapat digunakan untuk menelusui kepemilikannya.

Pensertifikatan tanah petok D/girik tersebut dalam istilah Hukum tanah disebut sebagai Pendaftaran Tanah Pertama kali . Pendaftaran tanah untuk pertama kalinya untuk tanah garapan, dalam prakteknya prosesnya dilakukan dengan cara sebagai berikut:

1. Mendapatkan surat rekomendasi dari lurah/ camat perihal tanah yang bersangkutan;
2. Pembuatan surat tidak sengketa dari RT/ RW/LURAH;
3. Dilakukan tinjau lokasi dan pengukuran tanah oleh kantor pertanahan;
4. Penerbitan Gambar Situasi baru;
5. Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas tanah dan bangunan sesuai dengan luas yang tercantum dalam Gambar Situasi;
6. Proses pertimbangan pada panitia A;
7. Penerbitan SK Pemilikan tanah (SKPT);
8. Pembayaran Uang pemasukan ke negara (SPS);
9. Penerbitan sertifikat tanah.

Persyaratan permohonan sertifikat Hak Atas Tanah yang ditentukan dalam Standar Prosedur Pengaturan dan Pelayanan (SPPP) dilingkungan Badan Pertanahan Nasional telah dibuat secara konstelasi hukum positif, terutama Undang Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran tanah serta Peraturan Menteri Negara AgrariaKepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang

Peraturan Pelaksanaannya baik diproses secara Sistematis melalui panitia Adjudikasi ataupun Sporadik melalui pemilik tanah sendiri di kantor pertanahan.

Faktualnya, pada setiap pengajuan permohonan sertifikat kepemilikan Hak Atas Tanah di kantor pertanahan yang lebih dahulu diperiksa dan diteliti, yaitu mengenai pemilik sebagai subjek hak, tanah sebagai objek hak dan surat sebagai alas haknya.

Proses pensertifikatan tanah tersebut hanya dapat dilakukan jika pada waktu pengecekan di kantor kelurahan setempat dan kantor pertanahan terbukti bahwa tanah tersebut memang belum pernah disertifikatkan dan selama proses tersebut tidak ada pihak-pihak yang mengajukan keberatan (perihal kepemilikan tanah tersebut). Apabila syarat-syarat tersebut terpenuhi, maka proses pensertifikatan dapat ditempuh dalam waktu sekitar 6 bulan sampai dengan 1 tahun.

Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Grobogan adalah setelah Pemohon melengkapi berkas-berkas yang telah ditentukan berdasarkan Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010 maka selanjutnya proses yang dilakukan Pemohon adalah Mengajukan permohonan melalui loket yang tersedia dan melakukan pembayaran, Petugas pengukuran turun kelapangan untuk melakukan pengukuran dengan menghasilkan Peta Bidang, setelah adanya Peta Bidang, Panitia Pemerisaan Tanah, penguasaan tanah dan tanda batas/patok tanah dan dilanjutkan dengan Sidang Panitia "A", Panitia

Pemeriksaan Tanah (Panitia A) mengumumkan di Desa/Kelurahan tentang kepemilikan tanah yang dimohon selama 2 (dua) bulan berturut-turut, apabila tidak ada gugatan dari pihak ketiga, maka proses dilanjutkan ke Pendaftaran untuk mendapat sertifikat, Sertifikat tanah dapat diambil di Kantor Pertanahan oleh Pemohon langsung dan atau oleh Kuasa dengan membawa Surat Kuasa dan dilampiri Fotocopi KTP Pemohon dan Penerima Kuasa.

Menurut penulis, Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Grobogan dianalisa menggunakan teori efektivitas hukum menurut **Soerjono Soekanto**, dapat dinilai dari seberapa patuh masyarakat terhadap aturan hukum yang berlaku, termasuk para penegak hukumnya, sehingga dikenal asumsi bahwa, taraf kepatuhan yang tinggi merupakan indikator dari berfungsinya suatu sistem hukum. Berfungsinya hukum merupakan pertanda bahwa hukum tersebut telah mencapai tujuannya yaitu berusaha untuk mempertahankan dan melindungi masyarakat dalam pergaulan hidup.

C. Kendala-kendala dan Solusi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali di Wilayah Kabupaten Grobogan

Setiap perbuatan pemerintahan disyaratkan harus bertumpu pada kewenangan yang sah. Tanpa adanya kewenangan yang sah seorang pejabat ataupun Badan Tata Usaha Negara tidak dapat melaksanakan suatu perbuatan

pemerintahan. Oleh karena itu kewenangan yang sah merupakan atribut bagi setiap pejabat ataupun bagi setiap badan.⁹⁴

Salah satu kewenangan yang diberikan kepada notaris sebagai pejabat umum adalah membuat Akta Autentik disamping kewenangan lainnya yang ditentukan oleh Undang-undang, Akta Autentik menurut Pasal 1868 KUHPerdara merupakan Akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang yang bentuknya ditentukan oleh Undang-undang.⁹⁵

Perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan itu melalui proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan melakukan perbuatan hukum, yaitu dengan pembuatan Akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dihadapan PPAT, sebagai Pejabat Umum.⁹⁶. Sehingga Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selain membuat Akta juga mengesahkan pembuatan hukum tertentu, walaupun demikian PPAT juga tidak luput adanya hambatan dalam menjalankan perannya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pembuatan Akta.

Di Kabupaten Grobogan berdasarkan hasil penelitian penulis pada Kantor PPAT **Erni Kusmiati, SH.,M.Kn**, PPAT, terdapat beberapa

⁹⁴ Lutfi Effendi, 2011, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia Publishing, Malang, h.77

⁹⁵ Hasrul, Sri Kusriyah, 2018, *Politik Hukum Pemberian Kewenangan Kepada Notaris Untuk Membuat Akta Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan PPAT*, dalam *Jurnal Akta* Volume 5 (1), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula

⁹⁶ Eko Puji Hartono dan Akhmad Khisni, 2018, *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, dalam *Jurnal Akta* Volume 5 (1), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula

hambatan dalam pembuatan Akta pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah di Kabupaten Grobogan.⁹⁷

Adapun Kendala-kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali di Wilayah Kabupaten Grobogan adalah:

1. Ketidakmampuan para pihak dalam melengkapi persyaratan yang terkait dengan perpajakan.

Pada umumnya pemohon yang datang ke Kantor PPAT membawa Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi Dan Bangunan (SPPT PBB), namun SPPT-PBB yang tercantum bukan atas nama pemohon itu sendiri, melainkan atas nama orang lain. Hal tersebut terjadi karena sebelumnya telah terjadi proses jual beli tanah di bawah tangan. Jual beli tanah tersebut biasanya terjadi atas bidang-bidang tanah yang belum didaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan. Jual beli tanah di bawah tangan pada praktiknya hanya didasarkan atas SPPT PBB dan dilakukan di hadapan Kepala Desa setempat. Hal tersebut yang kemudian menghambat proses pendaftaran tanah pertama kali, karena akan mempersulit para pihak dalam penelusuran sejarah tanah tersebut;

2. Terhadap permohonan pendaftaran tanah pertama kali dengan bukti perolehan tanah berupa segel jual beli atau kuitansi jual beli, namun bukti berupa segel jual beli atau kuitansi jual beli tersebut sudah rusak;

⁹⁷ Hasil wawancara dengan Erni Kusmiati, SH.,M.Kn, PPAT Kabupaten Grobogan, pada tanggal 22 April 2022, pukul 10.05 WIB

Sering kali terjadi, pemohon yang datang ke Kantor PPAT membawa alat bukti berupa segel jual beli atau kuitansi jual beli tanah kemudian memohon untuk dilaksanakan pendaftaran terhadap tanah miliknya. Hal tersebut akan menghambat PPAT dalam melakukan proses pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, PPAT memerlukan data-data yang jelas dan benar. Segel jual beli atau kuitansi jual beli yang sudah rusak membuat staf PPAT kesulitan untuk membacanya; dan

3. Persyaratan yang berkaitan dengan perpajakan, baik itu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB);

Berkaitan dengan masalah SPPT-PBB yang belum dikeluarkan oleh Badan Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (BPPKAD), sementara objek pajak tersebut akan dialihkan. Hal tersebut yang kemudian akan menghambat proses pendaftaran tanah pertama kali oleh PPAT. Karena SPPT-PBB merupakan salah satu syarat wajib untuk dapat dilaksanakan pendaftaran tanah untuk pertama kali; dan

Berkaitan dengan pajak BPHTB dan PPh, pemohon merasa keberatan untuk membayar pajak dengan jumlah yang cukup besar. Alasan tersebut dikemukakan dengan alasan pemohon sudah lama melakukan proses jual beli tanah dan dengan harga yang murah. Namun karena pada saat setelah terjadi jual beli tanah para pihak tidak segera melakukan pendaftaran terhadap bidang tanah tersebut, maka pajak yang dikenakan

saat ini jumlahnya lebih besar. Tarif pengenaan pajak saat ini berdasarkan nilai jual yang saat ini, bukan didasarkan atas nilai jual pada saat para pihak melakukan jual beli. Lamanya proses pembayaran pajak oleh pemohon juga akan menghambat proses kerja PPAT dalam pendaftaran tanah tersebut.

4. Buku tanah yang hilang dan tidak diketahui keberadaannya di Kantor Pertanahan;

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 angka 19 PP No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan buku tanah adalah dokumen dalam bentuk daftar yang memuat data yuridis dan data fisik suatu obyek pendaftaran yang sudah ada haknya. Hilangnya buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan juga menjadi salah satu faktor penghambat PPAT dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. Buku tanah menjadi dasar untuk mencocokkan data antara data yang ada pada pemohon dengan data yang tercantum di dalam buku tanah.

Solusi untuk mengatasi Kendala-kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali di Wilayah Kabupaten Grobogan adalah:⁹⁸:

1. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon yang hendak mengajukan permohonan untuk dilaksanakan pendaftaran tanah pertama kali harus lengkap;

⁹⁸ Hasil wawancara dengan Erni Kusmiati, SH.,M.Kn, PPAT Kabupaten Grobogan, pada tanggal 22 April 2022, pukul 10.05 WIB

Upaya yang dilakukan PPAT untuk menanggulangi terjadinya jual beli tanah yang dilakukan secara di bawah tangan adalah melakukan koordinasi dengan Camat dan Kepala Desa setempat untuk menghimbau dan memberi penyuluhan kepada masyarakat agar tidak melakukan kembali jual beli tanah dengan cara di bawah tangan. Karena Camat dan Kepala Desa sebagai pemimpin masyarakat yang tentunya lebih dekat dengan masyarakat, agar terciptanya suatu kepastian hukum bagi pemilik hak atas tanah. PPAT hanya dapat melakukan bimbingan, memberi nasehat dan bantuan kepada masyarakat yang menghadap kepadanya untuk kepentingan pembuatan Akta tanah serta mendaftarkan Akta sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Perbedaan nama pemilikan dalam SPPT-PBB antara pemohon dengan nama yang tercantum dalam SPPT-PBB, dapat dilakukan dengan cara pihak Kantor PPAT meminta pemohon untuk datang ke Kantor Desa setempat kemudian melakukan pengecekan buku Letter C desa berkaitan dengan sejarah kepemilikan tanah sebelumnya

Upaya yang dapat dilakukan apabila bukti SPPT-PBB pemohon hilang adalah dari pihak PPAT datang ke Kantor Desa setempat memohon untuk dibuatkan surat kehilangan SPPT-PBB tersebut, kemudian diajukan ke Kantor BPPKAD setempat agar dikeluarkan kembali SPPT-PBB yang baru;

2. Upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT terhadap permohonan pendaftaran tanah pertama kali dengan bukti perolehan tanah berupa segel jual beli

atau kuitansi jual beli, namun bukti berupa segel jual beli atau kuitansi jual beli tersebut sudah rusak adalah minta salinan ke Kantor Desa setempat, karena semua data jual beli tanah tersebut ada di kantor Desa;

3. Berkaitan dengan masalah SPPT-PBB yang belum dikeluarkan oleh Badan Pendapatan dan Pengelolaan Keuangan Aset Daerah (BPPKAD), diwajibkan kepada seluruh pemilik tanah untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan secara rutin tiap tahunnya apabila hendak melakukan pendaftaran hak atas tanah yang dimiliki. Dengan dilakukan pembayaran terhadap PBB tersebut, maka SPPT-PBB akan dikeluarkan oleh BPPKAD. Terhadap proses pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dengan menggunakan pendaftaran Akta maka diwajibkan bagi para pihak untuk membayar kewajiban pajak yaitu PPh dan BPHTB. Apabila para pihak merasa keberatan dengan jumlah pajak yang telah ditentukan, maka proses pendaftaran tanah tersebut tidak dapat dilaksanakan. Karena proses pembayaran pajak tersebut merupakan salah satu tahapan yang harus dilakukan dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali; dan
 4. Upaya yang dapat dilakukan oleh PPAT apabila buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan hilang atau tidak ditemukan, agar tetap dapat dilaksanakan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali, dari pihak PPAT meminta kepada Kantor Pertanahan agar dibuatkan berita acara kehilangan sesuai dengan data pemohon. Selanjutnya untuk dapat digunakan sebagai dasar melakukan pendaftaran tanah pertama kali.
-

Uraian tersebut, menurut pendapat Penulis sangat berpengaruh dan menjadi hambatan PPAT dalam menjalankan tugasnya yaitu melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Dibutuhkan adanya sosialisasi oleh Pemerintah kepada masyarakat. Sosialisasi tersebut dapat diberikan dalam bentuk pengetahuan hukum dibidang pertanahan, yang dilakukan secara teratur dan berkesinambungan dengan menjalin kerja sama dengan Kantor Pertanahan dan instansi lain yang berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah pertama kali. Dari sosialisasi yang dilakukan, diharapkan dapat memberikan pemahaman yang jelas kepada masyarakat sehingga dapat memotivasi masyarakat dalam melakukan kegiatan pendaftaran tanah terhadap bidang-bidang tanah yang belum didaftarkan haknya ke Kantor Pertanahan.

Dengan dilaksanakannya kegiatan pendaftaran tanah, mewujudkan adanya tertib administrasi dalam bidang pertanahan. Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia dengan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Ketentuan Peraturan Pemerintah tersebut yaitu PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan aturan Pasal 3 PP No. 24 tahun 1997 tersebut dijelaskan bahwa tujuan dilakukan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang

hak yang bersangkutan. Selanjutnya untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Menurut penulis, Kendala-kendala dan Solusi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali di Wilayah Kabupaten Grobogan dianalisa menggunakan Teori Efektivitas hukum bahwa pengendalian sosial atau hukum, hukum dalam masyarakat dianalisa dan dibedakan menjadi dua yaitu:

1. Masyarakat modern merupakan masyarakat yang perekonomiannya berdasarkan pasar yang sangat luas, spesialisasi di bidang industri dan pemakaian teknologi canggih, didalam masyarakat modern hukum yang di buat dan ditegakan oleh pejabat yang berwenang;
2. Masyarakat Primitif adalah individu tertentu yang belum mengenal budaya luar atau jauh dari keramaian teknologi atau belum mengenal teknologi modern.

D. Pembuatan Akta Jual Beli

AKTA JUAL – BELI TANAH

Pada hari ini ----- tanggal (--- *tanggal, bulan, dan tahun* ---) ----- hadir di hadapan saya, (----- *n a m a* ----- , SARJANA HUKUM,) yang berdasarkan surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional tanggal (--- *tanggal, bulan, dan tahun* ---) nomor ----- diangkat/ditunjuk sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang selanjutnya disebut PPAT, yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dengan daerah kerja ----- dan berkantor di (----- *alamat lengkap* -----) dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir Akta ini : -----

1. -----, lahir tanggal (--- *tanggal, bulan, dan tahun* ---), dan tanah yang dijual ini merupakan hasil pembagian hak bersama dari -----, demikian berdasarkan -----, Warga Negara Indonesia, Pekerjaan -----, bertempat tinggal di (----- *alamat lengkap* -----).
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----
Selaku **PENJUAL** untuk selanjutnya disebut sebagai : -----

----- PIHAK PERTAMA -----

2. -----, lahir tanggal (--- *tanggal, bulan, dan tahun* ---), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan -----, bertempat tinggal di (----- *alamat lengkap* -----).
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----
Selaku **PEMBELI** untuk selanjutnya disebut sebagai : -----

----- PIHAK KEDUA -----

Para penghadap dikenal oleh saya. -----
Pihak Pertama menerangkan dengan ini menjual kepada Pihak Kedua dan Pihak Kedua menerangkan dengan ini membeli dari Pihak Pertama : -----
Hak Milik : Nomor ----- / -----
atas sebidang tanah sebagaimana diuraikan dalam Surat Ukur tanggal (--- *tanggal, bulan, dan tahun* ---) Nomor ----- / ----- seluas [(-----) m² (----- *jumlah luas dalam huruf* -----) meter persegi dengan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB) -----
----- terletak di : -----
- Propinsi : -----

- Kabupaten/Kota : -----
- Kecamatan : -----
- Desa/Kelurahan : -----
- Jalan : -----

Jual beli ini meliputi pula : -----

Sebidang tanah pekarangan di atasnya berdiri sebuah rumah batu permanen beserta bangunan turutannya. -----

selanjutnya semua yang diuraikan di atas dalam Akta ini disebut "Obyek Jual Beli". -----

Pihak Pertama dan Pihak Kedua menerangkan bahwa : -----

- a. Jual beli ini dilakukan dengan harga [(Rp. -----,00) (-----jumlah uang dalam huruf -----)]. -----
- b. Pihak Pertama mengaku telah menerima sepenuhnya uang tersebut di atas dari Pihak Kedua dan untuk penerimaan uang tersebut Akta ini berlaku pula sebagai tanda penerimaan yang sah (kwitansi). -----
- c. Jual beli ini dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut : -----

----- Pasal 1 -----

Mulai hari ini obyek jual beli yang diuraikan dalam Akta ini telah menjadi milik Pihak Kedua dan karenanya segala keuntungan yang didapat dari, dan segala kerugian/beban atas obyek jual beli tersebut di atas menjadi hak/beban Pihak Kedua. -----

----- Pasal 2 -----

Pihak Pertama menjamin, bahwa obyek jual beli tersebut di atas tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan, tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu utang yang tidak tercatat dalam sertifikat, dan bebas dari beban-beban lainnya yang berupa apapun. -----

----- Pasal 3 -----

Pihak Kedua dengan ini menyatakan bahwa dengan jual beli ini kepemilikan tanahnya tidak melebihi ketentuan maksimum penguasaan tanah menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku sebagaimana tercantum dalam pernyataannya tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---). -----

----- Pasal 4 -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual beli dalam Akta ini dengan hasil pengukuran oleh instansi Badan Pertanahan Nasional, maka para pihak akan menerima hasil pengukuran instansi Badan Pertanahan Nasional tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- Pasal 5 -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada (----- Kantor Kepaniteraan Pengadilan -----). -----

----- Pasal 6 -----

Biaya pembuatan Akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan hak ini dibayar oleh Pihak Kedua. -----

Akhirnya hadir juga di hadapan saya, dengan dihadiri oleh saksi-saksi yang sama dan akan disebutkan pada akhir Akta ini : ----- yang menerangkan telah mengetahui apa yang diuraikan di atas dan menyetujui jual beli dalam Akta ini. -----

Demikianlah Akta ini dibuat di hadapan para pihak dan : -----

1. -----, lahir tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan -----, bertempat tinggal di (----- alamat lengkap -----). Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----
2. -----, lahir tanggal (--- tanggal, bulan, dan tahun ---), Warga Negara Indonesia, Pekerjaan -----, bertempat tinggal di (----- alamat lengkap -----). Pemegang Kartu Tanda Penduduk Nomor : -----

sebagai saksi-saksi, dan setelah dibacakan serta dijelaskan, maka sebagai bukti kebenaran pernyataan yang dikemukakan oleh Pihak Pertama dan Pihak Kedua tersebut di atas, Akta ini ditandatangani/cap ibu jari oleh Pihak Pertama, Pihak Kedua, para saksi, dan saya, PPAT, sebanyak 2 (dua) rangkap asli, yaitu 1 (satu) rangkap lembar pertama disimpan di kantor saya, dan 1 (satu) rangkap lembar kedua disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota ----- untuk keperluan pendaftaran peralihan hak akibat jual beli dalam Akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

(.....)

(.....)

Saksi

Saksi

(.....)

(.....)

Pejabat Pembuat Akta Tanah



BAB IV

PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan pada uraian dalam bab sebelumnya, maka penulis berkesimpulan bahwa:

1. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah membuat Akta Autentik yang berperan dalam memberikan data yuridis terhadap perubahan data pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya PPAT Kabupaten Grobogan tetap berpegang teguh pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maupun Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Proses pendaftaran tanah untuk pertama kali yang di lakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Grobogan adalah setelah Pemohon melengkapi berkas-berkas yang telah ditentukan berdasarkan Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2010 maka selanjutnya proses yang dilakukan Pemohon adalah Mengajukan permohonan melalui loket yang tersedia dan melakukan pembayaran, Petugas pengukuran turun kelapangan uuntuk melakukan pengukuran dengan menghasilkan Peta Bidang, setelah adanya Peta Bidang, Panitia Pemerisaan Tanah, penguasaan tanah dan tanda

batas/patok tanah dan dilanjutkan dengan Sidang Panitia “A”, Panitia Pemeriksaan Tanah (Panitia A) mengumumkan di Desa/Kelurahan tentang kepemilikan tanah yang dimohon selama 2 (dua) bulan berturut-turut, apabila tidak ada gugatan dari pihak ketiga, maka proses dilanjutkan ke Pendaftaran untuk mendapat sertifikat, Sertifikat tanah dapat diambil di Kantor Pertanahan oleh Pemohon langsung dan atau oleh Kuasa dengan membawa Surat Kuasa dan dilampiri Fotocopi KTP Pemohon dan Penerima Kuasa;

3. Kendala-kendala dan Solusi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali di Wilayah Kabupaten Grobogan
- Kendalanya adalah :
- a. Ketidakmampuan para pihak dalam melengkapi persyaratan yang terkait dengan perpajakan;
 - b. Terhadap permohonan pendaftaran tanah pertama kali dengan bukti perolehan tanah berupa segel jual beli atau kuitansi jual beli, namun bukti berupa segel jual beli atau kuitansi jual beli tersebut sudah rusak;
 - c. Persyaratan yang berkaitan dengan perpajakan, baik itu Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh), Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB); dan
 - d. Buku tanah yang hilang dan tidak diketahui keberadaannya di Kantor Pertanahan.
-

Solusinya:

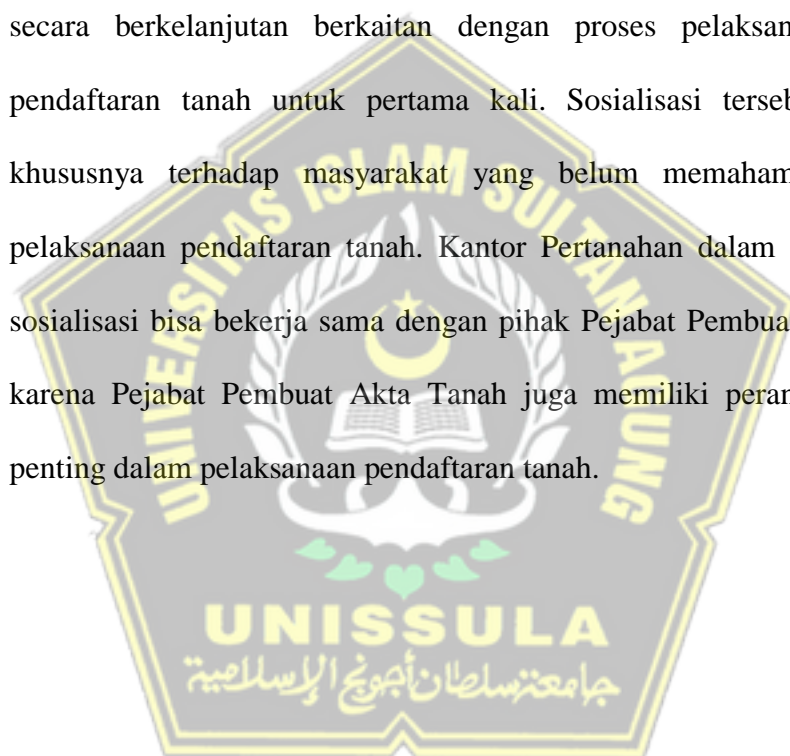
- a. Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon yang hendak mengajukan permohonan untuk dilaksanakan pendaftaran tanah pertama kali harus lengkap;
- b. Minta salinan ke Kantor Desa setempat, karena semua data jual beli tanah tersebut ada di kantor Desa; dan
- c. Diwajibkan kepada seluruh pemilik tanah untuk membayar Pajak Bumi dan Bangunan secara rutin tiap tahunnya apabila hendak melakukan pendaftaran hak atas tanah yang dimiliki serta dari pihak PPAT meminta kepada Kantor Pertanahan agar dibuatkan berita acara kehilangan sesuai dengan data pemohon.

B. Saran

1. Diharapkan bagi masyarakat yang mempunyai tanah yang belum terdaftar (bersertipikat) supaya mendaftarkan tanahnya ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kota, tentang pentingnya Pendaftaran hak atas tanah dan pentingnya peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan Pejabat yang berwenang bukan menurut kebiasaan atau dengan menggunakan kwitansi sebagaimana yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang bertujuan untuk dapat memberikan jaminan kepastian hukum baik kepada Penjual maupun Pembeli;
2. Diharapkan agar adanya pengaturan yang mengatur secara tegas tentang kadar kebenaran surat jual beli di bawah tangan yang dapat dijadikan dasar

dalam pendaftaran tanah pertama kali, yang mana pada saat ini kadar kebenarannya menjadi kewenangan Kepala Kantor Pertanahan dan hal itu tidak menutup kemungkinan dapat menimbulkan terjadinya KKN dan nepotisme; dan

3. Kepada Kantor Pertanahan dan Kantor Desa di wilayah Kabupaten Grobogan untuk lebih sering melakukan sosialisasi kepada masyarakat secara berkelanjutan berkaitan dengan proses pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali. Sosialisasi tersebut dilakukan khususnya terhadap masyarakat yang belum memahami pentingnya pelaksanaan pendaftaran tanah. Kantor Pertanahan dalam melaksanakan sosialisasi bisa bekerja sama dengan pihak Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena Pejabat Pembuat Akta Tanah juga memiliki peran yang sangat penting dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.



DAFTAR PUSTAKA

A. Al Qur'an dan Hadist

Al-Israa'
An-Nisa
An-Nuur
Al-Hadid
Al-Kahfi
HR Ahmad
HR Bukhari

B. Buku

- Achmad Ali, 2009, *Menguak Teori Hukum (Legal Theory) dan teori peradilan*, Kencana Pranada Media Grup, Jakarta,
- Adijani al-Alabij, 1992, *Perwakafan Tanah di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta,
- Al-Maliki, Abdurrahman, 1963, *As-Siyasah Al-Iqtishadiyah al-Mutsala*, t.tp : Hizbut Tahrir,
- Al-Nabhani , 2004, *Al-Nizham Al-Iqtishadi fi Al-Islam*, Darul Ummah, Beirut,
- _____, 2003, *Al-Syakhshiyah Al-Islamiyah, Juz II*, Darul Ummah, Beirut,
- Amirudin, 2006, *Metode Penelitian Hukum Pengantar*, Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Bachtiar Effendi, 1983, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung
- Barda Nawawi Arief, 2013, *Kapita Selekta Hukum Pidana*, Cet III, Citra Aditya, Bandung
- Boedi Harsono. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Keduabelas, Djambatan. Jakarta

- _____, 1978, *Beberapa Analisis Tentang Hukum Agraria II*, Esa Studi Klub, Jakarta
- _____, 1994, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- _____, 2000, *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, h. 425.
- _____, 2003, *Hukum Agraria Di Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta
- _____, 2005, *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta,
- Efendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Ghadiy, Yasin, 1994, *Al-Amwal wa Al-Amlak al-'Ammah fil Islam*, Mu`tah : Mu`assasah Raam
- Henry Campbell Black, 1990, "*Black'S Law Dictionary*" West Publishing,
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arloka, Surabaya
- Jayadi Setiabudi. 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya.. Buku Pintar*. Yogyakarta
- Jimly Ashidique dan M. Ali Safa'at, 2012, *Teori Hans Kelsen Tentang Hukum*, Cet II, Konstitusi Press, Jakarta
- Jum Anggraeni, 2012, *Hukum Administrasi Negara*, Graha Ilmu, Yogyakarta,
- Lutfi Effendi, 2011, *Pokok-Pokok Hukum Administrasi*, Bayumedia Publishing, Malang
- Mahasari, Jamaluddin, 2008, *Pertanahan dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung
- Muhammad Fauzi Rijal. 2007. *Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah Yang Belum Bersertifikat di*

*Kantor Pertanahan Kabupaten Banjar*Negara. Universitas Sebelas Maret. Surakarta

Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta

Philipus M. Hadjon dkk. 2011, "*Pengantar Hukum Adinistrasi Negara*" Cet. 11. Gadjah Mada University Press, Yogyakarta

_____, 1997, "*Tentang Wewenang*". *Yuridika*, No. 5 & 6 Tahun XII

Pius A Partanto dan M. Dahlan Al Barry, 1994, "*Kamus Ilmiah Populer*", Penerbit Arkola, Surabaya

Prajudi Atmosudirdjo, 1988, "*Hukum Administrasi Negara*" Cet. 9, Ghalia Indonesia, Jakarta

Ronny Hanitijo Soemitro, 1988, *Metodologi Penelitian Hukum*, Ghalia Indonesia, Jakarta

Salim HS. 2016. *Teknik Pembuatan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)*. Cetakan Ke 1..Raja Grafindo Persada. Jakarta

Soedikno Mertokusumo, 1998, *Hukum dan Politik Agraria*, Karunika-Universitas Terbuka, Jakarta

Soerjono Soekanto, 1982, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali Pers, Jakarta

_____, 1983, *Kesadaran Hukum dan Kepatuhan Hukum*, Rajawali Press, Jakarta

_____, 1994, *Pengantar Ilmu dan Penelitian*, Mandar Maju, Bandung

_____, 2008, *Faktor-Faktor yang Mempengaruhi Penegakan Hukum*, Raja Grafindo Persada, Jakarta

Sri Soedewi Mascjhun Sofwan, 1980, *Hukum Perdata: Hak Jaminan Atas Tanah*, Liberty, Yogyakarta

Sudarsono, 1995, *Pengantar Ilmu Hukum*, Rineka Cipta, Jakarta

Sukandarrumidi, 2012, *Metode Penelitian*, Cet IV, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta

Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta

Widhi Handoko, 2014, *Kebijakan Hukum Pertanahan Sebuah Refleksi Keadilan Hukum Progresif*, Thafa Media, Yogyakarta

Yanly Gandawidjaja. 2002. *Peran Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Sementara Dalam Proses Pendaftaran Tanah..* Universitas Katolik Parahyangan. Bandung

C. Jurnal Karya Tulis Ilmiah

Bambang Sugianto, 2017, *Pendaftaran Tanah Adat Untuk Mendapat Kepastian Hukum Di Kabupaten Kepahiang*, Panorama Hukum, Vol. 2 No.2

Didik Ariyanto. 2006. *Pelaksanaan Fungsi Dan Kedudukan Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Di Kabupatn Gombang*. Semarang. Tesis. PPS Universitas Diponegoro

Djoko Poernomo. 2006. *Kedudukan dan Fungsi Camat Sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Tesis. PPS Universitas Airlangga. Surabaya

Eko Puji Hartono dan Akhmad Khisni, 2018, *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, dalam *Jurnal Akta Volume 5 (1)*, Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Jurnal NEGARA HUKUM: Membangun Hukum Untuk Keadilan dan Kesejahteraan Vol. 2, No. 2, November 2011

Hasrul, Sri Kusriyah, 2018, *Politik Hukum Pemberian Kewenangan Kepada Notaris Untuk Membuat Akta Pertanahan Dalam Kaitannya Dengan Kewenangan PPAT*, dalam *Jurnal Akta Volume 5 (1)*, Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula

Hendry Dwicahyo Wanda dan Rusdianto Sesung. 2018. *Prinsip Kehati-Hatian Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pengurusan Peralihan Tanah Letter C*. Jurnal.. Universitas Narotama Suarabaya. Surabaya

Herlina Ratna SN, 2015, *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Perjanjian Jual Beli Tanah*, Keadilan progresif, Vol. 6 No.2,

Made Anggara Giri. 2013. *Pelaksanaan Peralihan Hak Milik Atas Tanah Karena Jual Beli Di Hadapan Camat Sebagai PPAT Sementara Setelah Berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Di*

Kabupaten Tulang Bawang Barat Provinsi Lampung. Lampung. Jurnal. Universitas Atma Jaya Yogyakarta.

Maria S. W. Sumardjono, diakses pada 03 Oktober 2019, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Dalam Pendaftaran Tanah, Makalah, (Seminar Nasional Kebijakan Baru Pendaftaran Tanah dan Pajak-Pajak Yang Terkait: Suatu Proses Sosialisasi dan Tantangannya)*, Kerja sama Fakultas Hukum UGM dan Badan Pertanahan Nasional, Yogyakarta,

Muhammad Muthohar, Amin Purnawan, 2017, *Tugas Dan Kewenangan Camat Sebagai PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta-Akta Tentang Tanah (Studi Di Kabupaten Boyolali)* dalam *Jurnal Akta* Volume 4 (4), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula

Paulus Hadisoeparto, dkk, 2009, *Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Tesis*, UNDIP, Semarang

Ratih Mega Puspa Sari, Gunarto, 2018, *Peranan PPAT Dalam Pensertifikatan Tanah Akibat Jual Beli*, dalam *Jurnal Akta* Volume 5 (1), Published Master of Notarial Law, Faculty of Law Unissula

Salim, H.S. dan Erlis Septiana Nurbani, 2013, *Penerapan Teori Hukum Pada Tesis dan Disertasi*, Edsis Pertama, Cet I, Rajawali Press, Jakarta,

D. Peraturan Perundang-Undangan

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

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

Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2017 tentang Tata Cara Ujian, Magang, Pengangkatan Dan Perpanjangan Masa Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Perubahan Ketiga Atas Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah

E. Internet

Asas Kepastian Hukum. <http://pengertianmenurutparaahli.com/pengertian-asas-kepastian-hukum>. Diakses pada tanggal 02 Januari 2017.

Evi Fitriyani Aulia “Kekuasaan dan Kewenangan”,(Online),(<http://www.kompasiana.com/epoooy19/kekuasaan-dan-kewenangan>, Diakses pada tanggal 2 Maret 2022, pukul 19.00 wib

<http://id.shvoong.com/social-sciences/sociology/2205936-pengertian-pelaksanaan-actuating/>, Diakses pada tanggal 2 Maret 2022, pukul 19.20 wib

<https://brainly.co.id/tugas/31036597#:~:text=Tugas%20adalah%20sesuatu%20yg%20wajib,sesuai%20dengan%20fungsi%20masing%2Dmasing>. Diakses pada tanggal 2 Maret 2022, pukul 18.53 wib

Pengertian Ahli , di akses pada tanggal 24 Februari 2017 pukul 17.00, *Pengertian Hukuman/Sanksi*, <http://www.pengertianahli.com>.

www.grobongankab.bps.go.id, Diakses pada tanggal 2 Maret 2022, pukul 19.22 wib