

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PENSERTIPIKATAN TANAH MILIK ADAT DI KABUPATEN  
CIREBON**

**TESIS**



**Oleh:**

**DWI JULIANTO WIJAYA**

**N.I.M. : 21302100018**

**Program Studi : Kenotariatan**

**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2023**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PENSERTIPIKATAN TANAH MILIK ADAT DI KABUPATEN  
CIREBON**

**TESIS**

**Diajukan untuk memenuhi salah satu syarat ujian  
Guna memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn)**



**PROGRAM MAGISTER (S2) KENOTARIATAN (M.Kn)  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM SULTAN AGUNG (UNISSULA)  
SEMARANG  
2023**

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PENSERTIPIKATAN TANAH MILIK ADAT DI KABUPATEN  
CIREBON**

**TESIS**

Oleh :

**DWI JULIANTO WIJAYA**

**N.I.M. : 21302100018**

**Program Studi : Kenotariatan**

Disetujui oleh;  
Pembimbing  
Tanggal,

**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H.,M.H.**

NIDN : 0607077601

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2 Kenotariatan (M.Kn)



**Muhammad Hafidz, S.H.,M.H.**

NIDN : 0620046701

**PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PENSERTIPIKATAN TANAH MILIK ADAT DI KABUPATEN  
CIREBON**

**TESIS**

Oleh :

**DWI JULIANTO WIJAYA**

**N.I.M. : 21302100018**

**Program Studi : Kenotariatan**

Telah Dipertahankan di Depan Dewan Penguji

Pada Tanggal 31 Agustus 2023

Dan dinyatakan LULUS

Tim Penguji

Ketua,



**Prof. Dr. H. Gunarto, S.H.,S.E.,Akt., M.Hum.**

**NIDN : 0605036205**

Anggota



**Dr. Bambang Tri Bawono, S.H., M.H.**

**NIDN : 0607077601**

Anggota



**Dr. Dahniarti Hasana, S.H.,M.Kn.**

**NIDK: 8954100020**

Mengetahui,

Ketua Program Magister (S2) Magister Kenotariatan



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

**NIDN : 0620046701**

## PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Dwi Julianto Wijaya, S.H.

NIM. : 21302100018

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas / Program : Hukum / Program Magister

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis saya dengan judul “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon” benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bebas dari peniruan hasil karya orang lain. Kutipan pendapat dan tulisan orang lain ditunjuk sesuai dengan cara-cara penulisan karya ilmiah yang berlaku.

Apabila dikemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan dalam tesis ini terkandung ciri-ciri plagiat dan bentuk bentuk peniruan lain yang dianggap melanggar peraturan, maka saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Semarang, 18 Agustus 2023

Yang Menyatakan



DWI JULIANTO WIJAYA, S.H.

21302100018

## PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH

Saya yang bertanda tangan dibawah ini,

Nama : Dwi Julianto Wijaya, S.H.

NIM. : 21302100018

Program Studi : Magister Kenotariatan

Fakultas : Hukum

Dengan ini menyerahkan karya ilmiah berupa Tugas

Akhir/Skripsi/Tesis/Disertasi\*dengan judul :

PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM  
PENSERTIPIKATAN TANAH MILIK ADAT DI KABUPATEN CIREBON

Dan menyetujuinya menjadi hak milik Universitas Islam Sultan Agung serta memberikan Hak Bebas Royalti Non-eksklusif untuk disimpan, dialihmediakan, dikelola dalam pangkalan data, dan dipublikasinya 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, 18 Agustus 2023

Yang Menyatakan



(DWI JULIANTO WIJAYA, S.H.)

21302100018

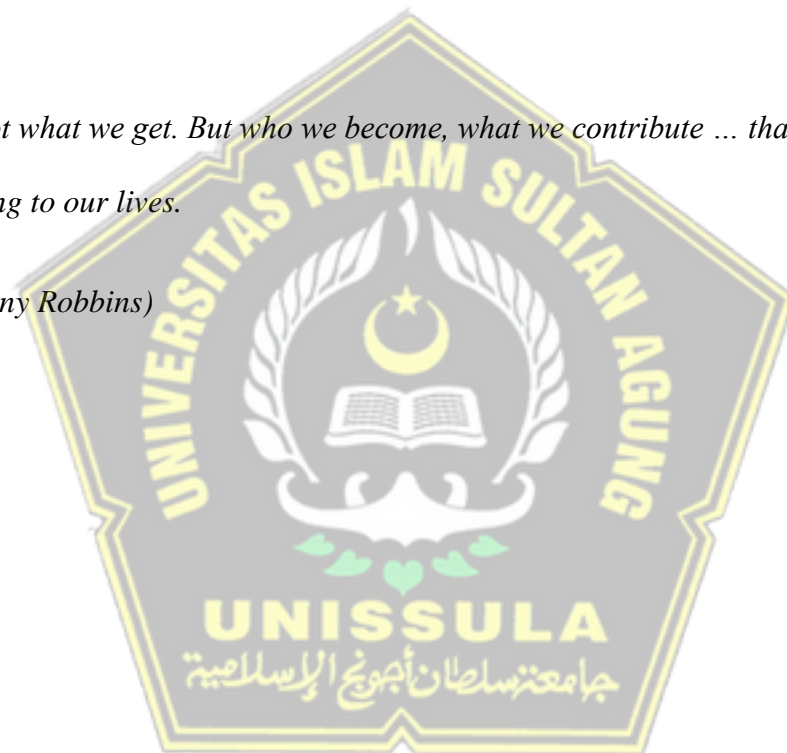
## MOTO

“Bukan tentang apa yang kita dapatkan. Tapi siapa kita, apa yang kita berikan ...  
yang memberi makna pada hidup kita“

*Asli:*

*It is not what we get. But who we become, what we contribute ... that gives  
meaning to our lives.*

*(Anthony Robbins)*



## PERSEMBAHAN

Tesis ini penulis persembahkan kepada orang-orang hebat yang selama ini senantiasa menemani penulis dalam menjalani dan menghadapi suka duka, yaitu:

1. Untuk Istriku tercinta Watini yang selalu ada dalam setiap langkah penulis. Terima kasih atas kesetiaan, doa baik dan dukungan yang telah diberikan selama ini.
2. Untuk Ibuku Mastini dan Ibu Mertuaku Juwariyah, Ayahku Sonhaji, Almarhum Ayah Mertuaku Sunaryo dan Adik-adikku (Maulida Fitriya, Fifi Alayda Fitriya dan Ratu Indah Fitriya) dan Teman-teman. Terima kasih untuk segala motivasi, dukungan moril dan materil, doa dan semangat yang diberikan.
3. Tesis ini juga penulis persembahkan untuk kedua Anak-anak penulis, Almarhum Tristan Wijaya yang telah kembali kepada pemiliknya dan Keenandra Dzikri Wijaya, kalian semua adalah pemberi semangat yang tidak pernah padam dalam hati penulis. Semoga Keenandra Dzikri Wijaya selalu menjadi anak yang berbakti terhadap orang tua dan berguna bagi bangsa dan negara.
4. Civitas Akademika di Kampus Universitas Islam Sultan Agung Semarang, Khususnya Program Studi Kenotariatan (S2) Fakultas Hukum.



## KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadiran Allah SWT Yang Maha Pengasih, Maha Bijaksana, dan Maha Pemurah. Hanya dengan rahmat, berkah, dan hidayahnya penulis dapat menyusun tesis dengan judul “PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PENSERTIPIKATAN TANAH MILIK ADAT DI KABUPATEN CIREBON”.

Sejujurnya penulis mengakui bahwa pendapat sulit ada benarnya, tetapi faktor kesulitan itu lebih banyak datang dari kondisi lapangan dan diri sendiri karena itu, kebanggaan penulis bukanlah pada selesainya tesis ini, melainkan kemenangan atas berhasilnya menundukkan hati dan pikiran. Semua kemenangan dicapai tidak lepas dari bantuan berbagai pihak selama proses penyelesaian proposal tesis itu, penulis banyak mengucapkan terima kasih kepada seluruh pihak-pihak yang senantiasa membantu, sebagai berikut :

1. Bapak Prof. Dr. H. Gunarto., S.H., S.E., Akt., M.Hum., selaku Rektor Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
2. Bapak Dr. Bambang Tri Bawono, SH., M.H., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
3. Bapak Dr. Jawade Hafidz, S.H., M.H., selaku Ketua Program Studi Magister (S2) Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung

Semarang;

4. Bapak Nanang Sri Darmadi, S.H., M.H., selaku Sekretaris Program Studi Magister (S20 Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang;
5. Bapak Hesekiel Sijabat, S.T selaku Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon;
6. Bapak Dani Ramdani Sukirman, S.H (Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon), Selaku narasumber yang berkenan meluangkan waktu berharganya untuk memberikan jawaban dan berdiskusi sehingga proses wawancara berjalan dengan baik dan lancar;
7. Dr. Solichin, S.H., M.Kn, Rizal Yanuar, S.H., M.Kn, Tavip Sujanjar, S.H., Sp.N (Notaris – PPAT Kabupaten Cirebon) Selaku narasumber yang berkenan meluangkan waktu untuk berdiskusi, berbagi ilmu dan pengalamannya;
8. Rekan-Rekan Pejabat Pengawas, Pejabat Fungsional, Aparatur Sipil Negara, Pegawai Pemerintah Non Pegawai Negeri dan Tenaga Penunjang Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon yang telah memberikan semangat dan doa kepada saya;
9. Tim Penguji, yang berkenan memberikan kritik dan saran yang bersifat membangun dalam penyusunan tesis ini;
10. Bapak/Ibu Dosen Pengajar Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas bantuan dan pemberian ilmu yang berguna selama mengikuti proses perkuliahan atas bimbingan,

kritik dan saran yang diberikan selama ini;

11. Staf Pengajar dan Karyawan serta petugas perpustakaan Magister Ilmu Hukum Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang, atas segala bantuannya selama ini;

12. Seluruh pihak yang tidak bisa disebutkan satu persatu, yang telah memberikan bantuan sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tak ada gading yang tak retak, demikian pula halnya dengan tesis ini, oleh karena itu segala kritik dan saran yang bersifat membangun sangat diharapkan. Semoga Allah SWT. membalas budi baik dan amalannya yang telah diberikan kepada penulis. Penulis berharap penelitian ini berguna bagi Civitas Akademika Fakultas Hukum Universitas Islam Sultan Agung Semarang pada khususnya dan bagi para pembaca pada umumnya.

Semarang, 30 Agustus 2023

**UNISSULA**

جامعة سلطان أبو جوح الإسلامية

**Dwi Julianto Wijaya**

## ABSTRAK

Pensertipikatan tanah bisa dilakukan secara individual, kolektif, dan massal. Apapun bentuk pensertipikatan tanah, baik individual, kolektif maupun massal tentu tidak akan lepas dari bantuan PPAT, karena hukum telah mengaturnya demikian. Penelitian ini bertujuan untuk: (1) Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran / pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon. (2) Untuk mengetahui dan menganalisis peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran / pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon

Penelitian ini menggunakan pendekatan Yuridis Sosiologis. Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti efektivitas suatu Peraturan Menteri dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara (kuisioner). Teknik pengumpulan data disesuaikan dengan jenisnya, yakni: (1) data primer dikumpulkan melalui wawancara, dan (2) data sekunder dikumpulkan melalui studi pustaka. Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk menjelaskan masalah yang diteliti.

Penelitian ini dapat disimpulkan PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan perlindungan hukum dalam Pensertipikatan Tanah Milik Adat, tertib administrasi serta berpegang teguh pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 khususnya Pasal 6 dan 42, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, maupun Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006.

Kata Kunci : PPAT, Pendaftaran Tanah

## ABSTRAC

Land certification can be done individually, collectively and bulk. Whatever the form of land titling, both individually and collectively or in bulk certainly will not be separated from PPAT, because of the law have set it up that way. This research aims to: (1) To find out and analyze the implementation of registration / certification of former customary land in Cirebon Regency. (2) To find out and analyze the role of PPAT in the implementation of registration / certification of former customary Cirebon Regency.

This research uses a sociological juridical approach. Sociological Juridical Research is legal research using secondary data as initial data, which is then followed by primary data in the field or on the public, examining the effectiveness of a Ministerial Regulation and research that seeks to find relationships (correlations) between various symptoms or variables, as a data collection tool consisting of study of documents or library materials and interviews (questionnaires). Data collection techniques are adapted to the type, namely: (1) primary data collected through interviews, and (2) secondary data collected through literature study. Data analysis in this research was carried out qualitatively, namely the data obtained was arranged systematically and then analyzed qualitatively to explain the problem under research.

From this research, it can be concluded that PPAT plays a very important role in providing certainty and legal protection in certifying former customary land, administration order and adhering to Government Regulation no. 24 of 1997 especially Articles 6 and 42, Government Regulation No. 37 of 1998, as well as Regulation of the Head of BPN Number 1 of 2006.

Keywords: PPAT, Land Registration

## DAFTAR ISI

HALAMAN SAMPUL.....	i
HALAMAN JUDUL.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	iii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iv
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS.....	v
PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI KARYA ILMIAH .....	vi
MOTO.....	vii
PERSEMBAHAN.....	viii
KATA PENGANTAR .....	ix
ABSTRAK .....	xii
ABSTRAC .....	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN.....	1
A. LATAR BELAKANG MASALAH.....	1
B. PERUMUSAN MASALAH .....	4
C. TUJUAN PENELITIAN.....	4
D. MANFAAT PENELITIAN.....	4
E. KERANGKA KONSEPTUAL .....	5
F. KERANGKA TEORI .....	9
G. METODE PENELITIAN.....	14
H. SISTEMATIKA PENULISAN .....	21

BAB II KAJIAN PUSTAKA .....	23
A. PERAN.....	23
B. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT).....	27
C. PENSERTIPIKATAN TANAH .....	52
D. TANAH MILIK ADAT .....	68
E. HAK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF ISLAM .....	72
BAB III HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	77
A. PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH MILIK ADAT DI KABUPATEN CIREBON .....	77
B. PERAN PPAT DALAM PELAKSANAAN PENSERTIPIKATAN TANAH MILIK ADAT DI KABUPATEN CIREBON .....	96
C. CONTOH AKTA TANAH MILIK ADAT UNTUK PENDAFTARAN TANAH PERTAMA KALI.....	107
BAB IV PENUTUP .....	117
A. KESIMPULAN.....	117
B. SARAN .....	118
DAFTAR PUSTAKA .....	120

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Masalah**

Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ini yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>1</sup> Pembuatan akta otentik ada yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dalam rangka menciptakan kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum. Selain akta otentik yang dibuat oleh atau di hadapan PPAT, bukan saja karena diharuskan oleh peraturan perundang-undangan, tetapi juga karena dikehendaki oleh pihak yang berkepentingan untuk memastikan hak dan kewajiban para pihak demi kepastian, ketertiban, dan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan sekaligus bagi masyarakat secara keseluruhan.

Pensertipikatan tanah bisa dilakukan secara individual, kolektif, dan massal. Apapun bentuk pensertipikatan tanah, baik individual, kolektif maupun massal tentu tidak akan lepas dari bantuan PPAT, karena hukum

---

<sup>1</sup> Peraturan Pemerintah nomor 24 Tahun 2016 Pasal 1 ayat 1



telah mengaturnya demikian. Karena itulah, dalam melaksanakan tugasnya, PPAT tidak bisa lepas dari norma hukum.<sup>2</sup> Sebagaimana telah kita ketahui bahwa UUPA merupakan perangkat hukum yang mengatur di bidang pertanahan dan menciptakan hukum tanah nasional yang tunggal, didasarkan pada hukum adat sebagai hukum yang asli yang disesuaikan dengan kepentingan masyarakat dalam negara yang modern.

Pendaftaran tanah bagi pemilik tanah bertujuan untuk memperoleh sertifikat hak atas tanahnya dan memperoleh kepastian hukum yang kuat. Karena bidang pertanahan ikut berperan, untuk itu dibutuhkan status hukum, kepastian hukum dari tanah tersebut serta kepemilikan secara hukum sebagaimana disebutkan dalam Pasal 19 UUPA ayat 1 yaitu bahwa : “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah”. Oleh karena sifat khusus dari tanah dan hubungan yang erat antara manusia dengan tanah, mempunyai hak atas tanah berarti memiliki kekayaan yang tidak ternilai harganya. Untuk menjamin kepastian hukum akan hak dari kekayaan yang tidak ternilai harganya itu, seseorang harus dapat memberikan bukti bahwa dialah yang mempunyai kekayaan itu. Tanpa bukti yang kuat seseorang dapat kehilangan haknya, terutama jika ada orang lain yang mengklaim bahwa tanah itu adalah miliknya dan berhasil membuktikan kebenaran klaimnya itu. Disamping

---

<sup>2</sup> Ratih Mega Puspa Sari, 2018, “Peranan PPAT Dalam Pensertipikatan Tanah Akibat Jual Beli”, Vol. 5, No. 1, hal. 242, url: <https://media.neliti.com/media/publications/324960-peranan-ppat-dalam-pensertipikatan-tanah-e029b56a.pdf>. Diakses pada tanggal 04 Februari 2023, pukul 21.29 WIB

untuk kepastian hukum bagi status tanah tersebut, pendaftaran tanah juga untuk melindungi para pemegang hak atas tanah, agar kepemilikan haknya tidak terganggu oleh pihak-pihak yang berkepentingan terhadap tanahnya.

Sertipikat hak atas tanah sebagaimana ditegaskan dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 merupakan alat bukti yang kuat, artinya selama tidak ada alat bukti yang lain yang menyatakan (membuktikan) ketidakbenarannya, maka keterangan yang ada dalam sertipikat harus dianggap benar dan tidak perlu alat bukti tambahan. Sebagai alat bukti yang kuat, sertipikat mempunyai arti yang sangat penting bagi perlindungan kepastian hukum pemegang hak atas tanah. Didalam kenyataannya, meskipun telah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, praktek pendaftaran/pensertipikatan hak atas tanah di Kabupaten Cirebon menemui beberapa hambatan. Diantaranya terlihat bahwa masyarakat masih belum mematuhi agar pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah berjalan sebagaimana ditentukan oleh peraturan perundang-undangan.

Mengingat sangat berartinya sertipikat hak atas tanah bagi pemiliknya, maka peranan PPAT disini sangat penting, untuk itu penulis tertarik melakukan penelitian dengan judul : “Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pensertipikatan Tanah Milik Adat di Kabupaten Cirebon ”.

## **B. Perumusan Masalah**

1. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran/pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon?
2. Bagaimanakah peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran/pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon?

## **C. Tujuan Penelitian**

1. Untuk mengetahui dan menganalisis pelaksanaan pendaftaran/pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon.
2. Untuk mengetahui dan menganalisis peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran/pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon.

## **D. Manfaat Penelitian**

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun praktis.

1. Manfaat teoritis yaitu bahwa hasil penelitian ini dapat menjadi sumbangan ilmu pengetahuan dalam pengembangan ilmu hukum, khususnya hukum kenotariatan dan agraria.
2. Manfaat praktis yaitu hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan wawasan bagi masyarakat tentang pensertipikatan tanah milik adat dan memberikan solusi yang tepat bagi pengambil kebijakan bila timbul masalah yang berkaitan dengan pendaftaran tanah untuk memperoleh sertipikat hak atas tanah khususnya tanah milik adat.

## E. Kerangka Konseptual

### 1. Definisi Peran

Peran berarti sesuatu yang dimainkan atau dijalankan.<sup>3</sup> Peran didefinisikan sebagai sebuah aktivitas yang diperankan atau dimainkan oleh seseorang yang mempunyai kedudukan atau status sosial dalam organisasi.

Peran menurut terminology adalah seperangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh yang berkedudukan dimasyarakat. Dalam bahasa inggris peran disebut “*role*” yang definisinya adalah “*person’s task or duty in undertaking*”. Artinya “tugas atau kewajiban seseorang dalam suatu usaha atau pekerjaan”. Peran diartikan sebagai perangkat tingkah yang diharapkan dimiliki oleh orang yang berkedudukan dalam masyarakat. Sedangkan peranan merupakan tindakan yang dilakukan oleh seorang dalam suatu peristiwa.<sup>4</sup> Peran adalah aktivitas yang dijalankan seseorang atau suatu lembaga/organisasi. Peran yang harus dijalankan oleh suatu lembaga/organisasi biasanya diatur dalam suatu ketetapan yang merupakan fungsi dari lembaga tersebut. Peran itu ada dua macam yaitu peran yang diharapkan (*expected role*) dan peran yang dilakukan (*actual role*). Dalam melaksanakan peran yang diembannya, terdapat faktor pendukung dan penghambat.

---

<sup>3</sup> Departemen Pendidikan Nasional, 2014, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

<sup>4</sup> Syamsir, Torang, 2014, *Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi)*, Alfabeta, Bandung, hal.86

Peran menurut Koentjaraningrat, berarti tingkah laku individu yang memutuskan suatu kedudukan tertentu, dengan demikian konsep peran menunjuk kepada pola perilaku yang diharapkan dari seseorang yang memiliki status/posisi tertentu dalam organisasi atau sistem.<sup>5</sup>

Menurut Abu Ahmadi peran adalah suatu kompleks pengharapan manusia terhadap caranya individu harus bersikap dan berbuat dalam situasi tertentu yang berdasarkan status dan fungsi sosialnya.<sup>6</sup>

Pengertian peran menurut Soerjono Soekanto, yaitu peran merupakan aspek dinamis kedudukan (status), apabila seseorang melaksanakan hak dan kewajibannya sesuai dengan kedudukannya, maka ia menjalankan suatu peranan.<sup>7</sup>

Dari beberapa pengertian diatas, penulis menyimpulkan bahwa pengertian peran adalah suatu sikap atau perilaku yang diharapkan oleh banyak orang atau sekelompok orang terhadap seseorang yang memiliki status atau kedudukan tertentu. Berdasarkan hal hal diatas dapat diartikan bahwa apabila dihubungkan dengan media online terutama pada media yang penulis teliti yaitu sripoku.com, peran tidak berarti sebagai hak dan kewajiban individu melainkan merupakan tugas dan wewenang media itu sendiri.

---

<sup>5</sup> Edy Suhardono, 1994, *Teori Peran (Konsep, Derivasi dan Implikasinya)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

<sup>6</sup> Abu Ahmadi, 1982, *Psikologi Sosial*, PT Bina Ilmu, Surabaya, hal. 50

<sup>7</sup> Soekanto, Soerjono, 2002, *Teori Peranan*, Bumi Aksara, Jakarta, hal. 243

## 2. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian PPAT dapat dilihat dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Effendi Perangin-angin menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.<sup>8</sup>

Di samping PPAT umum sebagaimana disebutkan di atas, ada pula PPAT Sementara dan PPAT Khusus. Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 menyebutkan bahwa PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.<sup>9</sup> Sedangkan PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat Akta

---

<sup>8</sup> Effendi Perangin-angin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm 3

<sup>9</sup> Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. hlm 9

PPAT tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.<sup>10</sup>

### 3. Penswertipikatan Tanah

Penswertipikatan tanah hak milik melalui sebuah proses, yakni bermula dari adanya pendaftaran tanah, kemudian berakhir dengan diterbitkannya akta otentik berupa Sertipikat Tanah Hak Milik.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diberikan rumusan mengenai pengertian pendaftaran tanah, yakni pendaftaran tanah adalah “rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya”.<sup>11</sup>

Penswertipikatan tanah bisa dilakukan secara individual, kolektif, dan massal. Apapun bentuk pensertipikatan tanah, baik individual, kolektif maupun massal tentu tidak akan lepas dari bantuan PPAT, karena hukum telah mengaturnya demikian.

---

<sup>10</sup> Ibid

<sup>11</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 1 ayat 1

#### 4. Tanah Milik Adat

Pengertian Tanah adat adalah tanah yang merupakan milik dari masyarakat hukum adat yang telah dikuasai sejak dulu.<sup>12</sup> Dalam Pasal 5 UUPA ada disebutkan bahwa Hukum Agraria yang berlaku atas bumi, air dan ruang angkasa ialah Hukum Adat sepanjang tidak bertentangan dengan kepentingan Nasional dan Negara yang berdasarkan atas persatuan bangsa, dengan sosialisme Indonesia serta peraturan - peraturan yang tercantum dalam undang - undang ini dengan peraturan perundangan - undangan lainnya, segala sesuatu dengan mengindahkan unsur - unsur yang bersandar pada hukum agama.<sup>13</sup>

#### F. Kerangka Teori

##### 1. Teori Kewenangan Menurut Philipus M. Hadjon

Menurut Philipus M. Hadjon, dalam tulisannya tentang wewenang mengemukakan bahwa "Istilah wewenang disejajarkan dengan istilah "*bevoegdheid*" dalam istilah hukum Belanda. Kedua istilah ini terdapat sedikit perbedaan yang terletak pada karakter hukumnya, yaitu istilah "*bevoegdheid*" digunakan baik dalam konsep hukum publik maupun dalam konsep hukum privat, sementara istilah wewenang atau kewenangan selalu digunakan dalam konsep hukum publik".<sup>14</sup> Sebagai konsep hukum publik, wewenang (*bevoegdheid*) dideskripsikan sebagai

<sup>12</sup> Henry Arianto S.H., M.H. dan Nin Yasmine Lisasih S.H., M.H, "HUKUM ADAT TRANSAKSI TANAH", *Kuliah ke 11 Online Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul*, hal. 1.

<sup>13</sup> Undang-Undang No.5 Tahun 1960 Pasal 5

<sup>14</sup> Philipus M. Hadjon, *Tentang Wewenang, Makalah, Universitas Airlangga, Surabaya*, tanpa tahun, hlm. 20



kekuasaan hukum (*rechsmacht*), dimana konsep tersebut diatas, berhubungan pula dalam pembentukan besluit (keputusan pemerintahan) yang harus didasarkan atas suatu wewenang.

Kewenangan membuat keputusan hanya dapat diperoleh dengan dua cara, yaitu atribusi atau delegasi. Oleh karena mandat merupakan suatu pelimpahan wewenang kepada bawahan. Pelimpahan ini bermaksud memberi wewenang kepada bawahan untuk membuat keputusan a.n. pejabat tun yang memberi mandat. Keputusan itu merupakan keputusan pejabat tun yang memberi mandat.<sup>15</sup> Dengan demikian tanggung jawab dan tanggung gugat tetap pada pemberi mandat. Untuk mandat tidak perlu ada ketentuan peraturan perundang-undangan yang melandasinya karena mandat merupakan hal rutin dalam hubungan intim-hirarkis organisasi pemerintahan.

Philipus M. Hadjon mengemukakan bahwa kewenangan diperoleh melalui tiga sumber yaitu atribus, delegasi, mandat. Kewenangan atribus lazimnya digariskan melalui pembagian kekuasaan negara oleh Undang-Undang Dasar, kewenangan delegasi dan mandate adalah kewenangan yang berasal dari pelimpahan.<sup>16</sup> Setiap kewenangan dibatasi oleh isi atau materi wilayah dan waktu. Cacat dalam aspek-aspek tersebut dapat menimbulkan cacat kewenangan.

Perbedaan antara delegasi dan mandat, Philipus M. Hadjon menyatakan sebagai berikut: "Dalam kepustakaan digunakan istilah

---

<sup>15</sup> Philipus M. Hadjon, dkk, 2005, *Hukum Administrasi Negara*, Gajah Mada University Press, Yogyakarta, hlm. 140

<sup>16</sup> *Ibid*, hal. 87

dekonsentrasi, yaitu kemungkinan terjadinya pemberian wewenang dalam hubungan kepada bawahan. Dekonsentrasi diartikan sebagai atribusi wewenang kepada para pegawai (bawahan).<sup>17</sup> Tujuan diadakannya dekonsentrasi ialah :

- a. Adanya sejumlah besar permohonan keputusan dan dibutuhkanya keahlian khusus dalam pembuatan keputusan;
- b. Kebutuhan akan penegakan hukum dan pengawasan;
- c. Kebutuhan koordinasi”

Perbedaan antara delegasi dan mandat disajikan dalam bentuk tabel sebagai berikut:

	MANDAT	DELEGASI
a. Prosedur pelimpahan	Dalam hubungan rutin atasan bawahan: hal biasa kecuali dilarang secara tegas	Dari suatu organ pemerintahan kepada orang lain: dengan peraturan perundang-undangan
b. Tanggung jawab dan tanggung gugat	Tetap pada pemberi mandat	Tanggung jawab dan tanggung gugat beralih kepada delegataris
c. Kemungkinan si pemberi menggunakan wewenang itu lagi	Setiap saat dapat menggunakan sendiri wewenang yang dilimpahkan itu	Tidak dapat menggunakan wewenang itu lagi kecuali setelah ada pencabutan dengan berpegang pada asas “ <i>contrarius actus</i> ”

<sup>17</sup> *Ibid*, hal. 88

## 2. Teori Kepastian Hukum menurut Gustav Radbruch

Teori kepastian hukum merupakan salah satu dari tujuan hukum dan dapat dikatakan bahwa kepastian hukum merupakan bagian dari upaya untuk dapat mewujudkan keadilan. Kepastian hukum sendiri memiliki bentuk nyata yaitu pelaksanaan maupun penegakan hukum terhadap suatu tindakan yang tidak memandang siapa individu yang melakukan. Melalui kepastian hukum, setiap orang mampu memperkirakan apa yang akan ia alami apabila ia melakukan suatu tindakan hukum tertentu.

Kepastian hukum pun diperlukan guna mewujudkan prinsip-prinsip dari persamaan dihadapan hukum tanpa adanya diskriminasi. Dari kata kepastian, memiliki makna yang erat dengan asas kebenaran. Artinya, kata kepastian dalam kepastian hukum merupakan suatu hal yang secara ketat dapat disilogismekan dengan cara legal formal. Dengan kepastian hukum, maka akan menjamin seseorang dapat melakukan suatu perilaku yang sesuai dengan ketentuan dalam hukum yang berlaku dan begitu pula sebaliknya. Tanpa adanya kepastian hukum, maka seorang individu tidak dapat memiliki suatu ketentuan baku untuk menjalankan suatu perilaku. Sejalan dengan tujuan tersebut, Gustav Radbruch pun menjelaskan bahwa kepastian hukum merupakan salah satu tujuan dari hukum itu sendiri.<sup>18</sup>

---

<sup>18</sup> Gramedia Blog, <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, (diakses pada tanggal 04 maret 2023)

Gustav Radbruch menjelaskan, bahwa dalam teori kepastian hukum yang ia kemukakan ada empat hal mendasar yang memiliki hubungan erat dengan makna dari kepastian hukum itu sendiri, yaitu sebagai berikut

- a. Hukum merupakan hal positif yang memiliki arti bahwa hukum positif ialah perundang-undangan.
- b. Hukum didasarkan pada sebuah fakta, artinya hukum itu dibuat berdasarkan pada kenyataan.
- c. Fakta yang termaktub atau tercantum dalam hukum harus dirumuskan dengan cara yang jelas, sehingga akan menghindari kekeliruan dalam hal pemaknaan atau penafsiran serta dapat mudah dilaksanakan.
- d. Hukum yang positif tidak boleh mudah diubah.<sup>19</sup>

Pendapat Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum tersebut, didasarkan pada pandangannya mengenai kepastian hukum yang berarti adalah kepastian hukum itu sendiri. Gustav Radbruch mengemukakan, bahwa kepastian hukum adalah salah satu produk dari hukum atau lebih khususnya lagi merupakan produk dari perundang-undangan.<sup>20</sup>

Berdasarkan pendapat dari Gustav Radbruch mengenai kepastian hukum, hukum merupakan hal positif yang mampu mengatur kepentingan setiap manusia yang ada dalam masyarakat dan harus selalu ditaati meskipun, hukum positif tersebut dinilai kurang adil. Lebih lanjut,

---

<sup>19</sup> Gustav Radbruch Terjemahan Sidharta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

<sup>20</sup> Ibid

kepastian hukum merupakan keadaan yang pasti, ketentuan maupun penetapan.

Secara hakiki hukum haruslah bersifat pasti dan adil. Maksudnya, hukum yang pasti adalah sebagai pedoman kelakuan serta adil adalah pedoman kelakuan yang harus menunjang antara suatu tatanan dan dinilai wajar. Hanya dengan bersifat pasti dan adil lah, maka hukum pada dijalankan sesuai dengan fungsi yang dimilikinya.

## G. Metode Penelitian

### 1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang penulis gunakan pada penelitian ini adalah Yuridis Sosiologis. Jenis penelitian Yuridis Sosiologis adalah menekankan penelitian yang bertujuan memperoleh pengetahuan hukum secara empiris dengan jalan terjun langsung ke objeknya.<sup>21</sup>

Penelitian Yuridis Sosiologis adalah penelitian hukum menggunakan data sekunder sebagai data awalnya, yang kemudian dilanjutkan dengan data primer dilapangan atau terhadap masyarakat, meneliti efektivitas suatu Peraturan Menteri dan penelitian yang ingin mencari hubungan (korelasi) antara berbagai gejala atau variabel, sebagai alat pengumpulan datanya terdiri dari studi dokumen atau bahan pustaka dan wawancara (kuisoner).<sup>22</sup> Dalam hal ini, penulis akan mengungkapkan secara jelas fenomena yang menjadi pokok

<sup>21</sup> Amiruddin, 2012, Pengantar Metode Penelitian Hukum, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

<sup>22</sup> Sugiono. 2010. *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung

permasalahan dan akan mengekspresikan berbagai aspek yang terkait sebagai upaya pengembangan hukum pensertipikatan tanah, PPAT dan bidang-bidang terkait sampai dengan tahap pemilihan instrumen hukum berkaitan dengan Peran PPAT dalam Persertipikatan Tanah Milik Adat di kabupaten Cirebon.

## 2. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang akan digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian kualitatif. Menurut Sugiyono, metode penelitian kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat yang digunakan untuk meneliti pada kondisi ilmiah (eksperimen) dimana peneliti sebagai instrumen, teknik pengumpulan data dan di analisis yang bersifat kualitatif lebih menekankan pada makna. Metodologi penelitian kualitatif bertujuan untuk menganalisis dan mendeskripsikan fenomena atau obyek penelitian melalui aktivitas sosial, sikap dan persepsi orang secara individu atau kelompok. Peneliti kualitatif, mereka yang terlibat dalam bentuk penyelidikan ini memiliki asumsi tentang pengujian teori secara deduktif, membangun perlindungan terhadap bias, mengendalikan alternatif atau penjelasan kontrafaktual, dan mampu menggeneralisasi dan mereplikasi temuan.<sup>23</sup>

## 3. Jenis dan Sumber Data

Jenis data penelitian ini meliputi data primer yang berupa data diperoleh dari lapangan, dan data sekunder yang berupa bahan-

---

<sup>23</sup> Ibid

bahan hukum terutama yang berkaitan erat dengan pensertipikatan tanah, PPAT, dan bidang-bidang terkait.

Sumber data penelitian dalam penyusunan tesis ini menggunakan data primer dan data sekunder.

- a. Dalam penelitian Bahan hukum primer<sup>24</sup> yang dipakai adalah :
  - 1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
  - 2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT.
  - 3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah / PPAT.
  - 4) Permen ATR/KaBPN No 10 Tahun 2017 tentang Ujian, Magang, Pengangkatan dan Perpanjangan Usia masa Jabatan (Revisi dari Perka.BPN Nomor 1 tahun 2006 mengganti Permen ATR /KaBPN 31 tahun 2016).
- b. Bahan hukum sekunder<sup>25</sup> untuk menjelaskan bahan hukum primer seperti buku-buku , artikel, makalah dan majalah.
- c. Bahan hukum tersier<sup>26</sup> untuk menjelaskan dalam hukum primer dan sekunder seperti kamus hukum.

---

<sup>24</sup> Soekanto, Soerjono, 2002, *Teori Peranan*, Bumi Aksara, Jakarta

<sup>25</sup> Ibid

<sup>26</sup> Ibid

#### 4. Metode Pengumpulan Data

Jenis data penelitian ini meliputi data primer yang berupa data yang diperoleh dari lapangan, dan data sekunder yang berupa bahan-bahan hukum terutama yang berkaitan erat dengan pensertipikatan tanah, PPAT, dan bidang-bidang terkait. Karena itu, teknik pengumpulan datanya disesuaikan dengan jenis data tersebut, yakni: (1) pengumpulan data primer, dilakukan melalui wawancara, dan (2) pengumpulan data sekunder dilakukan melalui studi pustaka.

##### a. Wawancara

Wawancara sebagai bentuk komunikasi langsung digunakan sebagai alat pengumpul data di lapangan dimaksudkan untuk memperoleh penjelasan tentang hal-hal yang berkaitan dengan: (1) pelaksanaan pendaftaran / pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon; (2) peran PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran / pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon.

Adapun bentuk wawancara yang digunakan adalah wawancara terstruktur dan wawancara tidak terstruktur. Wawancara terstruktur dilakukan dengan berpedoman pada daftar pertanyaan yang sudah disediakan oleh peneliti, sedangkan wawancara tidak terstruktur dilakukan untuk mengembangkan wawancara terstruktur agar diperoleh informasi yang lebih mendalam.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> Gulo, 2002, *Metodologi Penelitian*, Grasindo, cet.1, Jakarta, hlm.116



Paduan antara kedua teknik wawancara tersebut merupakan bentuk dari “wawancara bebas terpimpin”. Dipilihnya wawancara bebas terpimpin dimaksudkan untuk memberikan kebebasan kepada interviewer (responden) dalam menjawab setiap pertanyaan yang diajukan namun masih dalam batas-batas lingkup permasalahannya.<sup>28</sup>

Wawancara tersebut berupa pertanyaan-pertanyaan pokok sehingga masih memungkinkan untuk mengembangkannya. Adapun catatan mengenai pengungkapan terhadap hal-hal yang pokok ini bertujuan agar arah dari wawancara tetap dapat dikendalikan sehingga tidak menyimpang dari pokok permasalahan yang hendak digali. Dengan demikian dalam melakukan wawancara tetap mengacu pada pedoman yang telah ditetapkan. Melalui wawancara semacam ini, interviewer masih tetap memiliki pedoman yang sekaligus menjadi pengontrol terhadap relevansi data yang terkumpul. Sedangkan kebebasan yang ada di dalam pelaksanaannya dimaksudkan untuk menghindari suasana formal yang kaku selama proses wawancara berlangsung. Untuk mendukung keberhasilan wawancara diperlukan instrumen, yang dalam penelitian ini terdiri dari instrumen utama dan instrumen penunjang. Instrumen utama adalah peneliti sendiri sedangkan instrumen penunjangnya adalah

---

<sup>28</sup> Ibid

daftar pertanyaan atau pedoman wawancara, rekaman (recorder), dan catatan lapangan.

b. Studi Pustaka

Studi pustaka dimaksudkan untuk memperoleh data sekunder yang erat kaitannya dengan data primer dan dapat digunakan untuk membantu dalam menganalisis serta memahami bahan-bahan hukum primer, yakni berupa bahan pustaka dan dokumen-dokumen mengenai hukum pensertipikatan tanah, PPAT dan bidang-bidang terkait.

Bahan-bahan hukum pendukung tersebut adalah bahan pustaka yang berisikan pengetahuan ilmiah yang baru, keputusan-keputusan, dan perundang-undangan. Dari sumber data sekunder ini diharapkan dapat memperoleh teori-teori, pendapat, pandangan, ide atau gagasan sesuai dengan pokok permasalahan penelitian. melalui studi pustaka literer. Bahan-bahan hukum ini digunakan untuk menganalisis secara yuridis tentang peran PPAT dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah hak milik adat di Kabupaten Cirebon.

5. Metode Analisis Data

Analisis data pada penelitian ini dilakukan secara kualitatif yaitu data yang diperoleh disusun secara sistematis kemudian dianalisis secara kualitatif untuk mencari kejelasan masalah yang dibahas/diteliti.

Analisis kualitatif yang dimaksud memiliki pola bergerak melalui beberapa tahapan, yakni reduksi data, penyajian data, serta

penarikan kesimpulan selama waktu penelitian yang mengacu pada pokok permasalahannya. Adapun yang menjadi pokok permasalahan dalam hal ini mencakup pelaksanaan peraturan dan perundang-undangan yang berkaitan dengan Pensertipikatan tanah dan PPAT, yakni

- a. Bagaimanakah pelaksanaan pendaftaran / pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon;
- b. Bagaimanakah Peranan PPAT dalam pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon.

Berdasarkan pokok permasalahan tersebut akan dianalisis mengenai apa yang seharusnya dilakukan. Dari analisis ini diharapkan dapat diperoleh suatu deskripsi secara menyeluruh dan terpadu sesuai dengan pokok permasalahan yang diteliti.

Cara ini cenderung menggunakan cara-cara deduktif. Di lain pihak, pada beberapa hal juga dilakukan cara-cara induktif, yakni diawali dengan menelaah pada suatu realitas yang ada sebagai fakta sosial dan selanjutnya baru dikaitkan dengan perundang-undangan ataupun peraturannya.

Setelah analisis data selesai dilakukan, hasilnya akan disajikan secara deskriptif, yakni menggambarkan apa adanya sesuai permasalahan yang diteliti, kemudian dari hasil tersebut ditarik suatu kesimpulan yang merupakan jawaban atas permasalahan yang diangkat dalam penelitian ini.

## H. Sistematika Penulisan

Untuk memberikan gambaran yang lebih jelas sehingga mudah dipahami, berikut disampaikan secara ringkas sistematika tesis ini:

### Bab I. Pendahuluan

Bab ini pada intinya menyampaikan hal-hal yang berkaitan dengan latar belakang penelitian tentang peranan PPAT dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah hak milik adat di Kabupaten Cirebon, yakni terdiri atas: (1) latar belakang masalah, (2) rumusan masalah, (3) tujuan penelitian, (4) kegunaan/manfaat penelitian, (5) Kerangka Konseptual, (6) Kerangka Teori, (7) Metode penelitian yang terdiri atas: (a) metode pendekatan; (b) spesifikasi penelitian; (c) jenis dan sumber data; (d) metode pengumpulan data; (e) metode analisis data; serta (8) sistematika penulisan tesis.

### Bab II. Kajian Pustaka

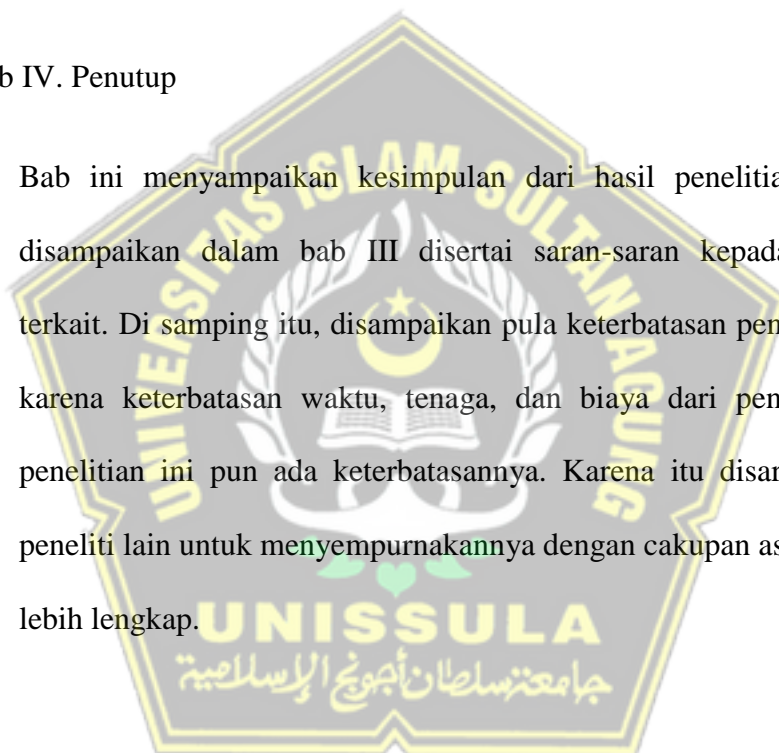
Bab ini menyampaikan pengetahuan teoritis yang dikemukakan oleh para ahli yang terdapat di dalam bahan hukum primer, sekunder dan tersier, terutama yang berkaitan dengan pensertipikatan tanah dan PPAT. Pokok-pokok pengetahuan teoritis tersebut adalah: (1) Pengertian tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), (2) Tugas Pokok, Kewenangan dan Peranan PPAT dalam pelayanan pada masyarakat; (3) Prosedur Pensertipikatan Tanah hak milik adat, (4) Pengertian Tanah hak milik adat.

### Bab III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Bab ini menyampaikan tentang hasil penelitian dan pembahasan sesuai permasalahan penelitian, yakni: (1) pelaksanaan pendaftaran / pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon; (2) Peranan PPAT dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah milik adat di Kabupaten Cirebon.

### Bab IV. Penutup

Bab ini menyampaikan kesimpulan dari hasil penelitian yang telah disampaikan dalam bab III disertai saran-saran kepada pihak-pihak terkait. Di samping itu, disampaikan pula keterbatasan penelitian, bahwa karena keterbatasan waktu, tenaga, dan biaya dari peneliti sehingga penelitian ini pun ada keterbatasannya. Karena itu disarankan kepada peneliti lain untuk menyempurnakannya dengan cakupan aspek yang lebih lengkap.



## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### A. PERAN

##### 1. Pengertian Peran

Secara etimologi peran berarti seseorang yang melakukan tindakan yang dimana tindakan tersebut diharapkan oleh masyarakat lain. Artinya setiap tindakan yang dimiliki setiap individu memiliki arti penting untuk sebagian orang.<sup>29</sup>

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, peran diartikan sebagai bagian yang dimainkan dalam suatu kegiatan dalam adegan film, sandiwara dengan berusaha bermain baik dan secara aktif dibebankan kepadanya. Selain itu di KBBI juga menyebutkan peranan merupakan tingkah seorang pemain yang memiliki sifat yang mampu menghasilkan dan menggerakkan sesuatu hal yang baik ke dalam sebuah peristiwa.<sup>30</sup>

Peran merupakan perpaduan antara berbagai teori, orientasi maupun disiplin ilmu yang digunakan dalam dunia sosiologi, peran merupakan istilah yang biasanya digunakan dalam dunia teater yang mana seorang aktor harus bermain sebagai tokoh tertentu dan membawakan sebuah perilaku tertentu, dalam hal ini posisi seorang aktor tersebut disamakan dengan posisi seorang masyarakat dan keduanya

---

<sup>29</sup> <http://eprints.umpo.ac.id/5520/3/BAB%202.pdf>, Diakses pada tanggal 03 Maret 2023

<sup>30</sup> Ibid

memiliki posisi yang sama.<sup>31</sup> Sedangkan menurut Merton, peran didefinisikan sebagai pola tingkah laku yang diharapkan oleh masyarakat dari seseorang yang menduduki status tertentu, dalam hal ini juga berkaitan dengan hubungan berdasarkan peran yang dimiliki seseorang yang menduduki status sosial tertentu.<sup>32</sup>

Peran sebuah gambaran interaksi sosial dalam terminologi aktor-aktor yang bermain sesuai yang telah ditetapkan, berdasarkan dengan teori ini harapan dari peran menjadi pemahaman bersama yang menuntun individu untuk berperilaku dalam kesehariannya, seseorang yang mempunyai peran tertentu misalnya sebagai dokter, guru, mahasiswa, orang tua, laki-laki maupun wanita, diharapkan seseorang yang mempunyai peran tersebut berperilaku sesuai dengan perannya.<sup>33</sup> Selain itu, Kahn menyatakan bahwasannya lingkungan organisasi juga dapat mempengaruhi harapan setiap individu mengenai perilaku peran mereka, harapan tersebut berupa norma ataupun tekanan untuk bertindak dalam cara tertentu sehingga individu tersebut akan menerima pesan tersebut serta merespon dengan berbagai cara, namun masalah akan muncul ketika pesan tidak tersampaikan dengan jelas dan tidak dapat diterima dengan mudah, serta tidak sesuai dengan daya tangkap si penerima pesan yang akan mengakibatkan pesan tersebut dinilai ambigu dan ketika hal

---

<sup>31</sup> Sarwono, Sarlito Wirawan, 2015, *Teori-Teori Psikologi Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta

<sup>32</sup> Raho, Bernard, 2007, *Teori Sosiologi Modern*, Prestasi Pusaka, Jakarta

<sup>33</sup> Cahyono, Dwi, 2008, "Persepsi Ketidakpastian Lingkungan, Ambiguitas Peran, dan Konflik Peran sebagai Mediasi antara Program Mentoring dengan kepuasan kerja, Prestasi Kerja dan Niat Ingin Pindah." *Disertasi tidak dipublikasikan*, Universitas Diponegoro Semarang.

ini terjadi maka individu akan merespon dengan cara yang tidak sesuai dengan harapan si pengirim pesan.<sup>34</sup>

Menurut Soekanto menyebutkan arti peran yang merupakan aspek dinamis kedudukan (status). Peran adalah suatu pekerjaan yang dilakukan seseorang berdasarkan status yang disandang. Meskipun setiap tindakan untuk menunjukkan peran berdasarkan status yang disandang tapi tetap dalam koridor keteraturan yang berbeda yang menyebabkan hasil peran dari setiap orang berbeda.<sup>35</sup>

Menurut Berry menyebutkan bahwa peran sekumpulan harapan yang dibebankan kepada seseorang individu atau kelompok yang sedang menempati kedudukan sosial tertentu. Harapan tersebut bisa timbul dari masyarakat ataupun yang sedang menduduki posisi tersebut. Apabila seorang sudah melakukan hak serta kewajibannya didalam kedudukan yang ia miliki, berarti ia sedang menjalankan peran.<sup>36</sup> Adanya peran dihasilkan dari banyak sekali latar belakang, peran dan kedudukan dua aspek yang tidak mungkin terpisahkan. Adanya peran berarti kedudukan sudah mendasari setiap tindakan atau peran yang dihasilkan sesuai kesempatan yang diberikan dalam suatu masyarakat kepadanya.<sup>37</sup>

Sedangkan menurut Rivai menyebutkan bahwasannya peranan adalah

---

<sup>34</sup> Ahmad, Z., dan D. Taylor. 2009. "Commitment to Independence by Internal Auditor: The Effect of Role Ambiguity and Role Conflict." *Managerial Auditing Journal*, Vol. 24, No. 9, pp. 899-925

<sup>35</sup> Soekanto, Soejono, 2012, *Sosiologi Suatu Pengantar*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta

<sup>36</sup> Berry, David. 2009. *Pokok pokok Pikiran dalam Sosiologi*. Raja Grafindo Persada, Jakarta

<sup>37</sup> Siagian, S.P. 2012. *Managemen Sumber Daya Manusia*. Bumi Aksara. Jakarta



sebuah perilaku yang diatur dan diharapkan oleh seseorang dalam posisi tertentu.<sup>38</sup>

Sehingga dapat disimpulkan peran adalah aktivitas yang dilakukan oleh seseorang atau sekumpulan orang untuk menghasilkan suatu perubahan yang diinginkan oleh masyarakat berdasarkan kedudukan atau jabatan yang dimiliki seseorang atau sekumpulan orang tersebut.

## 2. Jenis Peran

Mengacu pada penjelasan di atas, peran dapat dibagi menjadi tiga jenis. Menurut Soekanto, adapun jenis-jenis peran adalah sebagai berikut:<sup>39</sup>

### a. Peran Aktif

Peran aktif adalah peran seseorang seutuhnya selalu aktif dalam tindakannya pada suatu organisasi. Hal tersebut dapat dilihat atau diukur dari kehadirannya dan kontribusinya terhadap suatu organisasi.

### b. Peran Partisipasif

Peran partisipasif adalah peran yang dilakukan seseorang berdasarkan kebutuhan atau hanya pada saat tertentu saja.

### c. Peran Pasif

Peran pasif adalah suatu peran yang tidak dilaksanakan oleh individu.

Artinya, peran pasif hanya dipakai sebagai simbol dalam kondisi tertentu di dalam kehidupan masyarakat.

---

<sup>38</sup> Rivai, Vielt. 2004. *Manajemen Sumber Daya Manusia untuk Perusahaan dari Teori ke Praktik*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.

<sup>39</sup> Soekanto, Soejono. 2012. *Sosiologi Suatu Pengantar*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta

### 3. Struktur Peran

Secara umum, struktur peran dapat dikelompokkan menjadi dua bagian, yaitu:

#### a. Peran Formal

Peran formal merupakan peran yang nampak jelas, yaitu berbagai perilaku yang sifatnya homogen. Contohnya dalam keluarga, suami/ayah dan istri/ibu memiliki peran sebagai *provider* (penyedia), pengatur rumah tangga, merawat anak, rekreasi, dan lain-lain.

#### b. Peran Informal

Peran informal merupakan peran yang tertutup, yaitu suatu peran yang sifatnya implisit (emosional) dan umumnya tidak terlihat di permukaan. Tujuan peran informal ini adalah untuk pemenuhan kebutuhan emosional dan menjaga keseimbangan dalam keluarga.<sup>40</sup>

## B. PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)

### 1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah (UUHT), menyebutkan bahwa, "*Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan*

---

<sup>40</sup> Ibid

*akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.*

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa “*Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah*”. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “*Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu*”.

Pasal 1 ayat 1 dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 bahwa yang dimaksud dengan “*Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun*”.<sup>41</sup>

Keberadaan Jabatan PPAT dapat ditemukan di pasal 26 ayat (1) UUPA dan Pasal 26 ayat (1) UUPA menyatakan bahwa jual beli, tukar menukar, dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk

---

<sup>41</sup> Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal.676

memindahkan hak milik serta pengawasannya diatur dengan Peraturan Pemerintah. Demikian halnya Pasal 19 UUPA yang menginstruksikan kepada pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia yang akan diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

UUPA memang tidak menyebut secara tegas tentang Jabatan PPAT, namun penyebutan tentang adanya pejabat yang akan bertindak untuk membuat akta terhadap perbuatan hukum tertentu mengenai tanah, dinyatakan dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, sebagai peraturan pelaksanaan UUPA. Dari semua Peraturan Perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diangkat untuk suatu daerah kerja tertentu dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. PPAT yang diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya diatur melalui Keputusan Pemberhentian oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia. Pemberhentian PPAT ini ditetapkan oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik

Indonesia berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat melalui Kepala Kanwil BPN Provinsi. Pemberhentian PPAT karena alasan melakukan pelanggaran ringan dan pelanggaran berat dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberikan kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri Agraria dan Tata Ruang Republik Indonesia.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.<sup>42</sup> Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah 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. Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Kewajiban PPAT, selain tugas pokok ialah menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan asli dari akta-akta yang dibuatnya. Untuk menjaga dan

---

<sup>42</sup> Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.

mencegah agar PPAT dalam menjalankan jabatannya tersebut tidak menimbulkan akibat yang memberi kesan bahwa pejabat telah mengganggu keseimbangan kepentingan para pihak. Ketentuan ini dibuat agar PPAT dapat menjalankan tugas sebaik-baiknya demi melayani kepentingan umum agar melaksanakan rasa kemandirian dan tidak memihak.

Diberhentikan oleh Menteri merupakan suatu penyelesaian dari ada seseorang diangkat sebagai PPAT, tetapi kemudian diangkat sebagai Notaris di kota lain, sehingga menurut ketentuan ini yang bersangkutan berhenti sebagai PPAT, sungguhpun kalau masih ada lowongan di kota yang bersangkutan diangkat sebagai Notaris, dapat saja diangkat kembali sebagai PPAT di tempat yang bersangkutan sebagai Notaris. Hal ini sebagai suatu solusi seseorang yang diangkat sebagai PPAT dan kemudian sebagai Notaris di kota lain tetap memegang kedua jabatan tersebut dan tetap melakukan tugas-tugas PPAT dan Notarisnya dan usahanya untuk diangkat sebagai PPAT ditempat yang bersangkutan sebagai Notaris tidak dapat dikabulkan oleh Kepala BPN hanya disuruh berhenti saja sebagai PPAT atau dia diangkat saja sebagai Notaris di tempat ditunjuk sebagai PPAT.

PPAT wajib mengangkat sumpah jabatan PPAT di hadapan Kepala Pertanahan Kabupaten/Kotamadya di daerah kerja PPAT yang bersangkutan, sebelum menjalankan jabatannya. PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah Kabupaten/Kotamadya,

tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT untuk melaksanakan tugasnya di daerah kerjanya yang baru. Untuk keperluan pengangkatan sumpah, PPAT wajib lapor kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai pengangkatannya sebagai PPAT, apabila laporan tersebut tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal ditetapkannya surat keputusan pengangkatan tersebut batal demi hukum. Sebagai bukti telah dilaksanakannya pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan, dibuatkan suatu Berita Acara Pelantikan dan Berita Acara Sumpah Jabatan yang disaksikan paling kurang dua orang saksi. Setelah PPAT mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.

## 2. Jenis-Jenis PPAT

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 otentik 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.
  - 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
- h. Pemberian Kuasa membebankan 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. 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,

“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.

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 otentik mengenai semua perbuatan hukum 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 perbuatan hukumnya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut di daftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

#### 4. Hak dan Kewajiban PPAT

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 (honorarium) 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.
- 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.
- c. Cuti karena alasan penting dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim.

PPAT dapat melaksanakan cuti tahunan dan cuti karena alasan penting, 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.

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.
- 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. 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;
- 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.

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) 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 pemberitahuannya 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 pengangkatan 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 pengangkatan 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.

- 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.
- 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. Pengangkatan, Pemindahan dan Pemberhentian 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.
- 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.

Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT dapat mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan sesuai Lampiran I. 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 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. Dengan memberikan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja tujuan, dengan melengkapi berbagai persyaratan. Permohonan pengangkatan kembali karena berhenti atas permintaan sendiri dengan maksud untuk pindah daerah kerja lain dapat diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugasnya kurang lebih 3 (tiga) tahun.

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:

- a. Telah meninggal dunia
- b. 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.

c. Diberhentikan oleh Menteri

Mengenai pemberhentian, PPAT yang diberhentikan oleh Menteri terdiri atas:

1) Diberhentikan dengan hormat karena:

- a) Permintaan sendiri.
- b) Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan.
- c) Jiwanya.
- d) Merangkap jabatan.
- e) Dinyatakan pailit berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.
- f) Berada di bawah pengampuan secara terus menerus lebih dan 3 (tiga) tahun.

2) Diberhentikan dengan tidak hormat karena:

- a) Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
- b) 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.

3) Diberhentikan sementara karena:

- a) Sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat.
- b) Tidak melaksanakan jabatan PPAT secara nyata untuk jangka waktu 60 (enam puluh) hari terhitung sejak tanggal pengambilan sumpah.
- c) Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT.
- d) Diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada tempat kedudukan sebagai PPAT.
- e) Dalam proses pailit atau penundaan kewajiban pembayaran utang.
- f) Berada di bawah pengampuan; dan/atau
- g) 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.

## 6. Daerah Kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Daerah kerja PPAT sebelum adanya perubahan adalah 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 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.

### C. PENSERTIPIKATAN TANAH

#### 1. Pengertian Sertipikat

Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum, kepada pemegang hak atas tanah diberikan sertipikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. UUPA tidak menyebutkan nama surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar. Baru Dalam Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai berikut :

“Sertipikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan.”

Sebagai kelanjutan dari pemberian perlindungan hukum kepada para pemegang sertipikat hak tersebut, dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak

lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut.”

Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, telah dinyatakan bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Maka sertipikat itu merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat bukti yang kuat.<sup>43</sup>

Apabila ditinjau dari pengertian sertipikat itu sendiri maka sertipikat adalah tanda bukti hak atas tanah, yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah menurut ketentuan peraturan dan perundang-undangan. Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum, mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu.

Sertipikat hak atas tanah membuktikan bahwa seseorang atau suatu badan hukum mempunyai suatu hak atas bidang tanah tertentu. Pada kenyataannya bahwa seseorang atau suatu badan hukum menguasai secara fisik dan menggunakan tanah yang bersangkutan tidak serta merta langsung membuktikan bahwa ia mempunyai hak atas tanah yang

---

<sup>43</sup> Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur, hlm. 86

dimaksud.<sup>44</sup> Adanya surat-surat jual beli, belum tentu membuktikan bahwa yang membeli benar-benar mempunyai hak atas tanah yang di belinya. Apalagi tidak ada bukti otentik bahwa yang menjual memang berhak atas tanah yang dijualnya. Selain pengertian sertipikat yang diberikan oleh undang-undang secara otentik, ada juga pengertian sertipikat yang diberikan oleh para sarjana. Salah satunya adalah K. Wantjik Saleh yang menyatakan bahwa sertipikat adalah salinan buku tanah dan surat ukurnya setelah dijilid menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri.<sup>45</sup>

Dari pengertian di atas penulis berpendapat bahwa sertipikat adalah surat tanda bukti hak yang dijilid dan diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, dimana data tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Dari uraian di atas, maka sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sudah barang tentu data fisik maupun data yuridis yang tercantum dalam buku sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum

---

<sup>44</sup> Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014 "*Perlindungan Hukum Bagi Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)*",(Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hlm. 98-100

<sup>45</sup> Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya., hlm 86

dalam buku tanah dan surat ukur yang bersangkutan karena data itu diambil dari buku tanah dan surat ukur tersebut. Dengan demikian sertipikat sebagai akta otentik, mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna, dalam arti bahwa hakim harus terikat dengan data yang disebutkan dalam sertipikat itu selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya oleh pihak lain.

Hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beritikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar.

Tujuan dari diterbitkannya sertipikat adalah untuk kepentingan dari pemegang hak yang didasarkan pada data fisik dan data yuridis sebagaimana yang telah didaftarkan dalam buku tanah. Adanya sertipikat dapat menjadi bukti autentik dari si pemegang sertipikat sehingga apabila ada pihak lain yang menganggap bahwa tanah tersebut adalah miliknya,

pemegang sertipikat memiliki bukti yang kuat bahwa secara hukum dia adalah pemilik tanah tersebut.<sup>46</sup>

## 2. Pengertian Tanah

Tanah merupakan suatu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang sehingga diciptakan untuk tempat bermukimnya makhluk hidup dalam berlangsungkan kehidupannya. Pengertian ini memiliki makna bahwa manusia sebagai makhluk hidup sangat membutuhkan lahan atas tanah baik digunakan untuk tempat tinggal, tempat bercocok tanam, maupun tempat untuk usaha lainnya. Oleh karena itu ada kecenderungan bahwa setiap orang berusaha menguasai dan mempertahankan bidang-bidang tanah atau lahan tertentu termasuk mengusahakan status hak pemilikannya.<sup>47</sup>

Secara umum sebutan tanah dalam keseharian dapat dipakai dalam berbagai arti, karena itu dalam penggunaannya perlu diberi batasan agar dapat diketahui dalam arti apa istilah tersebut digunakan. Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia tanah dapat diartikan:

- a. Permukaan bumi atau lapisan bumi yang di atas sekali.
- b. Keadaan bumi yang disuatu tempat.
- c. Permukaan bumi yang diberi batas.
- d. Bahan-bahan dari bumi, bumi sebagai bahan sesuatu seperti pasir, batu, dan sebagainya.

---

<sup>46</sup> Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Paduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta, Hlm. 43

<sup>47</sup> Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta, hlm. 27

Sedangkan menurut Budi Harsono pengertian tanah yaitu bahwa kata tanah dipakai dalam arti yuridis sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh UUPA sebagaimana dalam Pasal 4 bahwa hak menguasai dari negara ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah.<sup>48</sup> Tanah dalam pengertian yuridis dapat diartikan sebagai permukaan bumi. Menurut pendapat Jhon Salindeho mengemukakan bahwa tanah adalah suatu benda bernilai ekonomis menurut pandangan bangsa Indonesia, ia pula yang sering memberi getaran didalam kedamaian dan sering menimbulkan sendatan dalam pelaksanaan pembangunan.<sup>49</sup>

### 3. Hak Atas Tanah

Pengertian Hak Atas Tanah jelaskan dalam Pasal 1 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

“Hak Atas Tanah adalah hak yang diperoleh dari hubungan hukum antara pemegang hak dengan Tanah, termasuk ruang di atas Tanah, dan atau ruang di bawah Tanah untuk menguasai, memiliki, menggunakan, dan memanfaatkan, serta memelihara Tanah, ruang di atas Tanah, dan/atau ruang di bawah Tanah.”<sup>50</sup>

Konsep-konsep hak atas tanah yang terdapat dalam Hukum Agraria Nasional membagi hak-hak atas tanah dalam dua bentuk.

<sup>48</sup> Ibid

<sup>49</sup> Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang, hlm. 26

<sup>50</sup> Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah



Pertama, hak-hak atas tanah yang bersifat primer. Kedua, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder.<sup>51</sup>

Hak-hak atas tanah bersifat primer yaitu Hak atas tanah yang utama, diberikan langsung oleh negara, berjangka waktu yang lama dan dapat dimiliki secara langsung oleh seseorang atau badan hukum serta dapat dipindah tangankan kepada orang lain atau ahli warisnya. Hak-hak atas tanah yang bersifat primer ini terdiri dari Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai. Sedangkan hak-hak atas tanah bersifat sekunder yaitu hak atas tanah yang bersumber pada hak pihak lain dan bersifat sementara. Berdasarkan Undang-Undang Pokok Agraria Pasal 53, hak-hak atas tanah yang bersifat sekunder ini terdiri dari Hak Gadai, Hak Usaha Bagi Hasil, Hak Menumpang Dan Hak Sewa Untuk Usaha Pertanian.<sup>52</sup>

Mengenai kategori penguasaan tanah, meliputi dua kelompok utama yaitu bidang tanah yang sudah ada atau dilekati hak dan bidang tanah yang belum ada haknya. Hak yang dimaksud secara garis besar dapat dikelompokkan menjadi tiga, yaitu:

- a. Diatur berdasarkan ketentuan UUPA.
- b. Diatur berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan sektoral (kehutanan, pertambangan, pemda, dan lainnya)
- c. Diatur oleh masyarakat secara lokal. Pengaturan masyarakat secara lokal meliputi:

---

<sup>51</sup> Supriadi,SH,M.Hum, 1998. *Hukum Agraria, Hukum Tanah Sebelum Berlakunya Uupa, Hukum Tanah Nasional*. Sinar Grafika, Jakarta, h.64

<sup>52</sup> Ibid

- 1) Bidang-bidang tanah yang diatur oleh masyarakat hukum adat atau ulayat.
- 2) Bidang-bidang tanah yang diatur berdasarkan ketentuan kesultanan atau pakualaman.
- 3) Bidang-bidang tanah yang pengaturannya berdasarkan norma hukum yang ada dimasyarakat lokal atau setempat.

#### 4. Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Fungsi sertipikat hak atas tanah (hak milik) menurut UUPA merupakan alat bukti yang kuat bagi pemiliknya, artinya bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar. Sertipikat sebagai alat bukti yang kuat, tidak sebagai alat bukti mutlak, hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

#### 5. Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah berasal dari Bahasa Belanda yaitu kata *Cadastre* (Kadaster) adalah suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman), menunjukkan kepada luas, nilai dan kepemilikan (atau lain-lain alas hak) terhadap suatu bidang tanah. Kata ini berasal dari Bahasa Latin “*Capistratum*” yang berarti suatu register atau capita atau unit yang

dibuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*). Dalam arti yang tegas, *Cadastre* adalah *record* (rekaman) pada lahan-lahan, nilai dari pada tanah dan pemegang haknya dan untuk kepentingan perpajakan. Dengan demikian, *Cadastre* merupakan alat yang tepat yang memberikan uraian dan identifikasi dari uraian tersebut dan juga sebagai *continuous recording* (rekaman yang berkesinambungan) daripada hak atas tanah.<sup>53</sup>

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 adalah :

“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 yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian Sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”<sup>54</sup>

Yang kemudian diperbaharui dalam Pasal 1 ayat (9) Peraturan Pemerintah No. 18 Tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah.

“Pendaftaran Tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus,berkesinambungan dan teratur meliputi pengurnpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, rnengenai 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 serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”<sup>55</sup>

<sup>53</sup> Urip Santoso, 2011, *Hukum Agraria: Kajian Komprehensif*, Kencana, Jakarta, h. 286.

<sup>54</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

<sup>55</sup> Peraturan Pemerintah nomor 18 Tahun 2021

Menurut Budi Harsono Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan, dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.<sup>56</sup>

Pendaftaran tanah diselenggarakan untuk menjamin kepastian hukum, pendaftaran tanah ini diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dan pemerintah. Dengan pelaksanaan pendaftaran tanah diharapkan bahwa seseorang lebih merasa aman tidak ada gangguan atas hak yang dipunyainya. Jaminan kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah adalah sangat digantungkan kepada sistem apakah yang dianut dalam melaksanakan pendaftaran tanah.<sup>57</sup>

Menurut Rudolf Hermanses, S.H. pendaftaran tanah adalah pendaftaran atau pembukuan bidang-bidang tanah dalam daftar berdasarkan pengukuran dan pemetaan yang seksama dari bidang-bidang itu. Sebagaimana telah ditetapkan dalam pasal 19 UUPA, bahwa di selenggarakannya pendaftaran tanah dalam rangka untuk menjamin

---

<sup>56</sup> Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djembatan, Jakarta, Hlm 460

<sup>57</sup> Mulyana Darusman, "Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah", ADIL: Jurnal Hukum, (Juli 2016), hal. 37

kepastian hukum (*rechtskadaster/legal cadastre*). Secara lebih rinci tujuan pendaftaran tanah diuraikan dalam pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai berikut:<sup>58</sup>

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu kepada pemegang hak diberikan sertipikat sebagai surat tanda buktinya. Tujuan inilah yang merupakan tujuan utama dari pendaftaran tanah sebagaimana diamanatkan oleh Pasal 19 UUPA.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar. Penyajian data dilakukan oleh Kantor Pertanahan di Kabupaten/Kotamadya tata usaha pendaftaran tanah dilakukan dalam bentuk yang dikenal dengan daftar umum, yang terdiri atas peta pendaftaran, daftar tanah, surat ukur, buku tanah dan daftar nama. Sehingga pihak yang berkepentingan, terutama calon pembeli atau calon kreditur, sebelum melakukan suatu perbuatan hukum mengenai suatu bidang tanah atau satuan rumah susun tertentu perlu dan karenanya mereka berhak mengetahui data yang tersimpan dalam daftar di Kantor

---

<sup>58</sup> Badan Pertanahan Nasional, 1993, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Bumi Bhakti Adhi Guna, Jakarta. Hlm. 38

Pertanahan tersebut. Hal inilah yang sesuai dengan asas terbuka dari pendaftaran tanah.

- c. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan, pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dan perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib didaftar.

Tanah yang telah didaftarkan tentunya memiliki informasi-informasi yang berkaitan dengan tanah tersebut. Tiap-tiap tanah yang telah didaftarkan akan diberikan nomor untuk mempermudah pencarian keterangan atau informasi atas tanah tersebut apabila diperlukan.

Tanah yang sudah didaftarkan tentunya harus memiliki bukti-bukti autentik dalam bentuk tertulis<sup>59</sup>. Bukti autentik tersebut dibuat dan diterbitkan dalam bentuk sertipikat hak. Oleh karena itu, secara yuridis Negara mengakui kepemilikan atas suatu tanah terhadap subyek hak atas tanah yang namanya terdaftar dalam sertipikat tanah tersebut dan dengan demikian maka pihak lain tidak dapat mengganggu gugat kepemilikan tanah tersebut.

Pendaftaran tanah mempunyai kegunaan ganda, artinya disamping berguna, bagi pemegang hak, juga berguna bagi pemerintah.

- a. Kegunaan bagi pemegang hak

---

<sup>59</sup> Anonim, "Tujuan Pendaftaran Tanah", [https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian\\_masalah](https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah), diakses tanggal 10 februari 2023 Pukul 22.12 WIB

- 1) Dengan diperolehnya sertipikat hak atas tanah dapat memberikan rasa aman karena kepastian hukum hak atas tanah.
  - 2) Apabila terjadi peralihan hak atas tanah dapat dengan mudah dilaksanakan.
  - 3) Dengan adanya sertipikat, lazimnya taksiran harga atas tanah relatif lebih tinggi dari pada tanah yang belum bersertipikat.
  - 4) Sertipikat dapat dipakai sebagai jaminan kredit.
  - 5) Penetapan pembayaran Pajak Bumi dan Pembangunan (PBB) tidak akan keliru.
- b. Kegunaan bagi pemerintah
- 1) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah berarti akan terciptakan terselenggarakannya tertib administrasi dalam bidang pertanahan akan mempelancarkan segala kegiatan yang menyangkut tanah dalam pembangunan di Indonesia.
  - 2) Dengan diselenggarakannya pendaftaran tanah, merupakan salah satu cara untuk mengatasi setiap keresahan yang menyangkut tanah sebagai sumbernya, seperti kependudukan tanah secara liar, sengketa tanda batas dan lainnya.

Menurut Pasal 19 ayat (2) UUPA, kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Pemerintah, meliputi:

- a. Pengukuran, Perpetaan dan Pembukuan tanah
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut

- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Initial Registration*) dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah (*maintenance*).

Menurut Pasal 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, Kegiatan Pendaftaran tanah:

- a. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk Pertama Kali (*Opzet* atau *Initial Registration*)

Menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik. Menurut Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

“Pendaftaran tanah secara sistematis adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan.”

Pendaftaran tanah secara sporadik menurut Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:



“Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal.”

Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi:

- 1) Pengumpulan dan Pengolahan Data Fisik Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya meliputi:
    - a) Pembuatan peta dasar pendaftaran
    - b) Penetapan batas bidang-bidang tanah
    - c) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran
    - d) Pembuatan daftar tanah
    - e) Pembuatan surat ukur
  - 2) Pembuktian hak dan pembukuannya
    - a) Pembuktian hak baru
    - b) Pembuktian hak lama
    - c) Pembukuan hak
    - d) Penerbitan Sertipikat
    - e) Penyajian data fisik dan data yuridis
    - f) Penyimpanan daftar umum dan dokumen
- b. Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*)

Menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997:

“Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.”

Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, terdiri atas:

- 1) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak, meliputi:
  - a) Pemindahan hak
  - b) Pemindahan hak dengan lelang
  - c) Peralihan hak karena pewarisan
  - d) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi
  - e) Pembebanan hak
  - f) Penolakan pendaftaran peralihan dan pembebanan hak
- 2) Pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, meliputi:
  - a) Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah
  - b) Pemecahan, pemisahan, dan penggabungan bidang tanah
  - c) Pembagian hak bersama
  - d) Hapusnya hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun
  - e) Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan

- f) Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan
- g) Perubahan nama

#### **D. TANAH MILIK ADAT**

##### **1. Pengertian Tanah Adat**

Tanah milik adat adalah hak atas tanah yang lahir berdasarkan proses adat setempat, misalnya hak ganggam bauntuak di Sumatera Barat (Minangkabau), hak yasan, andarbeni, grant sultan di Jawa, yang sejak tanggal 24 September 1960 dikonversi menjadi hak milik namun belum terdaftar.<sup>60</sup>

Tanah bekas Hak Milik Adat dikonversi menjadi tanah hak milik menurut UUPA. Tanah ini dapat pula diartikan hak yang dapat diwariskan secara turun temurun secara terus-menerus dengan tidak harus memohon haknya kembali apabila terjadi perpindahan hak.<sup>61</sup>

Tanah dengan kedudukan Hak Milik sudah sejak dulu dikenal oleh masyarakat. Jadi tanah Hak Milik Adat bagi masyarakat Indonesia bukanlah suatu hal yang baru/asing.

Tanah mempunyai kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, karena merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun akan tetap dalam keadaan semula, malah kadang-kadang menjadi lebih menguntungkan

---

<sup>60</sup> <https://gagasanhukum.wordpress.com/2011/03/28/pendaftaran-hak-ulyat-kaum-dan-tanah-milik-adat-di-sumbar/> diakses pada tanggal 22 Februari 2023 pukul 21.00

<sup>61</sup> Soedharyo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta, hal. 1

dipandang dari segi ekonomis, umpamanya : sebidang tanah itu dibakar, di atasnya dijatuhkan bom-bom, tentu tanah tersebut tidak akan lenyap, setelah api padam ataupun setelah pemboman selesai sebidang tanah tanah tersebut akan muncul kembali, tetap berwujud tanah semula. Kalau dilanda banjir misalnya, setelah airnya surut, tanah muncul kembali sebagai sebidang tanah yang lebih subur dari semula.<sup>62</sup> Kecuali itu adalah suatu kenyataan bahwa tanah merupakan tempat tinggal keluarga dan masyarakat, memberikan penghidupan, merupakan tempat dimana para warga yang meninggal dunia dikuburkan; dan sesuai dengan kepercayaan merupakan pula tempat tinggal dewa-dewa pelindung dan tempat roh para leluhur bersemayam.

Tanah-tanah adat hampir semuanya belum didaftar karena tunduk pada hukum adat yang tidak tertulis. Sebelum UUPA mengenai tanah- tanah hak milik adat di Jawa, Madura dan Bali juga diadakan kegiatan pendaftaran tanah, tetapi bukan untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan melainkan diselenggarakan untuk keperluan pemungutan pajak tanah yaitu Landrente atau Pajak Bumi dan Verponding Indonesia.<sup>63</sup>

Hal utama yang menyebabkan tanah itu memiliki kedudukan yang sangat penting dalam hukum adat, yaitu bahwa tanah itu merupakan tempat tinggal, memberikan penghidupan, tempat dimana warga yang

---

<sup>62</sup> Bushar Muhammad, 2004, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta, hal. 103

<sup>63</sup> Boedi Harsono, 1995, *Sejarah Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta, hal.50.

meninggal dunia dikebumikan dan merupakan pula tempat tinggal pelindung persekutuan dan roh para leluhur persekutuan.<sup>64</sup>

Kedudukan tanah dalam hukum adat sangat erat hubungannya, ini terjadi karena tanah memberikan tempat kepada warga persekutuan yang meninggal dunia dan tanah serta pohon-pohon di atasnya memberi tempat kepada roh yang melindungi persekutuan itu.<sup>65</sup>

Dalam pengertian sekarang, Hak Milik atas tanah tercantum dalam Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah sebagai berikut: “Hak Milik adalah hak yang turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6, sehingga dilihat dari sini Hak Milik mempunyai unsur-unsur sebagai berikut :

1. Terkuat menunjuk jangka waktunya (jangka waktu tidak ditentukan/tidak mempunyai batas waktu).
2. Terpenuh menunjuk luas wewangnya dalam menggunakan tanah tersebut (wewangnya tidak dibebani)
3. Turun-temurun artinya dapat diwariskan atau dapat dipindahkan dari satu generasi ke generasi berikutnya<sup>66</sup>

Sasaran pelaksanaan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik asal tanah adat adalah tanah-tanah dengan status hak milik adat yang belum bersertipikat, ini berarti bahwa terhadap hak-hak atas tanah tersebut belum pernah dibukukan atau dengan kata lain bahwa terhadap hak atas tanah dengan status hak milik adat dimaksud belum pernah

<sup>64</sup> Surojo Wignjodipuro, 1990, *Pengantar dan Asas Hukum Adat*, Raja Grafindo, Jakarta, hal. 237.

<sup>65</sup> Soekanto, 1996, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta, hal.80

<sup>66</sup> Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta, hal. 8.

diterbitkan sertipikat tanahnya. Sehingga perlu didaftarkan sertipikat atau bukti kepemilikan hak atas tanahnya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam hal ini apabila permohonan pendaftaran hak tersebut diajukan diatas bidang tanah dengan status hak milik adat maka Kepala Desa terlebih dahulu harus mengeluarkan surat keterangan milik adat yang merupakan dasar dari penerbitan sertipikat tanahnya. Dalam memberikan surat keterangan milik adat inilah Kepala Desa memegang peranan yang sangat penting, yakni kepala desa yang bersangkutan harus terlebih dahulu menyelidiki riwayat tanah, batas-batasnya, panjang dan lebar serta luas tanah tersebut, karena kepala desalah yang paling dekat dengan tanah yang dimohon dan banyak mengetahui asal usul tanah yang bersangkutan.

Surat keterangan milik adat adalah merupakan sumber pertama dari terbitnya suatu hak milik atas tanah. Melalui pendaftaran hak inilah status tanah yang pada mulanya milik adat berubah statusnya menjadi hak milik sebagaimana yang termuat dalam Undang-Undang Pokok Agraria. Sedangkan jenis tanah milik adat dibedakan menjadi 2 (dua) macam yaitu:

- b. Tanah milik adat yang mempunyai surat tanda bukti pemilikan atas nama pemegang hak pada waktu berlakunya UUPA dan apabila kemudian hal itu beralih, bukti peralihan hak berturut-turut sampai ke tangan pemegang hak pada waktu dilakukan pembukuan.

- c. Tanah milik adat yang tidak mempunyai tanda pemilikan atau yang kurang lengkap.
2. Tanah memiliki kedudukan yang sangat penting dalam masyarakat hukum adat, yaitu:
- a. Karena sifatnya.

Yaitu merupakan satu-satunya benda kekayaan yang meskipun mengalami keadaan yang bagaimanapun juga masih bersifat tetap dalam keadaannya melakukan menjadi lebih menguntungkan.

- b. Karena fakta

Yaitu kenyataan bahwa tanah:

- 1) Merupakan tempat tinggal persekutuan.
- 2) Memberikan kehidupan.
- 3) Merupakan tempat dimana warga persekutuan dikuburkan.

#### **E. HAK ATAS TANAH DALAM PERSPEKTIF 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.<sup>67</sup>

Dalam pandangan Islam filosofi kepemilikan tanah, segala sesuatu yang ada di langit dan bumi-termasuk tanah-hakikatnya adalah milik Allah SWT semata. Allah SWT berfirman dalam QS An-Nuur [24] : 42, yang berbunyi:

<sup>67</sup> Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta, Hlm 39

وَلِلَّهِ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ وَإِلَى اللَّهِ الْمَصِيرُ

*Artinya: "Dan kepunyaan Allah-lah kerajaan langit dan bumi dan kepada Allah-lah kembali (semua makhluk)."*

Allah SWT juga berfirman dalam QS Al-Hadid [57] : 2, yang berbunyi:

لَهُ مُلْكُ السَّمَاوَاتِ وَالْأَرْضِ يُحْيِي وَيُمِيتُ وَهُوَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ

*Artinya: "Kepunyaan-Nyalah kerajaan langit dan bumi, Dia menghidupkan dan mematikan, dan Dia Maha Kuasa atas segala sesuatu."*

Ayat-ayat tersebut menegaskan bahwa pemilik hakiki dari segala sesuatu (termasuk tanah) adalah Allah SWT semata. (Yasin Ghadiy, *Al-Amwal wa Al-Amlak al-'Ammah fil Islam*, hal. 19).

Kemudian, Allah SWT sebagai pemilik hakiki, memberikan kuasa (*istikhlaf*) kepada manusia untuk mengelola milik Allah ini sesuai dengan hukum-hukum-Nya. Firman Allah SWT dalam QS Al-Hadid [57] : 7, yang berbunyi:

أَمِنُوا بِاللَّهِ وَرَسُولِهِ وَأَنْفِقُوا مِمَّا جَعَلَكُمْ مُسْتَخْلِفِينَ فِيهِ

*Artinya: " Berimanlah kamu kepada Allah dan Rasul-Nya dan infakkanlah (di jalan Allah) sebagian dari harta yang Dia telah menjadikan kamu sebagai penguasanya (amanah)."*

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 :

1. Pemilik hakiki dari tanah adalah Allah SWT
2. Allah SWT sebagai pemilik hakiki telah memberikan kuasa kepada manusia untuk mengelola tanah menurut hukum-hukum Allah.

Filosofi ini mengandung implikasi bahwa tidak ada satu hukum pun yang boleh digunakan untuk mengatur persoalan tanah, kecuali hukum-hukum Allah saja (*Syariah Islam*). (Abduh & Yahya, *Al-Milkiyah fi Al-Islam*, hal. 138). Mengatur pertanahan dengan hukum selain hukum Allah telah diharamkan oleh Allah sebagai pemiliknya yang hakiki.

Firman Allah SWT dalam QS Al-Kahfi [18] : 26, yang berbunyi:

وَلَا يُشْرِكُ فِي حُكْمِهِ أَحَدًا

Artinya: "Dan Dia tidak mengambil seorangpun menjadi sekutu-Nya dalam menetapkan hukum."

Kepemilikan (*milkiyah, ownership*) dalam Syariah Islam didefinisikan sebagai hak yang ditetapkan oleh Allah SWT bagi manusia untuk memanfaatkan suatu benda. Kepemilikan tidaklah lahir dari realitas fisik suatu benda, melainkan dari ketentuan hukum Allah pada benda itu. 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* (*alardhu al-'usyriyah*), dan (2) tanah *kharajiyah* (*al-ardhu al-kharajiyah*).<sup>68</sup>

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 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. 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), (6) *iqtha`* (pemberian negara kepada rakyat).<sup>69</sup> 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

<sup>68</sup> <http://forumpenilaianpublik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariahislam-7.html> 19 Desember 2022 Pukul 23:19 WIB.

<sup>69</sup> Ibid

(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.

Syariat Islam menetapkan bahwa hak kepemilikan tanah pertanian akan hilang jika tanah itu ditelantarkan tiga tahun berturut-turut. Negara akan menarik tanah itu dan memberikan kepada orang lain yang mampu mengolahnya.<sup>70</sup> Umar bin Khaththab pernah berkata, ”Orang yang membuat batas pada tanah (*muhtajir*) tak berhak lagi atas tanah itu setelah tiga tahun ditelantarkan.” Umar pun melaksanakan ketentuan ini dengan menarik tanah pertanian milik Bilal bin Al-Harits Al-Muzni yang ditelantarkan tiga tahun. Para sahabat menyetujuinya sehingga menjadi *Ijma`* Sahabat (kesepakatan 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 lain tas dasar *Qiyas*. 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*).<sup>71</sup>

---

<sup>70</sup> Ibid

<sup>71</sup> Ibid

## **BAB III**

### **HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

#### **A. Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah di Kabupaten Cirebon**

##### **1. Pensertipikatan Tanah Adat**

Pensertipikatan tanah milik adat di kabupaten Cirebon dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Dalam proses pensertipikatan tanah, pemohon akan diminta mengisi dan menandatangani formulir khusus berupa lampiran permohonan sertipikat sembari menyerahkan berkas persyaratan atau kelengkapan seperlunya dan membayar sejumlah biaya yang telah ada daftar tarifnya. Semuanya berlangsung di depan loket pendaftaran di dalam kantor pertanahan kabupaten Cirebon.<sup>72</sup>

Prosedur pensertipikatan Tanah milik adat di kantor Pertanahan kabupaten Cirebon:<sup>73</sup>

- a. Pemohon datang ke loket Pengukuran (2A) dan Pendaftaran tanah (2B).
- b. Petugas loket (2A) dan (2B) dikoordinir oleh Substansi Pengukuran dan Pemetaan Kadastral dan Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan melakukan:

---

<sup>72</sup> Wawancara Ibu Surtiah Petugas Loket tanggal 17 Februari 2023 di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon

<sup>73</sup> Ibid

- 1) memeriksa warkah permohonan konversi
    - a) apabila berkas tidak lengkap berkas dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi atau dibawa ke PPAT
    - b) apabila sudah lengkap berkas diterima dan entri data permohonan pada aplikasi KKP.
  - 2) menetapkan biaya konversi dan pengukuran pada formulir yang telah disiapkan rangkap dua, satu lembar diserahkan pemohon untuk membayar ke kantor pos atau bank yang ditunjuk, satu lembar dilekatkan pada warkah.
  - 3) Pembayaran agar dilakukan selambat lambatnya 7 hari setelah di daftarkan.
  - 4) Mengenai besarnya biaya pembuatan sertipikat petugas mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 128 tahun 2015 tentang jenis dan tarif atas jenis penerimaan negara bukan pajak yang berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional.
- c. Berkas permohonan diteruskan ke Kepala Seksi Survei dan Pemetaan untuk kemudian :
- 1) ditunjuk petugas ukur yang akan melaksanakan pengukuran
  - 2) Pencetakan dan penandatanganan surat tugas
  - 3) Penyerahan surat tugas ke petugas ukur dan pekerjaan lapangan
  - 4) Penyerahan hasil lapangan berupa gambar ukur

- 5) pengolahan data lapangan oleh petugas pemetaan berupa peta bidang dan surat ukur
  - 6) Pemeriksaan Peta Bidang dan Surat Ukur oleh Koordinator Pengukuran dan Pemetaan Kadastral
  - 7) Pemeriksaan dan penandatanganan peta bidang dan surat ukur oleh Kepala Seksi Survei dan Pemetaan.
  - 8) Penomoran Daftar Isian 307 (Daftar Isian Penyelesaian Pekerjaan)
  - 9) Penyerahan hasil pekerjaan kepada seksi Penetapan hak dan Pendaftaran.
- d. Berkas permohonan diteruskan ke Kepala Seksi Penetapan hak dan Pendaftaran untuk kemudian :
- 1) Koordinator Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan membuat dan meneliti daftar pengumuman (Daftar Isian 202), Daftar Data Fisik dan Data Yuridis Bidang Tanah (Daftar Isian 201C) dan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 201 B)
  - 2) Kepala Kantor Pertanahan memeriksa dan menandatangani pengumuman,
  - 3) Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis setelah ditandatangani dan diadministrasikan dikirim ke Kantor Desa atau Kelurahan dan Kantor untuk ditempel di papan

pengumuman disamping juga diumumkan di Kantor Pertanahan selama satu bulan (30 Hari Kalender)

- 4) Apabila diantara 30 hari tersebut terdapat sanggahan terhadap objek tanah yang akan didaftar maka pihak kantor pertanahan tidak akan mengeluarkan sertipikat karena sanggahan tersebut merupakan sengketa tanah yang harus diselesaikan secara musyawarah kekeluargaan atau melalui penetapan pengadilan. Sebaliknya apabila selama 30 hari pengumuman tidak ada sanggahan, maka pihak kantor pertanahan akan melakukan penerbitan sertipikat.
- 5) Sebelum pengesahan pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (Daftar Isian 202), Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran atau Petugas yang ditunjuk dan yang dikenal dengan Panitia Pemeriksa Tanah A, untuk memeriksa data yuridis dan data fisiknya, sebagai acuan untuk Kepala Kantor dalam memutuskan apakah setuju atau tidak setuju (permohonan ditolak). Hasil Penelitian ini dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering rapport*)
- 6) Kesimpulan Panitia A dapat tidaknya diusulkan untuk diberikan hak yang dituangkan dalam Risalah Penelitian Data Yuridis (Daftar Isian 201)

- 7) Kepala Kantor Pertanahan mengesahkan dan menandatangani Berita Acara Pengesahan Pengumuman Data Fisik dan Data Yuridis (DI 202).
- 8) Petugas Pelaksana Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan mencetak sertipikat dan buku tanah untuk selanjutnya diserahkan kepada Koordinator Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan.
- 9) Koordinator Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan dan Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran bertugas memeriksa dan meneliti pembukuan serta kelengkapan serta memaraf Buku Tanah dan Sertipikat yang sudah dicetak
- 10) Kepala Kantor Pertanahan memeriksa kelengkapan warkah dan menandatangani Buku Tanah serta Sertipikatnya,
- 11) Petugas Pelaksana Substansi Pendaftaran tanah dan ruang, Tanah Komunal dan hubungan kelembagaan bertugas:
  - a) melakukan Penomoran Daftar Isian 307 (Daftar Isian Penyelesaian Pekerjaan) dan 208 (Daftar Isian Pembukuan)
  - b) Menyerahkan Sertipikat ke loket Penyerahan Produk
  - c) Menyerahkan Buku tanah, surat ukur dan warkah-warkah lainnya kepada petugas Arsip untuk ditata, dijilid dan disimpan di Ruang Arsip.



12) Petugas loket Penyerahan bertugas :

- a) Mencetak Daftar Isian 301A
- b) Menyerahkan sertipikat kepada pemohon dengan ekspedisi khusus setelah pemohon atau kuasanya menyerahkan tanda terima dokumen
- c) pemohon atau kuasanya mengambil sertipikat dan menandatangani tanda terima dokumen dan tanda terima penyerahan Produk (Daftar Isian 301 A).

Syarat-syarat pensertipikatan Tanah milik adat di kantor Pertanahan kabupaten Cirebon:<sup>74</sup>

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- b. Surat Rekomendasi dari lurah/camat perihal tanah yang akan didaftarkan.
- c. Membuat surat tidak sengketa dari RT/RW/Lurah.
- d. Surat kuasa apabila dikuasakan (apabila pengurusan dikuasakan kepada orang lain, misalnya PPAT)
- e. Fotocopy identitas (KTP, KK) pemohon dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket atau yang telah dilegalisasi oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris)

---

<sup>74</sup> Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia No.1 Tahun 2010

- f. Bukti pemilikan tanah / alas hak milik adat / milik adat, misalnya girik/petok/rincik/ketitir atau bukti lain sebagai bukti kepemilikan
  - g. Surat pernyataan penguasaan fisik bidang tanah (Sporadik)
  - h. Surat keterangan tanah bekas milik adat (Riwayat tanah)
  - i. Surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan.
  - j. Foto Geotagging
  - k. Foto copy Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan (SPPT PBB) dan Surat Tanda Terima Sementara (STTS) tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket dan penyerahan bukti SSB (BPHTB)
  - l. Melampirkan bukti SSP / PPh sesuai dengan ketentuan
2. PENSERTIPIKATAN TANAH NEGARA

Selain pensertipikatan tanah adat, sesuai dengan konsep hubungan antara penguasa (Pemerintah Hindia Belanda) dengan tanah yang berupa hubungan kepemilikan, maka dikeluarkanlah suatu pernyataan yang terkenal dengan nama *Domein Verklaring* pada tahun 1870, yang secara singkat menyatakan, bahwa semua tanah yang pihak lain tidak dapat membuktikan sebagai hak *eigendom*-nya, adalah domein (milik) negara.<sup>75</sup>

---

<sup>75</sup> Sumardjono, Maria S.W., 2001, Kebijakan Pertanahan; Antara Regulasi dan Implementasi, Jakarta:Penerbit Buku Kompas

Tanah negara adalah tanah-tanah yang tidak dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan, serta tanah ulayat dan tanah wakaf. Adapun ruang lingkup tanah negara meliputi juga:<sup>76</sup>

- a. Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya;
- b. Tanah-tanah yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang lagi;
- c. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris;
- d. Tanah-tanah yang diterlantarkan; dan
- e. Tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum sesuai dengan tata cara pencabutan hak yang diatur dalam UU No. 20 Tahun 1961 dan pengadaan tanah yang diatur dalam Keppres No. 55 Tahun 1993.

Dani Ramdani Sukirman, S.H., selaku Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon menyatakan bahwa:<sup>77</sup>

“Dalam mengurus sertipikat harus memenuhi tiga tahap yaitu permohonan hak milik, pengukuran dan pendaftaran hak milik, dan terakhir penerbitan hak milik. Tahapan tersebut harus dipenuhi oleh pemohon”.

Prosedur pengurusan dan penerbitan sertipikat yang di laksanakan Badan Pertanahan Nasional (BPN) merunut pada Peraturan

---

<sup>76</sup> Ibid

<sup>77</sup> Wawancara dengan Bapak Dani Ramdani Sukirman, S.H., sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon tanggal 28 Februari 2023

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, yang mana tiga tahapan tersebut diuraikan sebagai berikut:

a. Permohonan Hak

Pemohon sertipikat hak atas tanah dibagi menjadi 4 golongan, dan masing-masing diharuskan memenuhi persyaratan-persyaratan tertentu antara lain:

- 1) Penerima Hak, yaitu para penerima hak atas tanah Negara berdasarkan Surat Keputusan pemberian hak yang dikeluarkan pemerintah cq. Direktur Jenderal Agraria atau pejabat yang ditunjuk.
- 2) Para Ahli Waris, yaitu mereka yang menerima warisan tanah, baik tanah bekas hak milik adat ataupun hak-hak lain.
- 3) Para pemilik tanah, yaitu mereka yang mempunyai tanah dari jual-beli, hibah, lelang, konversi hak dan sebagainya.
- 4) Pemilik sertipikat hak tanah yang hilang atau rusak.

b. Pengukuran dan Pendaftaran Hak

Setelah seluruh berkas permohonan dilengkapi dan diserahkan ke Kantor Pertanahan setempat, maka proses selanjutnya di kantor pertanahan adalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran haknya. Bila pengukuran, pemetaan dan pendaftaran itu untuk pertama kalinya maka ini disebut sebagai dasar permulaan (opzet), sedangkan bila kegiatan itu berupa perubahan-perubahan

mengenai tanahnya karena penggabungan dan/atau pemisahan maka kegiatan itu disebut sebagai dasar pemeliharaan (*bijhouding*).

c. Penerbitan Sertipikat

Tahap terakhir yang dilakukan adalah membuat salinan dari buku tanah dari hak-hak atas tanah yang telah dibukukan. Salinan buku tanah itu beserta surat ukur dan gambar situasinya kemudian dijahit/dilekatkan menjadi satu dengan kertas sampul yang telah ditentukan pemerintah, dan hasil akhir itulah yang kemudian disebut dengan sertipikat yang kemudian salinannya diserahkan kepada pemohonnya. Dengan selesainya proses ini maka selesailah sertipikat bukti hak atas tanah yang kita mohonkan.

Syarat-syarat pensertipikatan Tanah Negara di kantor Pertanahan kabupaten Cirebon:<sup>78</sup>

- a. Formulir permohonan yang sudah diisi dan ditandatangani pemohon atau kuasanya di atas materai cukup
- b. Surat kuasa apabila dikuasakan
- c. Fotocopy identitas pemohon (KTP, KK) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket atau yang telah dilegalisasi oleh pejabat umum yang berwenang (biasanya Notaris)
- d. Surat Keputusan Pemberian/Perpanjangan/Pembaharuan/Perubahan Hak

---

<sup>78</sup> Ibid

- e. Sertipikat Asli
  - f. Fotocopy SPPT PBB Tahun berjalan yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
  - g. Penyerahan bukti bayar uang pemasukan (pada saat pendaftaran hak)
  - h. Fotocopy Akta Pendirian Badan Hukum dari Notaris dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket
  - i. Melampirkan bukti SSP/PPh sesuai ketentuan
  - j. Penyerahan bukti SSB (BPHTB)
3. Pensertipikatan Tanah secara Massal

Selain pensertipikatan tanah secara mandiri, pensertipikatan tanah pun dapat dilakukan secara massal, yaitu Melalui Proyek Pemerintah berupa Program Pensertipikatan Tanah Sistematis Lengkap (PTSL).

PTSL adalah proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, yang dilakukan secara serentak dan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftarkan di dalam suatu wilayah desa atau kelurahan atau nama lainnya yang setingkat dengan itu.<sup>79</sup> Melalui program ini, pemerintah memberikan jaminan kepastian hukum atau hak atas tanah yang dimiliki masyarakat.

---

<sup>79</sup> Buku Saku Puldata PTSL-PM 2023, hal 2

Metode PTSL ini merupakan inovasi pemerintah melalui Kementerian ATR/BPN untuk memenuhi kebutuhan dasar masyarakat: sandang, pangan dan papan. Program tersebut dituangkan dalam Peraturan Menteri Nomor 12 Tahun 2017 tentang PTSL dan Instruksi Presiden Nomor 2 tahun 2018.

Manfaat Program Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL), selain memberikan kepastian hukum, kepemilikan sertipikat juga akan mengurangi konflik dan sertipikat ganda, juga memberikan kesempatan dan peluang besar bagi masyarakat untuk mengurus sertipikat secara gratis.

Meski gratis, program ini tetap menuntut Anda untuk memenuhi persyaratan yang diajukan pemerintah. Berikut ini adalah syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh pemohon untuk bisa mengajukan PTSL:<sup>80</sup>

- a. Formulir Pendaftaran
- b. Dokumen Kependudukan berupa Kartu Keluarga (KK) dan Kartu Tanda Penduduk (KTP)
- c. Surat tanah yang bisa berupa letter C, Akta Jual Beli, Akta Hibah, Akta Pembagian Hak Bersama atau Berita Acara Kesaksian, dll.
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang (SPPT) dan Surat Tanda Terima Sementara (STTS) tahun berjalan

---

<sup>80</sup> Ibid, hal 13

- e. Bukti setor Bea Perolehan atau Surat Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh).
- f. Surat Pernyataan Penguasaan Fisik (+ Materai 10000)
- g. Surat Pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pemilik yang berbatasan (+ Materai 10000)
- h. Surat Keterangan Riwayat Tanah
- i. Risalah Penelitian Data Yuridis

Tahapan pelaksanaan PTSL berikut ini:<sup>81</sup>

- a. Pembekalan Puldatan

Puldatan singkatan dari pengumpul data pertanahan. Puldatan adalah kelompok masyarakat yang diberi pelatihan dan ditugaskan untuk menjadi fasilitator sekaligus pelaksana proses pengumpulan data pertanahan. Penyuluhan/Pembekalan dilakukan oleh petugas BPN di wilayah desa atau kelurahan. Penyuluhan/Pembekalan wajib diikuti oleh peserta PTSL.

Berikut adalah alur tugas puldatan:<sup>82</sup>



<sup>81</sup> Ibid, hal 3

<sup>82</sup> Ibid, hal 11



## b. Pengumpulan data

Pengumpulan data fisik dan data yuridis oleh satgas fisik dan satgas yuridis dapat dilakukan secara bersamaan (waktu dan lokasi) maupun masing masing satgas sepanjang di lokasi desa/kelurahan yang ditetapkan sebagai lokasi PTSL dengan peta kerja yang sama. Pengumpulan data fisik dan data yuridis dilakukan menggunakan aplikasi survey tanahku.

Pengumpulan data fisik dilakukan setelah peserta PTSL menyerahkan surat pernyataan pemasangan tanda batas dan persetujuan pihak yang berbatasan.<sup>83</sup>

Berikut tahapan pengumpulan data pada proses PTSL:<sup>84</sup>



<sup>83</sup> Juknis PTSL 2022, hal 23

<sup>84</sup> Buku Saku Puldatan PTSL-PM 2023, hal 8

c. Pengukuran

Petugas akan mengukur dan meneliti batas-batas kepemilikan lahan. Pada tahap ini, pemohon harus dapat menunjukkan letak, bentuk bidang, luas tanah, serta batas bidang tanah. Selain itu, pengukuran lahan harus juga memerlukan persetujuan dari pemilik tanah yang berbatasan.

d. Sidang Panitia A

Petugas akan meneliti data yuridis dan melakukan pemeriksaan lapangan. Selain itu, petugas yang terdiri tiga anggota BPN dan satu orang petugas desa/kelurahan, akan mencatat sanggahan, kesimpulan dan meminta keterangan tambahan.

e. Pengumuman dan Pengesahan

Selama 14 hari pengumuman persetujuan pengajuan sertipikat tanah akan ditempel di kantor desa, kelurahan atau kantor pertanahan setempat.

f. Penerbitan Sertipikat

Pada tahap ini, pemohon akan menerima sertipikat. Sertipikat tanah akan diserahkan oleh petugas dari ATR/BPN kepada pemilik.

Berdasarkan ketentuan dalam SPOPP (Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan) Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, jangka waktu yang diperlukan untuk pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik pada tanah yang belum bersertipikat

memerlukan waktu 98 hari kerja yang di bagi dalam waktu 14 hari untuk melakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan, 30 hari ditambah 7 hari untuk kegiatan pengumuman dan pelaksana tugas dari Penetapan Hak dan Pendaftaran, sisanya adalah waktu yang diperlukan untuk kegiatan pemeriksaan, pencatatan dan pembukuan. Jangka waktu tersebut tidak bisa secara mutlak harus selesai dengan jangka waktu tersebut dikarenakan untuk mengatasi hambatan yang dihadapi.

#### 4. Hambatan-hambatan yang terjadi dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh peneliti dengan Bapak Dani Sukirman, S.H. sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, ada beberapa faktor yang menjadi penghambat pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon dalam proses pendaftaran tanah secara sporadik yaitu sebagai berikut.<sup>85</sup>

- a. Faktor kebijakan Pemerintah mengenai kewajiban perpajakan dalam kegiatan pendaftaran tanah.

Adanya kebijakan dari Pemerintah yang di atur di dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 jo Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang BPHTB (Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan) dengan penentuan apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih besar maka dikenai pajak, sebaliknya apabila Nilai Perolehan Objek Tanah lebih kecil maka tidak dikenai pajak.

---

<sup>85</sup> Wawancara dengan Bapak Dani Ramdani Sukirman, S.H., sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon tanggal 28 Februari 2023

b. Faktor Kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat

Masyarakat pada umumnya kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat, hal ini dilatarbelakangi masyarakat kurang mendapat informasi yang akurat tentang pendaftaran tanah. Karena kurangnya informasi yang akurat dan mudah dipahami masyarakat tentang pendaftaran tanah, akan mempengaruhi kesadaran masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya. Kemudian anggapan masyarakat bahwa sertipikat hak atas tanah hanya dipandang dari nilai ekonomis saja, seperti:

- 1) Anggapan bahwa sertipikat hanya diperlukan untuk menaikkan harga bidang tanah sebagai kompensasi dari biaya pengurusan sertipikat ke kantor pertanahan, sementara masyarakat beranggapan bahwa harga ekonomis suatu bidang tanah dinilai berdasarkan luas dan kualitas tanah tersebut.
- 2) Anggapan sertipikat hanya diperlukan apabila ada keperluan untuk mengajukan pinjaman di bank sebagai jaminan pemberian kredit yang akan dijadikan sebagai objek hak tanggungan.<sup>86</sup>

c. Faktor Anggapan Masyarakat Diperlukan Biaya yang Mahal Untuk Melaksanakan Pendaftaran Tanah

Dalam hal Pendaftaran Tanah di Kabupaten Cirebon sekalipun telah ada tarif Pendaftaran Tanah untuk setiap simpul dari Kegiatan Pendaftaran Tanah sesuai dengan Peraturan

<sup>86</sup> Hasil wawancara dengan Maman Sukarman selaku Kepala Desa Danawinangun pada tanggal 24 Februari 2023

Pemerintah Nomor 128 Tahun 2015 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang Berlaku pada Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional namun dalam prakteknya baik Pihak Pertanahan maupun pemerintah pada tingkat daerah/terkecil seperti Kepala Desa, Lurah, Camat dalam hal menerbitkan Alas Hak tetap melaksanakan pengutipan di luar ketentuan yang berlaku.<sup>87</sup>

- d. Faktor anggapan diperlukan waktu yang lama dalam pengurusan sertipikat

Adanya anggapan masyarakat mengurus sertipikat hak atas tanah dibutuhkan waktu yang cukup lama. Sebagaimana terungkap dari salah satu masyarakat yang telah mendaftarkan tanahnya secara sporadik individual diketahui untuk jangka waktu pembuatan sertipikat paling cepat 3 atau 4 bulan dan paling lama 8 bulan bahkan ada yang sampai 1 tahun baru selesai.<sup>88</sup>

- e. Faktor anggapan alas hak atas tanah yang dimiliki sudah sangat kuat

Berdasarkan hasil penelitian, masyarakat yang kurang memahami fungsi dan kegunaan sertipikat, sebagian beranggapan bahwa tanah-tanah yang sudah terdaftar itu bermakna jika tanah itu sudah suratnya (surat apapun namanya dan siapapun yang menerbitkannya) asalkan terkait pembuatannya dengan instansi

<sup>87</sup> Ibid

<sup>88</sup> Wawancara dengan Bapak Iwan Darmawan, S.H., sebagai Koordinator Kelompok Substansi Pendaftaran Tanah dan Ruang, Tanah Komunal dan Hubungan Kelembagaan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon tanggal 28 Februari 2023

Pemerintah berarti tanah tersebut sudah terdaftar dan merupakan alat bukti hak yang kuat, apalagi terhadap tanah yang diperoleh dari warisan umumnya anggota masyarakat mengetahui riwayat pemilik tanah. Padahal semua tanah yang dimiliki masyarakat dewasa ini telah ditetapkan pajak bumi dan bangunan (PBB)nya dalam rangka pemenuhan dan peningkatan pendapatan negara.<sup>89</sup>

f. Sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif

Dengan sistem Negatif ini maka terbukalah kesempatan kepada orang lain untuk menggugat orang yang sudah memiliki sertifikat, sehingga ada keragu-raguan pada masyarakat untuk mendaftarkan tanahnya karena tidak menjamin secara mutlak Kepastian Hak atas tanahnya. Dalam sistem negatif, apabila orang sebagai subyek hak namanya sudah terdaftar dalam buku tanah, haknya masih memungkinkan dibantah sepanjang bantahan-bantahan itu memberikan alat bukti yang cukup kuat. Sistem negatif ini mempunyai kelemahan yaitu bahwa pemerintah tidak menjamin kebenaran dari isi daftar-daftar umum yang diadakan dalam pendaftaran hak.<sup>90</sup>

## 5. Upaya Mengatasi terjadinya hambatan dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

---

<sup>89</sup> Wawancara dengan Bapak Sukmadi, dirumah Desa Cengkuang Kecamatan Palimanan Kabupaten Cirebon tanggal 01 Maret 2023

<sup>90</sup> Samun Ismail, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta, Hal 122

Mengatasi hambatan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik bagi masyarakat mengenai biaya pendaftaran tanah yang cukup besar, Pemerintah mengupayakan memperkecil besarnya kewajiban yang harus dibayar dengan hanya mengenakan harga tanah saja untuk penentuan NJOP. Sedangkan upaya yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan yaitu dengan mengadakan pendaftaran tanah secara sistematis yang mana kegiatan ini akan meringankan biaya dan cepatnya proses penerbitan sertifikat sesuai dengan waktu yang telah ditetapkan. Dalam membangun kesadaran yang tinggi didalam masyarakat pemerintah dan kantor pertanahan pada khususnya juga melakukan sosialisasi kepada masyarakat desa.

#### **B. Peran PPAT dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Milik Adat di Kabupaten Cirebon**

Dalam menjalankan tugas sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah, seorang PPAT tentunya memiliki tanggung jawab besar terhadap pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Disamping itu PPAT juga memiliki peran penting yakni membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan dalam pendaftaran tanah selaku mitra perpanjangan tangan dari Kantor Pertanahan. Adapun dari tujuan dari penyelenggaraan pendaftaran tanah ialah:

1. Untuk menyediakan informasi;
2. Untuk terselenggaranya tertib administrasi;

3. Untuk memberi kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada para pemegang hak.

Berdasarkan tujuan pendaftaran tanah tersebut, dapat diketahui bahwa dalam melakukan pendaftaran tanah PPAT bertanggung jawab atas tanah yang telah didaftarkan haknya dijamin tidak dalam keadaan bersengketa, sehingga akta yang dibuat dapat memberikan kepastian hukum beserta perlindungan hukum pada pemegang hak atas tanah tersebut.<sup>91</sup>

Hal tersebut dibenarkan oleh Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, bapak Dani Ramdani Sukirman, S.H dalam wawancara pada hari senin, tanggal 28 Februari 2023 yang mengatakan bahwa:

“Pelaksanaan pendaftaran tanah, PPAT punya tanggung jawab atas terpenuhinya kewenangan pemohon dalam akta serta ada keabsahan perbuatan PPAT sebagaimana data dan keterangan yang disampaikan kepada para pemohon. PPAT juga punya tanggung jawab terhadap dokumen-dokumen yang dibuatnya sudah memiliki pembuktiannya juga memenuhi jaminan kepastian”.<sup>92</sup>

Dapat dikatakan bahwa PPAT juga bertanggung jawab atas kelengkapan dan keabsahan informasi mengenai bidang-bidang tanah yang telah didaftarkan haknya, misalnya tanah yang data fisik yang belum lengkap atau masih dalam status bersengketa.

<sup>91</sup> Dewi Rasda. (2021). “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Kantor ATR/BPN Kota Pare Pare*”. Skripsi Tidak Diterbitkan. Pare Pare: Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada

<sup>92</sup> Wawancara dengan Bapak Dani Ramdani Sukirman, S.H., sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon tanggal 28 Februari 2023



Sebagaimana yang diterangkan PPAT, bapak Tavip Suganjar, S.H.,

Sp.N, bahwa:

“Kegiatan pendaftaran tanah hanyalah tugas tambahan seorang PPAT, untuk mendaftarkan akta itu boleh dilakukan oleh para pihak yang bersangkutan setelah mendapatkan aktanya, akan tetapi di kantor kami tidak menjalankan hal tersebut demi melindungi para pihak, jangan sampai sertipikat ditransaksikan dua kali tanpa didaftarkan oleh Kantor Pertanahan”.<sup>93</sup>

PPAT juga bertanggung jawab untuk melindungi pemegang hak terhadap akta yang telah dibuatnya. Dalam proses pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh PPAT sebagai pejabat yang memiliki wewenang menerbitkan akta yang menjadi dasar hukum untuk melakukan pendaftaran tanah sebagaimana dipertegas dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, pada Pasal 2.

Berkenaan dengan peranan PPAT dalam pelaksanaan pensertipikatan tanah milik adat, menurut penjelasan Dr. Solichin, S.H., M.Kn, bahwa:

“PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian hukum terhadap proses pensertipikatan tanah. Misalnya apabila terjadi peralihan hak atas tanah milik adat (letter C/D) baik jual beli maupun hibah, maka terhadap tanah tersebut harus dibuatkan akta jual beli/hibah. Hal ini sesuai dengan PP No.24/1997.”<sup>94</sup>

Berdasarkan hasil penelitian, penulis memperoleh data bahwa dari kewenangan PPAT sebagai pejabat yang berwenang melakukan perbuatan hukum, maka diketahui bahwa PPAT dalam melakukan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon bertanggung jawab atas legalitas dari akta yang dibuatnya, dalam arti bahwa PPAT bertanggung jawab secara

<sup>93</sup> Wawancara tanggal 24 Februari 2023 di Perumahan Taman Tukmudal Indah, Sumber

<sup>94</sup> Wawancara tanggal 20 Februari 2023 di Jl. Raya Oto Iskandardinata, Tengah Tani

moral dan yuridis apabila dokumen para pihak sudah benar tapi jika prosedur dalam penerbitan akta itu salah, maka PPAT bertanggung jawab secara hukum.

Bentuk tanggung jawab PPAT menganut prinsip based on fault of liability. Sehingga didalam pembuatan akta otentik, PPAT harus bertanggung jawab jika ada kesalahan terhadap akta yang telah ia buat. Namun jika terdapat unsur kesalahan dari para pihak, maka PPAT yang tidak bisa dimintakan pertanggung jawaban oleh karena, PPAT hanya mencatat apa yang disampaikan para pihak untuk dimuat dalam akta. Bilamana ada keterangan palsu yang disampaikan para pihak, hal tersebut menjadi tanggung jawab dari para pihak.

Disini PPAT hanya mengkonstatir apa yang terjadi, dan apa yang dilihat, serta apa yang disampaikan oleh para pihak, yang kemudian dimuat ke dalam akta. Sehingga jika terjadi kesalahan oleh PPAT baik itu disengaja atau maupun tidak dalam menyalahgunakan wewenang Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yang berefek pada kerugian. Jika kesalahan tersebut bisa dibuktikan para pihak yang merasa dirugikan, maka PPAT kemudian bisa dikenakan sanksi sebagaimana yang diatur perundang-undangan. Maka dari itu PPAT harus cermat dalam melaksanakan proses yang harus dijalankan dengan baik sebagaimana ketentuan formil maupun materiil dalam pembuatan akta.

Dari Perspektif *bestuurs bevoegdheid*, jelas bahwa terdapat sumber kewenangan yang diperoleh secara delegasi, artinya tanggung jawab beserta tanggung gugat juga sudah berada pada penerima delegasi. Sebagaimana hasil wawancara PPAT, Rizal Yanuar, S.H., M.Kn, bahwa:

“PPAT sebagai unsur yang punya tanggung jawab administrasi bilamana terjadi mal administrasi pada pembuatan akta otentik misalnya. Terdapat sanksi administrasi yang menjadi konsekuensi yang harus diterima PPAT kalau terjadi mal administrasi, hal ini berdampak pada akta yang cacat yuridis”.<sup>95</sup>

Menurut Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, Dani Ramdani Sukirman, S.H., bahwa:

“Bentuk tanggung jawab PPAT jika dikaitkan dengan profesinya menganut prinsip tanggung jawab kesalahan, sehingga dalam pembuatan akta otentik misalnya, ia bertanggung jawab jika ada kesalahan baik itu yang sifatnya pelanggaran terhadap akta yang dibuatnya. Tetapi jika kesalahan ataupun pelanggaran dilakukan oleh para pihak, maka PPAT tidak dapat dimintakan pertanggung jawabannya”.<sup>96</sup>

Sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT bertanggung jawab dan berfungsi:

1. PPAT membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran hak dan bertanggung jawab terhadap dokumen yang dipakai sebagai dasar dalam melakukan tindakan

<sup>95</sup> Wawancara tanggal 22 Februari 2023 di Jalan Fatahillah Perumahan Griya Damai Kusuma I Blok B Nomor 10-11, Weru

<sup>96</sup> Wawancara dengan Bapak Dani Ramdani Sukirman, S.H., sebagai Kepala Seksi Penetapan Hak dan Pendaftaran Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon tanggal 28 Februari 2023

2. PPAT bertanggung jawab agar terpenuhinya unsur keterampilan dan kewenangan pemohon dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan pemohon
3. PPAT juga senantiasa bertanggung jawab atas sahnya suatu perbuatan hukum yang sesuai dengan data dan keterangan para pemohon serta menjamin keaslian data akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya telah sesuai dengan prosedur.

Dalam pendaftaran tanah, PPAT bertanggung jawab atas terpenuhinya syarat mengenai kelengkapan untuk pendaftaran tanah yang sudah dilakukan. Pelanggaran yang berat dapat dikenai sanksi pemberhentian dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Lebih lanjut tentang tanggung jawab dari PPAT didalam melaksanakan tugasnya, sebagaimana yang termaktub dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, pada Pasal 62. Dalam hal pelanggaran tersebut, maka PPAT mempertanggung jawabkan kesalahan mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana diuraikan di atas.<sup>97</sup> Tanggung jawab administratif dapat bersifat teguran tertulis bahkan sampai dengan pemberhentian sebagai PPAT, sebagaimana ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 62 yang sejalan dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Pasal 10, Tentang

---

<sup>97</sup> Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Kegiatan Pendaftaran Tanah

Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pasal 6 ayat (1) Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT).

Tanggung jawab administratif berupa denda, yang berkaitan dengan kewenangan perpajakan, yang tidak lain menjadi kewenangan tambahan dari PPAT yang diamanatkan oleh undang-undang pajak. Dari beberapa tanggung jawab PPAT yang sudah diuraikan di atas, menurut analisa penulis bahwa tanggung jawab PPAT hanya terletak pada akta otentik yang dibuat. PPAT memiliki tanggung jawab terhadap pendaftaran tanah yang dilakukan dengan dasar akta yang dibuatnya.

Tanggung jawab PPAT tersebut secara umum dapat dikatakan bertujuan untuk memberikan perlindungan hukum bagi para pihak yang melakukan perbuatan hukum dihadapan PPAT. Apabila PPAT melakukan perbuatan melanggar hukum dalam melaksanakan tugas jabatannya, sehingga menyebabkan kerugian bagi para pihak yang meminta jasa pelayanannya.

Selain itu, PPAT juga bertanggung jawab atas jaminan kepastian hukum atas perbuatan hukum yang dilakukannya yaitu peralihan hak atas tanah milik adat (letter C/D) baik jual beli maupun hibah di kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon.

PPAT tetap berpegang teguh pada tugas pokok dan kewenangannya yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa: PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian

kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya 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.

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.<sup>98</sup> Sedangkan Effendi Perangin-angin 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.<sup>99</sup>

Dilihat dari pengertian dan tugas pokok, maupun kewenangan PPAT tersebut, maka dalam Pensertipikatan Tanah Milik Adat PPAT Kabupaten Cirebon telah melaksanakan kewajiban sesuai dengan perannya. PPAT sangat berperan dalam memberikan kepastian dan memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang berkepentingan. Karena, hukum dalam kehidupan masyarakat memerlukan adanya alat bukti yang menentukan dengan jelas hak dan kewajiban seseorang sebagai subyek hukum dalam masyarakat. Dalam hal ini, alat bukti yang dimaksud adalah

---

<sup>98</sup> Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Opcit, hlm 9

<sup>99</sup> Effendi Perangin-angin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Opcit, hlm 3

sertipikat. Sertipikat sebagai alat bukti terkuat mempunyai peranan penting dalam setiap hubungan hukum dalam kehidupan masyarakat, yang dalam hal ini adalah hak milik atas tanah. Sebagaimana diketahui bahwa tugas pokok dan kewenangan PPAT yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, disebutkan bahwa:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut: jual beli; tukar menukar; hibah; pemasukan ke dalam perusahaan tertentu; pembagian hak bersama; pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik; pemberian Hak Tanggungan; pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.<sup>100</sup>

Menurut pernyataan yang disebutkan dalam pasal tersebut di atas, 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 yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran tentang perubahan data pendaftaran tanah yang meliputi: jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan ke dalam perusahaan tertentu, pembagian hak bersama, pemberian Hak Guna

<sup>100</sup> Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Opcit, hlm 4-5

Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, pemberian Hak Tanggungan, dan pemberian Kuasa memberikan Hak Tanggungan.

Akta otentik pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Namun PPAT mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat dalam akta PPAT sungguh-sungguh telah dimengerti dan sesuai dengan kehendak para pihak, yakni dengan cara membacakannya sehingga menjadi jelas isi akta PPAT, serta memberikan akses terhadap informasi, termasuk akses terhadap peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak penandatanganan akta. Dengan demikian, para pihak dapat menentukan dengan bebas untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

PPAT adalah pejabat umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akta otentik. PPAT dapat melaksanakan tugas pembuatan akta tanah baik di dalam maupun di luar kantornya. Hal ini 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.
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.<sup>101</sup>



---

<sup>101</sup> Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006. Opcit, hlm 33

C. Contoh Akta Tanah Milik Adat Untuk Pendaftaran Tanah Pertama Kali

**PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**( P P A T )**

**DWI JULIANTO WIJAYA, S.H., M.Kn**

DAERAH KERJA KABUPATEN CIREBON

SK. KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

Nomor : 629/SK-400.HR.03.01/IX/2019, Tanggal 19 November 2019

Jalan Pamungkas, Perumahan Graha Cendana Blok B 2 Nomor 11,

Desa Jungjang, Kecamatan Arjawinangun, Kabupaten Cirebon

---

**AKTA JUAL BELI**

**No. 23/2023**

*Lembar Pertama*

Pada hari ini, Rabu, Tanggal 18 ( delapan belas ), -----

Bulan Februari, Tahun 2023 ( dua ribu dua puluh tiga ). -----

Hadir berhadapan dengan saya **DWI JULIANTO WIJAYA, Sarjana Hukum, Magister Kenotariatan**, yang berdasarkan Surat Keputusan ----

Kepala Badan Pertanahan Nasional, Tanggal 19 November 2019, -----  
 Nomor : 629/SK-400.HR.03.01/IX/2019, yang diangkat 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 Kabupaten-----  
 Cirebon dan berkantor di Jalan Pamungkas, Perumahan Graha -----  
 Cendana Blok B 2 Nomor 11, Desa Jungjang, Kecamatan -----  
 Arjawinangun, Kabupaten Cirebon, dengan dihadiri oleh saksi-saksi ---  
 yang saya kenal dan akan disebut pada bagian akhir akta ini :-----

- I. Tuan **ROBANA**, lahir di Cirebon, pada tanggal 15 Agustus 1968,  
 Warga Negara Indonesia, Wiraswasta, Pemegang Kartu Tanda  
 Penduduk Republik Indonesia dengan Nomor Induk Kependudukan--  
 ( NIK ) : 3209401508680003. -----  
 - Menurut keterangannya untuk melakukan tindakan hukum ini ----  
 telah mendapat persetujuan dari istrinya, yaitu : -----  
 Nyonya **SUNENTI**, lahir di Cirebon, pada tanggal 09 April 1973, ----  
 Warga Negara Indonesia, Mengurus Rumah Tangga, Pemegang  
 Kartu Tanda Penduduk Republik -Indonesia dengan Nomor Induk  
 Kependudukan( NIK ) : 3209234904730003. -----  
 - Keduanya bertempat tinggal di Karanganyar Jamblang Klagenan,  
 Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Desa Jamblang,  
 Kecamatan Jamblang, Kabupaten Cirebon. -----  
 - Selaku **Penjual**, untuk selanjutnya disebut : -----

-----**PIHAK PERTAMA**-----

- II. 1. Tuan **SUKMADI**, lahir di Cirebon, pada tanggal 03 Maret 1962, -

Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil ( PNS ), Pemegang -  
Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor Induk -----  
Kependudukan ( NIK ): 3209170303620005 ; -----

2. Nyonya **SARI RASA**, lahir di Cirebon, pada tanggal 17 Oktober ----  
1964, Warga Negara Indonesia, Pegawai Negeri Sipil ( PNS ), -----  
Pemegang Kartu Tanda Penduduk Republik Indonesia Nomor ----  
Induk Kependudukan ( NIK ) : 3209175710650003 ; -----  
Keduanya bertempat tinggal di Dusun III Blok Joeng, Rt. 016, -----  
Rw.006, Desa Cengkuang, Kecamatan Palimanan, Kabupaten ----  
Cirebon.-----  
-Selaku **Pembeli**, untuk selanjutnya disebut : -----

-----**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 : -----

- Atas sebidang tanah sawah **Milik Adat** Persil Nomor **97** Klas **S.II** ----  
Blok Pengampon Kohir Nomor **C.476**, seluas kurang lebih **3.500 m<sup>2</sup>** -  
**( tiga ribu lima ratus meter persegi )**, dengan batas-batas : -----  
Sebelah Utara : Tanah Desa Jemaras Kidul. -----  
Sebelah Timur : Milik adat Timi. -----  
Sebelah Selatan : Milik adat Timi. -----

Sebelah Barat : Saluran Air. -----

dan Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan -----

Bangunan (SPPTPBB) : 32.11.160.005.001.0010.0, yang terletak di :

Provinsi : JAWA BARAT. -----

Kabupaten : CIREBON. -----

Kecamatan : KLANGENAN. -----

Desa : DANAWINANGUN. -----

Alat bukti berupa : -----

- Fotocopy Kartu Tanda Penduduk
- Fotocopy Kartu Keluarga
- Salinan Leter C Desa
- Salinan Peta Rincikan/Peta Blok
- Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan -----  
Bangunan (SPPT PBB)

Jual beli ini meliputi pula : -----

- Sebidang tanah sawah, serta segala sesuatu yang tertanam -----  
dan/atau berdiri diatas tanah tersebut tanpa terkecuali. -----

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. 361.000.000,-**-----

**(tiga ratus enam puluh satu juta rupiah).**-----

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 diatas 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 sesuatu utang yang tidak tercatat dalam -----  
sertipikat, 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.-----

----- **Pasal 4** -----

Dalam hal terdapat perbedaan luas tanah yang menjadi obyek jual -----  
 beli dalam akta ini dengan hasil pengukuran oleh Instansi Kantor -----  
 Pertanahan Kabupaten Cirebon, maka para pihak akan menerima -----  
 Hasil pengukuran Instansi Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon -----  
 tersebut dengan tidak memperhitungkan kembali harga jual beli -----  
 dan tidak akan saling mengadakan gugatan. -----

----- **Pasal 5** -----

(1) Dalam hal jual beli ini, pihak-pihak berjanji dan mengikat janji -----  
 untuk tidak mengajukan tindakan tuntutan berupa apapun juga ---  
 satu sama lain, karena pihak pertama telah menerima penuh -----  
 uang dari hasil apa yang dijualnya dan pihak kedua mengetahui ---  
 persis objek yang dibelinya. -----

(2) Para pihak dengan ini menjamin bahwa semua surat, -----  
 dokumen-dokumen termasuk Tanda Bukti Diri (KTP) yang -----  
 diserahkan kepada saya, Pejabat, adalah asli dan tidak pernah -----  
 dipalsukan. -----

----- **Pasal 6** -----

Jika pendaftaran peralihan haknya ditolak oleh Instansi Kantor -----

Pertanahan Kabupaten Cirebon, maka jual beli ini dianggap tidak -----

Pernah dilangsungkan. -----

Dalam hal demikian maka Pihak Kesatu, memberi kuasa penuh -----

kepada Pihak Kedua, kuasa mana tidak dapat ditarik kembali dan -----

tidak akan berakhir karena sebab-sebab dan dasar-dasar yang -----

menurut hukum atau kebiasaan mengakhiri suatu kuasa, untuk --

dan atas nama Pihak Kesatu, mengalihkan objek jual beli tersebut ---

pada pihak lain, dengan dibebaskan dari pertanggungjawaban -----

sebagai kuasa dan jika ada pembayaran sepenuhnya menjadi hak -Pihak

Kedua. -----

----- **Pasal 7** -----

Pihak Kedua menerima apa yang dibelinya menurut akta ini dalam -----

keadaan sebagaimana pihak kedua mendapatnya pada hari ini, -----

dengan membebaskan para pihak dari segala tuntutan mengenai -----

kerusakan-kerusakan dan cacat-cacat yang kelihatan dan/atau -----

tidak kelihatan. -----

----- **Pasal 8** -----

Para Pihak menyatakan dengan ini bahwa identitas penjual adalah -----



benar adanya sesuai dengan data yang diberikan kepada kami -----  
 selaku PPAT. Jika kemudian hari ternyata hal tersebut tidak benar ----  
 dan timbul tuntutan hukum maka semua itu menjadi tanggung -----  
 jawab sepenuhnya pihak penjual dan PPAT dibebaskan dari -----  
 segala tuntutan hukum. -----

----- **Pasal 9** -----

Kedua belah pihak dalam hal ini dengan segala akibatnya memilih ----  
 tempat kediaman hukum yang umum dan tidak berubah pada -----  
 Kantor Panitera Pengadilan Negeri Sumber di Kabupaten Cirebon. ----

----- **Pasal 10** -----

Biaya Pembuatan akta ini, uang saksi dan segala biaya peralihan -----  
 hak ini dibayar oleh PIHAK KEDUA. -----

Akhirnya hadir juga dihadapan Saya, dengan dihadiri oleh -----  
 saksi-saksi yang sama dan disebutkan pada akhir akta ini : -----

Demikian akta ini dibuat dihadapan para pihak dan : -----

1. Tuan **MAMAN SUKARMAN**, lahir di Cirebon, pada tanggal 04 -----  
 Februari 1968, Warga Negara Indonesia, Kuwu Desa -----  
 Danawinangun, bertempat tinggal di blok Kajengan, Rukun -----  
 Tetangga 011, Rukun Warga 006, Desa Danawinangun, -----  
 Kecamatan Klangeran, Kabupaten Cirebon, Pemegang Kartu -----  
 Tanda Penduduk Republik Indonesia dengan Nomor Induk -----  
 Kependudukan ( NIK ) : 3209230402680002. -----

2. Tuan **HERU YANDI**, lahir di Cirebon, pada tanggal 10 Oktober 1976,

Warga Negara Indonesia, Perangkat Desa Danawinangun, -----  
 Rukun Tetangga 005, Rukun Warga 002, Desa Danawinangun, -----  
 Kecamatan Klangeran, Kabupaten Cirebon, Pemegang Kartu -----  
 Tanda Penduduk Republik Indonesia dengan Nomor Induk -----  
 Kependudukan ( NIK ) : 3209231010760005. -----

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 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 Cirebon, untuk keperluan pendaftaran peralihan hak -----  
 akibat jual beli dalam akta ini. -----

Pihak Pertama

Pihak Kedua

ttd

ttd

**ROBANA**

**1. SUKMADI 2. SARI RASA**

Persetujuan Istri

ttd

**SUNENTI**

Saksi

Saksi

ttd

ttd

**MAMAN SUKARMAN**

**HERU YANDI**

Pejabat Pembuat Akta Tanah

ttd

**DWI JULIANTO WIJAYA, S.H., M.Kn**



## **BAB IV**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan di muka, penelitian ini dapat disimpulkan:

1. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Cirebon dilaksanakan telah sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang pada pokoknya memuat penyelenggara pendaftaran tanah, obyek pendaftaran tanah, satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah, pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali, pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat, penyajian data fisik dan yuridis, dan penyimpanan daftar umum dan dokumen. Adapun Kendala-kendala yang terjadi didalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon yaitu keterbatasan pegawai untuk memproses dan menjalankan berkas pendaftaran tanah, kurangnya sosialisasi atau penyuluhan yang diberikan kepada masyarakat mengenai pendaftaran dari pensertipikatan tanah sehingga masyarakat atau pemohon masih banyak yang kurang memahami sistem pendaftaran yang diterapkan Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, terjadinya persengketaan tentang batas tanah dengan tanah orang yang berbatasan dan kondisi ekonomi masyarakat yang masih rendah sehingga masyarakat merasa enggan untuk

mensertipikatkan tanahnya karena biaya pendaftaran yang menurut mereka dianggap memerlukan biaya yang relatif mahal dan memakan waktu yang lama.

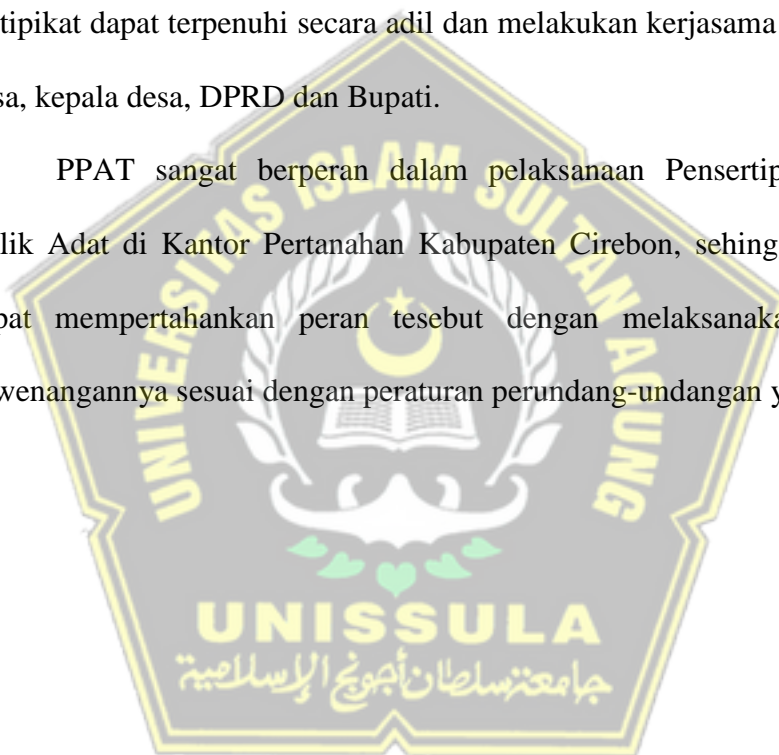
2. Peran PPAT dalam pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Milik Adat Berkenaan dengan peran yang merupakan bagian dari tugas PPAT dalam pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Milik Adat, PPAT Kabupaten Cirebon sangat berperan dalam memberikan data yuridis terhadap perubahan data pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya PPAT Kabupaten Cirebon tetap berpegang teguh pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 khususnya Pasal 6 dan 42, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998, maupun Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, khususnya Pasal 2.

## **B. SARAN**

Berdasarkan kesimpulan di atas, peneliti menghimbau sebaiknya Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon harus melaksanakan pengawasan dan pengendalian dengan melakukan evaluasi setiap bulan untuk meningkatkan kualitas pelayanan pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik, mengingat waktu penyelesaiannya masih banyak yang tidak sesuai standar operasional prosedur, yaitu 98 hari kerja. Ada pula program PTSL, yang mana menurut peneliti ada kelebihan beban kerja sehingga diperlukan tenaga kerja tambahan dan terhadap tenaga kerja yang ada agar meningkatkan kualitas dan profesionalisme supaya semua pelayanan maupun program dapat terlaksana dengan baik. Selain itu, Peneliti menghimbau untuk

memberikan penyuluhan kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah, menerbitkan dan memberikan brosur-brosur informasi pertanahan yang berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah dan menyebarkannya melalui platform media sosial (Instagram, Facebook, Tiktok, Youtube dll), mengadakan program pensertipikatan masal atau PTSL terutama bagi masyarakat yang kurang mampu sehingga kebutuhan akan sertipikat dapat terpenuhi secara adil dan melakukan kerjasama dengan aparat desa, kepala desa, DPRD dan Bupati.

PPAT sangat berperan dalam pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Milik Adat di Kantor Pertanahan Kabupaten Cirebon, sehingga diharapkan dapat mempertahankan peran tersebut dengan melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



## DAFTAR PUSTAKA

### A. AL QUR'AN DAN AL HADITS

QS An-Nuur ayat 42

QS Al-Hadid ayat 2, ayat 7

QS Al-Kahfi ayat 26

### B. BUKU-BUKU

Abu Ahmadi, 1982, *Psikologi Sosial*, PT Bina Ilmu, Surabaya.

Adrian Sutedi, 2012, *Sertipikat Hak Atas Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta Timur.

Amiruddin, 2012, *Pengantar Metode Penelitian Hukum*, PT. Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Badan Pertanahan Nasional, 1993, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah*, Bumi Bhakti Adhi Guna, Jakarta.

Berry, David. 2009. *Pokok pokok Pikiran dalam Sosiologi*. Raja Grafindo Persada, Jakarta

Boedi Harsono, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Boedi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan, UUPA, Isi, dan Pelaksanaan*, Djambatan, Jakarta.

Boedi Harsono, 1995, *Sejarah Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Buku saku Puldatan PTSL-PM 2023.

Bushar Muhammad, 2004, *Pokok-pokok Hukum Adat*, Pradnya Paramita, Jakarta.

Departemen Pendidikan Nasional, 2005, *Kamus Besar Bahasa Indonesi*, Balai Pustaka, Jakarta

Departemen Pendidikan Nasional, 2014, *Kamus Besar Bahasa Indonesia Edisi Keempat*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

- Edy Suhardono, 1994, *Teori Peran (Konsep, Derivasi dan Implikasinya)*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Effendi Perangin-angin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta.
- Gulo, 2002, *Metodologi Penelitian*, Grasindo, cet.1, Jakarta.
- Gustav Radbruch Terjemahan Sidharta, 2012, *Tujuan Hukum*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta.
- Irawan Soerodjo, 2002, *Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia*, Aekola Surabaya, Surabaya.
- Jamaluddin Mahasari, 2008, *Pertanahan Dalam Hukum Islam*, Gama Media, Yogyakarta.
- Jimmy Joses Sembiring, 2010, *Panduan Mengurus Sertipikat Tanah*, Visi Media, Jakarta.
- Mudjiono, 1992, *Hukum Agraria*, Liberty, Yogyakarta.
- Philipus M. Hadjon, 1997, *Tentang Wewenang*, Makalah Univ. Airlangga Yuridika No 5 & 6 Tahun XII
- Philipus M. Hadjon, 2002. *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia\_ Introduction to Indonesian Administrative Law*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Philipus M. Hadjon, dkk, 2005, *Hukum Administrasi Negara*, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta.
- Raho, Bernard, 2007, *Teori Sosiologi Modern*, Prestasi Pusaka, Jakarta
- Rivai, Vielt. 2004. *Manajemen Sumber Daya Manusia untuk Perusahaan dari Teori ke Praktik*. PT Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Sahnan, 2016, *Hukum Agraria Indonesia*, Setara Press, Malang.
- Samun Ismail, 2013, *Hukum Administrasi Pertanahan*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Samun Ismaya, 2011, *Pengantar Hukum Agraria*, Graha Ilmu, Yogyakarta.
- Sarwono, Sarlito Wirawan, 2015, *Teori-Teori Psikologi Sosial*, Rajawali Pers, Jakarta.



- Siagian, S.P., 2012, *Managemen Sumber Daya Manusia*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Soedharyo Soimin, 1994, *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Soekanto, Soejono, 2012, *Sosiologi Suatu Pengantar*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta
- Soekanto, Soerjono, 2002, *Teori Peranan*, Bumi Aksara, Jakarta.
- Soekanto, 1996, *Meninjau Hukum Adat Indonesia*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Soerjono Soekanto, 2005, *Pengantar Penelitian Hukum*, Universitas Indonesia Press, Jakarta
- Sugiono. 2010. *Memahami Penelitian Kualitatif*, Alfabeta, Bandung
- Sugiyono. 2018. *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R&D*, Alfabeta, Bandung
- Suparni, Niniek. 2005. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata)*, Rineka Cipta, Jakarta
- Supriadi,SH,M.Hum, 1998. *Hukum Agraria, Hukum Tanah Sebelum Berlakunya Uupa, Hukum Tanah Nasional*, Sinar Grafika, Jakarta.
- Surojo Wignjodipuro, 1990, *Pengantar dan Asas Hukum Adat*, Raja Grafindo, Jakarta.
- Syamsir, Torang, 2014, *Organisasi & Manajemen (Perilaku, Struktur, Budaya & Perubahan Organisasi)*, Alfabeta, Bandung.

### C. UNDANG-UNDANG / PERATURAN-PERATURAN

- Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah: Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah

Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah nomor 18 tahun 2021 Tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, dan Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Undang-Undang No.5 Tahun 1960

Undang-Undang Republik Indonesia nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta Benda Benda yang Berkaitan dengan Tanah

#### D. JURNAL ILMIAH DAN INTERNET

Ahmad, Z., dan D. Taylor. 2009. *“Commitment to Independence by Internal Auditor: The Effect of Role Ambiguity and Role Conflict.”* *Managerial Auditing Journal*, Vol. 24, No. 9, pp. 899-925

Arina Novizas Shebubakar, Marie Remfan Raniah, 2019, *“Hukum Tanah Adat/Ulayat”*, Vol. IV No. 1 Januari Tahun 2019 url: file:///C:/Users/LENOVO/Downloads/758-2146-1-SM.pdf

Cahyono, Dwi, 2008, *“Persepsi Ketidakpastian Lingkungan, Ambiguitas Peran, dan Konflik Peran sebagai Mediasi antara Program Mentoring dengan kepuasan kerja, Prestasi Kerja dan Niat Ingin Pindah.”* *Disertasi tidak dipublikasikan*, Universitas Diponegoro Semarang.

Dewi Rasda. (2021). *“Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Di Kantor ATR/BPN Kota Pare Pare”*. *Skripsi Tidak Diterbitkan*. Pare Pare: Fakultas Hukum Institut Ilmu Sosial dan Bisnis Andi Sapada.

Fitriyani, Dwi Nurhayati, 2014, *“Perlindungan Hukum Bagi Sertipikat Ganda (Studi Kasus Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Selatan Nomor 286/Pdt.G/2012/Jkt-sel)”*, (Tesis Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Gadjah Mada Yogyakarta), Hlm. 98-100

- Maharidiawan Putra, 2015, “Keberadaan Tanah Adat dan Tanah Negara Bagi Kepentingan Masyarakat”, *Jurnal Morality, Volume 2, Nomor 2*
- Mulyana Darusman, “Kedudukan Notaris sebagai Pejabat Pembuat Akta Otentik dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah”, *ADIL: Jurnal Hukum*, (Juli 2016), hal. 37
- Ratih Mega Puspa Sari, 2018, “Peranan PPAT Dalam Pensertipikatan Tanah Akibat Jual Beli”, Vol. 5, No. 1, hal. 242, url: <https://media.neliti.com/media/publications/324960-peranan-ppat-dalam-pensertipikatan-tanah-e029b56a.pdf>. Diakses pada tanggal 04 Februari 2023, pukul 21.29 WIB
- Henry Arianto S.H., M.H. dan Nin Yasmine Lisasih S.H., M.H, “HUKUM ADAT TRANSAKSI TANAH”, *Kuliah ke 11 Online Fakultas Hukum Universitas Esa Unggul*, hal. 1. url: [https://lms-paralel.esaunggul.ac.id/pluginfile.php?file=%2F128996%2Fmod\\_resource%2Fcontent%2F2%2FMODUL%2011%20TANAH%20ADAT.pdf](https://lms-paralel.esaunggul.ac.id/pluginfile.php?file=%2F128996%2Fmod_resource%2Fcontent%2F2%2FMODUL%2011%20TANAH%20ADAT.pdf). Diakses pada tanggal 04 Februari 2023 pukul 21.30 WIB
- Gramedia Blog, <https://www.gramedia.com/literasi/teori-kepastian-hukum/>, (diakses pada tanggal 04 maret 2023)
- Syafri. 2009. *Fungsi Sertipikat Hak (Milik) Atas Tanah*. Hlm. 3 (diakses dari internet 22 Desember 2022: <http://manunggal.wordpress.com/2009/04/27/>)
- <http://eprints.umpo.ac.id/5520/3/BAB%202.pdf>, Diakses pada tanggal 03 Maret 2023
- Anonim, “Tujuan Pendaftaran Tanah”, [https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian\\_masalah](https://id.wikipedia.org/wiki/Penyelesaian_masalah) , diakses tanggal 10 februari 2023 Pukul 22.12 WIB
- <https://gagasanhukum.wordpress.com/2011/03/28/pendaftaran-hak-ulayat-kaum-dan-tanah-milik-adat-di-sumbar/> diakses pada tanggal 22 Februari 2023 pukul 21.00
- [http://forumpenilaianpublik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariahislam\\_7.html](http://forumpenilaianpublik.blogspot.co.id/2013/04/hukum-pertanahan-menurut-syariahislam_7.html) 19 Desember 2022 Pukul 23:19 WIB.
- <http://repo.iain-tulungagung.ac.id/12685/6/BAB%20III.pdf> (Diakses pada tanggal 14 Januari 2023)

<http://digilib.iain-palangkaraya.ac.id/65/4/stain-plk--ahmadzarka-1243-4-babiii-%29.pdf> (Diakses pada tanggal 14 Januari 2023)

<https://peraturanpedia.id/peraturan-menteri-negara-agraria-kepala-badan-pertanahan-nasional-nomor-4-tahun-1999/> (Diakses pada tanggal 16 Januari 2023)

