

TESIS

KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH



Oleh :

ARITHA HERSILA RUMBIK, S.H.
NIM : 030610101/N

PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2009

**KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH**

TESIS

**Diajukan Untuk Memperoleh Gelar Magister Pada Program Studi
Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya**



Oleh :
ARITHA HERSILA RUMBIK, S.H.
NIM : 030610101/N

**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
FAKULTAS HUKUM UNIVERSITAS AIRLANGGA
SURABAYA
2009**

LEMBAR PERSETUJUAN

Tesis Ini Telah Disetujui
Pada Tanggal : 20 Februari 2009

Oleh :

Dosen Pembimbing

Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S.
NIP : 131 286 715

Mengetahui :

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Surabaya

Prof. Dr. H. Basuki Rekso Wibowo, S.H., M.S.
NIP : 131 286 714

LEMBAR PENGESAHAN

**Tesis Ini Telah Diuji dan Dipertahankan Dihadapan Panitia Penguji
Pada Program Studi Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Airlangga
Pada Hari Jumat, Tanggal 20 Februari 2009**



PANITIA PENGUJI TESIS :

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

Anggota : 1. Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., M.S.
2. Urip Santoso, S.H., M.H.

Motto :

KEKUATAN SERTA
PENGHIBURAN DIBERIKAN
TUHAN PADA KU. TIAP
HARI AKU DIBIMBING-NYA,
TIAP JAM DIHIBUR HATI
KU. DAN SESUAI DENGAN
HIKMAT TUHAN 'KU
DIB'RIKANn APA YANG
PERLU. SUKA DAN DERITA
BERGANTIAN
MEMPERKUAT IMAN KU.

KJ. 332

KATA PENGANTAR

Puji syukur kehadirat Tuhan Yesus, yang telah Melimpahkan Berkah dan Rahmat-Nya kepada penulis sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis ini dengan judul **“KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH”**, guna memenuhi tugas akhir sebagai salah satu persyaratan untuk meraih gelar Magister Kenotariatan di program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya.

Penulis menyadari sepenuhnya, bahwa selesainya penulisan tesis ini tidak lepas dari bantuan, bimbingan, pengarahan, serta dorongan yang begitu dari berbagai pihak. Maka pada kesempatan ini pula, penulis mengucapkan terima kasih yang setulus-tulusnya kepada :

1. Rektor Universitas Airlangga yang telah memberi kesempatan kepada penulis untuk menjadi civitas akademi Universitas Airlangga.
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Airlangga yang telah mengizinkan dan memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti Program Magister Kenotariatan.
3. Prof. Dr. Eman Ramelan, S.H., MS. Selaku dosen pembimbing yang telah memberikan petunjuk, pengarahan, nasihat, semangat dan pencerahan ilmu serta telah bersedia membimbing penulis, sampai selesainya penulis tesis ini.
4. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Airlangga dan semua Bapak Ibu Dosen yang telah membantu, memberikan pengetahuan dan memberikan kesempatan kepada penulis untuk mengikuti Program Magister Kenotariatan.
5. Bpk Soemardji. S.H., M.Hum dan Bpk Urip Santoso, S.H., M.H, selaku penguji tesis ini. terima kasih atas kritik dan saran yang membangun dalam pengujian tesis ini.

6. Tata Usaha Magister Kenotariatan Universitas Airlangga yang telah memberikan bantuan dan kemudahan serta pengarahan selama kuliah dan dalam proses pengajuan tesis ini.
7. Yang penulis Hormati dan Kasih Alm. Bapak Hermanus Nebayot Rumbiak, S.E. dan Mama Dorsila Elsyé Manusaway, yang telah memberikan kesempatan bagi penulis untuk mengenyam pendidikan dari TK sampai dengan Pasca Sarjana. Terima kasih untuk semuanya, biar Tuhan Yesus yang membalas semuanya.
8. Yang penulis Kasih adeku Petrus Yance Rumbiak, S.T. yang telah menemani dari Jayapura, Biak, Serui, Salatiga sampai Sorong. Terima kasih semoga Jimmy juga berhasil dalam menggapai masa depan.
9. Keluarga besar Rumbiak di Desa Ambroben, Dusun Mnuababo Biak dan Keluarga besar Manusaway di Waisor Wandamen. Terima kasih buat semua doa dan pergumulannya. Biar Tuhan Yesus yang membalas semuanya.
10. Yang Terkasih Herry Ario Naap, S.Si., M.pd yang telah memberikan kasih dan support dalam perjalanan kami.
11. Yang penulis Kasih Kel. Decky Rumbiak, yang sudah menemani dan memberi dukungan doa dalam penyelesaian studi di Universitas Airlangga. Terima kasih Bapa tua buat semua doa, kiranya Tuhan Yesus yang membalas semuanya.
12. Yang penulis Kasih Kel. Yulius Kafiar, yang telah memberikan dukungan doa selama studi di Universitas Airlangga. Terima kasih biar Tuhan Yesus yang membalas semuanya.
13. Yang penulis Kasih Kel. Pdt. Andris Tjoe, Kel. Robby Rumbiak M.Si, Kel. Erwin Rumbiak, k'ortiz Ajomi, k'methy Ronsumbre, k'ruben Rumbiak, k'sandra Rumbiak, k'simon Tjoe, k'salo Tjoe, k'chalie Kawangung, k'Martha Palappessy, Abang Ronny Pirade, k'Alex Rumbekwan, Dominggus Erari, Helen Matui, Noki Manobi dan Jeckson Way.

14. Teman-Teman ku angkatan 2006, khususnya Bunga, Astuti, Ibu Oksie dan teman-teman kelas A Program Magister Kenotariatan Universitas Airlangga Surabaya.
15. Teman-teman ku Jojo 1 No. 11 A, Mb Novit alias Mami Paus, Mb Dewi alias MbaMon, Rista alis Ikan Dugong, Rangkuty alias Baaaabiiii dan Mb Anna. Terima kasih untuk kebersamaan kita selama ini.
16. Sohib-sohib ku ex D.Husadha 1/37 dr. Bina, drg. Helena Siagian, drg. Siska, drg. Mira, drg. Anne, Arlita S.apr, crhsiye waleleng, S.H. M.Kn terima kasih untuk kebersamaan kita.
17. Semua pihak yang telah membantu dalam penyelesaian tesis ini. Penulis mengucapkan terima kasih.

.....MANSEREN IFNOUK AU.....TUHAN YESUS MEMBERKATI

Akhir kata, semoga tesis ini dapat memberikan manfaat dalam pengembangan wawasan pengetahuan mahasiswa dan praktisi hukum, terutama almamater tercinta Universitas Airlangga. Segala saran dan kritik yang konstruktif sangat diharapkan demi kesempurnaan tesis ini. Terima kasih.

Surabaya, Februari 2009

Penulis

Aritha Hersila Rumbiak, S.H.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
LEMBAR PERSETUJUAN	ii
LEMBAR PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
DAFTAR ISI	vii
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1. Latar Belakang Masalah	2
2. Rumusan Masalah	6
3. Tujuan Penelitian	6
4. Manfaat Penilitia	6
5. Tinjauan Pustaka	7
6. Metode Penelitian	13
7. Sistematika Penulisan	14
BAB II KEDUDUKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH	16
1. Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah	16
2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui PPAT	27

BAB III AKIBAT HUKUM DARI TIDAK DILAKUKANNYA

PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH..... 37

1. Sebab Dari Tidak Dilakukannya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah 37
2. Sanksi Dari Tidak Dilakukannya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Oleh PPAT 49

BAB IV PENUTUP..... 58

1. Kesimpulan 58
2. Saran 59

DAFTAR BACAAN



BAB I

PENDAHULUAN

1. Latar Belakang Masalah

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim (perumahan) maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa kepastian hukum dibidang pertanahan.

Kepastian hukum dibidang pertanahan, dapat ditempuh melalui pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan penerbitan sertipikat atas nama pemilik sebagai bukti kepemilikan atau penguasaan hak. Hal ini ditegaskan dalam Pasal 19 UUPA yang menyebutkan bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional. pendaftaran tanah diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah dan disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tetap meletakkan landasan bagi pelaksanaan UUPA dalam menjalankan tata laksana Pendaftaran Tanah yang diperlukan baik oleh masyarakat maupun pejabat yang berkaitan dengan pendaftaran tanah.

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut PP No. 24 Tahun 1997 yaitu :

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 terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam hubungan tujuan pendaftaran tanah, pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya memerlukan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Menurut ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peranan PPAT sangatlah penting, hal ini dapat ditunjukkan dalam Pasal 6 ayat (2) PP No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan “dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”. Hal ini ditegaskan kembali dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan bahwa

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Dengan melihat dua ketentuan Peraturan Pemerintah diatas, jelas bahwa PPAT juga bertugas memperhatikan penyajian data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah yang diatur dalam Pasal 34 PP No. 24 Tahun 1997. Secara khusus bagi setiap orang atau pemilik tanah dalam mengetahui data fisik dan data yuridis di Badan Pertanahan Nasional.

Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan 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. Hal ini merupakan kewajiban dari PPAT.

Akta yang dibuat oleh PPAT adalah Akta Otentik yang dapat di pertanggung jawabkan keotentikkannya. Dimaksud akta otentik menurut Pasal 1868 yaitu suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Ini berarti bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut Pengadilan tidak perlu memeriksa

kebenaran isi dari akta tanah tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak.¹

Istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) muncul sejak tahun 1961. Sebelum tahun 1961, kewenangan untuk melakukan perjanjian-perjanjian pemindahan hak atas tanah dilakukan oleh Notaris. Mengenai jabatan Notaris di Indonesia diatur dalam Staatblad 1860 Nomor 3. Pengertian Notaris diatur dalam pasal 1 yang berbunyi²

“ Notaris adalah pejabat umum yang satu-satunya berwenang untuk membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian dan penetapan yang diharuskan oleh suatu peraturan umum atau oleh yang berkepentingan dikehendaki untuk dinyatakan dalam suatu akta otentik, menjamin kepastian tanggalnya, menyimpan aktanya dan memberikan grosse, salinan dan kutipannya, semuanya sepanjang pembuatan akta itu oleh suatu peraturan umum tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat atau orang lain”.

Sedangkan mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) baru diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah pada Pasal 19 yang menyebutkan :

“ Setiap perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungannya, harus dilakukan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah ini disebut Pejabat)”.

¹ A.P. Parlindungan, **Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Mandar Maju, Bandung, 1999, h.175

² G.H.S Lumban Tobing, **Peraturan Jabatan Notaris**, Erlangga, Jakarta, 1999, h.31

Pasal 19 tidak menyatakan secara tegas tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tetapi hanya disebut dengan istilah Pejabat.

Istilah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagai pejabat umum secara normatif pertama kali ditemukan dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda Yang Terkait Atas Tanah, sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) yang mengatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah diartikan sebagai pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pembebanan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah menyebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah diartikan sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diatur dalam Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (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.

Dari ketentuan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 diatas menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

mempunyai kewenangan membuat akta otentik. Definisi dari akta otentik akan selalu mengacu pada ketentuan Pasal 1868 BW yang menyebutkan bahwa suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuat.

2. Rumusan Masalah

1. Bagaimanakah Kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan?
2. Apakah akibat hukum dari tidak dilakukannya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah oleh masyarakat di tinjau dari PP No. 24 Tahun 1997?

3. Tujuan Penelitian

1. untuk mengetahui dan menganalisis kedudukan PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan.
2. untuk mengetahui dan menganalisis akibat hukum tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah.

4. Manfaat Penelitian

a. Manfaat Teoritis

Memberikan sumbangan pemikiran bagi hukum pertanahan yang menyangkut tugas PPAT menurut PP No. 24 Tahun 1997 dan PP No. 37 Tahun 1998.

b. Manfaat Praktis

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran bagi aparaturnya BPN dan PPAT dalam upaya meningkatkan pelayanan dalam melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

5. Tinjauan Pustaka

Peralihan Hak Atas Tanah

Hak Atas Tanah merupakan hak yang dapat dialihkan atas sebidang tanah dari pihak pemilik kepada pihak lain. Pengertian Hak Atas Tanah adalah Hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain didalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk. Hal yang terakhir diatur khusus dalam beberapa peraturan perundangan lain, yaitu undang-undang tentang ketentuan pokok pertambangan.³

Menurut Undang-Undang Pokok Agraria hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya untuk mempergunakan tanah atau mengambil manfaat dari tanah yang haknya. Perkataan "mempergunakan" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu digunakan untuk kepentingan mendirikan bangunan (non pertanian), sedangkan perkataan "mengambil manfaat" mengandung pengertian bahwa hak atas tanah itu

³ Wantjik Saleh, **Hak Anda Atas Tanah**, Cet. IV, PT. Ghalia, Jakarta, 1982, h. 15.

digunakan bukan untuk mendirikan bangunan, misalnya untuk kepentingan pertanian, perikanan, peternakan, dan perkebunan.

Hak atas tanah yang dapat dipunyai oleh seseorang atau Badan hukum ada beberapa macam. Mengenai macam-macam hak atas tanah diatur dalam Pasal 16 ayat (1) UUPA, menentukan :

Hak atas tanah sebagai yang dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) tersebut ialah :

- a. Hak Milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak membuka tanah,
- g. Hak memungut hasil,
- h. Hak-hak lain yang yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut diatas yang akan ditetapkan dengan Undang-Undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagai yang disebutkan dalam Pasal 53.

Peralihan disini adalah setiap transaksi yang bermaksud mengalihkan sesuatu hak atas tanah baik dalam buat Jual beli, Hibah, dan tukar menukar harus dilakukan dengan suatu akta.⁴

⁴ A.P. Parlindungan, **Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA**, Alumni, Bandung, 1983, h. 91.

Peralihan Hak

Banyak cara untuk mendapatkan hak atas tanah, hak tersebut dapat terjadi melalui proses peralihan hak atau juga dengan ketentuan UUPA. Yang dimaksud dengan peralihan hak adalah peralihan hak-hak kepemilikan atas tanah yang terjadi melalui suatu perbuatan hukum, atau dengan cara mengalihkan dimana peralihan hak tersebut ada unsur sengaja dan yang dituju jelas, misalnya :

- a. Jual Beli,
- b. Tukar menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemberian menurut adat,
- e. Pemasukkan ke dalam perusahaan (inbreng),
- f. Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan, Hak Pakai atas Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan,
- g. Hibah – Wasiat atau legaat.

Perbuatan-perbuatan tersebut dilakukan pada waktu pemegang haknya masih hidup dan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak yang bersifat tunai, kecuali hibah wasiat. Artinya, bahwa dengan dilakukannya perbuatan hukum tersebut, hak atas tanah yang bersangkutan berpindah kepada orang lain. Dalam hibah wasiat hak atas tanah yang bersangkutan beralih kepada penerima wasiat pada saat pemegang haknya meninggal dunia.

Namun demikian, peralihan hak dapat terjadi karena peristiwa hukum, seperti adanya pewarisan, dimana adanya hak beralih, tidak ada unsur kesengajaan dan sebelumnya tidak ada kepastian subyek-subyek siapa yang dituju. Jadi secara alamiah kodrat, dengan sendirinya hak beralih kepada ahli waris dan setiap peralihan ini harus didaftarkan pada Kantor Pertanahan. Sedangkan berdasar ketentuan UUPA dapat dibagi dalam beberapa ketentuan yaitu : menurut hukum adat, dengan penetapan pemerintah, dan karena Undang-Undang.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Didalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut fisik mengenai bidang tanah tersebut, maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu, atau data yuridisnya. Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan PPAT sangatlah penting. Menurut ketentuan didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT.⁵

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan

⁵ Boedi Harsono, **Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah**, Edisi 2004, h. 689

pendaftaran tanah sebagai pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria atau lebih dikenal Undang-Undang Pokok Agraria. Didalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai hak atas tanah. Memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah.

Dalam hubungan dengan pencatatan data yuridis ini, khususnya pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya, peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting. Menurut ketentuan didalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 dan dipertegas dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 dan Peraturan Pemerintahan Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 (Lembaran Negara Tahun No. 3746) tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.⁶

Sesuai dengan Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT menyatakan 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

⁶ Sri Winarsih, **Fungs PPAT dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah**, Yuridika Vol. 18 No. 4 Juli – Agustus 2003, h. 366

tanah atau hak atas satuan rumah susun. Pasal 1868 BW menyebutkan : suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat mana akta dibuatnya.

Dari penjelasan umum Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan bahwa peranan PPAT tersebut dalam administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah harus sesuai dengan keadaan dan status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan baik yang menyangkut data fisik maupun data yuridis atas bidang tanah tertentu seperti yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, seperti mutasi hak, pemberian hak baru dan pengikatan hak tanggungan. Di samping itu juga untuk membuat surat kuasa pengikatan hak tanggungan.

Dari ketentuan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ini semakin jelas oleh karena diperinci apa yang dimaksud dengan mutasi hak, pemberian hak baru dan pengikatan hak tanggungan.

Fungsi akta PPAT yang dibuat adalah sebagai bukti, bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Dan karena perbuatan hukum sifatnya tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak.⁷

⁷ Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Ed. 1. Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h. 143

6. Metode Penelitian

a. Pendekatan Masalah.

Pendekatan masalah yang digunakan dalam tesis ini adalah penelitian hukum dengan pendekatan Statue approach.

Statue approach merupakan pendekatan masalah yang didasarkan pada ketentuan-ketentuan Hukum positif dalam hal ini Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Selanjutnya disingkat UUPA), PP Nomor 24 Tahun 1997 serta Peraturan perundang-undangan lainnya.

b. Bahan Hukum.

Bahan Hukum dalam penulisan tesis ini berupa bahan hukum primer, yaitu bahan hukum yang bersifat mengikat berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan ada kaitannya dengan masalah yang dibahas, yaitu

UUPA, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 serta peraturan perundang-undangan lainnya.

Bahan Hukum sekunder yaitu bahan hukum yang bersifat menjelaskan bahan hukum primer, berupa literatur-literatur yang berkaitan dengan materi yang dibahas tentang peralihan hak atas tanah dengan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan.

c. Analisis Bahan Hukum.

Analisis bahan hukum pada penulisan tesis ini menggunakan metode kualitatif, yaitu metode analisis bahan hukum dengan menelaah sistematika

peraturan perundang-undangan yang berlaku dikaitkan terhadap permasalahan yang dikemukakan dan dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya.

7. Sistematika Penulisan

Bab I Pendahuluan memuat : Latar belakang masalah dan rumusan masalah yang menjadi pangkal penelitian dan penulisan, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kajian pustaka kemudian metode penelitian yang berisikan pendekatan masalah, bahan hukum dan analisis bahan hukum serta diakhiri dengan sistematika penulisan.

Bab II Kedudukan PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. Pada Bab II ini akan diuraikan terlebih dahulu tentang tata cara pendaftaran hak atas tanah dan pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui PPAT.

Bab III Akibat hukum dari tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pada Bab III ini akan diuraikan mengenai sebab dari tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah dan sanksi dari tidak didaftarnya peralihan hak atas tanah.

Bab IV Penutup. Merupakan bab terakhir penulisan tesis ini yang memuat kesimpulan dan saran. Kesimpulan merupakan jawaban singkat atas

permasalahan yang telah dirumuskan sedangkan saran merupakan sumbangan pikiran yang diharapkan menjadi masukan dalam ilmu dan praktek hukum.



BAB II

KEDUDUKAN PPAT DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

1. Tata Cara Pendaftaran Hak Atas Tanah.

Kegiatan pendaftaran hak atas tanah dapat dilaksanakan dalam tahapan :

a. Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali.

Pendaftaran hak atas tanah pada tahapan ini dilakukan terhadap bidang-bidang tanah yang belum didaftar yang meliputi kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertipikat penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dan dokumen. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (1) Peraturan Pemerintahan Nomor 24 Tahun 1997.

b. Pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Pada tahap ini pendaftaran terhadap setiap perubahan data yang terjadi kemudian. Perubahan data tanah itu mungkin dapat terjadi, misalnya peralihan hak atas tanah, pembebanan hak atas tanah dengan hak atas tanah lainnya dan hak tanggungan, pemecahan bidang tanah, penggabungan bidang tanah serta pergantian nama pemegang hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan ketentuan Pasal 12 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang

menyatakan bahwa kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran hak atas tanah lainnya.

Pendaftaran hak atas tanah untuk pertama kali dilakukan melalui cara sistematis dan sporadis. Pengertian pendaftaran tanah secara sistematis dapat dijumpai dalam ketentuan Pasal 1 angka 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menyatakan :

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

Berdasarkan ketentuan diatas ini, maka pendaftaran hak atas tanah secara sistematis dilaksanakan atas prakarsa Pemerintah, maka kegiatan tersebut didasarkan pada suatu rencana kerja yang ditetapkan oleh Menteri atau inisiatif dari pemilik tanah.

Pada pendaftaran tanah secara sistematis pemegang hak atas tanah, kuasanya atau pihak lain yang berkepentingan memiliki kewajiban dan tanggung jawab untuk :

1. memasang tanda-tanda batas pada bidang tanahnya sesuai ketentuan yang berlaku;
2. berada di lokasi pada saat panitia adjudikasi melakukan pengumpulan data fisik dan data yuridis;
3. menunjukkan batas-batas bidang tanahnya kepada panitia adjudikasi;

4. menunjukkan bukti pemilikan atau penguasaan tanahnya kepada panitia adjudikasi;
5. melalui persyaratan yang ditentukan bagi pemegang hak atau kuasanya atau selaku pihak lain yang berkepentingan. (*Pasal 56 ayat (3) Permen-Agraria/Ka.BPN No. 3/1997*).⁸

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Pengertian pendaftaran tanah secara sporadik ini termuat dalam ketentuan Pasal 1 angka 11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.⁹

Apabila seseorang mendaftarkan tanahnya melalui pendaftaran tanah secara sporadik maka orang tersebut akan menempuh tahapan-tahapan pendaftaran tanah secara sporadik sebagaimana tercantum dalam *Permen-Agraria/Ka.BPN No. 3/1997* sebagai berikut:

1. Permohonan Pendaftaran Tanah Secara Sporadik.
2. Pengukuran.

Pengukuran dan Pemetaan

Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran

⁸ Florianus SP Sangsun, **Tata Cara Mengurus Sertifikat**, Cet. I, Visimedia, Jakarta, 2007, h. 24

⁹ *Ibid*, h. 25

Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah

3. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah.
4. Pengumpulan Data Fisik, Data Yuridis, dan Pengesahannya.
5. Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak.
6. Pembukuan Hak.
7. Penerbitan Sertipikat.

Dari uraian diatas, terdapat perbedaan antara pendaftaran tanah secara sistematis dengan pendaftaran tanah secara sporadis. Dalam pendaftaran tanah secara sistematis baik prakarsa dan biaya ditanggung oleh Pemerintah, sementara anggota masyarakat tinggal membantu dalam pelaksanaannya yang berkaitan dengan penyediaan data yang diperlukan. Misalnya seseorang baru pertama kali mengurus sertifikasi tanah dan hendak mendaftarkannya melalui pendaftaran tanah secara sistematis, maka akan melalui tahapan-tahapan sebagai berikut :

- a. Mengajukan permohonan ke BPN;
- b. Penempatan batas oleh pemegang hak (pemilik);
- c. Penetapan batas bidang tanah oleh BPN/panitia adjudikasi;
- d. Pengukuran dan pemetaan dalam peta dasar pendaftaran;
- e. Pembuatan daftar tanah;
- f. Pembuatan surat ukur;
- g. Pembuktian dan pembukuan hak;

h. Penerbitan sertipikat.

Susunan panitia adjudikasi diatur dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permohonan perorangan atau massal dengan surat permohonan yang bentuknya diatur *Permen-Agraria/Ka.BPN No.3/1997* meliputi :

- (i) pengukuran bidang tanah untuk keperluan tertentu yaitu untuk persiapan permohonan hak baru, untuk pemecahan/pemisahan/penggabungan bidang tanah, untuk pengembalian batas, untuk penataan batas dalam rangka konsolidasi tanah, inventarisasi pemilikan dan penguasaan tanah dalam rangka pengadaan tanah sesuai ketentuan yang berlaku, untuk hal-hal lain dengan persetujuan pemegang hak;
- (ii) mendaftarkan hak baru berdasarkan alat bukti seperti dimaksud PP No. 24/1997 Pasal 23;
- (iii) mendaftarkan hak lama seperti dimaksud PP No. 24 /1997 Pasal 24.¹⁰ Setiap permohonan yang diajukan harus disertakan dengan dokumen asli untuk membuktikan hak atas bidang tanah yang bersangkutan.

Pada waktu proses penentuan batas tanah yang sudah ada haknya dan akan didaftar untuk pertama kali dilakukan didasarkan

¹⁰ *Ibid* h.25

pada penunjukkan oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Demikian juga mengenai tanah yang akan diberikan dengan hak baru, penetapan batasnya dilakukan oleh calon penerima hak bersama-sama para pemegang hak atas tanah yang berbatasan atau atas penunjukkan instansi yang berwenang. Kalau ada yang mengajukan keberatan diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah.

Setelah ditentukan batas-batas tanahnya dilakukan pengukuran tanah yang bersangkutan. Apabila tidak berhasil diperoleh kesepakatan mengenai batas tanah tersebut atau pemegang hak ataupun para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir, pengukuran diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataan merupakan batas-batas tanah yang bersangkutan. Mengenai dilakukannya pengukuran sementara itu dan belum diperolehnya kesepakatan mengenai penetapan batas tersebut, dibuatkan suatu berita acara dan dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran yang dilakukan, dibubuhkan catatan atau tanda yang menyatakan bahwa batas-batas tanahnya masih merupakan batas sementara. Hasil pengukuran dipetakan dalam apa yang disebut peta dasar pendaftaran. Apabila kemudian telah dicapai kesepakatan ataupun telah diperoleh putusan

pengadilan mengenai keberatan yang diajukan maka diadakan penyesuaian seperlunya pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Kegiatan pengumpulan data secara yuridis diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Pasal 23, 24 dan 25. pembuktian hak atas tanah yang akan didaftar dibedakan atas hak baru dan hak lama. Hak baru adalah hak atas tanah yang diperoleh subyek hak atau pemegang hak setelah berlakunya UUPA. Pengumpulan data yuridis hak-hak baru diatur dalam Pasal 23 PP No 24/1997 yaitu :

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - 1) Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
 - 2) Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- b. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.
- c. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
- d. Hak milik atas satuan rumah susuan dibuktikan dengan akta pemisahan.

- e. Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

Pembuktian hak atas tanah yang berdasarkan hak lama dalam Pasal 24 PP No.24/1997 adalah hak atas tanah yang telah dipunyai oleh subyek hak atau pemegang hak sebelum berlakunya UUPA. Hak yang lama ini bisa hak atas tanah yang semula tunduk pada hukum barat atau hak atas tanah yang tunduk pada hukum adat. Dengan berlakunya UUPA hak lama tersebut dikonversi menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

Penegasan Konversi dan Pengakuan Hak sebagaimana diatur Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997 dalam Pasal 65 menyatakan ” Berdasarkan Berita Acara pengesahan data fisik dan data yuridis dilaksanakan kegiatan :

Hak atas bidang tanah yang alat bukti tertulisnya lengkap dan yang alat bukti tertulisnya tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan tanahnya dikuasai oleh Pemohon atau oleh orang lain berdasarkan persetujuan Pemohon, oleh Kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan tertentu;

Hak atas tanah yang alat bukti kepemilikannya tidak ada tetapi telah dibuktikan kenyataan penguasaan fisiknya selama 20 tahun oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai hak milik dengan memberi catatan tertentu. Untuk pengakuan hak tidak diperlukan penerbitan surat keputusan pengakuan hak.

Berdasarkan pernyataan Pasal 65 diatas, beberapa ahli hukum memberikan pengertian konversi, A.P. Parlindungan¹¹ menyatakan Konversi adalah pengaturan dari hak-hak tanah yang ada sebelum berlakunya UUPA untuk masuk dalam sistem dari UUPA. Begitupun dengan Boedi Harsono¹² menyatakan Konversi adalah perubahan hak yang lama menjadi satu hak yang baru menurut UUPA.

Dari rumusan diatas, disimpulkan bahwa konversi hak-hak atas tanah adalah penggantian/perubahan hak-hak atas tanah dari status yang lama yaitu sebelum berlakunya UUPA menjadi status yang baru, menurut UUPA itu sendiri. Hak-hak atas tanah yang sebelum berlakunya UUPA adalah hak-hak atas tanah yang diatur dan tunduk pada hukum adat dan hukum barat (BW).

Dalam Pasal 7 PMPA No.2 Tahun 1962 mengatur lembaga konversi yang dinamakan Pengakuan Hak, yaitu perlakuan atas tanah-tanah yang tidak ada atau tidak ada lagi tanda bukti haknya.

Maka yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanahan setempat, permohonan tersebut diumumkan 2 (dua) bulan berturut-turut dikantor pendaftaran tanah dan kantor kecamatan, jika tidak diterima dan keberatan, mereka membuat pernyataan keberatan tersebut kepada kantor BPN dan mengirimkannya kepada Kepala Kantor Wilayah Pertanian

¹¹ A.P. Parlindungan, **Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Cet. 2., Mandar Maju, Bandung, 1999, h.

¹² Boedi Harsono, **Hukum Agraria Indonesia**, Bagian Pertama, Jilid 1, Djambatan, Jakarta, 1968, h. 140

setempat. Penerbitan pengakuan hak diberikan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN, dari SK pengakuan hak tersebut sekaligus mempertegaskan hak apa yang diberikan/padanan pada permohonan tersebut, bisa saja hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan atau hak pakai.

Dengan demikian tujuan dikonversinya hak-hak atas tanah pada hak-hak atas tanah menurut sistem UUPA disamping untuk terciptanya unifikasi hukum pertanahan di tanah air dengan mengakui hak-hak atas tanah terdahulu untuk disesuaikan menurut ketentuan yang terdapat di dalam UUPA dan untuk menjamin kepastian hukum. juga untuk mempercepat terwujudnya masyarakat yang adil dan makmur sebagaimana dipertegas oleh Undang-Undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat (3).

Dalam hal bukti tertulis tersebut tidak lengkap atau tidak ada lagi, pembuktian kepemilikan itu dapat dilakukan dengan keterangan saksi atau pernyataan yang bersangkutan yang dapat dipercaya kebenarannya menurut pendapat Panitia Ajudikasi dalam pendaftaran hak atas tanah secara sistematis. Apabila pemegang hak tidak dapat menyediakan alat bukti kepemilikan baik yang berupa bukti tertulis maupun bentuk lain yang dapat dipercaya maka pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan bukti penguasaan fisik yang telah dilakukan oleh pemohon dan pendahulunya.

Begitupun dalam sambutan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional, bahwa untuk memastikan siapa sebenarnya pemilik, Badan Pertanahan Nasional menghadapi pula masalah alat-alat pembuktian yang umumnya tidak lengkap, bahkan tidak ada. Alat bukti yang dipakai dalam pelaksanaan penyelidikan riwayat tanah adalah :¹³

1. bukti penguasaan

permasalahannya adalah : pemilik tidak selamanya dapat menguasai tanahnya, baik karena ditinggal waktu revolusi dan digarap tanpa izin atau ditelantarkan.

2. bukti saksi

permasalahannya adalah : cara pembuktian seperti ini dari Kepala Desa atau sesepuh di suatu daerah, menyangkut umur dan daya ingat saksi, apalagi kembali pada keadaan ke zaman perang dunia kedua atau zaman revolusi.

3. bukti surat

permasalahannya adalah : bukti surat dalam bentuk akta-akta jual beli, akta pembagian harta waris, umumnya tidak lengkap. Akta-akta jual beli, umumnya ditahan pemilik lama, untuk bukti tanah sisanya.

4. bukti pengumuman

¹³ Sambutan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Pada Kongres XVI Ikatan Notaris Indonesia, Tanggal 7 November 1996, Yogyakarta, h. 15

pembuktian dengan cara pengumuman sudah lama dipakai sejak zaman Belanda, terhadap tanah-tanah Indonesia. Kalau hendak menjadi tanah-tanah hak barat.

2. Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Melalui PPAT.

Ada dua (2) macam bentuk peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan melalui PPAT :

1) Beralih.

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Misalnya, dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak atas tanahnya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya.

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

2) Dialihkan/pemindahan hak.

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya hak 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 atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPATkecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.¹⁴

Dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun, dalam Pasal 10 ayat (2) menyebutkan bahwa pemindahan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun harus dilakukan dengan Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dipertegas dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24

¹⁴ Urip Santoso, **Hukum Agraria&Hak-Hak Atas Tanah**, Ed. 1, Cet. 3, Kencana, Jakarta, 2007, h. 91-92ss

Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 95 menyebutkan :

(1) Akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah sebagai berikut :

- a. Akta Jual beli
- b. Akta Tukar menukar
- c. Akta Hibah
- d. Akta Pemasukan 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 yang dimaksud pada ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah juga membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 diubah oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998. Dalam ketentuan Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan

bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran hak atas 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 di akibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Pasal 2 ayat (2) menyebutkan perbuatan hukum sebagaimana yang dimaksud ayat (1) adalah sebagai berikut :

- a. Jual beli
- b. Tukar menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan 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

Perbuatan hukum tersebut dituangkan dalam akta yang dijadikan data pendaftaran tanah. Selain perbuatan hukum tersebut diatas, PPAT juga melakukan perbuatan hukum lain. Salah satunya berdasarkan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar-menukar, hibah,

pemasukan dalam perusahaan (kecuali lelang) hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Bedasarkan ketentuan diatas, terlihat bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peranan yang penting dalam membantu Badan Pertanahan Nasional, dalam hal ini Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Data yang berupa akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu dokumen utama dalam rangka pelayanan kepada masyarakat.

Hal senada juga disampaikan Boedi Harsono bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Wewenang PPAT adalah membuat alat bukti mengenai terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan dasar untuk mendaftarkan perubahan yuridis yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut. Tanpa adanya akta dari PPAT, maka Kepala Badan Pertanahan wajib menolak permintaan untuk membukukan atau mencatat perbuatan hukum yang dilakukan dalam buku tanah dan sertipikat yang bersangkutan.

Selain kewenangan PPAT, notaris juga diberi kewenangan yang sama yakni untuk membuat akta di bidang pertanahan

bersumber dari Undang-Undang Jabatan Notaris No. 30 Tahun 2004 pada pasal 15 ayat 2 huruf (f) yang dengan tegas menyatakan bahwa notaris berwenang membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan.

Ini berarti notaris tidak perlu lagi menjadi PPAT untuk membuat akta-akta pertanahan. Mengingat pasal 15 ayat (1) UUJN juga menegaskan ” Notaris berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan, perjanjian, dan ketetapan yang diharuskan oleh peraturan perundang-undangan dan/atau yang dikehendaki oleh yang berkepentingan untuk dinyatakan dalam akta otentik, menjamin kepastian tanggal pembuatan akta, memberikan grosse, salinan dan kutipan akta, ”semuanya itu sepanjang pembuatan akta-akta itu tidak juga ditugaskan atau dikecualikan kepada pejabat lain atau orang lain yang ditetapkan oleh undang-undang ”. Menjadi jelas bahwa yang ditetapkan oleh undang-undang tidak dapat dianulir dengan peraturan pelaksanaan yang lain. Peraturan Pemerintah tidak boleh membentuk suatu jabatan umum tanpa delegasi dari undang-undang. Yang berarti pejabat umum lain yang dikecualikan di samping notaris harus dibentuk berdasarkan undang-undang dan diangkat oleh Kepala Negara, bukan oleh Menteri. Hal ini berkaitan berkaitan dengan karakter hukum suatu akta.

Yang kemudian dapat ditafsirkan bahwa notaris satu-satunya pejabat yang membuat semua akta otentik atas semua perbuatan

hukum, perjanjian dan ketetapan yang diharuskan dengan perundang-undangan atau oleh para pihak untuk dituangkan dalam akta otentik.

Meski notaris diberi kewenangan membuat akta mengenai pertanahan, namun hingga saat ini PPAT masih tetap berwenangan untuk membuat akta mengenai pertanahan. Hal ini dapat dilihat dari BPN yang bersikeras menunjukkan sikapnya dengan tetap menyatakan dan menjadikan PPAT sebagai satu-satunya pejabat yang berwenang membuat akta-akta pertanahan. Karena jika akta-akta pertanahan dibuat oleh notaris, akta tersebut akan ditolak oleh Kantor BPN untuk keperluan administrasi pendaftaran tanah karena tidak dibuat oleh PPAT. Untuk itu, notaris harus merangkap sebagai PPAT baru dapat membuat akta-akta pertanahan.

Suatu hal yang perlu mendapat perhatian dari kita terutama kalangan aparat maupun praktisi yang terlibat langsung dengan penyelenggaraan hak atas tanah, bahwa pada pokoknya tugas dan wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah selain pendaftaran tanah dan membuat alat bukti mengenai terjadinya perbuatan hukum mengenai sebidang tanah tertentu yang kemudian dijadikan sebagai dasar untuk mendaftarkan perubahan yuridis yang di akibatkan oleh perbuatan hukum itu. Melainkan juga pemeliharaan data pendaftaran tanah, sehingga dalam pembuatan aktanya ia mempunyai tanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang

bersangkutan. Yakni mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Untuk pembuatan akta yang bersangkutan, dokumen-dokumen yang diperlukan harus diserahkan kepada PPAT. Apabila obyek pendaftarannya sudah di daftar, wajib diserahkan sertipikat aslinya. Sertipikat yang sudah diperiksa dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan disampaikan kembali kepada PPAT yang bersangkutan pada hari dilakukannya pengecekan.

Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT diatur dalam Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 101. pembuatannya harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis. Pada ayat (2) pembuatan akta harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat. Memberikan kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. PPAT wajib membacakannya kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta. Serta prosedur pendaftaran yang dilaksanakan.setelah itu baru di tanda tangani akta tersebut.

Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda tangannya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Kewajiban PPAT sebatas penyampaian akta yang dibuat beserta berkas-berkasnya pada Kantor Pertanahan.

Pemindahan hak mengenai bidang tanah yang sudah didaftar atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dokumen-dokumen yang disampaikan itu di atur dalam Pasal 103 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 terdiri dari :

- a. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditanda tangani oleh penerima hak atau kuasanya;
- b. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
- c. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
- d. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
- e. Bukti identitas penerima hak;

- f. Sertipikat hak 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 pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997, dalam hal bea tersebut terutang;
- i. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996, dalam hal pajak tersebut terutang.

Hak atas tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan hukumnya belum terdaftar, dokumen-dokumen yang disampaikan sebagai yang disebut diatas, ditambah surat permohonan pendaftaran hak atas tanah tersebut ditandatangani pihak yang mengalihkan, disertai dokumen-dokumen yang diperlukan bagi pendaftaran hak yang bersangkutan untuk pertama kali.

Oleh Kantor Pertanahan diberikan tanda penerimaan kepada PPAT mengenai telah diterimanya berkas yang bersangkutan. Selain itu, PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta dan dokumen-dokumen tersebut kepada para pihak yang bersangkutan, bukan hanya kepada penerima hak.

BAB III

AKIBAT HUKUM DARI TIDAK DILAKUKANNYA PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

1. Sebab Dari Tidak Dilakukannya Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

Melihat tujuan dari pendaftaran tanah adalah adanya kepastian hukum. Kepastian hukum yang dimaksud meliputi :

a. Kepastian Objek;

Meliputi letak dan batas-batas tanah adalah penting terutama memastikan letak bidang tanah yang dilekati hak dan dapat dilakukan rekonstruksi untuk menghindarkan sengketa di kemudian hari, baik yang berkaitan dengan letak, luas maupun batas-batas tanah. Proses penetapan bidang tanah terlebih dahulu dipastikan letaknya dengan memasang tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan, kemudian ditetapkan batas-batasnya bersama pemilik yang berbatasan. Selanjutnya dilakukan pengukuran dan pemetaan serta diterbitkan Surat Ukur yang memuat luas, bentuk, batas-batas dan pemiliknya untuk keperluan pendaftaran haknya. Kesulitan yang sering dialami dalam pengukuran bidang tanah dan berpotensi menjadi penyebab timbulnya ketidakpastian letak dan batas-batas tanah adalah sulitnya menghadirkan para pemilik tanah yang berbatasan pada

saat pengukuran. Di samping itu, terkadang pemilik tidak mengetahui secara pasti batas tanahnya yang benar, sehingga pelaksanaan penetapan batas dan penandatanganan Gambar Ukur bidang tanah sebagai upaya mendapatkan data yang pasti seringkali tidak dapat dilakukan sebagaimana mestinya. Kebutuhan peta dasar pendaftaran yang lengkap sangat penting karena peta dimaksud memuat secara jelas titik-titik dasar teknik dan unsur-unsur geografis yang meliputi letak, bentuk dan batas-batas pemilikan setiap bidang tanah dalam suatu wilayah sehingga dapat dihindari tumpang tindih lokasi. Menyadari pentingnya peta bidang-bidang tanah, maka pada wilayah yang belum ada peta dasar pendaftaran, dapat menggunakan peta lain sebagai referensi selama dapat memenuhi syarat untuk membuat peta pendaftaran tanah, seperti peta rincian pajak, peta jaringan irigasi dan sebagainya. Peta dasar pendaftaran juga berfungsi memberikan informasi untuk melakukan rekonstruksi bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar haknya.¹⁵

b. Kepastian Subyek;

Kepastian hukum pemilikan tanah selain ditentukan oleh kepastian obyek dan kepastian status tanah, ditentukan pula oleh kepastian subyek yang meliputi identitas, domisili, kewarganegaraan dan sebagainya. Kepastian subyek adalah kepastian mengenai siapa

¹⁵ Muchtar Wahid, **Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah**, Cet. 1, Republika, Jakarta, 2008, h.127-128

yang mempunyai, diperlukan untuk mengetahui dengan siapa harus berhubungan untuk dapat melakukan perbuatan hukum secara sah, mengenai ada atau tidaknya hak dan kepentingan pihak ketiga, serta untuk mengetahui perlu atau tidaknya diadakan tindakan-tindakan untuk menjamin penguasaan dan penggunaan tanah yang bersangkutan secara efektif dan aman. Penelitian riwayat pemilikan tanah merupakan suatu kegiatan yang sangat penting dan strategis, karena hasilnya merupakan faktor penentu kebenaran aspek yuridis pemberian hak tanah secara original yang akan melahirkan hak atas tanah yang pertama kali. Status tanah ditentukan antara lain proses penguasaan dan peralihan-peralihannya termasuk fihak-fihak yang pernah menguasai sebelum tanah dikuasi pemohon. Penelitian riwayat tanah dilakukan untuk mengetahui statusnya meliputi keadaan sejak diberlakukan UUPA tanggal 24 September 1960, oleh karena UUPA merupakan peraturan dasar yang menetapkan status hak tanah yang telah ada sebelumnya. Dalam rangka meneliti pemilik tanah yang sesungguhnya, perlu diperhatikan bahwa pemilik tanah tidak selalu sebagai pemilik benda yang berada di atas tanah miliknya.¹⁶

c. Kepastian Status Tanah;

Menyangkut segi yuridis mengenai status hukumnya, karena dikenal berbagai macam status hukum masing-masing memberikan

¹⁶ *Ibid*, h.135 -136

wewenang dan meletakkan kewajiban yang berbeda kepada pihak yang mempunyainya. Faktor kepastian status tanah terutama ditentukan asal-usul pemilikan dan cara perolehan tanahnya serta hak pihak lain yang membebaninya, seperti tanah adat, tanah swapraja/bekas swapraja, bekas hak barat dan tanah negara.

1) Tanah Adat. Pemilikan tanah telah berlangsung secara tradisional sejak sebelum penjajahan, yang oleh masyarakat setempat dikenal sebagai tanah milik adat dengan berbagai macam sebutan yang berbeda di setiap daerah. Umumnya tanah yang terletak jauh dari pusat-pusat kerajaan, pembukaan dan penguasaan tanah oleh penduduk berlangsung secara tradisional tanpa pengaturan langsung aparat Swapraja, sedangkan diberbagai wilayah terutama disekitar kerajaan, diatur langsung oleh aparat pemerintah Swapraja. Tanah milik adat dimaksud dikuasai secara turun temurun oleh seseorang, dihormati dan diakui sebagai tanah miliknya oleh masyarakat.

2) Tanah Swapraja dan Bekas Swapraja, terdapat cukup luas tersebar di beberapa daerah bekas wilayah pemerintahan Swapraja, seperti di Sulawesi Selatan yang pada masa itu dikelola langsung maupun dalam pengawasan Swapraja. Tanah-tanah tersebut sejak berlakunya UUPA, berdasarkan ketentuan diktum IV huruf A dinyatakan sebagai tanah

yang dikuasai langsung oleh Negara, yang peruntukannya sebagian untuk mereka yang langsung dirugikan karena dihapusannya hak swapraja atas tanah itu dan sebagaian dibagikan kepada rakyat dalam rangka landreform. Mengenai bagian tanah untuk kepentingan pemerintah ditetapkan oleh Menteri Agraria, sedangkan tanah untuk Raja dan aparat Swapraja yang langsung dirugikan, letak dan luasnya ditetapkan oleh Menteri Agraria dengan mendengar pertimbangan Menteri Dalam Negeri. Berkaitan dengan tanah Swapraja, ditempuh kebijakan pelaksanaan bahwa tanah-tanah yang selama pemerintah Swapraja dimiliki secara perseorangan oleh Raja dan tanah-tanah yang menjadi sumber penghasil Raja dan keluarganya. Sedangkan tanah-tanah yang merupakan sumber pembiayaan pemerintahan Swapraja ditetapkan sebagai asset Pemerintah.

- 3) Tanah Negara, merupakan tanah yang dikuasai langsung Negara dan tidak dilekati dengan sesuatu hak menurut UUPA, terdiri dari berbagai macam yang statusnya ditentukan oleh proses dan sifat penguasaan serta pihak yang mempunyainya. Disamping itu terdapat tanah Negara bekas hak barat yang dikenal bekas hak *erfpacht*, bekas hak *opstal*, bekas hak *eigendom* dan tanah bekas hak-hak

Indonesia. Selain tanah Negara bekas hak barat, juga terdapat tanah Negara yang dikuasai langsung oleh perorangan berdasarkan pembukaan atau pendudukan atas tanah-tanah negara bebas yang berupa tanah hutan, semak belukar, padang alang-alang dan lain-lain yang pembukaannya berlangsung sesudah berlakunya UUPA. Tanah semacam itu walaupun dikuasai terus menerus oleh masyarakat setempat, statusnya merupakan tanah Negara sedangkan yang dibuka sesuai tradisi masyarakat adat sebelum berlakunya UUPA dikategorikan tanah hak milik adat. Selain dari tanah Negara tersebut di atas terdapat pula tanah Negara tidak bebas, yaitu merupakan tanah yang telah berakhir haknya, baik dalam keadaan tetap dikuasai ataupun ditinggalkan oleh bekas pemegang haknya ataupun dilepaskan haknya oleh bekas pemiliknya dengan pemberian ganti kerugian.¹⁷

Dengan kepastian hak setidaknya-tidaknya akan dapat dicegah sengketa tanah. Dengan sertipikat tanah, maka jelaslah tanah tersebut sudah terdaftar di Kantor Pendaftaran tanah sehingga setiap orang dapat mengetahui bahwa tanah tersebut telah ada pemiliknya. Demikian pula pendaftaran tanah yang dilakukan atas hak seseorang, mencegah klaim seseorang atas tanah, kecuali memang dia berhak dan dapat mengajukan

Ibid, h.130-134

ke pengadilan negeri setempat dengan asas membuktikan tentang kebenaran haknya itu sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yang negatif yang dianut dalam PP No. 24 Tahun 1997. Di dalam sistem publikasi negatif, Negara tidak menjamin kebenaran data yang disajikan. Contohnya sertipikat hak atas tanah, walaupun sudah didaftarkan pemegang hak masih dapat diganggu gugat.

Namun sistem pendaftaran tanah yang dianut di Indonesia adalah sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Hal ini dapat diketahui dari ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, yang menyatakan bahwa pendaftaran meliputi "pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat". Dalam Pasal 23, 32, dan 38 UUPA dinyatakan bahwa pendaftaran merupakan alat pembuktian yang kuat. Karena menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Kuat tidak berarti mutlak, namun lebih dari yang lemah sehingga pendaftaran berarti lebih menguatkan pembuktian pemilikan, akan tetapi tidak mutlak, yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi hukum dan bisa digugat sebagaimana dimaksud di dalam penjelasan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961.

Mengingat pemerintah menganut sistem negatif yang berarti pemilik terdaftar tidak dilindungi sebagai pemegang hak atas tanah yang sah menurut hukum. Dengan demikian, pendaftaran berarti pendaftaran hak yang tidak mutlak, sehingga hal ini berarti mendaftarkan perbuatan hukumnya yaitu peralihan haknya, dengan cara mendaftarkan akta

(*registration of deeds*). Sebaliknya, apabila ada perlindungan hukum bagi pemegang hak terdaftar yaitu tidak bisa diganggu gugat, maka pemegang hak yang terdaftar adalah pemegang hak yang sah menurut hukum sehingga pendaftaran berarti mendaftarkan status seseorang sebagai pemegang hak atas tanah (*registrarion of title*). Hal ini berkaitan dengan masalah arti hukum dari suatu pendaftaran hak ataupun pendaftaran peralihan hak atas tanah.¹⁸

Dalam sistem pendaftaran tanah yang negatif, yang memungkinkan pemegang hak terdaftar dapat diganggu gugat, maka alat pembuktian yang utama di dalam persidangan ialah akta PPAT dan Sertipikat. Sertipikat merupakan hasil akhir dari suatu proses penyelidikan riwayat penguasaan tanah yang hasilnya akan merupakan alas hak pada pendaftaran pertama dan proses-proses peralihan hak selanjutnya. Penyelidikan riwayat tanah dilakukan dengan menyelidiki surat-surat bukti hak, yang umumnya berupa akta-akta di bawah tangan (segel-segel) yang dibuat pada masa lampau atau surat-surat keputusan pemberian hak, balik nama (pencatatan pemindahan hak), didasarkan pula pada akta-akta Peraturan Pemerintah. Dengan demikian, akta-akta peralihan hak masa lampau dan yang sekarang, memegang peranan penting dalam menentukan kadar kepastian hukum sesuatu hak atas tanah.¹⁹

Namun dalam tujuan pendaftaran tanah selain memberikan kepastian hukum juga memberikan perlindungan hukum. Perlindungan

¹⁸ Adrian Sutedi, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Ed. 1, Cet. 2, Sinar Grafika, Jakarta, 2008, h.122-123

¹⁹ *Ibid*, h.123

hukum diberikan kepada pemegang hak yang sebenarnya sebagaimana asas *nemo plus iuris*. Asas *nemo plus iuris* merupakan asas dimana seseorang tidak dapat melakukan tindakan hukum yang melampaui hak yang dimilikinya, dan akibat dari pelanggaran tersebut adalah batal demi hukum. Batal demi hukum berakibat, perbuatan hukum tersebut dianggap tidak pernah ada dan karenanya tidak mempunyai akibat hukum dan apabila tindakan hukum tersebut menimbulkan kerugian, maka pihak yang dirugikan dapat meminta ganti rugi kepada pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum tersebut.²⁰

Di dalam perbuatan hukum hak atas tanah, asas *nemo plus iuris* dikenal asas itikad baik yaitu asas yang melindungi pemegang hak yang sebenarnya. Asas ini dalam hukum pertanahan mempunyai daya kerja untuk memberikan kekuatan pembuktian bagi peta dan daftar umum yang ada di Kantor Pertanahan. Penerapan asas ini memberikan perlindungan kepada pemegang hak yang sebenarnya sehingga selalu terbuka kemungkinan untuk mengadakan gugatan bagi pihak yang merasa memiliki dan dapat membuktikan kepemilikannya kepada pihak lain yang meskipun namanya telah terdaftar dalam daftar umum yang terdapat di Kantor Pertanahan. Dalam praktiknya, bukan rahasia lagi bahwa banyak masyarakat yang mengalami kesulitan untuk mendaftarkan tanahnya. Prosesnya lama dan biayanya mahal. Pelayanan kantor pertanahan dilihat dari aspek administrasi juga belum mampu

²⁰ Irawan Soerodjo, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Cet. 1, Arloka, Surabaya, 2003, h.189

memberikan kinerja yang diharapkan, yaitu pelayanan yang sederhana, aman, terjangkau dan transparan. Kenyataan yang terjadi adalah pelayanan yang masih lambat, sulit, mahal dan berbelit-belit serta memungkinkan terjadinya malpraktik. Sebagian pelayanan administrasi pertanahan yang diinginkan oleh masyarakat tidak sesuai dengan yang diberikan oleh pegawai kantor pertanahan.

Hal ini ditegaskan kembali dalam Instruksi Menteri Negara Agraria /Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1998 yang lebih menekankan pada (a). Transparansi Biaya, (b). Kejelasan dan kepastian waktu penyelesaian, dan (c). Kejelasan Prosedur dan persyaratan pelayanan.²¹ Untuk tiga point diatas, Belum sepenuhnya dilakukan oleh pegawai BPN.

Belum optimalnya pelaksanaan pendaftaran tanah karena adanya beberapa permasalahan, yakni sebagai berikut :

1. Kurang lengkapnya Standar Operasional Prosedural (SOP) dan standar produk (SP). SOP yang sudah terbit sampai saat ini yaitu manual pengukuran, sementara SP yang sudah ada, yaitu Standar produk Peta Dasar Pendaftaran, dan Standar produk Gambar Ukur dan Surat Ukur.
2. Sering munculnya berbagai kasus sertifikat ganda yang di akibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah terdaftar

²¹ Eggi Sudjana, **Peraturan Pertanahan 2003-2005 (PP 2004, PEPRES 2005, KEPRES 2003, Keputusan Bersama Menteri 2004, Surat Edaran BPN 2004)**, Durat Bahagia, Jakarta, 2006, h.105

dalam peta pendaftaran. Selain itu, banyak Kantor Pertanahan tidak menggunakan peta pendaftaran dengan sebenarnya.

3. Kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bisa dipetakan. Saat ini luas tanah non hutan yang sudah dibuat peta skala besar oleh BPN baru mencapai kurang dari 10%, sementara untuk kepentingan pajak bumi dan bangunan sudah terpetakan sekitar 30% dari luas non hutan.
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 mengamanatkan bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah harus sederhana, aman dan terjangkau. Namun hingga saat ini peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN (PMNA/Ka.BPN) No. 3 Tahun 1997 belum mencerminkan sifat sederhana, karena prosedur yang ditempuh dalam proses pendaftaran tanah sangat panjang dan makin mahal dengan terbitnya PP 46/2002 tentang tarif dan jenis pelayanan di bidang pertanahan.
5. Kecilnya jumlah bidang tanah yang terdaftar. Hingga saat ini bidang tanah yang sudah terdaftar baru mencapai sekitar 30 persen dari seluruh bidang tanah.
6. Banyaknya peraturan pertanahan lain yang bersifat komponen (unit kerja) yang kemudian menimbulkan pelaksanaan pendaftaran tanah

yang rumit. Masing-masing komponen menyusun peraturan, namun penyusunannya tidak terintegrasikan, sehingga menyebabkan pelayanan menjadi lambat, mahal dan tidak transparan.

7. Hingga saat ini belum ada kesatuan penafsiran mengenai definisi tanah adat dan tanah negara. Perbedaan penafsiran ini mengakibatkan timbulnya masalah-masalah di lapangan.²²

Di sisi lain, beberapa hambatan, dalam pendaftaran tanah adalah adanya pemekaran provinsi, kabupaten, kotamadya/kota, kecamatan dan desa. Keadaan ini tidak menguntungkan dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

Pada dasarnya tujuan pelayanan pendaftaran tanah adalah untuk meningkatkan kesejahteraan rakyat. Dalam mencapai tujuan tersebut sasaran pemerintahan dalam mengelola pertanahan adalah catur tertib pertanahan, yaitu tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup. Catur tertib pertanahan merupakan tugas yang tidak dapat dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional sendiri, tetapi merupakan tugas dan fungsi lintas departemen. Dari keempat tertib pertanahan diatas, salah satu sasaran yang cukup urgen adalah menyangkut Administrasi Pertanahan. Badan Pertanahan Nasional merupakan pelaku utama untuk tercapainya tertib administrasi pertanahan.

²² *Op.cit*, h.169

Salah satu cara yang sangat efektif dalam mewujudkan administrasi pertanahan adalah dengan menyelenggarakan pendaftaran tanah sistematis. Namun demikian hambatan yang dihadapi pemerintah sekarang dalam pelaksanaan kegiatan ini menyangkut pendanaan.

Selain untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, maka Badan Pertanahan Nasional sebagai organisasi publik mempunyai tugas pelayanan kepada masyarakat. Sebagai organisasi publik dan mendorong good governance, BPN sudah semestinya menciptakan pelayanan yang lebih transparansi, sederhana, murah dan akuntabilitasnya dapat dipertanggung jawabkan kepada publik.

2. Sanksi Dari Tidak Didaftarnya Peralihan Hak Atas Tanah Oleh PPAT.

Pelanggaran secara hukum bidang pertanahan yang sudah ditetapkan dapat dikenakan hukum pidana maupun hukum perdata. Akan tetapi, penyimpangan fungsi Kantor Pertanahan dalam melakukan pelayanan administrasi pertanahan belum memiliki aturan yang menjelaskan secara spesifik. Dalam Undang-Undang Pokok Agraria Nomor 5 Tahun 1960 memang sudah disebutkan dalam Pasal 52 ayat (2), bahwa peraturan pemerintah dan peraturan perundangan yang dimaksud dalam Pasal 19, 22, 24, 26 ayat (1), 46, 47, 48, 49 ayat (3), dan 50 ayat (2) dapat memberikan ancaman pidana atas pelanggaran peraturannya

dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 10.000,00.

Beberapa pasal tersebut terkait dengan administrasi pertanahan. Meninjau besarnya denda dan kurungan, sepertinya terlalu sederhana dengan kerugian yang dialami oleh masyarakat karena adanya malpraktik. Dengan demikian diperlukan sebuah peraturan perundangan yang mengatur secara lebih spesifik berkaitan dengan pelayanan administrasi pertanahan.

Namun dalam kenyataan, dalam PP No. 24 Tahun 1997 dan UU No. 5 Tahun 1960 mengatur secara jelas mengenai sanksi bagi PPAT apabila kepentingan pihak ketiga (masyarakat) tidak melakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 Pasal 62 yang mengatur mengenai sanksi bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikenakan 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 ketentuan-ketentuan tersebut.

Sanksi ini diberikan apabila PPAT dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditanda tangani akta yang bersangkutan, belum

menyampaikan ke Kantor Pertanahan. Karena PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar karena merupakan tanggung jawab dari PPAT yang bersangkutan. Sebagaimana diatur dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Sengketa-sengketa dalam menyalenggarakan pendaftaran tanah tetap pertama-tama diusahakan untuk diselesaikan melalui musyawarah antara pihak yang bersangkutan. Baru setelah usaha penyelesaian secara damai tidak membawa hasil, dipersilahkan yang bersangkutan menyelesaikannya melalui pengadilan. Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam peraturan pemerintah ini.

Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan dengan akta PPAT, diatasi dengan diadakannya ketentuan, bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya.

Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktik, tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan. Dari apa yang dikemukakan diatas jelaslah, bahwa Peraturan Pemerintah yang baru mengenai pendaftaran tanah ini di samping tetap melaksanakan pokok-pokok yang di gariskan oleh UUPA, memuat penyempurnaan dan

penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadi landasan hukum dan operasional bagi pelaksanaan pendaftaran tanah yang lebih cepat.

Selain sanksi yang telah dijelaskan diatas, adapun akibat hukum yang muncul kalau tidak dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Akibat hukumnya adalah tidak adanya kepastian hukum atas status tanah atau kepemilikan Hak Atas Tanah oleh pemiliknya. Misalnya terjadi sengketa di kemudian hari, maka status tanah daripada pemiliknya tidak dapat dibuktikan. Sementara dengan alat buktilah seseorang bisa atau dapat menghilangkan keraguan terhadap dirinya kepada orang lain atas tanah yang dimilikinya. Dalam hal ini para pihak yang bersengketa memerlukan alat bukti berupa sertipikat hak atas tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan setempat. Pada dasarnya pembuktian yang wajib dimiliki oleh pemegang hak selain sertipikat yang merupakan alat bukti formal yang berwujud, dapat juga berupa saksi dan persangkaan. Kekuatan pembuktian saksi terletak pada pertimbangan hakim. Karena kesaksian dari masing-masing saksi terlepas satu dari yang lain dan masing-masing berdiri sendiri-sendiri, namun karena bertepatan dan perhubungannya satu sama lain menguatkan suatu peristiwa tertentu.

Pembuktian dengan saksi dalam hukum pertanahan dipergunakan apabila bukti kepemilikan sebidang tanah berupa bukti tertulis tidak lengkap atau tidak ada, maka pembuktian hak dapat dilakukan dengan pernyataan oleh yang bersangkutan dan keterangan yang dapat dipercaya dari sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dari lingkungan masyarakat

setempat yang tidak mempunyai hubungan keluarga dengan yang bersangkutan sampai derajat kedua baik dalam kekerabatan ke atas maupun ke samping yang menyatakan bahwa yang bersangkutan adalah benar pemilik atas bidang tanah tersebut.²³

Kebenaran atas keterangan saksi-saksi atau keterangan yang diberikan tersebut, maka Panitia Ajudikasi berdasarkan Pasal 60 ayat (4) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sedangkan alat bukti persangkaan sebagaimana Pasal 1915 KUHPerdata merupakan kesimpulan-kesimpulan yang oleh Undang-Undang atau oleh hakim yang ditarik dari suatu peristiwa yang tidak dikenal. Persangkaan dibagi menjadi 2 (dua) yaitu persangkaan menurut undang-undang (persangkaan hukum) dan persangkaan yang bukan berdasar undang-undang (persangkaan hakim). Persangkaan menurut KUHPerdata merupakan suatu persangkaan yang didasarkan pada suatu ketentuan khusus undang-undang dihubungkan dengan perbuatan atau peristiwa tertentu. Sedangkan persangkaan yang bukan berdasar undang-undang atau persangkaan yang didasarkan atas kenyataan yang diatur pada Pasal 173 HIR, kekuatan pembuktiannya ada ditangan hakim dan persangkaan demikian merupakan "kesimpulan-kesimpulan yang ditarik

²³ *Op.cit*, h. 138

oleh hakim”.²⁴ Seperti yang telah dijelaskan pada awal bab 3 ini, kepastian hukum yang dimaksud adalah kepastian objek, kepastian subyek dan kepastian status tanah.

Alat bukti yang masih dipergunakan dalam pertanahan adalah sertipikat. Sertipikat memberi jaminan bahwa obyek tanahnya, subyek tanahnya dan status tanahnya yang tertera secara jelas dalam sertipikat adalah benar adanya. Selain itu, sertipikat adalah proses akhir dari pendaftaran tanah yang dimiliki oleh setiap pemegang hak atas tanah. Sertipikat merupakan alat bukti formal berdasarkan Pasal 1866 KUHPerdara. Dapat pula dipergunakan alat bukti lain berupa kesaksian seperti untuk keperluan-keperluan pendaftaran hak atas tanah yang berasal dari konvensi hak-hak lama berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 yang menentukan bahwa alat bukti yang dipergunakan selain bukti tertulis dipergunakan juga keterangan para saksi.

Sertipikat hak atas tanah sebagai alat bukti tertulis telah memenuhi persyaratan-persyaratan otensitas dan sebenarnya mempunyai kekuatan pembuktian sempurna, oleh karena penerbitan sertipikat hak atas tanah melalui proses yang merupakan suatu sistem dan mempunyai standar tertentu dan telah memberikan kesempatan yang cukup pada pihak yang merasa memiliki hak atas tanah tersebut untuk melawan data fakta maupun aspek yuridis untuk suatu jangka waktu yang cukup lama. Alat

²⁴ *Ibid*, h. 133

bukti yang kuat sebagaimana Pasal 32 ayat (1) harus diartikan dalam hak pihak lawan tidak dapat membuktikan sebaliknya maka sertipikat hak atas tanah harus dianggap sebagai alat bukti yang sempurna artinya tidak perlu didukung oleh bukti lain dan dengan pengecualian pihak yang melawan alat bukti sertipikat memiliki alat bukti sebaliknya yang juga otentik.²⁵

Dengan PP No. 24 Tahun 1997 maka masyarakat mempunyai bukti kepemilikan tanah yang pasti dan menjamin kepastian hukumnya. Selain itu, membantu mengurangi kesulitan-kesulitan atau hambatan-hambatan dari proses pendaftaran tanah. Dalam kalangan para ahli pendaftaran tanah bertujuan untuk kepastian hak seseorang, untuk menghindari suatu persengketaan perbatasan (dengan adanya surat ukur yang teliti dan cermat) dan untuk penetapan nilai perpajakan. Selain itu, dalam konteks yang lebih luas dengan pendaftaran tanah kita dapat mengetahui segala informasi bidang tanah tersebut (penggunaan, pemanfaatan, harga bangunan dan pajaknya).

Kepastian hukum merupakan suatu hal yang harus dimiliki oleh setiap masyarakat. Mengingat jaminan kepastian hukum sendiri timbul dari masyarakat sendiri selain dari Pemerintah, secara khusus pemegang hak atas tanah. Untuk mendapatkan kepastian hukum tersebut maka pemerintah mengeluarkan berbagai peraturan yang mengatur tentang kebijaksanaan pertanahan. Keterlibatan masyarakat secara tegas tidak

²⁵ *Op.cit*, h. 175

ditetapkan dalam pasal, namun terdapat dalam penjelasan umum UUPA angka IV mengenai dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum, yang berbunyi sebagai berikut : “sesuai dengan tujuannya, yaitu akan memberikan kepastian hukum maka pendaftaran itu diwajibkan bagi pemegang hak yang bersangkutan. Jika tidak diwajibkan maka diadakannya pendaftaran tanah, yang terang akan memerlukan banyak tenaga , alat dan biaya itu, tidak akan ada artinya”.

Dari penjelasan umum tersebut dapat disimpulkan bahwa keterlibatan rakyat dimaksudkan adanya kewajiban bagi para pemilik tanah mendaftarkan haknya. Walau tidak ditetapkan adanya sanksi apabila kewajiban itu tidak dilakukan, namun dapat menimbulkan konsekwensi, bahwa diadakannya pendaftaran tanah tidak akan memberikan manfaat bagi pemerintah maupun pemilik tanah.²⁶

Dari ketentuan Pasal 19 UUPA itu jelas bahwa tujuan pendaftaran tanah di Indonesia adalah untuk kepentingan pemerintah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum pemilikan tanah dengan melibatkan rakyat, bukan dalam pengertian dijalankan oleh rakyat. Jelaslah nampak bahwa tujuan pendaftaran tanah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum hak atas tanah., dimana keberhasilan pelaksanaan pendaftaran tanah yang peratura dasarnya telah ditetapkan dalam Pasal 19 UUPA, sangat tergantung pada peranan masyarakat terutama pemegang hak.

²⁶ *Op.cit*, h. 69

Pada dasarnya hubungan antara kepastian hukum hak atas tanah dan perlindungan hukum dapat disimpulkan bahwa kepastian hukum itu adalah sarana untuk memperoleh perlindungan hukum.

Perlindungan hukum itu sendiri merupakan upaya berdasarkan hukum, baik bersifat preventif maupun represif, agar sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat dapat memperoleh perlindungan hukum.



BAB IV

PENUTUP

1. Kesimpulan

- a. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran peralihan hak atas tanah maka pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh Kepala Pertanahan dalam prakteknya menggunakan akta yang dibuat oleh PPAT. Karena tanpa adanya akta PPAT, kepentingan dari pihak ketiga maupun Badan Pertanahan Nasional sendiripun tidak dapat dilakukan. Mengingat akta PPAT merupakan bukti yang diharuskan oleh Perundang-undangan sehubungan dengan adanya suatu perjanjian diantara para pihak yang melakukan perjanjian tersebut. Ini merupakan salah satu tugas dari PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan.
- b. Tujuan pendaftaran tanah adalah menjamin kepastian hukum. Kepastian hukum terhadap objek, subyek dan status tanah. Dengan kepastian hukum juga, setidaknya-tidaknya dapat mencegah sengketa tanah. Sengketa tanah merupakan akibat hukum dari tidak dilakukannya pendaftaran peralihan hak atas tanah oleh seseorang/badan terhadap yang lain. Yang mana menimbulkan sanksi bagi pihak-pihak yang bersengketa.

2. Saran

- a. Fungsi dan tugas antara Notaris dan PPAT pada prinsipnya adalah sama. Yaitu membuat akta otentik, yang merupakan perbuatan mengkonstantir keinginan para pihak. Secara nyata, profesi Notaris dan PPAT adalah profesi keahlian sehingga sebaiknya diberikan satu keputusan tetap bagi profesi Notaris dan PPAT. Agar Notaris dapat menjalankan kewenangannya sebagaimana PPAT. Yang diberikan oleh UU No. 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris dalam pasal 15 ayat (2) huruf f.
- b. Agar mengurangi konflik sengketa tanah antara pihak-pihak yang berkepentingan. Maka ada baiknya, masyarakat diberikan perluasan pengetahuan mengenai pertanahan melalui seminar-seminar dan tulisan-tulisan yang dibuat oleh BPN yang bekerjasama dengan Lembaga Masyarakat Adat dan Lembaga Swadaya Masyarakat. Selain itu, sanksi yang diberikan berupa ancaman pidana lebih dipertegas dengan tindakan sehingga membuat efek jera bagi masyarakat, agar tidak merugikan diri sendiri.

DAFTAR BACAAN

- Harsono, Boedi, 1962, **Hukum Agraria Indonesia**, Bagian Pertama. Jilid 1. Jakarta: Djambatan.
- _____. 2004, **Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah**, Jakarta: Edisi.
- Parlindungan, A.P. 1983, **Berbagai Aspek Pelaksanaan UUPA**, Bandung: Alumni.
- _____. 1990, **Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Cetakan Kedua, Bandung: Mandar Maju.
- _____. 1999, **Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Bandung: Mandar Maju.
- Sutedi, Adrian, 2008, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Edisi 1, Cetakan 2, Jakarta: Sinar Grafika.
- Soerodjo, Irawan, 2003, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia**, Cetakan pertama, Surabaya: Arloka.
- Sudjana, Eggi, 2006, **Peraturan Pertanahan 2003-2005 (PP 2004, PEPRES 2005, KEPPRES 2003, Keputusan Bersama Menteri 2004, Surat Edaran BPN 2004)**, Jakarta: Durat Bahagia.
- Sangsung, Florianus S.P., 2007, **Tata Cara Mengurus Sertifikat**, Cetakan 1, Jakarta: Visimedia.
- Saleh, Wantjik, 1982, **Hak Anda Atas Tanah**, Cetakan IV, Jakarta: Ghalia.
- Tobing, G.H.S. Lumban, 1999, **Peraturan Jabatan Notaris**, Jakarta: Erlangga.
- Wahid, Muchtar, 2008, **Memaknai Kepastian Hukum Hak Milik Atas Tanah**, Cetakan 1, Jakarta: Republika.
- Winarsih, Sri, **Fungsi PPAT dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah**, Yuridika, Vol. 18 No. 4 Juli-Agustus 2003.
- Sambutan Menteri Agraria/Kepala BPN pada Kongres XVI Ikatan Notaris Indonesia, Tgl 7 November 1996, Yogyakarta.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah