

SKRIPSI

FUNGSI AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH



FD 10 / 06

Moh

Oleh :

VIANA MAHARTANTY
030111150 U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2005**

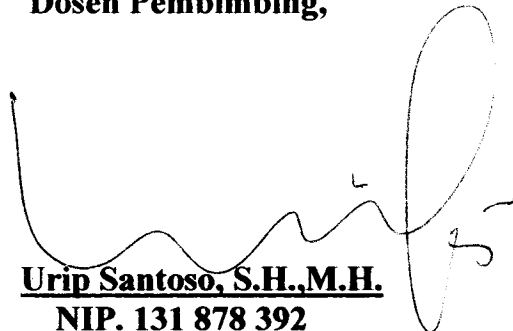


**FUNGSI AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas Dan
Memenuhi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Sarjana Hukum**

Dosen Pembimbing,



Urip Santoso, S.H.,M.H.
NIP. 131 878 392

Penyusun,



VIANA MAHARTANTY
NIM. 030111150 U

**FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS AIRLANGGA SURABAYA
2005**

Skripsi ini telah diuji dan dipertahankan di hadapan Panitia Penguji

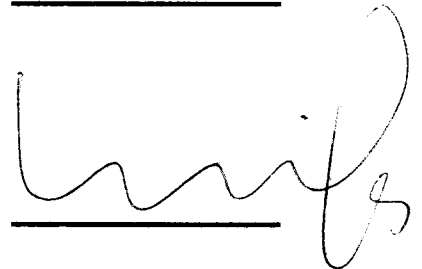
Pada Hari Jumat, Tanggal : 30 Desember 2005

Panitia Penguji Skripsi :

Ketua : Sumardji, S.H., M.Hum



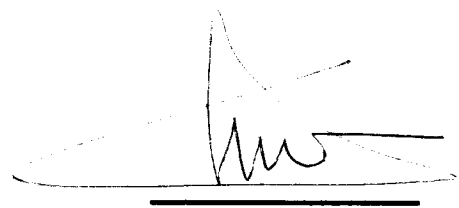
Anggota : 1. Urip Santoso, S.H. M.H.



2. Agus Sekarmadji, S.H.,M.Hum



3. Deddy Sutrisno, S.H., M.H.



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِ
وَالَّذِي يُضَوِّبُ الْمَوْتَاطِ

KATA PENGANTAR

Assalamualaikum Wr. Wb.

Dengan segenap kerendahan hati, penulis mengucapkan puji syukur kehadiran Allah SWT atas rahmat, hidayah dan karunia-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi yang berjudul “Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peminjaman Hak Atas Tanah” sebagai syarat dan kewajiban dalam mencapai gelar Sarjana Hukum di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Dalam kesempatan ini penulis ingin menyampaikan ucapan terima kasih yang tulus dan ikhlas kepada :

1. Bapak Urip Santoso, S.H., M.H., yang telah bersedia menyempatkan waktu dan penuh kesabaran membimbing penulis dalam penyusunan skripsi ini sampai selesai.
2. Bapak Sumardji, S.H., M.Hum., Bapak Agus Sekarmadji, S.H., M.H., dan juga Bapak Deddy Sutrisno, S.H., M.H., yang telah bersedia menguji, mengoreksi dan menyempurnakan skripsi ini.
3. Kedua Orang Tuaku, Bapakku P. Wiragil, B.Sc., S.T., dan juga Ibundaku Sumirah atas kasih sayang, perhatian, doa dan telah membesarkan serta mendidik penulis, hingga penulis dapat menyelesaikan study sampai di tingkat akhir.
4. Suamiku Tercinta dan Tersayang, Hadi Sukoco, A.Md., yang selama ini selalu mencintai, menyayangi, menasehati dan memberikan semangat terhadap penulis. Oleh karena itu penulis ingin mempersembahkan hasil yang telah tercapai ini untuk Suamiku yang selama ini dengan sabar menunggu dan membimbing penulis ke arah

terwujudnya cita-cita ini. Semoga Allah SWT senantiasa melindungi dan menjaga keluarga kita dengan kasih sayang-Nya.

5. Anakku Tercinta dan Tersayang, Eka Abbie Dharma, yang menjadi acuan semangat dan motivasi bagi penulis untuk menyelesaikan skripsi ini. “ Bunda Sayang Abbie”.
6. Keluargaku di Dumai-Riau, Bapak Mertuaku Widagdo, dan Ibu Mertuaku Siti Rokhani, serta Mas Ewang dan juga Mba Endang dan putera-puterinya (Wibi, Dwi, dan si kecil Pur) terima kasih untuk doa dan segalanya.
7. Kakak-kakakku Susiana I.W.,S.Pi., Neny Huda R., Monrisca Mahardany, A.Md., serta Kakak Iparku Joko Wicaksono dan Mardina Woro Nuringtyas, serta Keponakanku Rivaldy Hernan Kurniawan dan Sefnola Wahyu Kurnia, dan juga adikku Ersa Mentari yang telah mendoakan dan memberi semangat pada penulis.
8. Sahabatku dari semester satu sampai sekarang di Fakultas Hukum Unair, Nur Amaliah Ranie, Mashita Ramadhani dan Dahlia Ruspita, terima kasih atas persahabatan kita yang tulus dan kekal ini , meskipun kadang ada ketidak cocokan pendapat tapi Alhamdulillah kita bisa mengatasinya.
9. Teman-temanku Angkatan 2001 khususnya Dwi Ariyanti (thanks ya bukunya...!), Henny Gempar R. (survey ke Holland), Fanny R.,dan juga Herlina yang telah menunggu penulis pada saat sidang sehingga penulis tidak tegang dan bisa tersenyum lebar.
10. Bapak dan Ibu Administrasi di Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya.

Kepada semua pihak yang telah membantu baik secara langsung maupun tidak langsung dalam pembuatan skripsi ini yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, penulis sampaikan banyak terima kasih.

Akhirnya penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari nilai sempurna dan banyak kekurangannya, tetapi penulis berharap semoga skripsi ini dapat menambah pengetahuan dan bermanfaat bagi semua pihak yang berkepentingan. Semoga Allah SWT senantiasa melimpahkan rahmat, taufiq dan hidayah-Nya kepada kita semua. Amien.....Amien Yaa Robbal Alamin.

Wassalamualaikum Wr.Wb.

Surabaya, 30 Desember 2005

Penulis

Viana Mahartanty

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
MOTTO	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	viii
BAB I PENDAHULUAN	1
1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah	1
2. Penjelasan Judul	5
3. Alasan Pemilihan Judul	7
4. Tujuan Penulisan	8
5. Metode Penelitian	9
6. Pertanggungjawaban Sistematika	10
BAB II SYARAT AKTA PEMINDAHAN HAK ATAS TANAH YANG DIBUAT OLEH PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT).....	13
1. Bentuk-bentuk Pemindahan Hak Atas Tanah	13
2. Pengertian, Tugas dan Wewenang PPAT	16
3. Syarat Keabsahan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT	21

BAB III PEMBAHASAN FUNGSI AKTA PEJABAT PEMBUAT	
AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMINDAHAN	
HAK ATAS TANAH.....	29
1. Fungsi Akta PPAT Dalam Menentukan Pemindahan	
Hak Atas Tanah	29
2. Beberapa Akibat Hukum Yang Timbul Dalam Praktek	
Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh PPAT	35
BAB IV PENUTUP	38
1. Kesimpulan	38
2. Saran.....	39
DAFTAR BACAAN	

BAB I

PENDAHULUAN

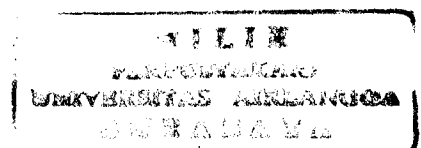
1. Latar Belakang dan Rumusan Masalah

Tanah dalam kehidupan manusia mempunyai arti yang penting, oleh karena sebagian besar kehidupan manusia bergantung pada tanah. Indonesia merupakan negara agraris yang mayoritas penduduknya bercocok tanam, sehingga memungkinkan adanya usaha untuk menguasai tanah.

Setelah diundangkannya Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA), maka tidak terjadi lagi adanya dualisme hukum di bidang Hukum Agraria. Hal ini sesuai dengan jiwa dan semangat UUPA yang mempunyai tujuan pokok yaitu :

- a. meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawakan kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan bagi negara dan rakyat terutama rakyat tani, dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

UUPA berusaha mewujudkan adanya pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia, tetapi dalam praktek masih terjadi orang-orang yang belum sadar akan pentingnya pendaftaran tanah, hal ini sering terjadi di masyarakat pedesaan.



Kewajiban untuk melaksanakan pendaftaran tanah itu diatur dalam Pasal 19 UUPA. Pasal 19 ayat (1) UUPA sendiri menetapkan bahwa ketentuan lebih lanjut tentang pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah (PP) tersebut adalah PP No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian dicabut dengan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Dalam PP No. 24 Tahun 1997 ditetapkan bahwa pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam pelaksanaannya tugas pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah. Menurut PP No. 24 Tahun 1997, selain PPAT terdapat juga PPAT Sementara yang mempunyai wewenang untuk membuat akta pemindahan dan pembebanan hak didaerah terpencil yang tidak ada PPAT. Yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, misalnya Kepala Desa.

b. Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf (PPAIW).

Untuk pendaftaran tanah wakaf.

c. Panitia Ajudikasi.

Dalam pendaftaran tanah secara *sistematika*.

d. Pejabat Lelang.

Untuk pendaftaran pemindahan hak yang melalui lelang.

Khusus mengenai jabatan PPAT menurut Pasal 7 PP No. 24 Tahun 1997 ditetapkan dengan Peraturan Pemerintah (PP). PP tersebut adalah PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Oleh karena itu Pemerintah melalui Badan Pertanahan Nasional mempunyai keinginan untuk melakukan berbagai hal untuk mewujudkan pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut. Akan tetapi hasilnya belum seperti yang diharapkan karena ada beberapa kendala, diantaranya antara lain :

- a. adanya prosedur pendaftaran tanah yang berbelit-belit.
- b. mahal biaya pendaftaran tanah.

Didalam Pasal 9 PP No. 24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah. Pemegang hak atas tanah mempunyai hak untuk memindahkan hak atas tanahnya tersebut kepada pihak lain, dalam bentuk jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan lelang. Pemindahan hak atas tanah tersebut harus memenuhi syarat materiil dan syarat formal. Misalnya pemindahan hak atas tanah disini adalah melalui jual beli. Untuk syarat sahnya jual beli tersebut juga harus memenuhi syarat materiil dan syarat formil. Syarat materiil yang harus dipenuhi tersebut adalah pihak penjual berhak dan berwenang menjual tanahnya dan pihak pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek hak milik atas tanah. Sedangkan syarat formil yang harus dipenuhi adalah bahwa jual beli tanah tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Kemudian akta tersebut harus didaftarkan oleh PPAT kepada Kantor

Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya setempat untuk dicatat dalam daftar Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemilik tanah yang tercantum dalam sertifikat dari pemilik lama (penjual) menjadi pemilik yang baru (pembeli).

Dari pemindahan hak atas tanah tersebut menimbulkan adanya ketidakpastian hukum. Oleh karena itu, untuk mengatasi hal yang demikian harus memenuhi syarat sahnya pemindahan hak atas tanah yang diatur dalam Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Dari pasal tersebut dengan tegas dinyatakan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah dilakukan oleh dan dihadapan PPAT. Ketentuan tersebut merupakan pula suatu keharusan untuk ditaati baik oleh setiap orang maupun badan hukum yang melakukan pemindahan hak atas tanah kepada orang lain.

Dengan mendasarkan pada latar belakang masalah tersebut, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

1. Apa syarat sahnya suatu akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah ?
2. Kapan suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah itu dapat menentukan sahnya pemindahan hak atas tanah ?

2. Penjelasan Judul

Skripsi ini berjudul “Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah”. Judul skripsi ini dapat diuraikan sebagai berikut :

Fungsi adalah suatu manfaat atau kegunaan dari sesuatu.

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut penjelasan dalam Pasal 39 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 adalah akta yang dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 PP No. 37 Tahun 1998, Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah suatu *product* atau hasil dari Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti untuk membuktikan perbuatan hukum hak atas tanah.¹ Berdasarkan penjelasan dari Pasal 3 ayat (1) PP No. 38 Tahun 1998, akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut diberi kedudukan sebagai akta otentik. Menurut ketentuan Pasal 1868 KUH Perdata, akta otentik adalah suatu akta yang bentuknya ditentukan oleh Undang-undang yang dibuat oleh atau

¹ Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003, h. 164.

dihadapan pegawai-pegawai yang berkuasa untuk itu ditempat dimana akta dibuatnya.

Pemindahan adalah suatu keadaan dimana kedua belah pihak mengadakan perjanjian atau melakukan suatu transaksi dengan tujuan mengalihkan kekuasaan, memindah tangankan atas pemilikan suatu barang.²

Menurut ketentuan Pasal 4 (1) UUPA, hak atas tanah adalah hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-bahan hukum.

Dengan demikian yang dimaksud “Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Menentukan Keabsahan Pemindahan Hak Atas Tanah” dalam penulisan skripsi ini adalah suatu manfaat atau kegunaan dari suatu akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang digunakan sebagai alat bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu untuk menentukan sahny suatu perjanjian dalam melakukan suatu transaksi dengan tujuan mengalihkan atau memindahtangankan hak atas tanah menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

3. Alasan Pemilihan Judul

Alasan dari pemilihan judul skripsi ini “Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah” adalah sebagai berikut:

² Yan Pramudya Puspa, **Kamus Hukum**, Aneka Ilmu, Semarang, 1977, hal. 23.

- a. Dimaksudkan agar lebih dapat menjelaskan kepada masyarakat awam mengenai pentingnya mempunyai akta dalam hal ini akta otentik yang dibuat oleh PPAT yaitu digunakan sebagai alat bukti telah terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Karena dahulu pada umumnya masyarakat awam mempunyai pemahaman bahwa meskipun suatu akta tidak dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maka suatu transaksi pemindahan hak atas tanah tetap sah karena para pihak telah sepakat, sehingga membuka peluang bagi para pihak untuk melaksanakan pemindahan hak atas tanah dengan akta yang dibuat dibawah tangan. Oleh karena itu sejak berlakunya PP No. 24 Tahun 1994 yaitu pada tanggal 8 Oktober 1997 maka segala perbuatan hukum yang berkenaan dengan obyek berupa tanah harus dilakukan dengan akta otentik yaitu dibuat oleh dan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan menggunakan formulir yang dibuat dalam bentuk yang telah baku.
- b. Selain itu dengan ditetapkannya PP No. 24 Tahun 1997, maka korelasi lembaga jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan pelaksanaan administrasi pertanahan semakin jelas. Hal ini terlihat adanya kewajiban bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana tertuang dalam Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 tersebut, bahwa dalam jangka waktu 7 (hari) terhitung sejak tanggal penandatanganan akta tentang adanya pemindahan atau pembebanan hak atas tanah mendaftarkan akta tersebut pada Kantor Pertanahan setempat.

Dengan adanya beberapa alasan-alasan yang demikian, penulis berkeinginan untuk mencoba membahas permasalahan dengan harapan membuka pemahaman guna mengurangi kemungkinan kesalahan interpretasi serta dapat memberikan informasi mengenai pentingnya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam suatu pemindahan hak atas tanah.

4. Tujuan dan Manfaat Penelitian

Tujuan penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- a. Untuk mengetahui syarat suatu akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- b. Untuk mengetahui kapan suatu akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menentukan pemindahan hak atas tanah.

Manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- a. Dapat dijadikan tambahan informasi untuk mengetahui fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam menentukan pemindahan hak atas tanah, sehingga dapat memberikan gambaran dan kejelasan terhadap permasalahan tersebut, dan diharapkan dapat mengurangi kesalahan interpretasi dalam menganalisa permasalahan tersebut.
- b. Dapat dijadikan sebagai salah satu bacaan bagi masyarakat terutama yang hendak melakukan pemindahan hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah.

5. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah

Dalam penulisan skripsi ini pendekatan masalah yang dipergunakan adalah Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach) dan Pendekatan Konseptual (Konseptual Approach).

Pendekatan Perundang-undangan (Statute Approach) adalah pendekatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan problematik yuridis “Fungsi Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pemindahan Hak Atas Tanah”.

Sedangkan Pendekatan Konseptual (Konseptual Approach) adalah pendekatan yang berupaya menemukan korelasi yang signifikan antara nilai-nilai sosial dengan norma hukum yang berkenaan dengan efektifitas berlakunya hukum dalam masyarakat.

b. Bahan Hukum

Dalam skripsi ini, penulis menggunakan dua bahan hukum yang terdiri dari bahan hukum primer yaitu Peraturan Perundang-undangan yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, dan bahan hukum sekunder yaitu berasal dari literatur, karya ilmiah, artikel majalah yang relevan yang ada hubungannya dengan penulisan ini.

c. Prosedur Pengumpulan dan Pengolahan Bahan Hukum

Bahan hukum diatas diperoleh dari Peraturan Perundang-undangan, literatur, karya ilmiah, artikel majalah, surat kabar dan yang ada hubungannya dengan permasalahan. Kemudian bahan-bahan tersebut

dikelompokkan sesuai dengan komponen permasalahan yang dibahas dan diolah kembali dengan cara memilah-milahkannya. Dari kegiatan diatas diharapkan dapat memberikan penggambaran yang jelas dan konstruktif terhadap permasalahan yang ada.

d. Analisa Bahan Hukum

Analisa dilakukan dengan metode deskriptif analisis. Metode deskriptif yaitu metode yang memusatkan diri pada pemecahan masalah, menafsirkannya dan menguraikan permasalahan sehingga diperoleh gambaran yang jelas dan memudahkan dalam analisa. Kemudian dilakukan metode analisis untuk memahami, menguji dan mengkaji permasalahan dengan teori-teori yang ada dan Peraturan Perundang-undangan yang ada hubungannya dengan permasalahan ini.

6. Pertanggungjawaban Sistematika

Agar skripsi ini lebih mudah dipahami dan sistematis, maka penulis akan menggunakan dari Bab I sampai Bab IV dimana pembahasannya dilakukan bab demi bab.

Bab I tentang Pendahuluan yang merupakan pengantar dari Bab II dan Bab III yang akan dibahas secara normatif. Dalam pendahuluan ini diuraikan mengenai garis besar permasalahan yang akan dibahas dengan latar belakang dan rumusan masalah sebagai dorongan bagi penulis untuk memilih tema dan permasalahan yang terlebih dahulu dilakukan analisis agar terkonsep secara ilmiah. Dengan menjabarkan penjelasan judul, alasan pemilihan judul, tujuan penelitian,

menggunakan metode yang meliputi cara pendekatan masalah, bahan hukum, prosedur pengumpulan dan pengolahan bahan hukum serta analisis bahan hukum, bertujuan agar penulisan ini dapat dikerjakan dengan langkah yang tepat sehingga mudah dianalisis secara ilmiah. Bagian akhir Bab I adalah pertanggungjawaban sistematika dengan maksud agar diperoleh hubungan yang saling berkaitan antar bab.

Bab II membahas mengenai syarat suatu akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembahasannya meliputi bentuk-bentuk pemindahan hak atas tanah, kemudian mengenai pengertian, tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah dan yang terakhir dari Bab II ini akan dibahas mengenai syarat-syarat pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah kemudian dihubungkan dengan pokok bahasan dengan tinjauan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan dan Peraturan pelaksanaannya yang berkaitan dengan permasalahan penulisan ini.

Bab III mengenai pembahasan fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pemindahan hak atas tanah dan selanjutnya akan membahas akibat hukum dari pemindahan hak atas tanah tersebut.

Bab IV merupakan penutup. Bab ini merupakan bagian akhir dari penulisan skripsi yang berisi kesimpulan dan saran. Kesimpulan tersebut merupakan jawaban atas permasalahan yang dikemukakan pada Bab I, dimana uraian jawabannya ada pada Bab II dan Bab III. Sehingga nantinya akan didapatkan suatu kesimpulan. Sedangkan saran adalah berupa usulan-usulan yang

berkaitan dengan kesimpulan. Saran-saran yang telah diberikan tersebut diharapkan akan dapat memberikan sumbangsih tersendiri dalam penulisan ini.

MILIM
PREPUSYAKM
UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA

Ketentuan mengenai Hak Milik disebutkan dalam pasal 16 ayat (1) huruf a Undang-undang Pokok Agraria (UUPA). Secara khusus diatur dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 27 UUPA. Menurut Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu bahwa Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut :⁴

a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya sepanjang ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik.

Beralihnya Hak Milik atas tanah yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Maksud pendaftaran peralihan Hak Milik atas tanah ini adalah dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

Prosedur pendaftaran peralihan hak karena beralihnya Hak Milik atas tanah diatur dalam Pasal 42 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo. Pasal 111 dan Pasal 112 Permen Agraria / Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

⁴ Ibid, hal.91

b. Dialihkan atau Pemindahan Hak

Dialihkan atau pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

Berpindahnya Hak Milik atas tanah karena dialihkan atau pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya Hak Milik atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertifikat dari pemilih tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Dengan demikian dapat disimpulkan bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 37 PP No. 24 Tahun 1997, prosedur atau bentuk-bentuk pemindahan hak atas tanah dapat terjadi melalui jual-beli, tukar menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sehingga dapat dikatakan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan oleh dan dihadapan PPAT. Ketentuan tersebut merupakan pula suatu keharusan untuk ditaati baik oleh setiap orang maupun badan hukum yang melakukan pemindahan hak atas tanah kepada orang lain.

2. Pengertian, Tugas dan Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah dan agar tercapai tujuan dari pendaftaran hak atas tanah maka pelaksanaan pendaftaran tanah itu menjadi suatu keharusan atau kewajiban bagi pemerintah agar terjadi tertib administrasi bidang pertanahan di Indonesia. Instansi pemerintah yang diberi tugas menyelenggarakan pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 5 PP No. 24 Tahun 1997. Lebih lanjut dalam ketentuan Pasal 6 Peraturan Pemerintah tersebut dinyatakan bahwa tugas pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan dan dalam melaksanakan pendaftaran hak atas tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Menurut penjelasan Umum Pasal 6 PP No. 24 Tahun 1997 yang dimaksud kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) oleh PPAT atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, pembuatan risalah lelang oleh Pejabat Lelang, Ajudikasi dalam pendaftaran hak atas tanah secara sistematis oleh Panitia Ajudikasi.⁵

Peraturan jabatan PPAT itu sendiri diatur dalam PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut PP ini, pengertian dari 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.

⁵ Sri Winarsi, Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah, **Majalah YURIDIKA**, Vol.18, Fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 2003, h.367

Didalam pasal 1 angka 24 PP No. 24 Tahun 1997, PPAT diartikan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sedangkan menurut ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah, PPAT diartikan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Selain itu dalam ketentuan Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah (PP) No. 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah juga menjelaskan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah.

Menurut ketentuan Pasal 6 PP No. 37 Tahun 1998, syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

- a. Berkewarganegaraan Indonesia ;
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun ;
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat ;
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap ;
- e. Sehat jasmani dan rohani ;
- f. Lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi ;

- g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / Badan Pertanahan Nasional.

Didalam melaksanakan jabatannya, PPAT itu sendiri mempunyai beberapa tugas-tugas pokok. Menurut ketentuan Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998, 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 tersebut. Perbuatan hukum yang dimaksud dalam ketentuan tersebut adalah :

- 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 membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud diatas, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 PP No. 37 Tahun 1998 tersebut. Perbuatan hukum itu dituangkan dalam akta yang dijadikan sebagai dasar pendaftaran atas perubahan data pendaftaran tanah. Jenis dan bentuk akta

sebagaimana diuraikan dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

(1) Akta tanah yang dibuat oleh PPAT untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah :

- a. Akta Jual Beli ;
- b. Akta Tukar Menukar ;
- c. Akta Hibah ;
- d. Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan ;
- e. Akta Pembagian Hak Bersama ;
- f. Akta Pemberian Hak Tanggungan ;
- g. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik ;
- h. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

(2) Selain akta-akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT untuk membuat akta diperoleh dari pemerintah yang tidak mendapat gaji dari pemerintah tetapi memperoleh uang jasa (honorarium) dari klien atas akta-akta yang dibuatnya. Hal ini dinyatakan dalam Pasal 32 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 sebagai berikut :

“ Uang Jasa (honorium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta. “

Ditinjau dari struktur organisasi, PPAT tidak mempunyai atasan maupun bawahan akan tetapi menurut PP No. 24 Tahun 1997, PPAT merupakan pembantu dari Kepala Kantor Pertanahan. Meskipun kewenangannya diperoleh dari pemerintah (eksekutif) jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri itu :⁶

- a. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang-undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang otentik. Hal ini menyebabkan PPAT berkewajiban untuk mendaftarkan akta yang dibuatnya tersebut pada kantor pertanahan yaitu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta untuk diproses perubahan data yuridis, yaitu antara lain balik nama atas tanah tersebut, sehingga jabatan PPAT mempunyai fungsi dan sekaligus berperan sebagai salah satu piranti hukum dalam satu sistem proses pendaftaran tanah. PPAT juga berfungsi sebagai pelayan masyarakat yang bertujuan untuk mencapai kesejahteraan bagi rakyatnya sehingga PPAT berkewajiban untuk memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya bagi pihak-pihak yang memerlukan.

⁶ Irawan Soerodjo, *op.cit.*, h.149

- b. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed of conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka.
- c. Mengesahkan suatu perbuatan hukum di antara para pihak yang bersubstansi :
- Mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum.
 - Menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta. Hal tersebut adalah dengan tujuan untuk memenuhi persyaratan otentisitas atas akta yang dibuatnya, sehingga dapat dipergunakan sebagai alat bukti dan memberikan jaminan kepastian hukum. Meskipun peran PPAT dalam setiap transaksi adalah pasif karena yang seharusnya aktif adalah pihak-pihak yang mengadakan hubungan hukum, akan tetapi jabatan tersebut harus dan wajib dijalankan dengan baik dan profesional dalam arti diperlukan kecermatan dan ketelitian yang tinggi sehingga dapat dihindari kesalahan-kesalahan yang sifatnya *human error*.

3. Syarat Keabsahan Akta Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan *product* Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai alat bukti untuk membuktikan perbuatan hukum hak atas tanah.⁷

⁷ Ibid, h.164

Untuk itu ketepatan, kepastian dan kebenaran informasi yang tertuang dalam akta yang dibuatnya sangat menentukan bagi proses pendaftaran dan pemberian perlindungan hak atas tanah warga masyarakat.

Oleh karena itu menurut Pasal 38 PP No. 24 Tahun 1997 Jo Pasal 22 PP No. 37 Tahun 1998 dapat disimpulkan bahwa syarat suatu akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT adalah bahwa akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT itu harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum itu dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Kemudian setelah itu akta PPAT tersebut harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT itu sendiri. Untuk pemenuhan otensitas dari akta, maka pembacaan akta harus dilakukan sendiri oleh PPAT. Setelah dilakukan pembacaan oleh PPAT dan para pihak tidak merasakan keberatan terhadap isi dari akta tersebut maka langsung dilakukan penandatanganan oleh para pihak, saksi dan oleh PPAT.

Konsekwensinya PPAT disamping harus bertanggung jawab terhadap kepastian dan kebenaran isi akta selain itu juga wajib menyampaikan akta-akta dan warkah-warkah lainnya kepada Kantor Pertanahan dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari sejak penandatanganan akta. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 yaitu :

1. Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.
2. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pihak yang bersangkutan.

Selain itu dari ketentuan penjelasan pasal 39 PP No. 24 Tahun 1997 merupakan suatu upaya agar diwujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pejabat yang membuat akta otentik peralihan hak atas tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya pemindahan hak atas tanah tersebut dengan cara mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Sampai saat ini belum ada standar yang pasti dalam pengecekan sertifikat maupun pembakuan bukti pengecekan. Kantor-kantor pertanahan mempunyai prosedur pengecekan yang ditetapkan sesuai dengan kondisi masing-masing dan pada umumnya bukti pengecekan yang dilaksanakan masih mungkin untuk diperdebatkan. Seandainya dari data-data yang dimiliki pihak terkait yang meminta pembuatan akta oleh PPAT diketahui terdapat hal-hal yang tidak benar, maka PPAT yang bersangkutan berhak menolak permintaan pembuatan suatu akta dan bahkan PPAT wajib menolak untuk membuat akta

mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, jika sertifikat hak yang bersangkutan tidak diserahkan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. PPAT juga harus menolak membuat akta yang berkaitan dengan bidang tanah yang belum terdaftar, jika kepadanya tidak disampaikan surat bukti hak atau surat keterangan Kepala Desa / Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, dan surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang yang bersangkutan belum bersertifikat.

Selanjutnya PPAT diperlukan partisipasinya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka pemutakhiran (*up-dating*) data yuridis yang ada di Kantor Pertanahan dengan cara mewajibkan PPAT berdasarkan Pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 Juncto Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 untuk menyampaikan secara tertib dan periodik atas semua akta-akta yang telah dibuat oleh dan dihadapan PPAT tersebut kepada Kantor Pertanahan yang berwenang, dalam jangka waktu 7 hari kerja setelah penandatanganan akta tersebut. Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya. Dokumen yang harus dilampirkan dalam rangka pendaftaran sebagaimana dimaksud pada Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 adalah :⁸

⁸ Sri Winarsi, *op.cit.*, h.374

- (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.
- (2) Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertifikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumem sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
 - a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya ;
 - b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran tanah bukan penerima hak ;
 - c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dari daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan ;
 - d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak ;
 - e. Bukti identitas penerima hak ;
 - f. Sertifikat atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan ;
 - g. Izin pemindahan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2) ;
 - h. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terhutang ;

- i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana yang dimaksud dalam PP No. 48 Tahun 1994 dan PP No. 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.
- (3) Dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
- a. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak ;
 - b. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya ;
 - c. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak ;
 - d. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan
 - e. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak ;
 - f. Bukti identitas penerima hak ;
 - g. Surat-surat sebagaimana dimaksud pada Pasal 36 ;
 - h. Izin pemindahan hak sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2)
 - i. Bukti pelunasan Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang ;
 - j. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana yang dimaksud dalam PP No. 48 Tahun 1994 dan PP No. 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

- (4) Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) dan (3) yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan.
- (5) PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diterimanya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima sebagaimana yang dimaksud pada ayat (4).
- (6) Pengurusan penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak.
- (7) Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (8) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (7) kepada PPAT yang bersangkutan diberitahukan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut.

Ketentuan Pasal 40 PP No. 24 Tahun 1997 Jo Pasal 102 dan Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tersebut diatas merupakan salah satu bentuk tanggung jawab dari PPAT mengenai isi akta dan kewajiban penyampaian akta kepada Kantor Pertanahan. Penyampaian akta tersebut dalam rangka supaya dapat segera

dilaksanakan proses pendaftaran hak atas tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat. Kewajiban PPAT ini hanya sebatas menyampaikan akta dengan berkas-berkasnya kepada Kantor Pertanahan setempat. Pendaftaran kegiatan selanjutnya serta penerimaan sertifikatnya menjadi urusan pihak yang berkepentingan sendiri. Apabila PPAT tidak menyampaikan akta yang dibuat beserta dokumen-dokumen lainnya ke Kantor Pertanahan setempat maka PPAT tersebut akan terkena tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya penyampaian akta tersebut kepada Kantor Pertanahan setempat.

Jelaslah disini bahwa akta PPAT berfungsi sebagai alat bukti untuk melakukan pemindahan hak atas tanah guna keperluan pendaftaran haknya di Kantor Pertanahan setempat untuk mendapatkan sertifikat tanahnya.

Dalam sistem hukum adat yang pernah kita kenal misalnya, pendaftaran tanah dianalogkan sebagai sudah “terang” (orang Batak menyatakan “dibagasan adat” yang artinya menurut ketentuan hukum adat) dilaksanakannya transaksi ini karena dibuat dihadapan kepala desanya, karena kepala desa merupakan saksi dalam pemindahan hak atas tanah tersebut. Akan tetapi di Kantor Kepala Desa jarang atau bahkan tidak sempurna daftar-daftar yang mencatat semua pemindahan itu, dan biasanya yang ada dalam daftar tanah itu hanya tertang pengetahuan umum bahwa tanah tersebut memang milik seseorang dan berbatasan dengan tanah-tanah orang lain menurut patok-patok yang telah mereka sepakati.

Sedangkan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh pemerintah di negara kita sekarang ini, sebagai pelaksanaan dari Undang-undang Pokok Agraria (UUPA) merupakan “Rechskadaster” atau “Legal Cadastre” yaitu : Pendaftaran yang diadakan dalam rangka menjamin kepastian hukum serta kepastian hak atas tanah. Pendaftaran tersebut mempunyai 4 keuntungan, yaitu :⁹

1. Security and Certainty of Title

Sehingga kebenaran dan kepastian haknya dan kedua jaminan bagi yang memperolehnya untuk adanya suatu kelainan dari seseorang yang lain.

⁹ Boedi Harsono, **Seminar Nasional**, Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya, Yogyakarta, 1992, h.27.

2. Peniadaan dari keterlambatan dan pembiayaan yang berlebihan.

Dengan adanya pendaftaran tersebut tidak perlu kita selalu haru mengulangi dari awal setiap adanya pemindahan hak, apakah dia berhak atau tidak dan bagaimana rangkaian dari pemindahan hak atas tanah tersebut.

3. Penyederhanaan atas alas hak dan yang berkaitan.

Dengan demikian pemindahan hak atas tanah itu disederhanakan dan segala proses akan dapat dipermudah.

4. Ketelitian.

Dengan adanya pendaftaran tanah setelah pemindahan hak atas tanah maka ketelitian sudah tidak diragukan lagi.

Walaupun dikenal dengan sebutan “pendaftaran tanah atau land registration”, kenyataannya yang didaftarkan bukan hanya tanahnya secara fisik, melainkan juga hak-hak atas tanah yang merupakan status hukumnya serta hak-hak lain yang membebaninya. Dan perlu diketahui bahwa pemindahan hak-hak atas tanah tadi harus dibuktikan dalam bentuk akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Akta pemberian hak atas pemindahan hak atas tanah tersebut berfungsi sebagai sumber data yang dituangkan dalam “buku tanah” atau “register” pada pendaftaran untuk pertama kali. Pada perubahan-perubahan yang terjadi kemudian akta yang bersangkutan juga hanya berfungsi sebagai sumber data yang akan dicatat dalam buku tanah yang sudah ada. Buku tanah ini disimpan di kantor penyelenggara, dan mempunyai sifat terbuka bagi umum. Sebagai tanda bukti hak

maka diterbitkanlah “sertifikat hak” yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur tanah yang bersangkutan.

Ketentuan Pasal 37 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan tegas menyatakan bahwa setiap pemindahan hak atas tanah harus dilakukan oleh dan dihadapan PPAT. Ketentuan tersebut merupakan pula suatu keharusan untuk ditaati baik oleh setiap orang maupun badan hukum yang melakukan pemindahan hak atas tanah kepada orang lain dengan perbuatan-perbuatan hukum tertentu. Kata harus disini adalah merupakan perintah, sehingga tidak ada pejabat lain yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah selain pejabat yang telah ditunjuk yaitu PPAT. Maka mengenai pemindahan hak atas tanah ini bukan sekedar mengandung suatu perintah, akan tetapi justru merupakan hukum yang bersifat memaksa. Oleh karena itu ketentuan mengenai hukum tanah yang berkaitan dengan pemindahan hak atas tanah semestinya harus dilaksanakan secara konsekwen sesuai dengan Undang-undang yang berlaku.

Sedangkan menurut ketentuan Pasal 37 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yaitu bahwa dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan diantara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Pengecualian terhadap ketentuan ini diberikan dalam keadaan tertentu yaitu untuk daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk atau belum ada PPAT. Sehingga yang dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara yaitu Pejabat Pemerintah yang karena jabatannya untuk

melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Pejabat Pemerintah yang dimaksudkan disini adalah Camat atau Kepala Desa. Tujuan penunjukan PPAT Sementara itu adalah untuk mempermudah rakyat di daerah terpencil yang tidak ada PPAT untuk melaksanakan perbuatan hukum mengenai tanah.

Namun kiranya perlu diketahui bahwa sebelum berlakunya Hukum Agraria Nasional (UUPA) mengenai pemindahan hak atas tanah dapat dilakukan dengan cara sebagai berikut :

- a. Pemindahan hak atas tanah menurut ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata (KUH Perdata).

Pemindahan hak atas tanah disini misalnya melalui jual beli. Menurut Pasal 1457 KUH Perdata, jual beli adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu (penjual) mengikatkan dirinya untuk menyerahkan (hak milik) suatu benda dan pihak yang lain (pembeli) membayar harga yang telah dijanjikan. Selanjutnya dalam Pasal 1458 KUH Perdata dinyatakan bahwa jual beli itu dianggap telah terjadi antara kedua belah pihak pada saat mereka mencapai kata sepakat mengenai benda yang diperjual belikan itu serta harganya, biarpun benda tersebut belum diserahkan dan harganya pun belum dibayar.

Dengan terjadinya jual beli itu, hak milik atas tanah yang bersangkutan belumlah beralih kepada pembelinya, sungguh pun misalnya harganya sudah dibayar dan kalau jual beli tersebut mengenai tanah, tanahnya sudah diserahkan ke dalam kekuasaan yang membeli.

Hak milik atas tanah tersebut baru beralih kepada pembelinya jika telah dilakukan apa yang disebut “penyerahan yuridis (juridische levering)”,

yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta di muka dan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah selaku Overschrijvings Ambtenaar menurut Overschrijving Ordonnantie, Stb. Tahun 1834 No. 27 (Pasal 1459 KUH Perdata).

b. Pemindahan hak atas tanah menurut ketentuan Hukum Adat.

Pemindahan hak atas tanah disini misalnya melalui jual beli. Jual beli tanah menurut hukum adat merupakan suatu perbuatan yang bersifat kontan atau tunai, demikian pula jual beli itu harus dilakukan secara terang oleh pembeli kepada penjual (pemilik tanah). Disini berarti bahwa jual beli tanah menurut hukum adat itu bukanlah suatu perjanjian untuk saling menjual dan membeli tanah yang diperjanjikan akan tetapi mengalihkan hak atas tanah kepada pihak lain dengan pembayaran sejumlah uang tunai mengenai harga tanah yang dijual tersebut. Adapun pelaksanaan jual beli tersebut dilakukan di hadapan Kepala Adat atau Kepala Desa. Sehingga saat berpindah hak atas tanah yang dijual tersebut kepada pihak pembeli adalah seketika sejak dibayarnya harga tanah tersebut oleh pembeli. Oleh sebab itu menurut hukum adat dikatakan bahwa “jual beli itu mengenai pengoperan hak (*overdracht*) dari satu orang kepada orang lain”.¹⁰

Dalam sistem hukum adat dikenal beberapa macam istilah jual yakni jual lepas, jual gadai dan jual tahunan. Pada jual lepas, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk selama-lamanya kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan oleh pemilik tanah dan

¹⁰ Imam Sudiyat, **Hukum Adat Sketsa Azas**, Liberty, Yogyakarta, 1981, h.28

pembeli. Pada jual gadai, pemilik tanah menyerahkan tanahnya kepada pihak lain untuk digarap dengan menerima sejumlah uang sebagai uang gadai dan tanah dapat kembali kepada pemilik tanah apabila pemilik tanah menebus uang gadai. Pada jual tahunan, pemilik tanah menyerahkan tanahnya untuk beberapa kali masa panen kepada pembeli dengan pembayaran sejumlah uang yang besarnya ditentukan oleh pemilik tanah dan pembeli.

Dengan demikian dapat dikatakan bahwa jual beli Hak Milik atas tanah dapat dilakukan dengan memenuhi syarat materiil bagi para pihaknya, yaitu pihak penjual berhak dan berwenang menjual tanahnya, sedangkan bagi pihak pembeli harus memenuhi syarat sebagai subyek Hak Milik atas tanah. Syarat formal yang harus dipenuhi oleh penjual dan pembeli dalam jual beli Hak Milik atas tanah, adalah jual beli tanah tersebut harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT. Akta jual beli tanah tersebut harus didaftarkan oleh PPAT kepada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat untuk dicatat dalam daftar Buku. Tanah dan dilakukan perubahan nama pemilik tanah yang tercantum dalam sertifikat dari pemilik yang lama (penjual) menjadi pemilik yang baru (pembeli).

2. Beberapa Akibat Hukum Yang Timbul Dalam Praktek Pemindahan Hak Atas Tanah Yang Dibuat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Jabatan PPAT menurut PP No. 37 Tahun 1998 pada dasarnya mempunyai peranan yang sangat penting dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu dengan membuat alat bukti mengenai telah terjadinya perbuatan

hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan data yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Dengan ditetapkannya PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka korelasi lembaga jabatan PPAT dengan pelaksanaan administrasi pertanahan semakin jelas. Hal ini terlihat adanya kewajiban bagi PPAT untuk dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari terhitung sejak tanggal penandatanganan akta tentang adanya pemindahan atau pembebanan hak atas tanah untuk mendaftarkan akta tersebut pada Kantor Pertanahan setempat.

Atau dengan kata lain dapat dijelaskan bahwa segala perbuatan hukum berkenaan dengan tanah harus dilakukan dengan akta otentik yang dimuat oleh dan dihadapan PPAT dan dengan menggunakan formulir khusus untuk pembuatan akta perbuatan hukum itu. Ketentuan ini sifatnya mengikat (dwingend) dengan mengandung konsekuensi hukum bahwa suatu transaksi dengan obyek berupa tanah apabila dilaksanakan dengan akta yang dibuat dibawah tangan terancam kebatalan, sebab bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang mengharuskan setiap transaksi atas tanah harus dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Selain itu dapat dijelaskan bahwa jual beli, tukar menukar, hibah, pemberian menurut adat dan pemasukan dalam perusahaan, demikian juga pelaksanaan hibah wasiat, dilakukan oleh para pihak di hadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Dengan dilakukannya perbuatan hukum yang bersangkutan di hadapan PPAT tersebut telah memenuhi syarat “terang” (bukan perbuatan hukum yang “gelap” yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi). Akta

yang ditandatangani para pihak menunjukkan secara nyata dan “riil” perbuatan hukum jual beli yang dilakukan. Dengan demikian ketiga sifat jual beli yaitu tunai, terang dan riil telah terpenuhi. Akta tersebut membuktikan, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Karena perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, maka akta tersebut secara implicit juga membuktikan bahwa penerimaan hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Tetapi hal itu baru diketahui oleh dan karenanya juga baru mengikat para pihak dan ahli warisnya karena administrasi PPAT sifatnya tertutup bagi umum.¹¹

Oleh karena itu untuk memperoleh surat bukti yang lebih kuat dan lebih luas daya pembuktiannya pemindahan haknya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya, untuk dicatat pada buku tanah dan sertifikat hak yang bersangkutan. Dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada sertifikat haknya, diperoleh surat tanda bukti yang kuat. Demikian dinyatakan dalam Pasal 23, 32 dan 38 UUPA. Karena administrasi pendaftaran tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya mempunyai sifat terbuka bagi umum, maka dengan dicatatnya pemindahan hak tersebut pada buku tanah haknya, bukan hanya yang memindahkan hak dan ahli warisnya, tetapi pihak ketiga pun dianggap mengetahui bahwa penerima hak adalah pemegang haknya yang baru.

¹¹ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed. Rev., Cet. Ke-8, Djembatan, Jakarta, 1999, h.318.

BAB IV
PENUTUP

BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk mengkonstatir suatu perbuatan hukum atas tanah antara pihak-pihak ke dalam suatu akta. Oleh karena itu untuk syarat sahnya suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT itu dalam pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum itu dan disaksikan sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum tersebut. Kemudian setelah itu akta PPAT tersebut harus dibacakan atau dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT. Untuk pemenuhan otensitas dari akta tersebut maka pembacaan akta harus dilakukan sendiri oleh PPAT. Setelah dilakukan pembacaan oleh PPAT dan para pihak tidak merasa keberatan terhadap isi dari akta tersebut maka langsung dilakukan penandatanganan oleh para pihak, saksi-saksi, dan PPAT itu sendiri.

Kemudian setelah itu PPAT wajib menyampaikan akta dan dokumen-dokumennya tersebut kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta tersebut. Setelah itu PPAT wajib

menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta tersebut kepada pihak yang bersangkutan.

Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran hak atas tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT sebagai dasar untuk melakukan pencatatan dalam buku tanah dan dilakukan pemindahan hak.

- b. Fungsi akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) merupakan alat bukti telah dilaksanakannya pemindahan hak atas tanah. Akan tetapi keabsahan tersebut belum sempurna apabila akta tersebut belum di daftarkan ke Kantor Pertanahan yaitu dalam waktu 7 (tujuh) hari setelah pembuatan akta oleh PPAT tersebut.

Jelaslah bahwa akta PPAT disini berfungsi sebagai alat pembuktian berpindahnya hak atas tanah guna keperluan pendaftaran haknya di Kantor Tanah setempat untuk mendapatkan sertifikat tanahnya.

2. Saran

- a. Pemindahan hak atas tanah yang sudah dibuatkan akta oleh PPAT kadang-kadang tidak segera didaftarkan karena kurangnya koordinasi antara PPAT dengan Badan Pertanahan Nasional (seksi pendaftaran tanah). Oleh karena itu status akta PPAT yang berhubungan dengan prosedur pendaftaran tanah supaya dijalin komunikasi langsung antara PPAT dengan Badan Pertanahan Nasional tersebut.

- b. Diharapkan kesadaran dari masyarakat akan arti pentingnya pendaftaran tanah sehingga masyarakat mau dengan sukarela untuk mendaftarkan tanahnya serta dapat menghindari terjadinya sengketa tanah.

DAFTAR BACAAN

DAFTAR BACAAN

Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia ; Sejarah Pembentukan Undang-undang Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Ed.rev.,Cet.ke-8, Djambatan, Jakarta, 1999.

----- *Seminar Nasional Kegunaan Sertifikat dan Permasalahannya*, Yogyakarta, 1992.

Iman Sudiyat, *Hukum Adat Sketsa Azas*, Liberty, Yogyakarta, 1981.

Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Arkola, Surabaya, 2003.

Sri Winarsi, *Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah*, Yuridika, Vol.18, Fakultas Hukum Universitas Airlangga Surabaya, 2003.

Subekti dan Tjitrosudibio R., *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, Pradnya Pramita, Jakarta, 2001.

Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-hak Atas Tanah*, Prenada Media, Jakarta, 2005.

Yan Pramudya Puspa, *Kamus Hukum*, Aneka Ilmu, Semarang, 1977.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043).

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3632).

Undang-undang Nomor 21 Tahun 1997 Tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 Tentang Pembayaran Pajak atas Penghasilan dan Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3643).

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3696).

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746).

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.