

JURNAL
TUGAS DAN FUNGSI PPAAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI
TANAH HAK MILIK DALAM RANGKA MEWUJUDKAN
TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN SINTANG
PROVINSI KALIMANTAN BARAT



Disusun oleh:
ADE KURNIADY NOOR

NPM : 110510526
Program Studi : Ilmu Hukum
Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan Hidup

UNIVERSITAS ATMA JAYA YOGYAKARTA
FAKULTAS HUKUM
2016

HALAMAN PERSETUJUAN

JURNAL

**TUGAS DAN FUNGSI PPT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH
HAK MILIK DALAM RANGKA MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI
PERTANAHAN DI KABUPATEN SINTANG PROVINSI KALIMANTAN BARAT**



Disusun oleh:

ADE KURNIADY NOOR

NPM : 110510526

Program Studi : Ilmu Hukum

Program Kekhususan : Hukum Pertanahan Dan Lingkungan Hidup

Telah Disetujui Untuk Jurnal

Dosen Pembimbing

Tanggal

: 25 Januari 2016

S.W. Endah Cahyowati, S.H., M.S.

Tanda Tangan

:

Mengesahkan

**Dekan Fakultas Hukum
Universitas Atma Jaya Yogyakarta,**



EX. Endro Susilo, S.H., LL.M.

TUGAS DAN FUNGSI PPAT DALAM PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH HAK MILIK DALAM RANGKA MEWUJUDKAN TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN SINTANG PROVINSI KALIMANTAN BARAT

Ade Kurniady Noor

Fakultas Hukum, Universitas Atma Jaya Yogyakarta
email: adekurniadynoor@gmail.com

The legal writing entitled THE TASK AND FUNCTION OF LAND CERTIFICATE ISSUER ON DEED SELL AND PURCHASE IN ORDER TO CREATE ORDERLY OF LAND ADMINISTRATION IN SINTANG REGENCY THE PROVINCE OF KALIMANTAN BARAT. The set law problems are: How does the task and function of land certificate issuer on deed sell and purchase ownership in Sintang regency the province of Kalimantan Barat? and what is the task and function of land certificate issuer on deed sell and purchase ownership in order to create orderly of land administration in Sintang regency the province of Kalimantan Barat have been orderly of land administration? The legal writing is a law empirical research. The conclusion of this legal writing are the task and function at land certificate issuer in Sintang regency on deed sell and purchase ownership has been accordance with the Government Regulation Number 37 of 1998 by helping the head of Sintang district land office on transferring rights, especially sell and purchase and the task and function at land certificate issuer in Sintang regency on deed sell and purchase ownership has shown the orderly of land administration it is evident that in 2014 that has registered the transfer of property rights for the sale and purchase is equal to 99%.

Keyword: Task and function of land certificate issuer, Land right, Orderly of land administration.

1. PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk dan meningkatnya keperluan lain yang berkaitan dengan tanah. Tanah tidak saja sebagai tempat bermukim, tempat untuk bertani, tetapi juga dapat dipakai sebagai jaminan mendapatkan pinjaman bank, untuk keperluan jual beli dan sewa menyewa. Begitu pentingnya kegunaan tanah bagi orang atau badan hukum menuntut adanya jaminan kepastian hukum atas tanah tersebut.¹ Hal ini berarti tanah memiliki peran yang sangat penting dalam kehidupan manusia, baik dalam hidup bermasyarakat maupun kehidupan

bernegara. Dalam penggunaan dan pemanfaatannya tidak boleh merugikan kepentingan umum, karena tanah memiliki fungsi sosial. Oleh karena itu diperlukan adanya dukungan jaminan kepastian hukum di berbagai bidang termasuk didalamnya ialah jaminan kepastian di bidang pertanahan tersebut.

Dengan perkembangan keadaan seperti sekarang ini, sangatlah penting diperlukan dukungan atas jaminan kepastian dan perlindungan hukum di bidang pertanahan. Oleh karena itu berdasarkan pada Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disingkat dengan UUD 1945) negara diberikan hak untuk menguasai bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya (BARAKA). Dalam Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 menentukan bahwa:

¹Florianus S.P Sangsun, 2008. *Tata Cara Mengurus Sertipikat Tanah*, Visimedia, Jakarta, hlm.1.

Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

Dari ketentuan Pasal 33 ayat (3) UUD 1945 tersebut dapat diketahui bahwa tujuan utama dari pemanfaatan bumi, air, dan kekayaan alam yang terkandung didalamnya untuk pembangunan nasional adalah menciptakan masyarakat adil dan makmur.

Tanah sebagai sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui serta mempunyai peranan yang penting dalam menunjang pembangunan sosial, oleh karena itu sangatlah diperlukan suatu peraturan yang mengatur tentang agraria khususnya tanah yaitu UUPA yang diundangkan pada tanggal 24 September 1960. Salah satu tujuan pembentukan UUPA adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat Indonesia secara keseluruhan. Oleh karena itu, untuk mewujudkan tujuan tersebut, maka diselenggarakan kegiatan pendaftaran tanah. Ketentuan mengenai pendaftaran tanah tersebut diatur lebih lanjut dalam Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa pendaftaran tanah adalah:

Rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan

rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Ketentuan tersebut tidak hanya ditujukan kepada pemerintah, tetapi juga ditujukan kepada pemegang hak atas tanah. Terwujudnya kepastian dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah akan tercapai apabila pemegang hak atas tanah telah mendaftarkan hak atas tanahnya, sehingga pemegang hak atas tanah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak atas tanah dan kepada pemegang hak atas tanah tersebut diberikan surat tanda bukti hak sebagai alat bukti yang kuat yang sering dikenal dengan sebutan Sertipikat Tanah.

Salah satu macam hak atas tanah yang wajib di daftarkan adalah hak milik. Pasal 20 UUPA menentukan bahwa:

- (1) Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan dalam Pasal 6.
- (2) Hak milik dapat beralih dan dapat dialihkan kepada pihak lain.

Adapun tujuan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah:

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

bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

3. Untuk terselenggarakannya tertib administrasi pertanahan.

Sebagai tujuan utama dari pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum maka kepada pemegang hak atas tanah yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Dengan adanya sertipikat maka pemegang hak atas tanah memperoleh alat bukti yang kuat atas tanahnya, karena didalam sertipikat itu tercantum mengenai data yuridis dan data fisik mengenai tanah.

Terselenggaranya 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 didaftarkan. Berkaitan dengan pelaksanaan pendaftaran tanah khususnya mengenai peralihan hak milik serta pemberian surat tanda bukti hak, maka dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, menentukan bahwa:

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan.

Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menentukan pengertian PPAT yaitu:

Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

PPAT merupakan pejabat umum yang diangkat oleh pemerintah yang mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik.

Selaku pelaksana pendaftaran tanah, PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan agar Kepala Kantor Pertanahan dapat segera melaksanakan proses pendaftaran peralihan haknya khususnya karena jual beli. Fungsi akta PPAT yang dibuat ialah:

1. Sebagai bukti bahwa benar telah dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan.
2. Sebagai salah satu syarat mutlak untuk proses peralihan hak.

Dengan demikian adanya pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan salah satu faktor untuk dapat tercapainya tujuan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu tertib administrasi pertanahan.

Meskipun kepemilikan tanah telah diatur sedemikian rupa. Namun masih saja terdapat permasalahan dalam hal kepemilikan sebidang tanah, misalnya saja terhadap sebidang tanah yang telah dikuasai oleh subjek hukum selama bertahun-tahun dan telah dilengkapi dengan sertipikat. Terhadap tanah tersebut masih saja ada pihak-pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut yang juga dilengkapi dengan sertipikat, yang kemudian menuntut hak yang sama atas tanah tersebut. Permasalahan seperti ini sering kali terjadi di berbagai daerah di Indonesia demikian pula di Kabupaten Sintang.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimanakah tugas dan fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat?
2. Apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah hak milik tersebut telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah tersebut, maka tujuan penelitian ini adalah:

1. Untuk mengetahui bagaimanakah tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah hak milik di Kecamatan Sintang Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat.
2. Untuk mengetahui apakah tugas dan fungsi PPAT dalam pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah hak milik tersebut telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

2. METODE

A. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Jenis penelitian ini adalah penelitian hukum empiris, yaitu penelitian yang dilakukan secara langsung kepada responden dan narasumber, yang memerlukan data primer di samping data sekunder (bahan hukum).²

Selanjutnya penulisan ini bersifat deskriptif analitis yaitu dengan menggambarkan apa yang dinyatakan oleh responden dan narasumber secara tertulis atau lisan serta juga tingkah laku

yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.³

2. Metode pengumpulan data
 - a. Metode pengumpulan data primer dilakukan dengan:
 - 1) Kuesioner atau mengajukan pertanyaan secara langsung kepada responden dan narasumber.
 - 2) Wawancara dilakukan untuk mendapatkan informasi secara langsung, cepat dan tepat berkaitan dengan objek penelitian dari narasumber. Wawancara ini dilakukan secara terpimpin yaitu dengan memperhatikan karakteristik narasumber dengan membatasi aspek dari permasalahan yang diteliti dengan berdasarkan pada pedoman wawancara.
 - b. Metode pengumpulan data sekunder dilakukan dengan studi kepustakaan yang dilakukan dengan cara membaca, mempelajari serta menganalisis Peraturan Perundang-Undangan, buku-buku dan literatur yang terkait dengan objek penelitian

3. Metode Analisis Data

Data yang diperoleh dianalisis secara kualitatif yaitu analisis yang dilakukan dengan memahami dan merangkai data yang telah dikumpulkan secara sistematis sehingga diperoleh gambaran mengenai masalah yang diteliti atau keadaan yang diteliti.

Berdasarkan analisis tersebut ditarik kesimpulan dengan menggunakan metode berfikir induktif yaitu cara berfikir yang berangkat dari pengetahuan

²Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm. 250.

³Maria S.W. Sumardjono, 1991, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Gramedia, Yogyakarta, hlm. 16.

yang sifatnya khusus kemudian menilai suatu kejadian yang umum.⁴

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

A. Tinjauan Tentang Hak Milik

Pengertian hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 yang menentukan bahwa:

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah, dengan mengingat ketentuan Pasal 6.

Berdasarkan ketentuan tersebut maka terdapat sifat hak milik yang membedakannya dengan hak-hak lain yaitu:

- a. Hak milik mempunyai sifat turun-temurun artinya hak milik tidak hanya akan berlangsung selama hidup orang yang mempunyai hak milik tersebut melainkan kepemilikannya akan dilanjutkan oleh ahli warisnya setelah pewaris meninggal dunia.⁵
- b. Kata terkuat menunjukkan hak milik dapat menjadi induk atau dibebani dengan hak atas tanah lainnya kecuali hak guna usaha karena hak guna usaha diberikan di atas tanah negara.
- c. Terpenuh maksudnya hak milik memberikan wewenang yang paling luas kepada yang mempunyai hak milik jika dibandingkan dengan hak-hak yang lain.

Menurut Pasal 21 ayat (1) UUPA, hanya warga negara Indonesia saja yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Orang asing dapat menguasai tanah

dengan hak pakai yang luasnya terbatas. Demikian juga badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik (Pasal 21 ayat 2). Meskipun pada dasarnya badan-badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, akan tetapi mengingat akan keperluan masyarakat yang sangat erat hubungannya dengan paham keagamaan, sosial dan hubungan perekonomian, maka menurut Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum Yang Dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah, hal ini dikecualikan bahwa badan-badan hukum yang dapat diberikan hak milik adalah:

- a. Bank-bank yang didirikan oleh negara.
- b. Perkumpulan-perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958 tentang Perkumpulan Koperasi.
- c. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama.
- d. Badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Sosial.

Hak milik atas tanah dapat terjadi karena ketentuan hukum adat, ketentuan Undang-Undang, dan Penetapan Pemerintah, yakni:

- a. Ketentuan hukum adat

Berdasarkan ketentuan hukum adat, hak milik dapat terjadi karena adanya proses pembukaan tanah/lahan yang dilakukan oleh masyarakat hukum adat secara bersama-sama dipimpin oleh ketua adatnya dan dikelola secara turun-temurun. Untuk memperoleh status tanah hak milik maka diperlukan adanya pengakuan dari Pemerintah dan dilakukan secara bertahap.

- b. Ketentuan Undang-Undang

⁴Sutrisno Hadi, 1995, *Metodologi Research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.

⁵Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah dan Pendaftaranannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 61.

Terjadinya hak milik karena ketentuan Undang-Undang yaitu melalui konversi atau perubahan hak atas tanah yang berhubungan dengan berlakunya UUPA. Semua hak atas tanah yang ada sebelum tanggal 24 september 1960 diubah menjadi salah satu hak atas tanah berdasarkan UUPA. Hak-hak tanah yang dikonversi menjadi Hak milik berasal dari:

- 1) Hak *Eigendom* kepunyaan badan-badan hukum yang memenuhi syarat;
- 2) Hak *Eigendom* jika pemilik pada tanggal 24 september 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal;
- 3) Hak milik adat, hak *Agrarisch Eigendom*, hak *Grant Sultan* dan sejenisnya jika pemilik pada tanggal 24 September 1960 berkewarganegaraan Indonesia tunggal;
- 4) Hak gogolan, pekulen, atau sanggan yang bersifat tetap sejak mulai berlakunya UUPA dikonversi menjadi Hak Milik.

c. Penetapan Pemerintah

Hak milik atas tanah juga dapat lahir dari adanya suatu Penetapan Pemerintah yang diberikan oleh instansi Pemerintah yang berwenang dengan memperhatikan tata cara dan syarat-syarat yang telah diatur dalam Peraturan Pemerintah. Terjadinya hak milik atas tanah melalui Penetapan Pemerintah ditentukan dalam PMNA/KBPN Nomor 2 Tahun 2013 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah dan Kegiatan Pendaftaran Tanah dan PMNA/KBPN Nomor 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

Dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa hak milik atas tanah dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Hal ini berarti bahwa hak milik atas tanah dapat berpindah tangan dari seseorang kepada orang lain. Kata beralih artinya bahwa hak milik atas tanah dapat berpindah tangan kepada orang lain akibat adanya peristiwa hukum seperti adanya pewarisan. Kata dialihkan menunjukkan bahwa hak milik atas tanah dapat berpindah kepada orang lain akibat adanya perbuatan hukum seperti jual-beli, tukar-menukar dan hibah.

Ketentuan mengenai pendaftaran hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 23 UUPA yang menentukan:

- (1) Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.
- (2) Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Berdasarkan Pasal 25 UUPA, Hak milik dapat dibebani hak tanggungan, maka tanah yang dibebani hak tanggungan tetap dipegang oleh pemiliknya apabila pemilik tanah tidak dapat melunasi hutangnya dalam jangka waktu yang telah diperjanjikan kepada kreditur, tanah yang dijadikan jaminan utang tersebut bukan berarti otomatis menjadi milik kreditur melainkan akan dilelang yang hasil dari pelelangan tersebut digunakan untuk melunasi utang tersebut.

Hapusnya hak milik atas tanah ditentukan dalam Pasal 27 UUPA yaitu apabila:

- a. Tanah jatuh pada Negara karena:
 - 1) Pencabutan hak atas tanah

Pencabutan hak atas tanah adalah pengambilan tanah kepunyaan sesuatu pihak oleh negara secara paksa, yang mengakibatkan hak atas tanah itu menjadi hapus tanpa yang bersangkutan melakukan suatu pelanggaran atau lalai dalam memenuhi suatu kewajiban hukum dimana negara sangat membutuhkan tanah tersebut sehingga dengan terpaksa mengambil tanah tersebut.

Hal ini sesuai dengan Pasal 18 UUPA bahwa untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa dan negara serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut dengan memberikan ganti kerugian yang layak dan menurut cara-cara yang diatur dalam Undang-Undang.

2) Penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya

Penyerahan secara sukarela merupakan pemberian tanah oleh pemiliknya kepada pihak lain dengan hak atas tanah yang baru misalnya dengan hak guna bangunan, hak pakai dan penerima hak harus memenuhi syarat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 21 UUPA.

3) Ditelantarkan

Jika pemilik secara sengaja tidak mengelola dan mengurus tanah sesuai dengan keadaan atau sifat dan tujuan dari penggunaan tanah atau dalam jangka waktu tertentu tanahnya dibiarkan tidak terurus maka tanah tersebut kembali jatuh pada penguasaan oleh negara.

b. Tanahnya musnah

Hapusnya hak milik karena bencana alam yang mengakibatkan tanahnya rata atau tidak kelihatan lagi batas-batasnya seperti akibat terjadinya tanah longsor, gunung

meletus, erosi air laut dan atau air sungai.

B. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

Dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA ditentukan bahwa pendaftaran tanah meliputi:

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Selain ketentuan di atas pengertian pendaftaran tanah juga diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan bahwa:

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

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas:

a. Asas Sederhana

Asas sederhana yaitu agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dapat mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

b. Asas Aman

Asas ini dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah

perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

c. Asas Terjangkau

Asas ini dimaksudkan keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memerhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus dapat terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

d. Asas Mutakhir

Asas ini dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari.

e. Asas Terbuka

Asas terbuka yaitu adanya tuntutan dipeliharannya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan sehingga data yang tersimpan di Kantor Pertanahan selalu sesuai dengan keadaan yang nyata di lapangan, dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar pada setiap saat dan untuk itulah diberlakukan asas terbuka.⁶

Tujuan pendaftaran tanah diatur di dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA juncto Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA ditentukan bahwa :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan

pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Objek pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 9 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Berdasarkan ketentuan tersebut maka kegiatan pendaftaran tanah dibagi menjadi 2 (dua) bagian yaitu:⁷

- a. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*Opzet atau Initial Registration*).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997).

Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi:

- 1) Pengumpulan dan pengolahan data fisik;

⁶Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia, (Hukum Tanah Nasional)*, Jakarta, hlm. 557.

⁷Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana Perdana Media Group, Jakarta, hlm. 32-36

- 2) Pembuktian hak dan pembukuannya;
- 3) Penerbitan sertipikat;
- 4) Penyajian data fisik dan data yuridis;
- 5) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

- 1) Pendaftaran tanah secara sistematis adalah 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 (Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negeri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.
- 2) 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 (Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Dalam hal suatu tanah secara sistematis, maka pendaftaran tanahnya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadik. Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara perseorangan atau massal.

- b. Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*Bijhouding atau Maintenance*).

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 (Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek pendaftaran tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku tanah.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, meliputi:

- 1) Pendaftaran perubahan dan pembebanan hak, meliputi:
 - a) Pemindahan hak;
 - b) Peralihan 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 lainnya, 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.

- 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 membebaskan Hak Tanggungan.

C. Tinjauan Tentang PPAT

Pengertian PPAT diatur dalam Pasal 1 butir 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa 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 atau Hak Milik atas satuan rumah susun.

Macam-macam PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dibagi menjadi dua yaitu PPAT Sementara dan PPAT Khusus. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Tugas Pokok PPAT yaitu 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 sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar menukar;

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang menentukan bahwa :

- (1) Mempunyai kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak didalam daerahnya.
- (2) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Selanjutnya dalam Pasal 4 ayat (1) kewenangan PPAT adalah PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan rumah susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

D. Tinjauan Tentang Tertib Administrasi Pertanahan

- 1. Pengertian tertib administrasi pertanahan

Tertib administrasi pertanahan merupakan perwujudan dari Catur Tertib Pertanahan yang diatur dalam Keputusan Presiden Nomor 7 Tahun 1979. Tertib administrasi pertanahan dimaksudkan untuk memperlancar setiap urusan yang menyangkut tanah guna menunjang lancarnya

pembangunan kegiatan administrasi pertanahan.⁸

2. Kegiatan tertib administrasi pertanahan
Tertib administrasi pertanahan diarahkan pada program:
 - a. mempercepat proses pelayanan yang menyangkut urusan pertanahan.
 - b. menyediakan peta dan data penggunaan tanah, keadaan sosial ekonomi tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan batas maksimum, tanah-tanah absente dan tanah-tanah negara.
 - c. menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di kantor pertanahan maupun di kantor PPAT.
 - d. mengusahakan pengukuran tanah dalam rangka pensertipikatan hak atas tanah.

E. Hasil Penelitian

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan terhadap responden, PPAT dalam menjalankan tugas pokoknya yaitu membuat akta, PPAT juga mempunyai tugas untuk menyampaikan akta yang dibuat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang guna keperluan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Dengan PPAT melaksanakan tugas dan kewenangannya secara baik, maka PPAT telah melaksanakan fungsinya dengan baik pula yaitu memberikan pelayanan kepada masyarakat. Didalam menjalankan tugas dan kewenangannya, PPAT mempunyai beberapa tahapan kerja yang meliputi:

- a. Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli
Dalam pembuatan akta PPAT para pihak yang melakukan perbuatan hukum mengenai Hak Atas Tanah maupun Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus hadir dihadapan PPAT untuk menyampaikan maksud dan tujuan kepada PPAT. Setelah menyampaikan maksud dan tujuan

kepada PPAT, maka para pihak diminta untuk melengkapi dokumen-dokumen sebagai syarat administratif untuk dapat dibuatkan akta jual beli. Syarat-syarat tersebut sering menjadi salah satu kendala dalam pembuatan akta jual beli.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi oleh para pihak didalam melakukan perbuatan hukum jual beli tanah hak milik guna pembuatan akta jual beli, sebagai berikut:

- 1) Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual suami/istri
Apabila suami/istri mempunyai tempat tinggal berbeda maka harus dilampirkan surat nikah dan apabila salah satu dari suami/istri telah meninggal harus dilampirkan surat atau akta kematian.
- 2) Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pembeli suami/istri
- 3) Sertipikat asli Hak Atas Tanah
- 4) Bukti pembayaran PBB 5 (lima) tahun terakhir
- 5) Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP)
- 6) Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB)
- 7) Bukti pelunasan pembayaran PPh

Pembuatan akta jual beli tergantung dari kelengkapan syarat-syarat yang harus dipenuhi, jika syarat-syarat tersebut sudah lengkap dan tidak ada hambatan maka pembuatan akta tersebut dapat diselesaikan. Untuk selanjutnya PPAT diwajibkan untuk melakukan pemeriksaan mengenai kelengkapan dokumen guna memastikan kesesuaian data-data yang ada pada sertipikat Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daftar-daftar yang ada dikantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. Sebelum PPAT membantu untuk mendaftarkan perubahan data peralihan hak milik atas tanah ke

⁸Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung, hlm.2

Kantor Pertanahan, akta PPAT harus ditandatangani oleh masing-masing pihak (penjual-pembeli) dan juga 2 (dua) orang saksi, disamping itu PPAT akan membacakan isi dari akta jual beli yang telah dibuatnya dihadapan para pihak serta saksi.

b. Pelaksanaan Pembuatan Akta Jual Beli

Setelah syarat-syarat administrasi telah dipenuhi oleh para pihak serta terhadap sertipikat asli hak atas tanah telah diperiksa kesesuaiannya di Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang dan tidak ditemukan adanya masalah, barulah PPAT dapat membuat akta jual beli sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum jual beli tanah hak milik.

4. KESIMPULAN

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan dapat disimpulkan bahwa:

1. Tugas dan Fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik di Kabupaten Sintang Provinsi Kalimantan Barat telah sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu:
 - a. Melakukan pemeriksaan dokumen-dokumen mengenai tanah yang terjadi objek dari jual beli yang berkaitan dengan data subjek, data objek serta data mengenai bukti pajak.
 - b. Membuat akta jual beli tanah hak milik yang dilakukan dalam waktu 1-2 hari yang ditandatangani oleh masing-masing pihak (penjual-pembeli) dan juga 2 (dua) orang saksi, serta pembacaan isi dari akta jual beli.
 - c. Penyampaian akta jual-beli tanah hak milik ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang, yang dilakukan dalam waktu 1-2 hari sejak akta dibuat.

Berdasarkan tugas tersebut maka PPAT telah melaksanakan fungsinya yaitu

membantu kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sintang dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran peralihan hak milik khususnya karena jual beli.

2. Tugas dan Fungsi PPAT dalam pembuatan akta jual beli tanah hak milik di Kabupaten Sintang telah mewujudkan tertib administrasi pertanahan. Hal ini terbukti bahwa pada tahun 2014 yang telah mendaftarkan peralihan hak milik karena jual beli ialah sebesar 99%.

5. REFRENSI

A. Buku-buku:

Adrian Sutedi, 2008, *Peralihan Hak Milik Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.

Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Jakarta.

Eddy Ruchiyat, 2004, *Politik Pertanahan Nasional Sampai Orde Reformasi*, Alumni, Bandung.

Effendi Peranginangin, 1986, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Rajawali, Jakarta.

Florianus S.P. Sangsun, 2008, *Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah*, Visimedia, Jakarta.

Herman Kermit, 2004, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda*, Mandar Maju, Bandung.

Kabupaten Sintang Dalam Angka 2014 (Sintang In Figures 2014), Badan Pusat Statistik Kabupaten Sintang.

- Kartini Mulyadi dan Gunawan Widjaja, 2005, *Seri Hukum Harta Kekayaan: Hak-hak Atas Tanah*, Kencana, Jakarta.
- Maria S.W. Sumardjono, 1991, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian*, Gramedia, Yogyakarta.
- Purnadi Halim Purbacaraka, 1984, *Sendi-sendi Hukum Agraria*, Jakarta:Ghalia Indonesia.
- R.Soeprapto, 1986, *UUPA Dalam Praktek*, Mitra sari, Jakarta.
- Rusmadi Murad, 1997, *Administrasi Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung.
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.
- Sutrisno Hadi, 1995, *Metodologi Research*, Fakultas Psikologi UGM, Yogyakarta.
- S.W. Endah Cahyowati, 2006, *Perubahan Data Tanah Hak Milik (Jual Beli) Dalam Mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 di Kecamatan ngaglik Kabupaten Sleman*, UAJY, hlm.38-40.
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Edisi Pertama, Kencana Perdana Media Group, Jakarta.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
- Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 Lampiran II.
- B. Peraturan dan Perundang-Undangan:
 Undang-Undang Dasar 1945 Amandemen ke IV Pasal 33 ayat (3).