



UNIVERSITAS INDONESIA

PERTANGGUNGJAWABAN KEPALA DESA
MENGENAI DATA TANAH DALAM BUKU REGISTER TANAH
TINGKAT DESA DAN PERANANNYA DALAM PROSES
PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK
(Tinjauan Kasus Overlapping Penerbitan Sertipikat
Hak Milik Nomor 500/Cogreg, Kecamatan Ciseeng,
Kabupaten Bogor)

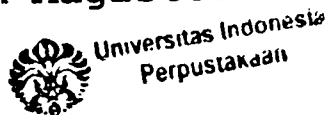
Tesis

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

SITI HARIYANI
NPM: 0606009276

Fakultas Hukum
Program Magister Kenotariatan



Depok, 3 Januari 2008



UNIVERSITY OF INDONESIA

THE HEAD RESPONSIBILITY COUNTRYSIDE ABOUT LAND DATA IN BOOK of
LEVEL GROUND REGISTER COUNTRYSIDE AND ITS ROLE IN COURSE OF LAND
REGISTRY IN SPORADIC

(Case Overview overlapping publication Certificate Property
Number 500/Cogreg, District Ciseeng, Sub-province Bogor)

THESIS

Submitted of Fulfill the Requirement of obtaining

Master of Notary

By

SITI HARIYANI

NPM : 0606009276

FACULTY OF LAW

MAGISTER OF NOTARY PROGRAMME

D E P O K January, 3rd 2008



UNIVERSITAS INDONESIA

PERTANGGUNGJAWABAN KEPALA DESA
MENGENAI DATA TANAH DALAM BUKU REGISTER TANAH
TINGKAT DESA DAN PERANANNYA DALAM PROSES
PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK
(Tinjauan Kasus Overlapping Penerbitan Sertipikat
Hak Milik Nomor 500/Cogreg, Kecamatan Ciseeng,
Kabupaten Bogor)

Tesis

Diajukan Untuk Memenuhi Syarat Guna Memperoleh
Gelar Magister Kenotariatan

Oleh:

SITI HARIYANI
NPM: 0606009276

Pembimbing

Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H.

Fakultas Hukum
Program Magister Kenotariatan

Depok, 3 Januari 2008

SURAT PERNYATAAN

Yang bertandatangan di bawah ini :

N a m a : SITI HARIYANI
N P M : 0606009276
Judul : PERTANGGUNGJAWABAN KEPALA DESA MENGENAI
DATA TANAH DALAM BUKU REGISTER TANAH
TINGKAT DESA DAN PERANANNYA DALAM PROSES
PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK
(Tinjauan Kasus Overlapping Penerbitan
Sertipikat Hak Milik Nomor 500/Cogreg,
Kecamatan Ciseeng, Kabupaten Bogor)

Menyatakan bahwa karya tulis atau Tesis saya ini merupakan karangan atau karya orisinal saya, dan bukan merupakan plagiat dari penulis/pengarang lain, dan saya bersedia bertanggung jawab dikenakan sanksi akademis atau dicabut gelar saya apabila dikemudian hari diketahui bahwa karya tulis atau Tesis ini merupakan plagiat, jiplakan atau menyuruh orang lain menuliskan untuk saya.

Demikian pernyataan ini dibuat dengan sebenarnya dan sejujurnya.

Depok, 3 Januari 2008
Yang menyatakan



(SITI HARIYANI)



UNIVERSITAS INDONESIA

PERTANGGUNGJAWABAN KEPALA DESA
MENGENAI DATA TANAH DALAM BUKU REGISTER TANAH
TINGKAT DESA DAN PERANANNYA DALAM PROSES
PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK
(Tinjauan Kasus Overlapping Penerbitan Sertipikat
Hak Milik Nomor 500/Cogreg, Kecamatan Ciseeng,
Kabupaten Bogor)

Tesis

Diajukan dan dipertahankan di hadapan Tim Penguji
pada tanggal 3 Januari 2008

Pembimbing Tesis

Ketua Program Magister Kenotariatan
Fakultas Hukum Universitas Indonesia

arwani Sidi Bakaroedin, S.H. Farida Prihatini, S.H., C.N., M.H.



UNIVERSITAS INDONESIA

Tesis ini diajukan oleh :

N a m a : SITI HARIYANI

N P M : 0606009276

Judul : PERTANGGUNGJAWABAN KEPALA DESA MENGENAI
DATA TANAH DALAM BUKU REGISTER TANAH
TINGKAT DESA DAN PERANANNYA DALAM PROSES
PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK
(Tinjauan Kasus Overlapping Penerbitan
Sertipikat Hak Milik Nomor 500/Cogreg,
Kecamatan Ciseeng, Kabupaten Bogor)

Telah berhasil dipertahankan dihadapan Dewan
Penguji dan telah diterima sebagai prasyarat untuk
memperoleh gelar Magister Kenotariatan (M.Kn.),
pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum
Universitas Indonesia.

Depok, 3 Januari 2008
Dewan Penguji

Ibu Farida Prihatini, S.H., M.H., C.N.
Ketua Sidang/Penguji

F. Prihatini
.....

Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H.
Pembimbing/Penguji

D. Bakaroesdin
.....

Ibu Arikanti Natakusumah, S.H.
Penguji

A. Natakusumah
.....

ABSTRAK

Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (Initial Registration) yang dilakukan terhadap tanah-tanah girik atau milik adat memerlukan data pendukung berupa Salinan Letter C, Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tidak Sengketa yang dikeluarkan oleh Kepala Desa yang diambil dari buku-buku register tanah tingkat desa yang memerlukan kecermatan pada saat pengisiannya, pemeliharaan dan penyimpanannya sehingga menjadi data yang dijamin kebenarannya. Hal ini menjadi tanggung jawab dari Kepala Desa karena apabila terdapat kekeliruan berdampak pada kesalahan data yang menjadi dasar pembuatan Surat Keterangan Riwayat Tanah dan Surat Keterangan Tidak sengketa, yang pada akhirnya juga berdampak pada kekeliruan data fisik dan data yuridis dalam penerbitan sertipikatnya. Hal ini dapat menimbulkan permasalahan tanah seperti overlapping / sertipikat ganda / tumpang tindih.

Kesalahan dalam mengeluarkan data tanah tersebut, seorang Kepala Desa dapat dimintai pertanggungjawaban baik secara pidana, perdata atau sanksi administratif berupa teguran, pemberhentian sementara atau tetap dari jabatan kepala desa berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005.

Untuk mengurangi terjadinya kesalahan data register tanah tingkat desa, perlu pembinaan, bimbingan dan penyuluhan sehingga meningkatkan pengetahuan aparat desa khususnya mengenai peraturan di bidang pertanahan dan administrasi pemerintahan, sedangkan untuk mengurangi terjadinya overlapping tersebut perlu kecermatan dan ketelitian dalam proses pendaftaran tanah khususnya pada pengukuran dan pemetaan di kantor pertanahan.

Untuk penyelesaian masalah overlapping tersebut, berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 Kantor Pertanahan dapat membatalkan sertipikat tersebut baik atas permohonan pihak yang berkepentingan ataupun berdasarkan kewenangan Pejabat Kantor Pertanahan.

ABSTRACT

Initial Registration that conducted to land/grounds girik or tradition property needs supporting data in the shape of Copy of Letter C, Bank statement of Land History and Bank statement "Free of Law Suit" that released by Kepala Desa (Head of Countryside) that taken from the books of land/ground register countryside level. Existing Data at register book referred, needed careful attention when its admission filling, its maintenance and repository until become veritable data. This condition becomes the responsibility of Kepala Desa because if mistaken in its admission fill up the affect to data mistake be at the bottom of Bank statement making Land History and Bank statement free of lawsuit, which is also affected to physical data and judicial formality data in publication certificate. The result in mistake in releasing such the Kepala Desa can be asked responsibility either through crime, civil or sanction administrative have the shape of exhortation, layoff or remain to be from head [position / occupation] countryside.

Mistakes of physical data and judicial formality, also resulted in the incidence [of] overlapping problem / overlap certificate or double certificate. Despite of other reasons the problem, a complete inexistence of land registry map specially when the government applied the Government ordinance Number 10 in 1961 and with Government ordinance Number 24 in 1997 possibilities overlapping can be minimized for by PP 24 / 1997 have been enabled usage modern technology in measurement and mapping.

For problem solution overlapping certificate, the Office of Land Affairs has the authority to cancel certificates, based on State's Minister rule of Agrarian Affairs / Head of National of land affairs Number 9 in 1999. The right of office of land affairs for cancellation this certificate is an applied system as used in land registry which is publication system negative, since the government does not gives guaranty for the data truth or explanation existing in certificate referred [as], then there is no rule of law for right owner and related to third party land/ground is referred [as]. Nevertheless, the system can be fix with existing principle in customary law. The institute rechtsverwerking that is do to its time can cause lose land right if pertinent during old ones did not labour it and its land/ground is referred [as] controlled other party pass by rights acquirement in good faith. With principle utility referred [as] then negative publication system that wearied also, contain positive elementary body.

KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur penulis panjatkan kepada Allah S.W.T., atas segala petunjuk dan bimbingan-Nya sehingga penulis dapat menyelesaikan penulisan Tesis ini sebagai salah satu syarat kelulusan pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Judul dan pembahasannya dalam tesis ini adalah tentang .
"PERTANGGUNGJAWABAN KEPALA DESA MENGENAI DATA TANAH DALAM BUKU REGISTER TANAH TINGKAT DESA DAN PERANANNYA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK (Tinjauan kasus overlapping penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 500/Cogreg, Kecamatan Ciseeng, Kabupaten Bogor)".

Tema dan permasalahan yang dibahas dalam tesis ini merupakan permasalahan yang penulis hadapi dalam menjalankan pekerjaan selaku notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Bogor, sehingga untuk pembahasan dan penyelesaiannya sangat tergantung pada dukungan, bantuan dan bimbingan dari berbagai pihak, khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor terutama dalam penyelesaian masalah

overlapping yang menjadi pokok permasalahan dalam tesis ini. Untuk itu penulis mengucapkan terima kasih yang tidak terhingga kepada yang terhormat :

1. Ibu DARWANI SIDI BAKAROEDIN, S.H., selaku Pembimbing dalam penulisan tesis ini;
2. Prof. Dr. PAULUS EFFENDI LOTULUNG, S.H., yang telah memberikan bimbingan, dorongan dan dukungan moril kepada Penulis agar segera menyelesaikan pendidikan pada Program Magister Kenotariatan ini.
3. Ibu penulis Hj.SITI HILMIAH atas doa dan nasehatnya;
4. Suami Penulis Drs.EMIL DAENG dan anak-anak, terima kasih atas perhatian dan pengertiannya;
5. Prof. HIKMAHANTO JUWANA, S.H., LL.M., Ph.D selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
6. Ibu FARIDA PRIHATINI, S.H., M.H., C.N., selaku Ketua Program Magister Kenotariatan, beserta jajarannya;
7. Ibu ARIKANTI NATAKUSUMAH, S.H., selaku Dosen Penguji tesis ini;
8. Bapak AGUS TARUNA, Kepala Sub Seksi Pengukuran dan Pemetaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang telah memberikan waktunya untuk diskusi dan memberikan solusi pada permasalahan overlapping;

9. Bapak BINSAR H. MANIK, Bapak MEDI LELELANGAN dan bapak SUKRI, seluruhnya staf Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, yang telah memberikan waktu untuk wawancara dan memberikan data yang mendukung penulisan tesis ini;
10. Bapak YODI ERMAYA M.S., Kepala Sub Bagian Pemerintahan Desa dan Bapak IRWAN PURNAWAN serta Bapak DONI RAMDHANI Staf Tata Pemerintahan pada Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, yang telah membantu dengan memberi waktu untuk wawancara dan data mengenai Kepala Desa di kabupaten Bogor;
11. Bapak EDI JUNAEDI dan YUSRI NURJAMAN, S.H., selaku Kepala Desa, yang bersedia memberikan data dan permasalahan yang dihadapi dalam menjalankan jabatan selaku Kepala Desa;
12. Pihak-pihak lain yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu.

Semoga apa yang diberikan berupa bantuan, dan bimbingan yang tulus mendapat balasan dari Allah S.W.T., Harapan Penulis, tesis ini dapat bermanfaat dan berguna bagi kita semua.

Depok, Desember 2007

Penulis

DAFTAR ISI

KATA PENGANTAR	I
ABSTRAK	III
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Pokok Permasalahan	13
C. Metode Penelitian	13
D. Sistematika Penulisan	15
BAB II PERTANGGUNGJAWABAN KEPALA DESA MENGENAI DATA TANAH DALAM BUKU REGISTER TANAH TINGKAT DESA DAN PERANANNYA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK	17
A. Peralihan hak atas tanah-tanah bekas milik adat	17
B. Proses pendaftaran tanah	28
C. Pertanggungjawaban Kepala Desa mengenai data-data tanah dalam Buku Register tanah tingkat Desa.	43

BAB III TINJAUAN KASUS OVERLAPPING PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 500 / COGREG, KECAMATAN CISEENG, KABUPATEN BOGOR.	57
A. Proses Jual Beli dan penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 500/Cogreg, Kecamatan Ciseeng, Kabupaten Bogor.	57
B. ANALISA PERMASALAHAN	61
BAB IV PENUTUP	71
A. Kesimpulan	71
B. Saran-saran	74
DAFTAR PUSTAKA	77
LAMPIRAN	81
BIOGRAFI PENULIS	

B A B I

PENDAHULUAN

A. Latar belakang

Dengan perkembangan ekonomi yang semakin pesat, maka semakin banyak pula tanah masyarakat yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi seperti melalui jual beli, sewa menyewa, jaminan hutang atau hubungan hukum lainnya baik dengan perorangan atau badan hukum. Oleh karena itu sangat diperlukan adanya perangkat hukum yang dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi masyarakat khususnya di bidang pertanahan.

Lahirnya Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tanggal 24 September 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah mengakhiri dualisme hukum pertanahan yang berlaku saat itu dan meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional, serta memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Pasal 19 ayat (1) UUPA menetapkan bahwa :

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah

diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan peraturan pemerintah. 1)

Dihadapkan kepada kebutuhan untuk melengkapi peraturan pelaksanaan UUPA, maka kebijaksanaan pertanahan baik dalam bidang penguasaan dan penatagunaan tanah, bidang hak atas tanah serta bidang pengukuran dan pendaftaran tanah, seyogjanya direncanakan berdasarkan suatu pola dengan urutan prioritas yang ditentukan berdasarkan pemenuhan kebutuhan masyarakat, dimulai dengan kebijaksanaan untuk memenuhi kebutuhan yang paling mendasar, tanpa mengabaikan perlunya diciptakan kebijakan yang menunjang perkembangan kebutuhan ekonomi yang dinamis. 2)

Pelaksanaannya adalah dengan dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1961 Nomor 28), tentang Pendaftaran Tanah, tanggal 23 Maret 1961. Pendaftaran tanah tersebut meliputi :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta-peta pendaftaran dan surat-surat ukur.

1) Indonesia, *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU Nomor 5 tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No.2043, Ps 19.

2) Maria S.W. Sumardjono, *KEBIJAKAN PERTANAHAN Antara Regulasi dan Implementasi*, Cet. 3, (Jakarta: Penerbit Buku Kompas, 2005), Hal.19-20.

Dengan adanya peta-peta pendaftaran dan surat ukur inilah dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah;

- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak atas tanah tersebut, termasuk hak jaminan atas tanah yang membebani tanah tersebut. Pendaftaran ini memberi keterangan baik tentang status haknya juga pemegang haknya;
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Hasil yang dicapai melalui pelaksanaan pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, belum sesuai dengan apa yang diharapkan. Sejak tahun 1982 sampai saat ini melalui program fotogrametris areal tanah untuk wilayah pemukiman yang sudah dipetakan pada peta baru mencapai 592.500 hektar yang meliputi 204 kota. Padahal areal pemukiman yang potensial tetapi belum dipetakan meliputi luas 4.456.413 Hektar. 3)

Dengan demikian peta-peta yang tersedia untuk wilayah pemukiman belum mencapai 12 persen dari luas wilayah

3)Soni Harsono, *Kebijakan di Bidang Pendaftaran Tanah Dalam Memasuki Pembangunan Jangka Panjang*, Cet. 1, (Yogyakarta : Andi Offset, 1999), hal.7.

pemukiman yang potensial, belum lagi ditambah wilayah pemukiman lainnya dan wilayah selain pemukiman.

Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan PP 10 / 1961, antara lain sebagai akibat belum tersedianya dana yang cukup dan pendaftaran tanah yang dilakukan secara sistematis memerlukan waktu yang lama, sehingga masih banyak tanah-tanah yang belum terdaftar.

Untuk mengurangi kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan pendaftaran tanah maka pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tanggal 8 Juli 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH, yang merupakan penyempurnaan PP 10 / 1961, dan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tanggal 8 Juli tahun 1997 tentang PENDAFTARAN TANAH.

Dalam PP 24 / 1997, penyempurnaan yang dilakukan berupa penegasan berbagai hal yang meliputi :

1. Pengertian pendaftaran tanah
2. Asas-asas dan tujuan penyelenggaraan Pendaftaran tanah yaitu memberikan kepastian hukum dan menghimpun serta menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis suatu bidang tanah.
3. Penegasan, penyederhanaan serta peningkatan tata cara

pendaftaran tanah.

4. Kemungkinan penggunaan teknologi modern dalam pengukuran dan pemetaan.
5. Kemungkinan pembukuan bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan.
6. Kekuatan pembuktian sertipikat 4)

Yang dimaksud Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. 5)

Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian

4) Arie S. Hutagalung, *Serba Aneka Masalah Tanah Dalam Kegiatan Ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*, Cet.2, (Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002), hal.272.

5) Indonesia, *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 tahun 1997, LN No. 50 tahun 1997, TLN No.3696, Ps.1. angka 1.

bangunan di atasnya, sedangkan Data Yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan hak pihak lain serta badan-badan lain yang membebaninya. 6)

Dalam pendaftaran tanah dikenal AJUDIKASI yaitu kegiatan yang dilaksanakan dalam rangka proses pendaftaran tanah untuk pertama kali, meliputi pengumpulan dan penetapan kebenaran data fisik dan data yuridis mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah untuk keperluan pendaftarannya.

Dengan demikian dalam PP 24 / 1997 terdapat penyempurnaan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 yaitu penegasan beberapa hal yang belum jelas dalam peraturan lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya yang disamping untuk memberikan kepastian hukum juga dimaksudkan untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan; prosedur pengumpulan data penguasaan tanah juga dipertegas dan dipersingkat serta disederhanakan.7)

6) *Ibid*, Pasal 1 angka 6 dan angka 7

7) Boedi Harsono, *Hukum Agraria di Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Cet.17, (Jakarta : Djambatan, 2006), hal.554

Data fisik dan data yuridis yang dikumpulkan dalam proses pendaftaran tanah salah satunya diperoleh dari data yang terdapat dalam buku register tanah tingkat desa / kelurahan. Hal ini menunjukkan betapa pentingnya data pertanahan yang tercatat dalam buku register tanah tingkat desa/kelurahan.

Yang dimaksud dengan buku register tanah tingkat desa atau kelurahan adalah suatu daftar tanah yang memuat mengenai subjek hak, objek hak, hak itu sendiri serta perbuatan hukum mengenai tanah, yang diselenggarakan oleh pemerintah desa / kelurahan termasuk peta desa (sekarang kelurahan).

Berdasarkan kebijaksanaan pemerintah dalam rangka pelaksanaan Undang-Undang Nomor 5 tahun 1979, tentang Pemerintahan Desa telah diambil langkah-langkah antara lain menyempurnakan struktur organisasi dan administrasi pemerintah desa, maka buku-buku register di tingkat desa meliputi :

- a. Buku tanah di desa/kelurahan
- b. Register pemilikan tanah
- c. Keputusan desa
- d. Buku perusahaan kas desa
- e. Buku peralihan hak tanah

Masalah yang dihadapi dalam pengumpulan data pertanahan adalah apakah data pertanahan tingkat desa telah diisi secara baik, benar, lengkap dan selalu mutakhir, serta terpelihara dengan baik. Sebab ada kemungkinan terhadap suatu bidang tanah, data yang ada hanya terdapat pada buku register tanah tingkat desa. Apabila data tersebut tidak terpelihara dengan baik membuka peluang terjadinya sengketa atau permasalahan tanah dikemudian hari dalam memastikan pemilik tanah yang sebenarnya atas bidang tanah yang belum bersertipikat, karena proses pemilikan dan penguasaan tanah khususnya di desa yang terjadi sebelum adanya UUPA, umumnya tidak didukung oleh bukti-bukti tertulis yang lengkap, karena peralihan hak (jual-beli, hibah, tukar menukar, pewarisan maupun pelepasan hak) dalam masyarakat desa cukup dilakukan di depan atau diketahui kepala desa yang bukan hanya bertindak selaku saksi tetapi juga dalam kedudukannya selaku kepala adat yang menanggung bahwa peralihan hak tersebut tidak melanggar hukum yang berlaku.

Peralihan hak dengan cara demikian tentunya mudah menimbulkan sengketa terutama karena tidak ada dibuatkan akta peralihan hak di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana disyaratkan dalam peraturan perundang-undangan bahwa "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". 8)

Sebagaimana dinyatakan oleh Soni Harsono "Disadari bahwa meningkatnya sengketa tanah selain disebabkan kebutuhan tanah untuk pembangunan yang terus meningkat, disebabkan juga karena data pertanahan secara lengkap belum tersedia pada tingkat desa/kelurahan". 9)

Data tanah yang ada pada register tanah tingkat desa / kelurahan itu menjadi data awal proses pendaftaran tanah secara sporadik. Yang dimaksud pendaftaran tanah secara sporadik adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa / kelurahan secara individual atau massal. 10)

Pada umumnya yang menjadi objek dari pendaftaran tanah

8) Indonesia, *PENDAFTARAN TANAH*, Opcit, Ps. 37 ayat (1).

9) Soni Harsono, *Loc cit.*

10) Boedi Harsono, *Opcit*, hal. 558.

secara sporadik di kabupaten Bogor adalah tanah-tanah milik adat, tanah garapan, tanah eks perkebunan atau tanah Negara baik melalui proses pengakuan hak ataupun permohonan hak.

Untuk proses tersebut diperlukan data pendukung diantaranya girik, atau salinan letter C yang diperoleh dari register buku tanah tingkat desa / kelurahan, sesuai dengan ketentuan dalam peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, Pasal 76. 11)

Girik tersebut sebenarnya merupakan surat pengenaan pajak dan tanda pembayaran pajak atau landrente atas nama pemilik tanah yang di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai bukti pemilikan tanah, oleh karena itu orang belum merasa aman bila girik dari tanah yang dibelinya belum dibalik nama ke atas namanya.

Sejalan dengan ketentuan bahwa hanya tanah yang berstatus hak milik adat yang dikenakan landrente atau Verponding Indonesia, serta adanya keinginan dan usaha orang untuk mempunyai petuk pajak dengan dirinya sebagai wajib pajak, membenarkan praktik untuk menggunakan data yang tercantum dalam petuk pajak sebagai petunjuk yang

11) Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda (Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia)*, Cet. 1, (Bandung : Mandar Maju, 2004), hal.7.

kuat mengenai status tanahnya sebagai tanah hak milik adat dan wajib pajak sebagai pemiliknya. Kenyataan tersebut dapat digunakan sebagai unsur pembantu dalam penegasan konversi hak milik adat menjadi hak milik menurut UUPA mengenai tanah-tanah yang dimintakan pendaftaran menurut PP 10/1961 dan PP 24/1997. 12)

Pendaftaran tanah yang dilakukan menghasilkan sertipikat hak atas tanah yang merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan didalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf C, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2), dan Pasal 38 ayat (2) UUPA.

Sertipikat hanya merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan tanda bukti yang mutlak / sempurna menurut ketentuan UUPA dan peraturan pemerintah yang melaksanakannya (PP 10/1961 dan PP 24/1997). Hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima (oleh Hakim) sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya. 13)

12) Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Cet. 10, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal.85.

13) Arie S.Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Cet. 1, (Jakarta : LPHI, 2005), hal.81.

Dalam kenyataannya tidak mudah melakukan pendaftaran tanah secara sporadik karena sebagian besar penguasaan atau pemilikan tanahnya tidak didukung oleh alat-alat pembuktian yang mudah diperoleh dan dapat dipercaya kebenarannya, oleh karena itu sering kali terjadi kesalahan dalam penerbitan sertifikatnya sehingga menimbulkan sengketa baik sengketa kepemilikannya maupun batas-batasnya atau bahkan terjadi tumpang tindih (*overlapping*) dari bidang tanah yang telah selesai pendaftaran tanahnya.

Yang dimaksud dengan tumpang tindih (*overlapping*) adalah atas satu bidang tanah telah diterbitkan dua sertifikat dengan nomor berbeda dengan luas dan atau atas nama orang yang sama atau berbeda. Sebagai contoh : Dalam penerbitan sertifikat hak milik nomor 500/ desa Cogreg, Kecamatan Ciseeng, Kabupaten Bogor, setelah selesai proses pendaftaran tanahnya beberapa waktu kemudian diketahui bahwa bidang tanah yang sama sudah memiliki sertifikat atas nama orang lain.

Bertitik tolak dari latar belakang permasalahan tersebut, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian sebagai bahan penulisan tesis dengan judul: **PERTANGGUNG JAWABAN KEPALA DESA MENGENAI DATA TANAH DALAM BUKU REGISTER TANAH TINGKAT DESA DAN PERANANNYA DALAM PROSES PENDAFTARAN**

TANAH SECARA SPORADIK (tinjauan kasus overlapping penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 500 / Cogreg, Kecamatan Ciseeng, Kabupaten Bogor).

B. Pokok permasalahan

Atas dasar latar belakang permasalahan sebagaimana telah diuraikan sebelumnya, maka permasalahan yang akan diteliti dapat dirumuskan sebagai berikut:

1. Mengapa terjadi sertipikat ganda atau overlapping ?
2. Bagaimana penyelesaian permasalahan atas penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 500/Cogreg, Desa Ciseeng, Kabupaten Bogor tersebut ?
3. Bagaimana pertanggung jawaban kepala desa atas data-data tanah yang diberikan dalam proses pendaftaran tanah khususnya yang berkaitan dengan penerbitan Sertipikat Hak Milik nomor 500/Cogreg, Desa Ciseeng, Kabupaten Bogor tersebut?

C. METODE PENELITIAN

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penulisan tesis ini adalah sebagai berikut :

1. Penelitian kepustakaan yang bersifat yuridis normatif yang bertujuan untuk memperoleh gambaran atas masalah yang disampaikan serta untuk melukiskan kondisi yang ada dalam masyarakat.

2. Penelitian diagnostik yaitu suatu penelitian yang dimaksudkan untuk mendapatkan keterangan mengenai sebab-sebab terjadinya suatu masalah.

3. Penelitian evaluatif yang bertujuan untuk memberikan penilaian atas kegiatan atau program yang telah dilaksanakan dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dan pencatatan buku register tanah ditingkat desa.

Berdasarkan metode penelitian yang dipergunakan tersebut, maka alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah studi dokumen yang dilakukan terhadap data sekunder terutama bahan hukum primer yang meliputi Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional serta peraturan-peraturan lain yang ada kaitannya dengan penelitian ini. Sedangkan data hukum sekunder yang dipakai meliputi buku-buku, artikel, data fisik dan yuridis yang dikeluarkan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dan data tanah berupa salinan girik atau letter C yang dikeluarkan berdasarkan buku register tanah yang ada di kantor desa. Dan untuk menunjang

studi dokumen tersebut juga dipergunakan wawancara dengan informan yaitu pemilik tanah dan kepala desa setempat serta pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Data yang telah diperoleh itu kemudian diolah, dianalisis dan dikonstruksi secara kualitatif kemudian hasilnya akan disampaikan dalam bentuk yang bersifat evaluatif.

D. SISTEMATIKA PENULISAN

Sistematika penulisan dalam tesis ini terdiri dari 4 Bab, masing-masing bab terdiri atas beberapa sub bab sesuai dengan pembahasan dalam bab yang bersangkutan, yaitu :

BAB I PENDAHULUAN

- A. Latar Belakang
- B. Pokok Permasalahan
- C. Metode Penelitian
- D. Sistematika Penulisan

BAB II PERTANGGUNGJAWABAN KEPALA DESA MENGENAI DATA TANAH DALAM BUKU REGISTER TANAH TINGKAT DESA DAN PERANANNYA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK.

- A. Peralihan Hak atas tanah-tanah Bekas Milik Adat.
- B. Proses Pendaftaran Tanah.

C. Pertanggungjawaban Kepala Desa mengenai data-data tanah dalam Buku Register tanah tingkat Desa.

BAB III TINJAUAN KASUS OVERLAPPING PENERBITAN

SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 500 / COGREG,
KECAMATAN CISEENG, KABUPATEN BOGOR.

A. Proses Jual Beli dan penerbitan sertipikat Hak Milik Nomor 500/Cogreg, Kecamatan Ciseeng, Kabupaten Bogor.

B. ANALISA PERMASALAHAN

BAB IV PENUTUP

A. Kesimpulan

B. Saran-saran

BAB II

PERTANGGUNGJAWABAN KEPALA DESA MENGENAI DATA TANAH DALAM BUKU REGISTER TANAH TINGKAT DESA DAN PERANANNYA DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH SECARA SPORADIK.

A. Peralihan hak atas tanah-tanah bekas milik adat.

Dalam kegiatan masyarakat terutama berkaitan dengan kegiatan ekonomi, banyak anggota masyarakat yang melakukan peralihan hak atas tanah antara lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar ataupun waris; Karena itu sangat diperlukan adanya perangkat hukum yang memberikan kepastian hukum bagi masyarakat khususnya di bidang pertanahan.

Pentingnya pengaturan masalah tanah ini karena sebagaimana menurut Soerjono Soekanto, "Sebagai salah satu unsur essensial pembentukan negara adalah tanah. Tanah memegang peran vital dalam kehidupan dan penghidupan Negara yang bersangkutan. Lebih-lebih yang bercorak agraris, pemanfaatan tanah sebesar-besarnya untuk kemakmuran rakyat".¹⁴⁾

¹⁴⁾ Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta : Rajawali), hal. 192.

Untuk peralihan hak (khususnya jual beli) atas tanah yang belum bersertipikat harus memenuhi persyaratan yang pada umumnya berlaku pada peralihan hak, yaitu :

a. Syarat Materiil, yang meliputi :

1. Syarat Subjektif yaitu pihak yang mengalihkan adalah pemilik atau pemegang hak atas tanah, berhak mengalihkan, dan cakap melakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah tersebut, serta yang menerima pengalihan adalah pihak yang diperkenankan menerima pengalihan tersebut.

2. Syarat Objektif yaitu tanah yang menjadi objek peralihan hak tidak ada larangan untuk diperalihkan, mempunyai surat-surat yang menjadi dasar kepemilikannya, tidak menjadi objek sengketa.

b. Syarat Formil, yaitu setelah dipenuhinya syarat materiil, maka PPAT dapat membuat akta peralihan haknya dengan dihadiri dan ditandatangani oleh para pihak dan dua orang saksi, yang salah satunya adalah kepala desa/lurah.

Dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan bahwa PPAT wajib menolak membuat akta mengenai bidang tanah yang belum bersertipikat atau belum terdaftar bila kepadanya tidak disampaikan :

1. Surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat

(1) PP 24 / 1997 atau surat keterangan Kepala Desa

/Kelurahan yang menyatakan, bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); atau

2. Surat Keterangan yang menyatakan, bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat dari kantor pertanahan atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan kantor pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan.

Dalam Hukum Adat, peralihan hak mengenai tanah atau transaksi tanah, dikenal dua macam, pertama yang merupakan perbuatan hukum sepihak dan kedua yang merupakan perbuatan hukum dua pihak. Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum sepihak, sebagai contoh pendirian suatu desa dan pembukaan tanah oleh seorang warga persekutuan. Transaksi tanah yang bersifat perbuatan hukum dua pihak adalah pengoperan ataupun penyerahan dengan disertai pembayaran kontan dari pihak lain pada saat itu juga. Dalam hukum tanah, perbuatan hukum ini disebut transaksi jual (di Jawa disebut adol atau sade).¹⁵⁾

Pengertian jual beli tanah atau transaksi/pemindahan

¹⁵⁾ Adrian Sutedi, *Peralihan hak atas tanah dan pendaftarannya*, Cet. 1, (Jakarta : Sinar Grafika, 2007), hal. 39

Hak tanah dalam hukum adat adalah suatu perbuatan pemindahan hak atas tanah yang bersifat terang dan tunai. Terang berarti bahwa pemindahan hak tersebut harus dilakukan di hadapan kepala adat yang berperan sebagai pejabat, sedangkan tunai ialah perbuatan pemindahan hak dan pembayaran dilakukan secara serentak".¹⁶⁾

Berbeda dengan pengertian jual beli menurut Kitab Undang-Undang Hukum Perdata dalam Pasal 1457, Jual beli adalah suatu persetujuan, dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu kebendaan dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.

Menurut Subekti, yang dimaksud jual beli adalah suatu perjanjian bertimbang balik dalam mana pihak yang satu (sipenjual) berjanji untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang, sedang pihak lain (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak milik tersebut.¹⁷⁾

Karena sebagian besar tanah-tanah di pedesaan merupakan tanah-tanah yang belum dilakukan pendaftaran

16) Tim Pengajar Hukum Adat, Seri Buku Ajar *HUKUM ADAT (HUKUM KEBENDAAN DAN PERIKATAN ADAT)*, Universitas Indonesia, tahun 2000, hal 20.

17) Subekti, *Aneka perjanjian*, Cet.10, (Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995), hal 1.

tanah artinya merupakan tanah yang belum bersertipikat yang pada umumnya berupa tanah bekas milik adat maka untuk peralihan haknya perlu peranan Kepala Desa dalam menyaksikan peralihan hak tersebut baik selaku kepala adat juga selaku pejabat yang menjamin bahwa peralihan hak tersebut telah dilakukan secara benar dan tidak melanggar hak orang lain.

Karenanya sebelum adanya UUPA, peralihan hak atas tanah bekas milik adat tersebut cukup dilakukan di hadapan kepala adat (Kepala Desa) yang berarti bahwa peralihan hak tersebut telah dilakukan secara sah, karena secara adat peralihan hak tersebut cukup dilakukan secara tunai dan terang.

Menurut Ter Haar "Pembantuan dari penghulu-penghulu rakyat untuk melaksanakan suatu perbuatan hukum (Rechtshandeling) yang menimbulkan suatu perubahan yang diinginkan dalam ketertiban hukum dan yang berhak atas perlindungan hukum maka ia harus dilaksanakan dengan pembantuan penghulu-penghulu rakyat atau kepala-kepala dusun yang tugasnya itu (di Jawa) disebut dengan perkataan yang menunjukkan bahwa mereka itu *menanggung (tanggung)* bahwa perbuatan itu sudah cukup tertib dan sudah cukup sah menurut hukumnya. Mereka menjadikan perbuatan itu sampai kelihatan

oleh umum, mengangkatnya sampai ketertiban hukum umum, menjadikannya terang dan tidak gelap, peteng". 18)

Mengenai perlunya peranan kepala desa dan fungsinya dalam peralihan hak tanah bekas milik adat ada beberapa pendapat :

a. Ter Haar menyatakan : "Bila perjanjian itu dilaksanakan di luar pengetahuan penghulu masyarakat maka ia tak ditingkatkan sampai ketertiban hukum, tak berlaku terhadap pihak ketiga, dan sipenerima oleh dunia luar tak diakui sebagai yang berhak atas tanah juga dalam hubungan kedua belah pihak maka bila timbul perselisihan mengenai hak atas tanah-tanah risikonya ada pada sipenerima yang tidak menerimanya dengan terang". 19)

b. Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi menyatakan :

"...dengan disaksikan Kepala Desa yang fungsinya adalah untuk : a) Menjamin kebenaran tentang status tanahnya, pemegang haknya, keabsahan bahwa telah dilaksanakan dengan hukum yang berlaku ('terang').

18) Ter Haar, terjemahan Soebakti Poesponoto, *Asas-asas dan susunan Hukum Adat*, Cet. 9, (Jakarta : Pradnya Paramita, 1987), hal.84.

19) *Ibid*, hal. 85

b)Mewakili warga desa (unsur publisitas)".²⁰⁾

c. Menurut Iman Soetignjo, pengertian terang dijelaskan sebagai berikut : Mengalihkan hak atas tanah menurut hukum adat, harus dengan dukungan (medewerking) kepala suku / masyarakat hukum /desa agar perbuatan 'terang', dan sahnya (rechtsgeldigheid) ditanggung kepala tersebut. ²¹⁾

d. Subekti menyatakan :

"Oleh karena adagium 'pembeli beritikad baik harus dilindungi' dalam hukum adat dikenal tidak hanya dalam lalu lintas barang bergerak saja, tetapi mengenai semua macam barang, bergerak atau tidak bergerak, maka sebaiknya ketentuan tersebut dinyatakan berlaku untuk semua macam barang. Kemudian dalam hal ini juga pengalaman dan yurisprudensi perlu diperhatikan, antara lain yurisprudensi perihal kehadiran seorang pejabat (Kepala Desa) dalam transaksi-transaksi, yang membuat transaksi - transaksi itu 'terang', karenanya perlu

20)Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *Pembeli beritikad baik dalam konteks jual beli menurut ketentuan hukum Indonesia*, Hukum & Pembangunan, Nomor 1, Tahun ke-35, hal. 32

21) Iman Soetignjo dikutip oleh J.Kartini Soedjendro, *Perjanjian peralihan hak atas tanah yang berpotensi konflik*, (Yogyakarta : Kanisius, 2001), hal.50

dicantumkan dalam suatu ketentuan yang menyatakan bahwa apabila suatu transaksi dilakukan di muka seorang pejabat, maka para pihak dapat dianggap beritikad baik". 22)

Setelah adanya UUPA dan peraturan pelaksanaannya yaitu PP 10 / 1961 juncto PP 24 / 1997, 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.

Karenanya sejak tanggal 24 September 1961, berdasarkan peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan dibuatkan akta peralihan haknya dan selanjutnya dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 dan Pasal 22 PP 10 / 1961 juncto Pasal 37 ayat (1) PP 24 / 1997, sehingga untuk hal ini dapat dikatakan bahwa "terhitung

22) Subekti, Kumpulan karangan hukum perikatan, arbitrase dan Peradilan, (Bandung : Alumni, 1980), hal. 12.

mulai tanggal 24 September 1961 tata cara jual beli tanah menurut norma-norma hukum adat tidak berlaku lagi, adapun yang masih berlaku adalah prinsip-prinsip atau asas-asas jual beli tanah menurut hukum adat terutama berkenaan dengan peralihan hak". 23)

Untuk proses peralihan hak tersebut diperlukan data-data mengenai tanah yang berupa pipil, ketitir, petuk, girik atau letter C, yang diperoleh dari buku register tanah tingkat desa / kelurahan. Girik tersebut sebenarnya merupakan surat pengenaan pajak dan tanda pembayaran pajak atau landrente atau IPEDA yang di kalangan rakyat dianggap dan diperlakukan sebagai bukti pemilikan tanah; untuk hal ini ditegaskan dalam Keputusan Mahkamah Agung tanggal 10 Februari 1960 Nomor 34/K/Sip/1960 bahwa :

Surat petuk pajak bumi bukan merupakan suatu bukti mutlak bahwa sawah sengketa adalah milik orang yang namanya tercantum dalam petuk pajak bumi tersebut, akan tetapi petuk itu hanya merupakan suatu tanda siapakah yang harus membayar pajak dari sawah yang bersangkutan. 24)

Sehingga "persoalan tentang IPEDA ini tidak hanya berkaitan dengan soal pajak atau soal keuangan negara saja tetapi

23) Arie S. Hutagalung dan Suparjo Sujadi, *Op.cit*, hal 35

24) Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Cet.15, (Jakarta : Djambatan, 2002), hal.85

juga menyangkut soal pertanahan dan benda-benda yang ada di atas atau di dalamnya. Hal mana berarti pengaturan-pengaturan tentang IPEDA ini berhubungan erat sekali dengan soal pertanahan, kehutanan, pertambangan, perkebunan dan lain sebagainya". 25)

Mengenai Girik, letter C atau petuk itu sendiri berdasarkan Surat Edaran Menteri Keuangan melalui Dirjen Pajak No. SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 melarang Kantor Pajak Bumi dan Bangunan menerbitkan girik, petuk pajak bumi atas permintaan seseorang atau badan untuk digunakan sebagai bukti hak dan Surat Edaran No. SE-32/PJ.6/1993, tanggal 10 Juni 1993 yang salah satu isinya melarang menjadikan girik dan sejenisnya sebagai dasar status hukum / hak atas peralihan hak atas tanah. Akan tetapi dalam kehidupan sehari-hari masyarakat merasa belum merasa aman apabila letter C atau giriknya belum dibalik nama ke atas namanya, sehingga untuk peralihan hak atas tanah bekas milik adat diperlukan Letter C atau girik, juga keterangan dari Kepala Desa mengenai tanah tersebut, keterangan mana oleh Kepala Desa / Lurah diberikan

25) Abdurrahman, *Tebaran Pikiran mengenai Hukum Agraria*, (Bandung : Alumni, 1985), hal. 231

berdasarkan catatan-catatan yang terdapat pada buku-buku register tanah tingkat desa khususnya buku tanah, buku register pemilikan tanah dan buku peralihan hak atas tanah.

Dari catatan-catatan pada buku-buku tersebut Kepala Desa/Lurah mengeluarkan Surat Keterangan Tidak Sengketa, dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang berisi mengenai subjek (pemilik tanah), status tanah, letak, luas dan batas-batasnya serta mengenai peralihan haknya apabila sebelumnya ada peralihan hak dari pemilik-pemilik sebelumnya baik dengan akta peralihan haknya secara di bawah tangan seperti segel ataupun dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dengan demikian terlihat betapa pentingnya data yang terdapat pada buku register tanah di tingkat desa, sehingga sangat perlu diperhatikan cara-cara pengisiannya serta pemeliharaan data tersebut sehingga menjadi data tanah yang benar, dapat dipertanggung jawabkan dan selalu mutakhir, karena apabila ada kesalahan dalam pengisian buku-buku register tanah tersebut dapat menimbulkan permasalahan atau sengketa tanah di kemudian hari.

Selanjutnya untuk peralihan hak atas tanah yang belum bersertipikat tersebut dilakukan di hadapan Pejabat Pembuat Akta tanah dengan dibuatkan akta peralihan haknya sebagai

syarat untuk dapat dilakukan pendaftaran di kantor pertanahan. Akta peralihan hak atau Akta PPAT tersebut merupakan salah satu sumber data dan menjadi dasar pendaftaran tanah, karenanya PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum tersebut. Sebagaimana disebutkan dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 tahun 1989 dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, telah ditekankan beberapa perbuatan hukum yang menjadi tanggung jawab PPAT yaitu :

1. Mengenai kebenaran dari kejadian yang termuat dalam akta, misalnya mengenai jenis perbuatan hukum yang dimaksud oleh para pihak, mengenai sudah dilakukannya pembayaran dalam jual beli, dan lain sebagainya;
2. Mengenai objek perbuatan hukum, baik data fisik maupun data yuridisnya;
3. Mengenai identitas para penghadap yang merupakan pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum. 26)

B. Proses Pendaftaran Tanah.

Pendaftaran tanah yang dilakukan untuk tanah-tanah yang

26) Adrian Sutedi, *Op.Cit*, halaman 93

belum bersertipikat khususnya berupa tanah bekas milik adat adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali (Initial Registration), yaitu kegiatan pendaftaran yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP 10 / 1961 dan PP 24 / 1997.

Tentang pendaftaran tanah khususnya tanah milik adat dapat melihat pada bagian akhir penjelasan umum angka III UUPA yang berbunyi "adapun hak-hak yang ada pada mulai berlakunya undang-undang ini semua akan dikonversikan menjadi salah satu hak yang baru menurut UUPA". Yang dimaksud konversi adalah perubahan hak-hak atas tanah dari hak-hak lama yaitu hak-hak atas tanah yang ada sebelum UUPA menjadi hak-hak baru yang diatur dalam UUPA. Hak-hak lama meliputi hak-hak yang diatur dan tunduk pada hukum adat dan hukum barat (BW).

Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan secara sporadis. Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan. Pada daerah atau wilayah yang tidak dilakukan pendaftaran tanah secara sistematis, pada umumnya masyarakat atas prakarsa atau

inisiatif sendiri melakukan pendaftaran tanah atas bidang tanah miliknya, dengan melakukan pendaftaran tanah secara sporadik. Yang dimaksud dengan 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. Dalam pendaftaran tanah secara sporadik pihak-pihak yang terlibat antara lain Kepala Kantor Pertanahan yang dalam pelaksanaannya dibantu Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu dan Kepala Desa / Lurah.

Kegiatan dan pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali meliputi :

- a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik, yaitu meliputi:
 - 1.pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - 2.Penetapan batas bidang-bidang tanah;
 - 3.pengukuran dan penetapan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
 4. Pembuatan daftar tanah; dan
 - 5.Pembuatan surat ukur.
- b. Pengumpulan dan pengolahan data yuridis serta pembukuan haknya
- c. Penerbitan sertipikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis, dan

e. Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

Tujuan diadakan pendaftaran tanah adalah untuk :

- a. Memberikan kepastian hukum serta perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah atau hak-hak lain yang telah terdaftar sehingga pemegang hak bersangkutan dapat dengan mudah membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Untuk itu diberikan kepadanya sertipikat hak atas tanah sebagai tanda bukti hak;
- b. Sebagai informasi bagi pihak-pihak yang hendak melakukan perbuatan hukum terhadap suatu bidang tanah dan atau bangunan di atasnya;
- c. Menciptakan tertib administrasi pertanahan sebagai bagian dari tertib administrasi pemerintahan.

Ada beberapa indikator untuk melihat keberhasilan pemerintah dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan antara lain :

1. Diketahuinya siapa yang memiliki/menguasai sesuatu bidang tanah, dan jenis penggunaan tanah.
2. Bagaimana hubungan hukum antara bidang tanah dengan yang menguasai bidang tanah.
3. Berapa luas suatu bidang tanah yang dimiliki oleh orang atau badan hukum.

4. Dimana letak tanah tersebut yang dapat dipetakan berdasarkan suatu system proyeksi peta yang dipilih, sehingga dapat dihindari tumpang-tindih sertipikat.
5. Informasi yang disebutkan pada angka 1, 2, 3 dan 4 di atas dikelola dalam system informasi pertanahan yang memadai.
6. Penyimpanan dokumen yang tertib, teratur, dan terjamin keamanannya,
7. Terdapat prosedur tetap yang sederhana, cepat namun akurasi terjamin. 27)

Dalam mengajukan permohonan pendaftaran tanah secara sporadik data yuridisnya dibuktikan dengan alat-alat bukti di antaranya berupa bukti-bukti kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Penjelasan Pasal 24 ayat (1) PP 24/1997, yang dapat berupa:

- a. Grosse Akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan Overschrijvings Ordonnantie (Staatsblad 1834-27), yang dibubuhi catatan, bahwa hak eigendom yang bersangkutan dikonversi menjadi hak milik; atau
- b. Grosse akta hak eigendom yang diterbitkan berdasarkan

27). *Ibid* , hal. 165

Ordonantie tersebut sejak berlakunya UUPA sampai tanggal pendaftaran tanah dilaksanakan menurut PP 10/1961 di daerah yang bersangkutan; atau

- c. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan swapraja yang bersangkutan; atau
- d. Sertipikat Hak Milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 tahun 1959; atau
- e. Surat Keputusan Pemberian Hak Milik dari pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebutkan di dalamnya; atau
- f. Akta pemindahan hak yang dibuat di bawah tangan, yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat / Kepala Desa/Kelurahan, yang dibuat sebelum berlakunya PP ini; atau
- g. Akta Pemindahan hak yang dibuat PPAT, yang tanahnya belum dibukukan; atau
- h. Akta Ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan PP 28/1977; atau
- i. Risalah lelang yang dibuat pejabat lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan; atau

- j. Surat penunjukan atau pembelian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil pemerintah atau Pemerintah Daerah; atau
- k. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, ketitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya PP 10/1961; atau
- l. Surat Keterangan Riwayat Tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan; atau
- m. Lain-lain bentuk alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga sebagaimana dimaksud dalam Pasal II, Pasal IV dan Pasal VII Ketentuan-ketentuan Konversi UUPA.

Kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997, prosedurnya sebagai berikut :

1. Pendaftaran permohonan dengan menyerahkan asli akta jual beli (lembar kedua) berikut lampirannya dan membayar biaya permohonan.
2. Pengukuran, untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik, yang meliputi kegiatan :
 - a. Pengukuran dan Pemetaan;
 - b. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
 - c. Penetapan batas Bidang tanah, dimana pihak penjual dan pembeli hadir untuk menunjukkan batas-batas bidang

tanah kepada petugas Kantor Pertanahan, termasuk meminta tanda tangan tetangga batas tanah sebagai bukti persetujuan atas batas-batas tanahnya.

3. Pengumpulan dan penelitian data yuridis bidang tanah.
4. Pengumpulam Data Fisik, Data Yuridis, dan pengesahannya.
Data fisik dan data yuridis tersebut selama 60 (enam puluh) hari diumumkan di Kantor Desa dan Kantor Pertanahan untuk memberi kesempatan kepada masyarakat atau pihak yang berkepetingan mengajukan keberatan. Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis oleh Kepala Kantor Pertanahan disahkan dengan suatu berita acara.
5. Penegasan konversi dan pengakuan hak, yaitu :
 - a. Bila hak atas bidang tanah mempunyai bukti tertulis lengkap atau tidak lengkap tetapi ada keterangan saksi maupun pernyataan yang bersangkutan dan tanahnya dikuasai yang bersangkutan atau oleh orang lain dengan itikad baik serta tidak ada gangguan, maka oleh kepala Kantor Pertanahan ditegaskan konversinya menjadi hak milik atas nama pemegang hak yang terakhir dengan memberi catatan tertentu;
 - b. Bila hak atas bidang tanah tidak ada bukti kepemilikan secara tertulis, tetapi dapat dibuktikan

dengan kenyataan bahwa yang bersangkutan menguasai secara fisik selama 20 tahun berturut-turut, maka oleh Kepala Kantor Pertanahan diakui sebagai hak milik dengan memberi catatan tertentu.

Baik penegasan konversi maupun pengakuan hak ini Kepala Kantor Pertanahan tidak mengeluarkan Surat Keputusan (SK).

6. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti dan berita acara pengesahan hak atas bidang tanah, yaitu :

a. Untuk bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tidak ada sengketa, maka dilakukan pembukuan dalam buku tanah sesuai ketentuan Pasal 29 PP 24 / 1997;

b. Untuk bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya belum lengkap dilakukan pembukuan dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap. Catatan ini dihapus bila telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan atau telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan mengenai data yang dibukukan;

c. Untuk bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan, maka pembukuan dalam buku

tanahnya diberi catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk mengajukan keberatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 90 (Sembilan puluh) hari dihitung sejak disampaikan pemberitahuan tersebut. Catatan tersebut dihapus bila telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau diperoleh Putusan Pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mengenai sengketa yang bersangkutan; atau setelah 90 (Sembilan puluh) hari sejak disampaikan pemberitahuan tertulis tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke Pengadilan.

- d. Untuk bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah Pengadilan untuk status quo dan tidak ada penetapan penyitaan dari pengadilan, dilakukan pembukuan dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa serta hal-hal yang disengketakan. Catatan tersebut dihapus bila : telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa atau telah diperoleh putusan yang

berkekuatan hukum tetap mengenai apa yang disengketakan;

- e. Untuk bidang tanah yang data fisik dan data yuridisnya disengketakan dan diajukan ke Pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau ada penetapan penyitaan dari Pengadilan, maka dibukukan dalam buku tanahnya dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan diberi catatan mengenai hal-hal lain yang disengketakan serta dicatat adanya perintah status quo atau penyitaan tersebut. Penyelesaian pengisian buku tanah dan penghapusan catatan tersebut dilakukan bila : setelah ada penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau diperoleh putusan pengadilan yang telah berkekuatan hukum tetap mengenai apa yang disengketakan dan pencabutan status quo atau sita dari pengadilan.

7. Penerbitan Sertipikat

Sertipikat diterbitkan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika di dalam buku tanah masih ada catatan-catatan yang menyangkut data fisik dan data yuridis maka penerbitan sertipikat tersebut ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus.

Sertipikat sebagai hasil dari pendaftaran tanah tersebut merupakan tanda bukti atau alat pembuktian yang kuat sebagaimana dinyatakan dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) huruf c, Pasal 23 ayat (2), Pasal 32 ayat (2) dan Pasal 38 ayat (2) UUPA, karena itu keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada pembuktian yang membuktikan sebaliknya, sehingga di kemudian hari apabila ternyata data pendaftaran tanah tidak benar maka dapat dilakukan perubahan atau perbaikan. Hal ini menunjukkan bahwa sistem pendaftaran tanah yang dianut baik oleh PP 10 / 1961 dan PP 24 / 1997 adalah sistem publikasi negatif.

Sistem ini mempunyai kelemahan terutama yang berkaitan dengan kepastian hukum bagi pemegang hak yang namanya terdaftar dalam sertipikat dan pihak ketiga yang berkaitan dengan tanah tersebut serta pemerintah tidak menjamin kebenaran data atau keterangan dalam sertipikat tersebut.

Berbeda dengan sistem publikasi negatif, pada sistem publikasi positif, suatu sertipikat tanah yang diberikan berlaku sebagai tanda bukti hak atas tanah yang mutlak, serta merupakan satu-satunya tanda bukti hak atas tanah.

Karakteristik sistem publikasi yang positif ini adalah sebagai berikut :

1. Pendaftaran tanah/pendaftaran hak atas tanah menjamin dengan sempurna bahwa nama yang terdaftar dalam buku tanah tidak dapat dibantah dan tidak dapat diganggu gugat, meskipun ia ternyata bukan pemilik yang berhak atas tanah tersebut. Memberikan kepercayaan yang mutlak kepada buku tanah.
2. Petugas pendaftaran tanah/Pejabat-pejabat balik nama tanah dalam sistem ini memainkan peranan yang sangat aktif. Petugas/pejabat tersebut menyelidiki apakah hak atas tanah yang dipindahkan itu dapat didaftar atau tidak. Mereka menyelidiki identitas para pihak, wewenangnya, dan apakah formalitas-formalitas yang disyaratkan telah dipenuhi ataukah tidak.
3. Hubungan hukum antara hak dari orang yang namanya terdaftar dalam buku tanah dengan pemberi hak sebelumnya terputus sejak hak itu didaftar. 28)

Untuk perbaikan kelemahan sistem publikasi negatif tersebut, sebagaimana dinyatakan oleh Arie S. Hutagalung "...perbaikan sistem pendaftaran tanah tersebut sebenarnya

28) *Ibid*, hal. 178

sudah dilaksanakan pemerintah dengan memasukkan tendensi yang mengarah kepada sistem publikasi positif dalam lingkup pengaturan prosedur pengumpulan data sampai penyajian data fisik dan data yuridis yang diperlukan serta pemeliharaannya dan penerbitan sertipikat haknya, biarpun sistem publikasinya negatif, tetapi kegiatan-kegiatan yang bersangkutan dilaksanakan secara seksama agar data yang disajikan sejauh mungkin dapat dipertanggung jawabkan kebenarannya, ... "29)

Untuk perlindungan hukum bagi pemegang sertipikat, Pasal 32 ayat (2) PP 24/1997, menyatakan bahwa dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala

29) Arie S. Hutagalung, Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah, Cet. 1, (Jakarta : LPHI, 2005), hal.82

Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan pada pengadilan mengenai penguasaan tanah atau penerbitan sertipikat tersebut. Hal ini sejalan dengan lembaga yang dikenal dalam hukum adat yaitu lembaga *Rechtsverwerking*, yaitu lampaunya waktu sebagai sebab kehilangan hak atas tanah, kalau tanah yang bersangkutan selama waktu yang lama tidak diusahakan oleh pemegang haknya dan dikuasai pihak lain melalui perolehan hak dengan itikad baik. 30)

Terlaksananya pendaftaran tanah sebagai suatu proses yang diakhiri dengan terbitnya sertipikat, manfaatnya dapat dipetik oleh tiga pihak yaitu :

1. Pemegang hak atas tanah, yaitu untuk keperluan pembuktian penguasaan haknya;
2. Pihak yang berkepentingan, misalnya calon pembeli atau calon Kreditur untuk memperoleh keterangan tentang tanah yang akan menjadi objek perbuatan hukumnya;
3. Bagi pemerintah dalam mendukung kebijakan pertanahan dan perpajakan.31)

30) Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*, Cet. 10, (Jakarta : Djambatan, 2005), hal.67.

31) Syafrudin Kalo, *Kriminalisasi Dalam Kebijakan Pertanahan Mengenai Pemberian Sertipikat Hak-Hak atas Tanah Menurut UUPA Nomor 5 tahun 1960*, Jurnal Keadilan, Vol.4.No.3, Tahun 2005/2006, hal 35.

C. Pertanggungjawaban Kepala Desa mengenai data tanah dalam Buku Register tanah tingkat Desa.

Peralihan hak atas tanah bekas milik adat memerlukan Letter C atau girik, juga keterangan dari Kepala Desa mengenai tanah tersebut, keterangan mana oleh Kepala Desa / Lurah diberikan berdasarkan catatan-catatan yang terdapat pada buku-buku register tanah tingkat desa khususnya buku tanah, buku register pemilikan tanah dan buku peralihan hak atas tanah. Dari catatan-catatan pada buku-buku tersebut Kepala Desa/Lurah mengeluarkan Surat Keterangan Tidak Sengketa, dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang berisi mengenai subjek (pemilik tanah), status tanah, letak, luas dan batas-batasnya serta mengenai peralihan haknya apabila sebelumnya ada peralihan hak dari pemilik-pemilik sebelumnya baik dengan Akta Peralihan Haknya secara di bawah tangan seperti segel ataupun dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kebenaran data dalam buku register tanah tingkat desa tergantung pada pengisiannya yaitu apakah sudah dilakukan secara benar dan pemeliharaan data tersebut dilakukan secara terus menerus sehingga menjadi data tanah yang dijamin kebenarannya, dapat dipertanggung jawabkan serta selalu mutakhir, sehingga dapat dimanfaatkan oleh anggota

masyarakat yang memerlukan dan memperkecil kesalahan yang dapat menimbulkan masalah sengketa tanah di kemudian hari.

Pentingnya data tanah yang terdapat dalam buku register tanah tingkat desa baik untuk mendukung atau melengkapi proses peralihan hak juga untuk proses pendaftaran tanah dalam hal ini konversinya maka pertanggung jawaban kepala desa / lurah sangat besar terutama mengenai jaminan kebenaran data tersebut.

Ketidak benaran data tanah implikasinya pada data fisik dan data yuridis pada proses pendaftaran tanahnya sehingga sertipikat yang merupakan hasil akhir dari proses pendaftaran tanah dapat dibatalkan. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1999 tentang pelimpahan kewenangan pemberian dan pembatalan keputusan pemberian hak atas tanah Negara, dalam Pasal 1 angka 12 disebutkan bahwa pembatalan keputusan pemberian hak adalah pembatalan keputusan mengenai pemberian suatu hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum yang tetap.

Jabatan selaku Kepala Desa / Lurah berkewajiban memberikan pelayanan kepada masyarakat termasuk masalah

pertanahan dan berwenang mengeluarkan surat-surat yang diperlukan oleh masyarakat yang ada di wilayah desanya seperti surat keterangan mengenai tanah bekas milik adat yang diperlukan dalam rangka pendaftaran tanah untuk pertama kalinya. Selanjutnya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 72 tahun 2005 tentang Desa yang merupakan peraturan pelaksana Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 juncto Undang-Undang Nomor 8 tahun 2005 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan dalam Pasal 14 bahwa tugas dan wewenang Kepala Desa adalah menyelenggarakan pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan. Untuk melaksanakan tugas dan wewenang tersebut dalam Pasal 15 diatur kewajiban Kepala Desa di antaranya :

- g. Menaati dan menegakkan seluruh peraturan perundang-undangan;
- h. menyelenggarakan administrasi pemerintahan desa yang baik; ...
- k. mendamaikan perselisihan masyarakat di desa. 32)

Dalam menjalankan jabatannya untuk melayani masyarakat Kepala Desa dituntut untuk menerapkan "asas kecermatan" sebagaimana dinyatakan Adrian Sutedi : "Setiap Camat dan Lurah dalam menerbitkan surat keterangan harus menerapkan 'asas kecermatan'. Asas kecermatan ini merupakan salah satu

32) *Pedoman Umum Pengelolaan Keuangan Desa & Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa*, (Jakarta : Citra Utama, 2007), hal 93-94

asas formal di dalam Asas-Asas Umum Pemerintahan yang baik. Asas kecermatan ini dimaksudkan bahwa setiap pejabat TUN disyaratkan agar pada waktu menyiapkan keluaranya suatu keputusan harus memperoleh pengetahuan tentang semua fakta yang relevan dari semua kepentingan yang terkait, tidak semena-mena, adil, menghormati hak-hak orang lain ..." 33)

Dari tugas dan kewajiban Kepala Desa tersebut implementasinya Kepala Desa bertugas melayani masyarakat desa termasuk di bidang pertanahan seperti memberikan keterangan mengenai tanah serta menjadi fasilitator atau sebagai saksi dalam peralihan hak.

Dengan tugas dan kewajiban tersebut Kepala Desa memiliki peranan yang besar dan mudah terjadi penyelewengan atau penyalahgunaan jabatan misalnya tidak melakukan pencatatan atau salah melakukan pencatatan mengenai peralihan hak atau memberikan keterangan secara melawan hukum atau bahkan memberikan keterangan palsu. Kesalahan dalam melaksanakan tugas dan kewajiban tersebut sering terjadi terutama kekeliruan dalam memberikan surat keterangan sehingga hal tersebut merugikan masyarakat yang membutuhkan bahkan dapat menimbulkan sengketa pertanahan

33) Adrian Sutedi, *Op.Cit*, halaman 181-182.

seperti yang marak akhir-akhir ini di antaranya timbulnya sertipikat asli tapi palsu, sertipikat ganda atau tumpang tindih ataupun sertipikat palsu.

Yang dimaksud dengan sertipikat asli tapi palsu adalah sertipikat yang secara formal diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional / Kantor Pertanahan kabupaten / Kotamadya setempat, tetapi surat-surat bukti kepemilikan ataupun surat-surat lain yang dipergunakan sebagai dasar pembuatan dan penerbitan sertipikat tersebut palsu. 34)

Adapun sertipikat ganda atau tumpang tindih adalah 2 atau lebih sertipikat menguraikan satu bidang tanah yang sama, baik tumpang tindih seluruh bidang maupun sebagian dari tanah tersebut. 35) sedangkan yang dimaksud sertipikat palsu adalah a) sertipikat yang data pembuatannya palsu atau dipalsukan; b) Tanda tangan Kepala BPN / Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dipalsukan; c) Blangko yang digunakan palsu atau bukan yang dikeluarkan oleh BPN. 36)

Untuk kesalahan dalam melaksanakan tugas dan kewajiban kepala desa tersebut dapat dimintakan pertanggung jawaban

34) *Ibid*, hal. 24

35) *Ibid*.

36) *Ibid*.

baik secara perdata atau pidana oleh masyarakat yang dirugikan, walaupun hal tersebut tidak diatur dalam PP 24 / 1997. Hal ini sebenarnya suatu kemunduran atau dekriminalisasi karena dalam PP 10 / 1961 dalam Pasal 42 dan Pasal 44 ditentukan sanksi pidana terhadap pelanggaran mengenai batas-batas dari suatu bidang tanah dinyatakan dengan tanda-tanda batas menurut ketentuan yang ditetapkan oleh Menteri Agraria dan pelanggaran atas pembuatan akta tentang pemindahan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, atau hak tanggungan tanpa ditunjuk oleh Menteri Agraria dipidana dengan hukuman kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan dan / atau denda sebanyak-banyaknya Rp.10.000,- (sepuluh ribu rupiah). Disamping itu juga dilarang Kepala Desa menguatkan perjanjian mengenai tanah yang sudah dibukukan jika :

- a. Permintaan itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan;
- b. Tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
- c. Tidak disertai surat-surat tanda pembayaran biaya

pendaftarannya. 37)

PP 24 / 1997 tidak mengatur mengenai sanksi pidana terhadap pelanggaran yang terjadi dalam pendaftaran tanah dan penerbitan sertipikat, namun hal tersebut bukan berarti tidak dapat dimintakan pertanggung jawaban secara pidana berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (KUHP) apalagi bila ada unsur kealpaan/kelalaian atau penipuan dan paksaan dalam pembuatan surat keterangan mengenai tanah atau data fisik dan data yuridis dalam pendaftaran tanah.

Kesalahan dalam melaksanakan tugas dan kewajiban oleh Kepala Desa/Lurah tersebut dapat menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat terutama bila pada akhirnya menimbulkan sengketa, kerugian mana tidak hanya berupa penderitaan kerugian ekonomi, tetapi juga menyangkut kerugian secara sosial, yuridis, keamanan, psikis dan fisik.

Selanjutnya Syafruddin Kalo menyatakan "Paradigma Hukum Pidana Modern memberikan arahan bahwa ketentuan pidana, ditujukan untuk mengatur dan mengendalikan tertib hukum dalam masyarakat, disamping menjamin ditegakkannya rasa keadilan masyarakat atas perbuatan orang per orang

37) Syafrudin Kalo, *Op.Cit*, hal. 37-38

atau sekelompok orang yang telah merusak atau melanggarnya”³⁹⁾.

Oleh karena itu Hukum Pidana dapat diberlakukan dalam bidang pertanahan sehingga dapat diberlakukan KUHP apabila ada pelanggaran atau kejahatan yang menyangkut pertanahan seperti perusakan patok tanda batas tanah, memberikan keterangan palsu atau tidak benar mengenai data tanah (data fisik dan data yuridis) atau salah dalam membuat surat keterangan yang dilakukan oleh Kepala Desa, Lurah atau Camat dan orang yang memohon hak.

Pasal-pasal Kitab Undang-Undang Hukum Pidana yang berhubungan dengan kejahatan pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Kejahatan terhadap penyerobotan tanah diatur dalam pasal 167 KUHP;
2. Kejahatan terhadap pemalsuan surat-surat masing-masing diatur dalam pasal 263, 264, 266 dan 274 KUHP;
3. Kejahatan penggelapan terhadap hak atas barang tidak bergerak seperti tanah, rumah, sawah. Kejahatan ini biasa disebut dengan kejahatan *stellionaat*, yang diatur

³⁹⁾ *Ibid*, hal 38

dalam Pasal 385 KUHP. 39)

Selain pertanggung jawaban pidana, masyarakat yang dirugikan dapat juga meminta pertanggung jawaban secara perdata, yaitu dengan memakai atau menerapkan asas perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad* yang berlaku dalam Pasal 1365 KUH Perdata, yaitu perbuatan melawan hukum dapat ditafsirkan sebagai membuat sesuatu atau melalaikan sesuatu yang (a) melanggar hak orang lain, (b) bertentangan dengan kewajiban hukum (*rechtsplicht*) dari yang melakukan perbuatan itu, (c) bertentangan dengan baik kesusilaan maupun asas-asas pergaulan kemasyarakatan mengenai penghormatan diri orang lain atau barang orang lain.⁴⁰⁾

Kesalahan dalam melaksanakan tugas dan kewajiban oleh Kepala Desa / Lurah tersebut dapat menimbulkan sengketa tanah. Dalam Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999 tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan, dalam Pasal 1 disebutkan bahwa yang dimaksud dengan sengketa tanah adalah perbedaan pendapat mengenai :

39) Muhadar, *Viktimisasi Kejahatan Pertanahan*, Cet.2, (Yogyakarta : Laksbang Pressindo, 2006), hal.46

40) Syafrudin Kalo, *Op.Cit*, hal.40

- a. Keabsahan suatu hak;
 - b. Pemberian hak atas tanah;
 - c. Pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya,
- antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.⁴¹⁾

Menurut Prof.Dr.Maria S.W.Sumardjono, SH.,MCL.,MPA., secara garis besar peta permasalahan tanah dapat dikelompokkan menjadi 5 :

1. Masalah penggarapan rakyat atas tanah areal kehutanan, perkebunan, proyek perumahan yang ditelantarkan, dan lain-lain;
2. Masalah yang berkenaan dengan pelanggaran ketentuan tentang landreform;
3. Ekses-ekses dalam penyediaan tanah untuk keperluan pembangunan;
4. Sengketa perdata berkenaan dengan masalah tanah;
5. Masalah yang berkenaan dengan hak ulayat masyarakat

41) *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan 1999*, (Jakarta : Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional, 1999), Hal.202

hukum adat. 42)

Dari segi yuridis praktis, Prof.Boedi Harsono, SH., lebih memperinci masalah tanah yang dapat disengketakan sebagai berikut :

- a. Sengketa mengenai bidang tanah yang mana yang dimaksudkan
- b. Sengketa mengenai batas-batas bidang tanah
- c. Sengketa mengenai luas bidang tanah
- d. Sengketa mengenai status tanahnya: tanah Negara atau tanah hak
- e. Sengketa mengenai pemegang haknya
- f. Sengketa mengenai hak yang membebaninya
- g. Sengketa mengenai pemindahan haknya
- h. Sengketa mengenai penunjuk lokasi dan penetapan luasnya untuk suatu proyek pemerintah atau swasta
- i. Sengketa mengenai pelepasan/pembebasan tanah
- j. Sengketa mengenai pengosongan tanah
- k. Sengketa mengenai pemberian ganti rugi, pesangon atau imbalan lainnya
- l. Sengketa mengenai pembatalan haknya
- m. Sengketa mengenai pencabutan haknya
- n. Sengketa mengenai pemberian haknya

42) Arie S. Hutagalung, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Cet. 1, (Jakarta : LPHI, 2005), hal.370

- o. Sengketa mengenai penerbitan sertipikatnya
- p. Sengketa mengenai alat-alat pembuktian adanya hak atau perbuatan hukum yang dilakukan dan sengketa-sengketa lainnya. 43)

Menurut Badan Pertanahan Nasional dalam Petunjuk Teknis Nomor : 01/JUKNIS/D.V/2007, tanggal 31 Mei 2007 tentang PEMETAAN MASALAH DAN AKAR MASALAH PERTANAHAN, masalah pertanahan meliputi permasalahan teknis, sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang memerlukan pemecahan atau penyelesaian.

Yang dimaksud permasalahan teknis adalah permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat dan atau Badan Pertanahan Nasional di pusat maupun di daerah berkaitan dengan sistem perundang-undangan, administrasi pertanahan, atau mekanisme penanganan yang belum sempurna. Sedangkan yang dimaksud sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara

43) *Ibid*

menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Yang dimaksud konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat / publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya. Sedangkan perkara adalah sengketa dan atau konflik pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan melalui badan peradilan.

Selanjutnya dalam JUKNIS tersebut juga disebutkan bahwa jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diadukan dan ditangani, terdiri dari masalah yang berkaitan dengan :

- a. Penguasaan dan pemilikan tanah;
- b. Penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- c. Batas atau letak bidang tanah;
- d. Pengadaan tanah;
- e. Tanah objek landreform;

- f. Tuntutan ganti rugi tanah partikelir;
- g. Tanah ulayat; dan
- h. Pelaksanaan putusan pengadilan.

Untuk penyelesaian sengketa pertanahan tersebut dapat dilakukan melalui 3 (tiga) cara, yaitu :

1. Penyelesaian secara musyawarah oleh pihak-pihak yang bersengketa, dengan atau tanpa bantuan kepala desa / lurah ;
2. Penyelesaian melalui badan peradilan, yaitu pengadilan umum atau Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN);
3. Melalui Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa

BAB III

TINJAUAN KASUS OVERLAPPING

PENERBITAN SERTIPIKAT HAK MILIK NOMOR 500 / COGREG,
KECAMATAN CISEENG, KABUPATEN BOGOR.

A. Proses Jual Beli dan penerbitan Sertipikat Hak Milik
Nomor 500/Cogreg, Kecamatan Ciseeng, Kabupaten Bogor.

Peralihan hak dengan jual beli atas sebidang tanah Hak
Milik Nomor 500 / Cogreg, berasal dari tanah bekas milik
adat yang tercatat atas nama MIMIT TASDIK dengan Letter C
Nomor : 1754, Persil 86.D.1, dengan batas-batas :

Sebelah Utara : tanah milik Yeni
Sebelah Timur : tanah milik Susi
Sebelah Selatan : tanah milik Juned
Sebelah Barat : tanah milik Ericksen

Untuk proses jual beli tersebut, terlebih dahulu
dilakukan pengecekan surat-surat di Kantor Desa Cogreg
dengan menemui Kepala Desa Cogreg yaitu Bapak EDI JUNAEDI,
untuk mengetahui status tanah tersebut baik mengenai
kepemilikannya, riwayat tanahnya dan ada tidaknya sengketa

atas tanah tersebut. Dari pengecekan tersebut diperoleh Surat Keterangan Riwayat Tanah Nomor : 593.3/06/IX/2005, dan Surat Keterangan Tidak Sengketa keduanya bertanggal 14 September 2005.

Selanjutnya penandatanganan akta jual beli dengan menghadirkan pembeli dan penjual dengan memenuhi persyaratan jual beli yaitu :

1. Syarat Materiil, yaitu mengenai pembeli dan penjualnya dalam hal ini adalah seluruh ahli waris dari almarhum Mimit Tasdik dengan membawa Kartu Tanda Penduduk masing-masing Ahli Waris, Surat kematian dari Almarhum Mimit Tasdik dan Isterinya, Surat keterangan Waris yang diketahui Kepala Desa Cogreg dan Camat Ciseeng, Salinan Letter C, SPPT PBB, Surat Keterangan Tidak Sengketa, dan Surat Keterangan Riwayat Tanah yang didalamnya juga menyebutkan bahwa tanah tersebut belum pernah dimohonkan atau diproses sertifikatnya.
2. Syarat Formal, yaitu menandatangani Akta Jual Beli di hadapan PPAT dan 2 (dua) orang Saksi yaitu Kepala Desa Cogreg dan staf desa.

Dengan akta jual beli yang bernomor 56/2005, tanggal 5 Oktober 2005 berikut lampiran berupa:

- a. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) Penjual (Seluruh ahli waris) dan pembeli;
- b. Surat Kematian;
- c. Surat Keterangan Waris;
- d. Salinan Letter C Nomor 1754;
- e. Surat Keterangan Tidak Sengketa;
- f. Surat Keterangan Riwayat Tanah;
- g. SPPT PBB dan STTS PBB;
- h. Surat Setoran BPHTB (SSB).

Diajukan permohonan konversi di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dengan cara pendaftaran tanah secara sporadik. Proses tersebut selesai dalam waktu 8 (delapan) bulan dengan diterbitkan Sertipikat Hak Milik Nomor 500 / Cogreg.

Setelah 6 (enam) bulan sejak Sertipikat Hak Milik Nomor 500 / Cogreg selesai, pemegang hak yaitu Ericksen memberitahukan bahwa tanah yang dibelinya dan telah selesai permohonan pendaftaran tanahnya dengan terbitnya sertipikat Hak Milik Nomor 500 / Cogreg tersebut ternyata sebelumnya telah bersertipikat yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 118 / Cogreg, Gambar Situasi Nomor 5403 tahun 1985 atas nama MIMIT TASDIK, sebagaimana penjelasan salah satu ahli waris kepadanya bahwa diluar pengetahuan ahli waris, sertipikat tanah (yang lama) ternyata dipegang oleh teman almarhum

Mimit Tasdik sebagai jaminan hutang akan tetapi tidak dilakukan pemasangan hipotik dan setelah bertahun-tahun hutang tersebut lunas alpa mengembalikan sertipikat tersebut kepada yang bersangkutan.

Dengan kondisi seperti itu pemegang hak yang baru (Ericksen) dan Para ahli waris Mimit Tasdik sepakat untuk menyelesaikan masalah sertipikat ganda atau overlap tersebut secara musyawarah dengan mengajukan permohonan penyelesaian ke Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor.

Berdasarkan keterangan dari Bapak AGUS TARUNA selaku Kepala Seksi Pengukuran dan Pemetaan, dan Bapak SUKRI selaku petugas ukur yang menjalankan pengukuran tanah pada proses pendaftaran tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 500/Cogreg, terjadinya overlapping sertipikat tersebut dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 118 / Cogreg, karena pada waktu pengukuran dalam proses penerbitan Sertipikat Hak Milik Nomor 118 / Cogreg tahun 1985, belum ada proses plotting atau pemetaan dan juga belum ada peta pendaftaran tanah yang lengkap, sehingga ketika proses pengukuran dan pemetaan Sertipikat Hak Milik Nomor 500 / Cogreg, bidang tanah Sertipikat Hak Milik Nomor 118 / Cogreg tidak terbaca atau terpetakan. Apalagi pada saat verifikasi data yuridis di Kantor Desa Cogreg juga menunjukkan bahwa pada buku tanah tingkat desa,

untuk bidang tanah yang dimohonkan tersebut belum ada catatan pernah dimohonkan sertipikat. Sehingga kekeliruan terjadi pada saat pemeriksaan dan pengolahan data pengukuran dan berakibat pula adanya kekeliruan pada pemetaan dan pembuatan peta bidang tanah.

B. ANALISA PERMASALAHAN

Dari permasalahan tersebut penyebab terjadinya overlapping kedua sertipikat tersebut adalah data tanah yang tidak benar dan tidak lengkap yang terdapat pada Kantor Desa Cogreg. Sebagaimana penjelasan dari Kepala Desa Cogreg, Bapak Edi Junaedi, bahwa seperti halnya kantor desa lain di Kabupaten Bogor, buku-buku register tingkat desa di Kantor Desa Cogreg juga meliputi :

- a. Buku tanah di desa/kelurahan
- b. Register pemilikan tanah
- c. Keputusan desa
- d. Buku perusahaan kas desa
- e. Buku peralihan hak tanah

dan dari catatan yang terdapat pada buku tanah, register pemilikan tanah dan buku peralihan hak atas tanah itulah Kepala Desa membuat Surat Keterangan Riwayat Tanah, Surat Keterangan Tidak Sengketa, dan Salinan Letter C yang menjadi data pembuatan akta jual beli dan pendaftaran tanah. Dan

selanjutnya juga menjelaskan bahwa kekeliruan kemungkinan terjadi pada saat proses pendaftaran tanah untuk Sertipikat Hak Milik Nomor 118/ Cogreg, seharusnya oleh Kepala Desa masa itu pada buku tanahnya ditutup atau dimatikan sebagai catatan bahwa untuk tanah tersebut telah dilakukan pendaftaran tanah.

Kekeliruan dalam pengisian buku-buku register tanah di Kantor Desa tidak saja karena faktor kelalaian atau kesalahan Kepala Desa atau perangkat desa, tetapi juga karena faktor kurangnya pengetahuan tentang peraturan di bidang pertanahan, juga pengetahuan bagaimana administrasi pemerintahan yang baik, disamping itu juga ketiadaan dana untuk pemeliharaan buku-buku register tanah di Kantor Desa.

Menurut Bapak YODI ERMAYA M.S., Kepala Sub Bagian Pemerintahan Desa dari Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor, tingkat pendidikan Kepala Desa dari 411 desa yang ada di Kabupaten Bogor hanya 5 % (lima Persen) Sarjana, dan sisanya 94 % (Sembilan puluh empat persen) berpendidikan Sekolah Menengah Atas, bahkan ada beberapa Kepala Desa (1 %) yang berpendidikan Sekolah Menengah Pertama (SMP). Adapun Perangkat Desa rata-rata berpendidikan SMP - SMA. 44) Dan

44) Wawancara pada dengan Bapak YODI ERMAYA M.S. tanggal 29 Oktober 2007

Kondisi seperti itu serta terbatasnya pengetahuan mengenai pertanahan berpengaruh terhadap pelayanan kepada masyarakat yang memerlukan khususnya yang menyangkut pertanahan.

Selanjutnya menurut IRWAN PURNAWAN dan DONI RAMDHANI, Staf bagian Tata Pemerintahan Pemerintah Daerah Kabupaten Bogor menyatakan bahwa untuk pembinaan dan penyuluhan masalah pertanahan yang seharusnya dilakukan minimal 1 kali dalam setahun terhadap para kepala desa tidak dapat dilakukan secara langsung, tetapi pembinaan dilimpahkan kepada camat yang biasanya dengan melakukan Rapat Mingguan. Pembinaan atau pembekalan termasuk masalah pertanahan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten hanya pada saat pelantikan Kepala Desa.⁴⁵⁾

Terbatasnya pengetahuan di bidang pertanahan menyebabkan Kepala Desa mudah melakukan tindakan penyalahgunaan wewenang serta melakukan tindakan yang kontradiktif seperti membuat Letter C baru, padahal sudah ada Surat Edaran Menteri Keuangan melalui Dirjen Pajak No. SE-15/PJ.6/1993 tanggal 27 Maret 1993 yang melarang Kantor

45) Wawancara dengan IRWAN PURNAWAN dan DONI RAMDHANI pada tanggal 29 Oktober 2007

Pajak Bumi dan Bangunan menerbitkan girik, petuk pajak bumi atas permintaan seseorang atau badan untuk digunakan Sebagai bukti hak dan Surat Edaran No. SE-32/PJ.6/1993, tanggal 10 Juni 1993 yang salah satu isinya melarang menjadikan girik dan sejenisnya sebagai dasar status hukum / hak atas peralihan hak atas tanah. Mengenai hal ini BINSAR H. MANIK, Seksi Survey, Pengukuran dan Pemetaan pada kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, menyatakan bahwa kantor Pertanahan sendiri juga meminta adanya salinan girik atau Letter C dalam Proses Pendaftaran Tanah untuk pertama kalinya, sehingga Kepala Desa tetap mengeluarkan Salinan Letter C / girik, namun seharusnya Salinan Letter C / Girik yang diberikan adalah Letter C dari pemilik asal atau Letter C yang telah ada sebelum tahun 1993, karena setelah tahun 1993, Letter C atau Girik sudah dihapus digantikan dengan pajak Bumi dan Bangunan.⁴⁶⁾

Mengenai terjadinya overlapping, BINSAR H. MANIK menjelaskan bahwa penerbitan sertipikat lama yaitu SHM Nomor 118 / Cogreg, Gambar Situasi Nomor 5403 tahun 1985 masih mengacu pada PP 10/1961 dimana pada masa itu belum ada peta

⁴⁶⁾ Wawancara dengan BINSAR H. MANIK pada tanggal 14 November 2007.

tunggal untuk satu wilayah Kabupaten Bogor, melainkan ada beberapa peta diantaranya peta desa dan peta garis yang dipergunakan untuk keperluan pajak yaitu Pajak Bumi dan Bangunan melalui SISMIOP 47), selain itu juga belum adanya proses plotting atau pemetaan. Berbeda setelah berlakunya PP 24/1997, sudah dibuat peta foto/citra atau ekonos dan pengelolaan data juga sudah mulai komputerisasi dan memakai Global Position System (GPS) untuk menentukan koordinat bidang tanah walaupun GPS baru diterapkan pada tanah-tanah luas untuk perumahan perumahan atau tanah-tanah milik perusahaan - perusahaan / Badan hukum. Dengan adanya PP 24/1997 memperkecil kemungkinan terjadinya overlapping.49)

Pada umumnya yang menjadi kelemahan pelaksanaan pendaftaran tanah adalah kegiatan manajemen dokumentasi pertanahan (dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah)

47) SISMIOP atau Sistem Manajemen dan Informasi Objek Pajak adalah suatu sistem pendekatan informasi pengadministrasian data PBB yang terpadu dan menyeluruh meliputi kegiatan-kegiatan pengumpulan data objek dan subjek pajak (pendaftaran, pendataan, dan penilaian), pemberian identitas (NOP), pemeliharaan, serta pemuktahiran data sampai hasil keluarannya yang berupa SPPT, STTS, dan Daftar Himpunan Ketetapan Pajak (DHKP) yang berhubungan dengan SISTEP dan SISLAP.48)

48) Wiratni Ahmadi, Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah Dengan Kebijakan Pertanahan di Indonesia, Cet. 1, (Bandung : Refika Aditama, 2006), hal 170.

49) Wawancara dengan BINSAR H. MANIK pada tanggal 14 November 2007.

sehingga kesulitan mencari dokumen yang diperlukan dan kegiatan pengukuran pemetaan. Dalam kegiatan pengukuran dan pemetaan, kelemahan mendasar adalah penerbitan sertipikat tidak diikuti dengan pembuatan peta pendaftaran, sehingga timbulnya kasus sertipikat ganda, tumpang tindih atau overlapping diakibatkan oleh belum dipetakannya bidang-bidang tanah terdaftar dalam peta pendaftaran, selain itu kurang tersedianya peta skala besar yang merupakan salah satu sarana penting dalam melaksanakan pendaftaran tanah yang menyebabkan bidang-bidang tanah terdaftar tidak bisa dipetakan.

Penyelesaian masalah overlapping ini dilakukan dengan pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 500 / Cogreg oleh Kantor Pertanahan Bogor dengan alasan terdapat tumpang tindih hak atas tanah serta data yuridisnya tidak benar sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, dalam Pasal 104 ayat (2) menyebutkan bahwa pembatalan sertipikat hak atas tanah karena cacad hukum administratif dalam penerbitan keputusan pemberian dan/ atau sertipikat hak atas tanahnya atau melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Untuk pembatalan hak karena cacad administratif dalam penerbitannya dapat dilakukan karena permohonan yang berkepentingan atau oleh pejabat yang berwenang tanpa permohonan, selanjutnya dalam Pasal 107 disebutkan cacad administratif meliputi :

- a. Kesalahan Prosedur;
- b. Kesalahan penerapan peraturan perundang-undangan;
- c. Kesalahan subjek hak;
- d. Kesalahan objek hak;
- e. Kesalahan jenis hak;
- f. Kesalahan perhitungan luas;
- g. Terdapat tumpang tindih hak atas tanah;
- h. Data yuridis atau data fisik tidak benar atau
- i. Kesalahan lainnya yang bersifat hukum administratif.

Pembatalan sertipikat Hak Milik Nomor 500 / Cogreg dengan dibuatkan Berita Acara, selanjutnya dilakukan proses Pemecahan / Pemisahan sertipikat Hak Milik Nomor 118 / Cogreg. Untuk keperluan tersebut Akta Jual Beli Nomor 56 / 2005, tanggal 25 Oktober 2005 yang menjadi dasar peralihan haknya juga harus diperbaiki / direnvoi pada bagian keterangan mengenai hak atas tanah yaitu yang semula disebutkan Letter C Nomor 1754, Persil 86.D.1 dicoret dan

diganti menjadi sebagian dari sertipikat Hak Milik Nomor 118 / Cogreg.

Perbaikan atau revisi sertipikat yang disarankan oleh Kantor Pertanahan Bogor tersebut sesuai dengan sistem pendaftaran tanah yaitu sistem publikasi negatif yang dianut PP 24/1997, sehingga karena data pendaftaran tanahnya tidak benar maka dapat dilakukan perubahan atau perbaikan.

Sistem publikasi negatif ini mempunyai kelemahan terutama yang berkaitan dengan kepastian hukum bagi pemegang hak yang namanya terdaftar dalam sertipikat dan pihak ketiga yang berkaitan dengan tanah tersebut serta pemerintah tidak menjamin kebenaran data atau keterangan dalam sertipikat tersebut.

Persoalan tumpang tindih atau overlapping sertipikat tersebut secara langsung menimbulkan kerugian bagi pihak pembeli, kerugian mana tidak hanya berupa timbulnya biaya untuk perbaikannya tetapi juga menimbulkan ketidak pastian mengenai hak penguasaan dan kepemilikan atas tanah tersebut, padahal ia selaku pembeli yang beritikad baik haruslah mendapat perlindungan hukum. Kesalahan dalam melaksanakan tugas dan kewajiban kepala desa dapat dimintakan pertanggung jawaban baik secara perdata atau pidana oleh masyarakat yang

dirugikan, akan tetapi penyimpangan fungsi Kantor Pertanahan dalam melakukan pelayanan administrasi pertanahan atau malpraktek, belum memiliki aturan yang menjelaskan secara spesifik.

Penyelesaikan sertipikat ganda dan overlapping Sertipikat Hak Milik Nomor 500 / Cogreg dan Sertipikat Hak Milik Nomor 118 / Cogreg, Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada akhirnya membatalkan atau menghapus sertipikat Hak Milik Nomor 500 / Cogreg, dan selanjutnya tanah yang dijual belikan dengan Akta Jual Beli nomor 56 / 2005, tanggal 25 Oktober 2005 tersebut dilakukan proses pemecahan / pemisahan dari sertipikat Hak Milik Nomor 118 / Cogreg atas nama Mimit Tasdik, sehingga terbit sertipikat baru yaitu Sertipikat Hak Milik Nomor 530 / Cogreg, dengan Surat Ukur Nomor 09/Cogreg/2006, tanggal 23-02-2006 atas nama Ericksen dan Sertipikat Hak Milik Nomor 527/Cogreg, dengan Surat Ukur Nomor 17/Cogreg/2007 atas nama sepuluh ahli waris dari Almarhum Mimit Tasdik.

Atas masalah ini pihak pembeli dapat meminta pertanggungjawaban Kepala Desa atas kesalahan dalam pemberian data tanah yang tidak benar atau tidak akurat, dan ketidakcermatan dalam menerbitkan Surat Keterangan mengenai tanah, sehingga menimbulkan kerugian materiil berupa biaya

yang harus ditanggung untuk penyelesaian sertipikat tersebut di Kantor Pertanahan. Pertanggung jawaban secara perdata dapat dimintakan dengan dasar perbuatan melawan hukum atau *onrechtmatige daad* yang berlaku dalam Pasal 1365 KUH Perdata: "Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian". Demikian juga terhadap Para Ahli Waris (Penjual) juga dapat diminta pertanggung jawaban secara perdata.

BAB IV

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Penyebab terjadinya Overlapping atau tumpang tindih atau sertipikat ganda tersebut antara lain :

a. Data yang mendukung proses pendaftaran tanah untuk pertama kali tidak akurat kebenarannya, sehingga menimbulkan kesalahan letak, batas-batasnya, luas dan kepemilikannya. Hal ini disebabkan :

a.1. Tidak lengkapnya pencatatan peralihan hak atas tanah-tanah milik adat, sehingga catatan pada buku-buku register tanah sering kali tidak menunjukkan data yang sebenarnya;

a.2. Tidak terpeliharanya buku-buku register tanah di kantor desa, sehingga terdapat data tanah yang hilang atau tidak lengkap akibat kurangnya pengetahuan mengenai tata cara pengisian buku-buku register tanah, pemeliharaan dan penyimpanannya.

a.3. Kurangnya pengetahuan Kepala Desa dan aparat

pemerintahan desa khususnya mengenai peraturan di bidang pertanahan dan juga pelaksanaan administrasi pemerintahan yang sesuai dengan asas-asas tata pemerintahan yang baik akibat terbatasnya pembinaan, bimbingan dan penyuluhan yang dilakukan pemerintahan daerah;

b. Tidak adanya peta pendaftaran tanah yang lengkap, khususnya untuk tanah-tanah yang didaftar berdasarkan PP 10/1961 atau sebelum berlakunya PP 24/1997;

2. Penyelesaian masalah Overlapping Sertipikat sesuai Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999 tentang Tatacara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan, Kantor Pertanahan dapat membatalkan sertipikat baik atas permohonan pihak yang berkepentingan ataupun berdasarkan kewenangan Pejabat Kantor Pertanahan. Hal ini sesuai dengan sistem publikasi yang dianut PP 24/1997 yaitu Sistem Publikasi negatif yang mengandung unsur positif. Oleh karena itu Sertipikat Hak Milik Nomor 500/Cogrek yang overlapping dengan Sertipikat Hak Milik Nomor 118/Cogreg dibatalkan dan selanjutnya peralihan hak berdasarkan Akta Jual

Beli Nomor 56/2005, diproses melalui pemecahan sertipikat bukan pengakuan hak.

3. Pertanggungjawaban Kepala Desa atas kesalahan dalam memberikan data yang dipergunakan sebagai dasar Peralihan Hak dan pendaftaran tanah antara lain:

a. Pertanggungjawaban Pidana yaitu berdasarkan Kitab Undang-Undang Hukum Pidana, pasal-pasal yang berkaitan dengan kejahatan pertanahan antara lain:

a.1. Kejahatan terhadap penyerobotan tanah diatur dalam pasal 167 KUHP;

a.2. Kejahatan terhadap pemalsuan surat-surat masing-masing diatur dalam pasal 263, 264, 266 dan 274 KUHP;

a.3. Kejahatan penggelapan terhadap hak atas barang tidak bergerak seperti tanah, rumah, sawah. Kejahatan ini biasa disebut dengan kejahatan stellionaat, yang diatur dalam Pasal 385 KUHP.

b. Pertanggung jawaban secara perdata, yaitu dengan memakai atau menerapkan asas perbuatan melawan hukum atau onrechtmatige daad yang berlaku dalam Pasal 1365 KUH Perdata;

c. Sanksi Administratif berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2005, yaitu berupa teguran, Pemberhentian Sementara sampai Pemberhentian Tetap dari jabatan kepala Desa;

B. Saran-saran

1. Meningkatkan penyuluhan dan pembinaan terhadap Kepala Desa dan aparat pemerintahan desa mengenai peraturan-peraturan pertanahan khususnya yang menyangkut tata cara pengisian buku-buku register tanah, pemeliharaan dan penyimpanannya, sehingga mengetahui bahwa buku-buku register tanah tersebut juga merupakan arsip atau dokumen negara yang tidak boleh dikuasai atau disimpan secara pribadi oleh kepala desa atau aparat desa, sehingga menghambat dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat yang membutuhkan;
2. Meningkatkan bimbingan dan penyuluhan dari pemerintah daerah (kabupaten/Kotamadya) terhadap Kepala Desa mengenai tata pemerintahan yang baik, sehingga ada kesadaran untuk memberikan pelayanan sebaik-baiknya terhadap masyarakat.
3. Pengangkatan Sekretaris Desa menjadi Pegawai Negeri Sipil, sehingga walaupun ada pergantian Kepala Desa tetap ada aparat desa yang menangani dan

mengerti tata cara pengisian buku-buku register tanah, pemeliharaan dan penyimpanannya secara berkesinambungan;

4. Data Fisik dan Data Yuridis yang diumumkan di Kantor Desa hendaknya diarsipkan atau dibukukan, sehingga memperkecil kemungkinan untuk tanah yang sudah pernah dimohonkan sertifikatnya dilakukan peralihan hak dengan memakai Salinan Letter C sebagai dasar kepemilikan dan pada buku tanah dari tanah yang sudah dilakukan pendaftaran tanah atau pensertipikatan diberi catatan mengenai hal tersebut.
5. Meningkatkan penyuluhan dan pembinaan terhadap PPAT Camat dan PPAT-Notaris berkenaan dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 dan PP 37/1998 khususnya yang menyangkut peralihan hak atas tanah milik adat;
6. Penerapan ketentuan Pasal 54 ayat (4) dan (5) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006, tanggal 16 Mei 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk peralihan hak tanah yang belum bersertipikat, dilakukan pengukuran terlebih dahulu sehingga atas

bidang tanah tersebut sudah ada NIB (Nomor Identifikasi Bidang) tanahnya, sehingga diharapkan dapat mengurangi kekeliruan letak, luas atau batas-batasnya.

7. Meningkatkan transparansi dan keaktifan pejabat kantor pertanahan dalam pengumpulan, penelitian dan pengolahan data fisik dan yuridis dalam proses pendaftaran tanah untuk pertama kali atas bidang-bidang tanah yang belum bersertipikat, sehingga pendaftaran tanah yang merupakan realisasi dan konkretisasi dari catur tertib pertanahan diharapkan dapat memberikan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah.

DAFTAR PUSTAKA

A. BUKU

- Abdurrahman. *Tebaran Pikiran mengenai Hukum Agraria*. Cet.1. Bandung : Alumni, 1985.
- Ahmadi Wiratni. *Sinkronisasi Kebijakan Pengenaan Pajak Tanah Dengan Kebijakan Pertanahan Di Indonesia*. Cet.1. Bandung : Refika Aditama, 2006.
- Hutagalung, Arie S, *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*. Cet. 1. Jakarta : LPHI, 2005.
- _____. *Serba Aneka Masalah Tanah dalam Kegiatan ekonomi (Suatu Kumpulan Karangan)*. Cet. 2. Depok : Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2002.
- Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia (Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya)*. Cet.10. Jakarta : Djambatan, 2005.
- _____. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*. Cet 17. Jakarta : Djambatan, 2006.
- Harsono, Soni. *Kebijakan di Bidang Pendaftaran Tanah Dalam Memasuki Pembangunan Jangka Panjang*. Cet. 1. Yogyakarta : Andi Offset, 1999.
- Hermit, Herman. *Cara memperoleh Sertipikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda (Teori dan Praktek Pendaftaran Tanah di Indonesia)*. Cet 1. Bandung : Mandar Maju, 2004.
- Muhadar. *Viktimisasi Kejahatan Pertanahan*. Cet. 2. Yogyakarta : LaksBang PRESSindo, 2006.

- Mamudji, Sri dan Hang Rahardjo., *Teknik Penyusunan Karya Tulis Ilmiah Bahan Kuliah Metodologi Penelitian Hukum*. Jakarta : FHUI, 2002.
- Perangin, Effendi. *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Cet. 3. Jakarta : Rajawali, 1991.
- Pedoman Umum Pengelolaan Keuangan Desa & Pedoman Pengelolaan Kekayaan Desa*. Jakarta : Citra Utama, 2007.
- S. W. Sumardjono, Maria. *KEBIJAKAN PERTANAHAN Antara Regulasi dan Implementasi*. Cet 3, Jakarta : Penerbit Buku Kompas, 2005.
- Subekti, R. *Kumpulan Karangan Hukum Perikatan, Arbitrase dan Peradilan*. Cet. 1. Bandung : Alumni, 1980.
- _____. *Aneka Perjanjian*. Cet. 10. Bandung : Citra Aditya Bakti, 1995.
- Soekanto, Soerjono. *Pengantar Penelitian Hukum*. Cet. 3, Jakarta : UI Press, 1994.
- Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Cet. 1. Jakarta : Sinar Grafika, 2007.
- Soedjendro, J. Kartini. *Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah yang Berpotensi Konflik*. Cet.1. Yogyakarta : Kanisius, 2001.
- Ter Haar, B. *Asas-asas dan Susunan Hukum Adat Terjemahan K.Ng.SoebaktiPoesponoto*. Cet. 9. Jakarta : Pradnya Paramita, 1987.

B. Peraturan Perundang-undangan

- Indonesia. *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960, LN No. 104 tahun 1960, TLN No.2043*.
- _____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah,*

Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997, LN No. 50 tahun 1997, TLN No.3696.

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998*

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah No. 10 tahun 1961.*

_____. *Peraturan Presiden tentang Badan Pertanahan Nasional, Peraturan Presiden Nomor 10 tahun 2006,*

_____. *Undang-Undang tentang Pemerintahan Daerah, UU No. 32 tahun 2004, LN No. 125 tahun 2004, TLN No.4437.*

_____. *Undang-Undang tentang Pemerintahan Desa, UU No. 5 tahun 1979.*

_____. *Peraturan Pemerintah tentang Desa, Peraturan Pemerintah Nomor 72 tahun 2005*

_____. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006.*

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 tahun 1999.*

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 1999.*

_____. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997.*

_____. *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.*

_____. *Himpunan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan 1999. Jakarta :Biro Hukum dan Hubungan Masyarakat Badan Pertanahan Nasional. 1999.*

_____. *KUHP & KUHP. Jakarta : Asa Mandiri. 2005.*

C.MAKALAH, ARTIKEL

Keadilan. Volume 4, Nomor 3, Tahun 2005/2006

Kallo, Syafruddin., *Kriminalisasi dalam Kebijakan
Pertanahan Mengenai Pemberian Sertipikat Hak-Hak
atas Tanah Menurut UUPA Nomor 5 tahun 1960.
Hukum dan Pembangunan, Tahun ke 35, Nomor 1, Januari
- Maret 2005*

Hutagalung, Arie S dan Suparjo Sujadi., *Pembeli
beritikad baik dalam Konteks Jual Beli Menurut
Ketentuan Hukum Indonesia.*



WAWANCARA DENGAN KEPALA DESA COGREK**(Bapak EDI JUNAEDI)**

1. T : Pendidikan terakhir Kepala Desa

J : Sekolah Menengah Umum (SMU), walaupun ada beberapa periode sebelumnya yang berpendidikan SMP.

2. T : Buku-buku register tanah yang dimiliki kantor desa Cogrek, meliputi apa saja?

J : sama dengan kantor desa lain, buku-buku register yang ada antara lain : Buku Tanah (Buku Register tanah), Buku Register Pemilikan Tanah, Buku Peralihan Hak (Mutasi), Buku perusahaan kas desa, Buku Keputusan Desa;

3. T : Bagaimana pemeliharaan dan penyimpanan buku-buku register tanah tersebut?

J : memang untuk pemeliharaan dan penyimpanan buku-buku tersebut kurang memenuhi syarat administrasi yang baik, karena dana untuk itu sangat terbatas, seperti pengadaan lemari penyimpanan kurang memadai, sehingga seringkali buku-buku tersebut khususnya buku register tanah dibawa dan disimpan di rumah kepala desa.

4. T : Pendidikan rata-rata staaf Desa Cogrek?

J : SMP - SMA

5. T : Apakah pernah dilakukan bimbingan, atau pembinaan dari kecamatan atau kantor pertanahan yang berkaitan dengan cara pengisian dan pemeliharaan buku-buku register tanah?

J : Ada bimbingan dan pembinaan yang dilakukan Camat, seperti rapat mingguan yang wajib dihadiri kepala Desa dan stafnya, namun pada umumnya menyangkut masalah program kerja yang berkaitan dengan program pembangunan, sosial, ekonomi, pendidikan dan masalah-masalah yang ada dalam masyarakat desa.

6. T : Dalam hal ada pengumuman data yuridis dan data fisik suatu bidang tanah yang dimohonkan sertifikatnya, apakah ada dibuatkan pembukuan/arsip pengumuman tersebut?

J : Tidak ada buku khusus untuk itu, walaupun ada bidang-bidang tanah tertentu yang disimpan seperti bila ada pihak yang mengajukan keberatan.

7. T : Berapa banyak tanah-tanah di wilayah desa Cogrek yang sudah bersertipikat (dalam prosentase)?

J : Tidak ada data pasti, namun diperkirakan sekitar 25 % (dua puluh lima Persen).

8. T : Berapa banyak permasalahan tanah yang terjadi di

desa Cogrek dan bagaimana cara penyelesaiannya?

J : Tidak ada data pasti, namun bila ada permasalahan biasanya diselesaikan secara musyawarah.



WAWANCARA DENGAN

Pejabat Kantor Pertanahan Kabupaten BOGOR

(BINSAR H. MANIK, dan MEDI L.)

1. T : Jumlah sengketa tanah yang ada di wilayah Kantor Pertanahan Kab. Bogor, dan jenis sengketanya?

J : mengenai jumlah dan jenis sengketa tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor, dibuatkan laporan per trisemester.

2. T : Berkaitan dengan penerbitan SHM Nomor 500/Cogrek, yang ternyata overlapping dengan SHM Nomor 118/Cogrek, apa yang kemungkinan menjadi penyebab sehingga terjadi overlapping?

J : belum adanya satu peta dasar pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor pada masa berlakunya PP 10 Tahun 1961, sehingga bidang tanah Hak Milik No. 118/ Cogreg belum terpetakan.

3. T : Mengenai Peta Dasar Pendaftaran Tanah Kabupaten Bogor.

J : Pembuatan peta dasar di Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor dimulai sekitar tahun 1990 an dan dengan berlakunya PP 24 tahun 1997 menerapkan GPS yang menghasilkan foto citra/ekonoss, sehingga pendaftaran tanah pertama kali (Initial registration) atas bidang

ada dapat dilakukan pemetaan dengan lebih baik, dan hal ini mengurangi terjadinya overlapping.

4. T : Perbedaan mendasar Proses Pendaftaran Tanah PP 10/1961 dan PP No. 24/1997.

J : Proses tidak banyak berbeda, hanya mengenai proses pengukuran, pemetaan dan pengelolaan datanya, PP 24/1997 sudah menggunakan teknologi modern yaitu memakai GPS dan komputerisasi.

5. T : bagaimana pembinaan dan bimbingan terhadap kepala desa yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Bogor?

J : Pembinaan dan penyuluhan tidak memungkinkan dilaksanakan secara rutin dan langsung kepada kepala Desa karena terbatasnya petugas dan dana yang tersedia, melainkan dilimpahkan ke Camat. Pembinaan dan penyuluhan terhadap Camat minimal dilakukan pada saat pelantikan sebagai PPAT

6. T : Berkaitan dengan sengketa tanah, apakah ada pejabat atau staaf Kepala Desa yang diminta pertanggungjawaban baik secara pidana atau perdata?

J : tidak ada data, walaupun dalam sengketa tanah khususnya yang menyangkut penguasaan dan pemilikan tanah beberapa berkaitan dengan girik atau Letter C.

WAWANCARA DENGAN
PEJABAT PEMERINTAH KABUPATEN BOGOR
(Bag. Pemerintahan Desa)

1. T : jumlah Kepala desa di Kabupaten Bogor?

J : Di wilayah kabupaten Bogor, terdapat 411 orang Kepala Desa

2. T : Tingkat pendidikan Kepala Desa?

J : 94 % berpendidikan SMA, 5 % Sarjana dan ada beberapa berpendidikan SMP tetapi memiliki pengalaman dalam pemerintahan desa

3. T : Prosentase sengketa tanah yang dilaporkan dan penyelesaiannya?

J : tidak ada data pasti, karena beberapa kasus perdata tidak dilaporkan ke Pemda, walaupun di pemda ada bagian advokasi yang mendampingi kepala desa dalam proses perkara pidana atau perdata, tapi tidak dimanfaatkan secara maksimal sehingga data pasti mengenai masalah yang menyangkut kepala Desa tidak tercatat secara pasti jumlah dan jenis masalahnya.

4. T : Berkaitan dengan sengketa tanah, apakah ada pejabat Kepala Desa atau staaf Kepala Desa yang diminta pertanggungjawaban baik secara pidana atau perdata, atau mendapat sanksi administratif?

J : Ada beberapa, jumlahnya tidak banyak tapi tidak menggambarkan jumlah pastinya

5. T : Mengenai penyuluhan hukum khususnya bidang pertanahan, seberapa sering diadakan penyuluhan dan pembinaan untuk Kepala Desa dan Staaf kantor Desa?

J : karena terbatasnya petugas dan biaya, maka pembinaan dan penyuluhan tidak dilakukan secara rutin minimal 1 kali setahun. Dengan bekerjasama dengan Kantor Pertanahan pembinaan dan penyuluhan dilakukan secara berjenjang yaitu dilakukan kepada para Camat dan selanjutnya Camat yang melakukan pembinaan dan penyuluhan kepada para kepala desa dengan mengadakan Rapat Mingguan.

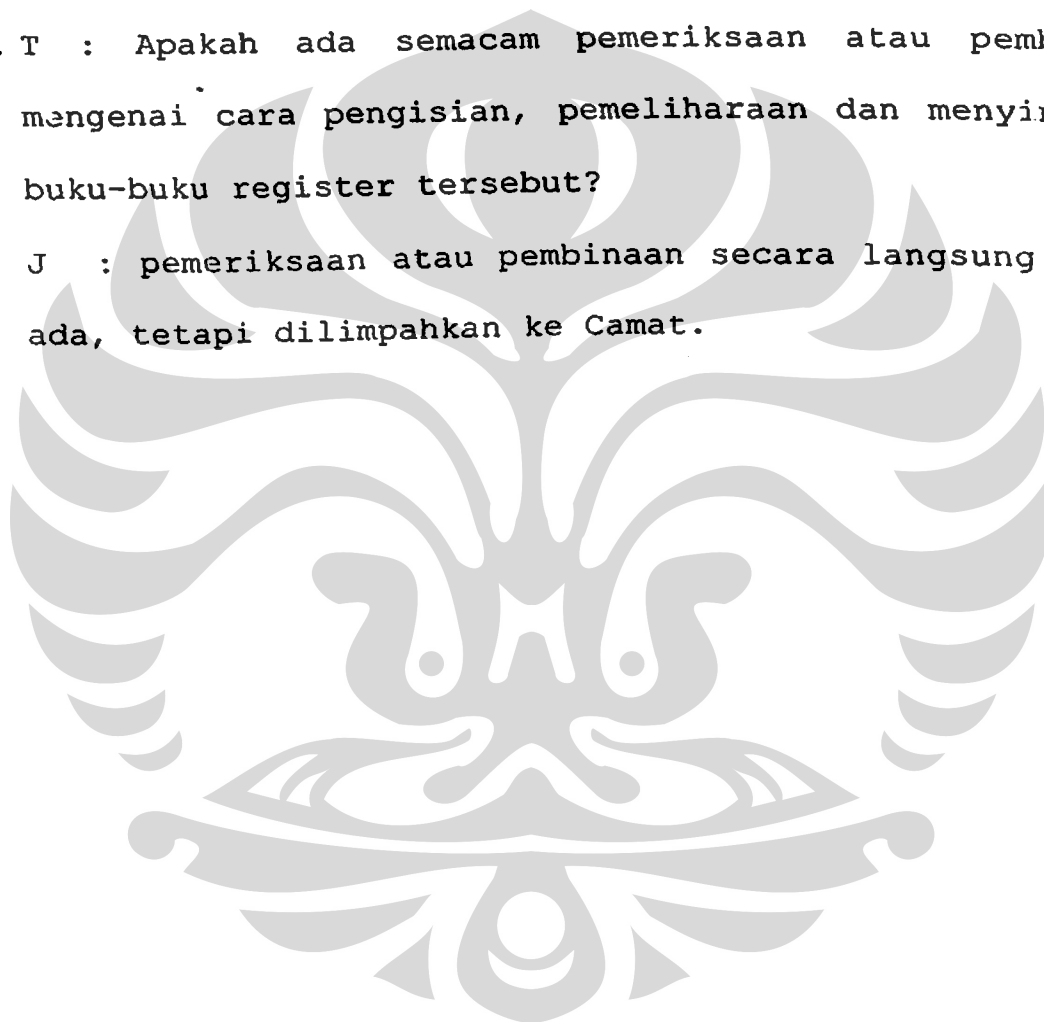
6. T : Mengenai Buku-buku register yang ada di kantor desa apakah ada keseragaman jumlah dan jenisnya serta peraturan daerah yang mengatur atau yang menjadi acuan.

J : rata-rata kantor desa memiliki buku register minimal Buku Register Tanah, Buku Peralihan atau

Mutasi Tanah, Buku perusahaan kas desa dan buku keputusan desa, walaupun jenis buku administrasi yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri dan Keputusan Bupati lebih banyak jumlah dan jenisnya.

7. T : Apakah ada semacam pemeriksaan atau pembinaan mengenai cara pengisian, pemeliharaan dan penyimpanan buku-buku register tersebut?

J : pemeriksaan atau pembinaan secara langsung tidak ada, tetapi dilimpahkan ke Camat.



BUKU TANAH DI DESA

Model A.6

NO	NAMA PEMILIK / PEMEGANG HAK ATAS TANAH	TERDAFTAR DALAM SERTIFIKAT/ GIRIK / LETER C / SPPT				LOKASI	SAWAH / DARAT	BATAS-BATASNYA		PENGGUNAAN	RIWAYAT / PERUBAHAN	KETERANGAN
		NOMOR	ATAS NAMA	NO.PERSIL	LUAS (M ²)			SEBELAH (U,S,B,T)	TANDA BATAS			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

Tata Cara Pengisian :

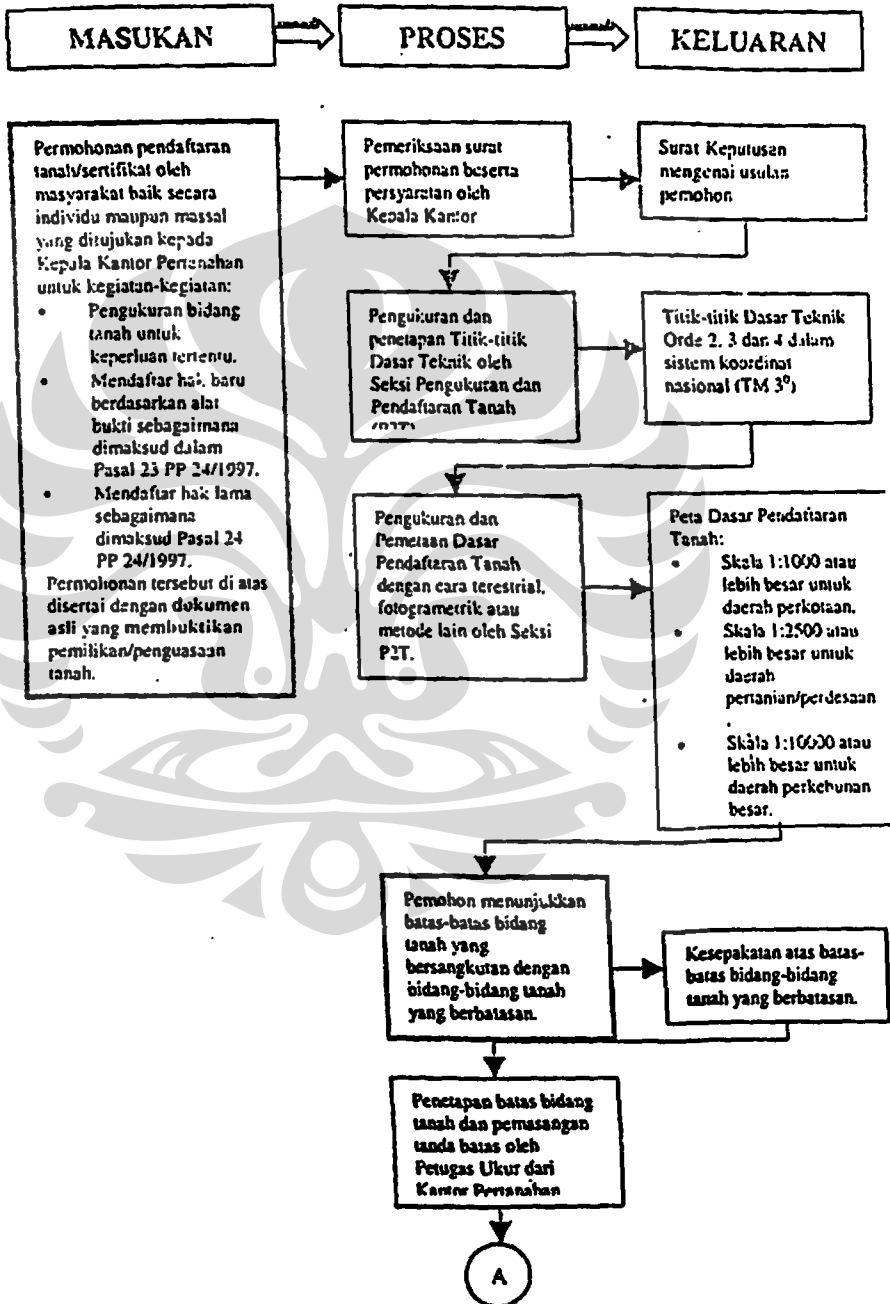
- Kolom 1 : Diisi dengan, nomor urut pencatalan
- Kolom 2 : Diisi dengan, nama pemilik atau pemegang hak atas tanah
- Kolom 3 : Diisi dengan, nomor girik / leter C / sertifikat
- Kolom 4 : Diisi dengan, atas nama yang tercantum dalam girik / leter C / sertifikat
- Kolom 5 : Diisi dengan, nomor persil yang tercantum dalam girik / leter C / sertifikat
- Kolom 6 : Diisi dengan, luas fisik lahan yang sebenarnya dalam satuan meter persegi, jika sudah diukur oleh lembaga yang berwenang
- Kolom 7 : Diisi dengan, keadaan fisik lahan darat atau sawah
- Kolom 8 : Diisi dengan, nama kampung/blok yang dilengkapi dengan nama RT dan RW dimana lahan/tanah tersebut berada
- Kolom 9 : Diisi dengan, nama-nama pemilik tanah atau sesuatu yang berbatasan langsung dengan lahan/tanah milik desa
- Kolom 10 : Diisi dengan, yang menjadi ciri atau tanda batas
- Kolom 11 : Diisi dengan, penggunaan atasi tanah tersebut
- Kolom 12 : Diisi dengan, riwayat perubahan atau beralih kepemilikannya tanah
- Kolom 13 : Diisi dengan, catatan yang diperlukan

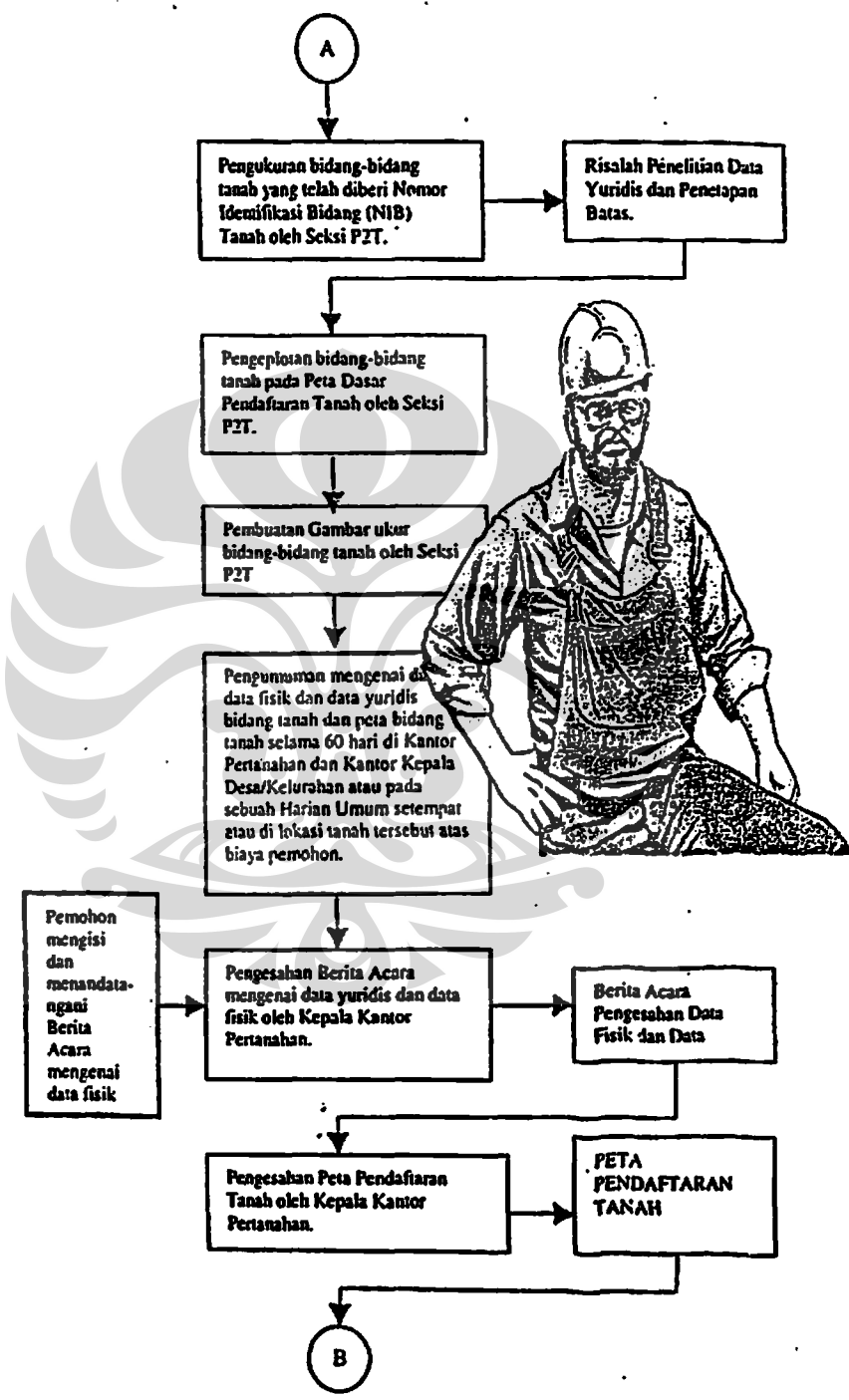
BUKU REGISTER MUTASI TANAH TAHUN

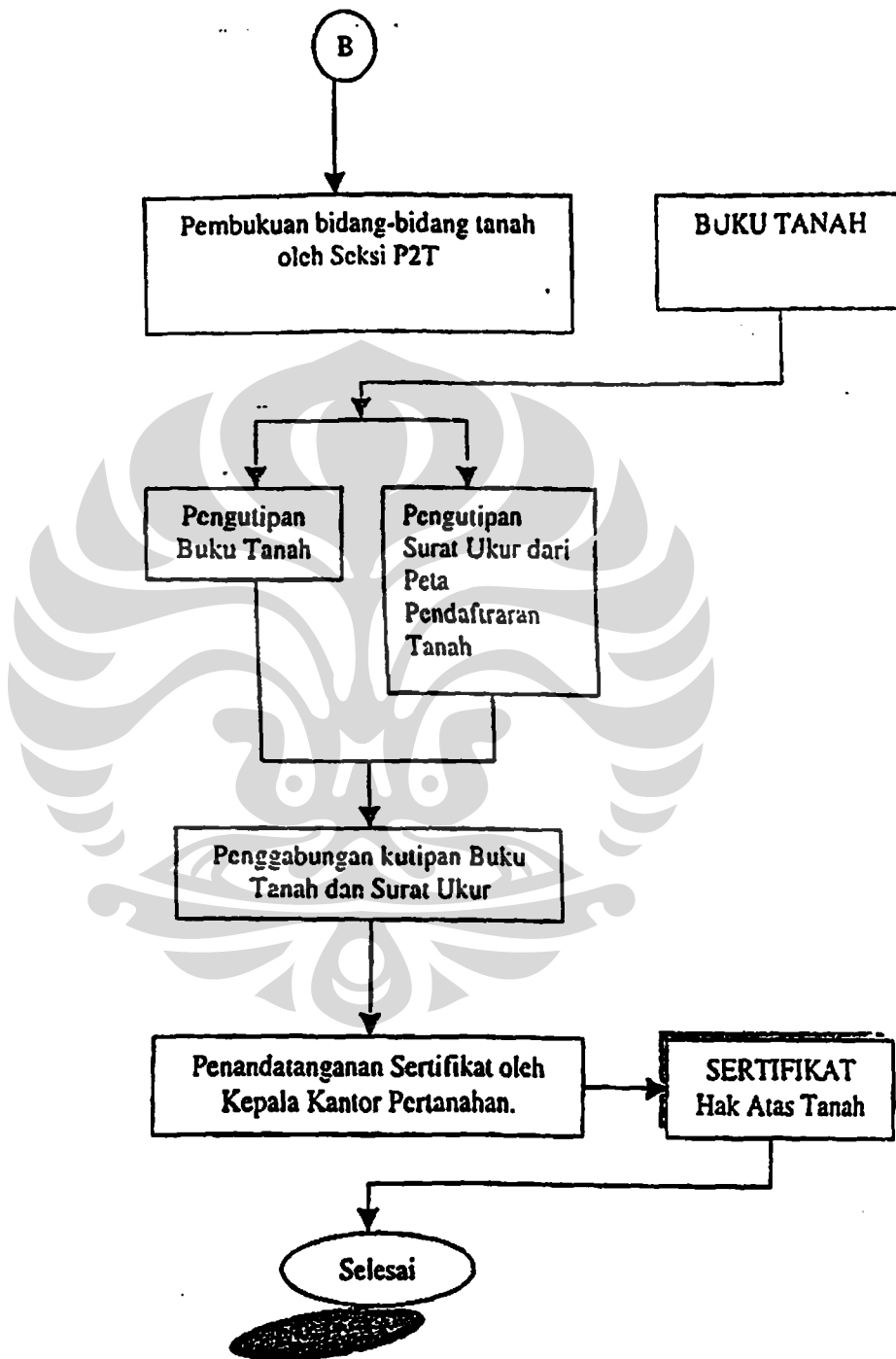
Model F.4

NO	TANGGAL	TANAH YANG TERDAFTAR DAN SERTIFIKAT / GIRIK / LETER 'C' / SPPT						TELAH DIMUTASIKAN HAKNYA				KETERANGAN
		NOMOR	ATAS NAMA	NO. PERSIL	LUAS (M ²)	BATAS-BATAS SEBELAH (U,S,B,T)	LOKASI	KEPADA NAMA, UJ/JR, ALAMAT SEBAGAI)	OLEH NAMA, UMUR, ALAMAT (SEBAGAI)	SELUAS (M ²)	BENTUK PERALIHAN HAK	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13

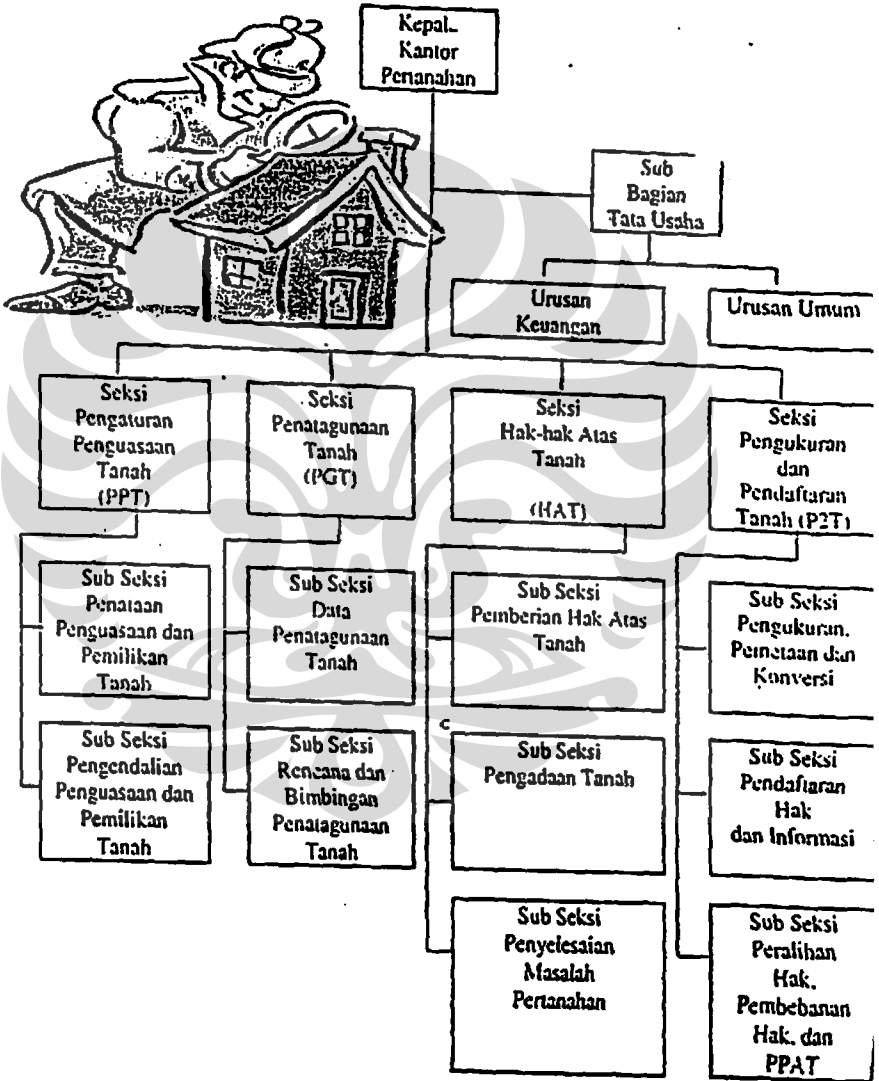
Gb. 3-1. Skema Pemrosesan Pendaftaran Tanah Sporadik (Sumber: Henderi Kusuma Wijaya, 2000).







Organisasi dan Fungsi Kantor Pertanahan
Gambar 3-2 Bagan Struktur Organisasi Kantor Pertanahan.
 (Sumber: Keputusan Kepala BPN No. 1 Tahun 1989).





KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

KEPUTUSAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA NOMOR : 34 TAHUN 2007 TENTANG PETUNJUK TEKNIS PENANGANAN DAN PENYELESAIAN MASALAH PERTANAHAN

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

Menimbang : a. bahwa dalam rangka percepatan penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, sesuai peta sebaran kasus sengketa dan konflik pertanahan diseluruh wilayah Indonesia Badan Pertanahan Nasional RI Cq Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan telah menyusun 10 (sepuluh) petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan;
b. bahwa pemberlakuan 10 (sepuluh) petunjuk teknis dimaksud perlu ditetapkan dengan keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
2. Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional;
3. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
4. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

MEMUTUSKAN

Menetapkan :

PERTAMA : Menyatakan berlaku 10 (sepuluh) petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan yang meliputi :

1. Petunjuk Teknis Nomor 01/JUKNIS/DV/2007 tentang Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan.
2. Petunjuk Teknis Nomor 02/JUKNIS/DV/2007 tentang Tata Laksana Loker Penerimaan Pengaduan Masalah Pertanahan.
3. Petunjuk Teknis Nomor 03/JUKNIS/DV/2007 tentang Penyelenggaraan Gelar Perkara.
4. Petunjuk Teknis Nomor 04/JUKNIS/DV/2007 tentang Penelitian Masalah Pertanahan.
5. Petunjuk Teknis Nomor 05/JUKNIS/DV/2007 tentang Mekanisme Pelaksanaan Mediasi.
6. Petunjuk Teknis Nomor 06/JUKNIS/DV/2007 tentang Berperkara di Pengadilan dan Tindak Lanjut Pelaksanaan Putusan Pengadilan.

7. *Petunjuk Teknis Nomor 07/JUKNIS/DV/2007* tentang Penyusunan Rincian Pengolahan Data (RPD)
8. *Petunjuk Teknis Nomor 08/JUKNIS/DV/2007* tentang Penyusunan Keputusan Pembatalan Surat Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah/Pendaftaran/Sertipikat Hak Atas Tanah.
9. *Petunjuk Teknis Nomor 09/JUKNIS/DV/2007* tentang Penyusunan Laporan Periodik.
10. *Petunjuk Teknis Nomor 10/JUKNIS/DV/2007* tentang Tata Kerja Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Badan Pertanahan Republik Indonesia.

KEDUA : Memerintahkan kepada Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kepala Kantor Pertanahan serta unit kerja penanganan dan pengkajian sengketa, konflik dan perkara untuk mempedomani petunjuk teknis tersebut di dalam penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan.

KETIGA : Petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan dimaksud Diktum PERTAMA di atas dapat diadakan penyesuaian, penyempurnaan dalam jangka waktu tertentu bila diperlukan.

DITETAPKAN DI : JAKARTA
PADA TANGGAL : 12 JUNI 2007

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA



JOYO WINOTO, Ph.D

Tembusan keputusan ini disampaikan kepada :

1. Sekretaris Utama, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
2. Deputi Bidang Survei, Pengukuran dan Pemetaan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
3. Deputi Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
4. Deputi Bidang Pengaturan dan Penataan Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
5. Deputi Bidang Pengendalian Pertanahan dan Pemberdayaan Masyarakat, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
6. Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
7. Inspektorat Utama, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
8. Para Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional seluruh Indonesia.
9. Para Kepala Kantor Pertanahan seluruh Indonesia.
10. Arlop.



**PETUNJUK TEKNIS NOMOR : 01/JUKNIS/D.V/2007
TENTANG
PEMETAAN MASALAH
DAN
AKAR MASALAH PERTANAHAN**

**2007
BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA

PETUNJUK TEKNIS

NOMOR : 01/JUKNIS/D.V/2007

TENTANG PEMETAAN MASALAH DAN AKAR MASALAH PERTANAHAN

I. PENDAHULUAN

1. Umum

- a. Bahwa dalam rangka membangun kepercayaan publik (trust building) terhadap Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, salah satu yang perlu dan harus dilakukan adalah melakukan percepatan penanganan dan penyelesaian kasus-kasus pertanahan sebagaimana diamanatkan di dalam Tap MPR IX/MPR/2001 dan Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 dan sekaligus menjadi bagian dari 11 Agenda prioritas Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang berlandaskan 4 (empat) prinsip kebijakan pertanahan.
- b. Bahwa sejalan dengan hal tersebut di atas, dalam Pasal 22 Peraturan Presiden No. 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional disebutkan Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan mempunyai tugas merumuskan dan melaksanakan kebijakan di bidang pengkajian dan penanganan sengketa dan konflik pertanahan.
- c. Selanjutnya di dalam Pasal 23 ditentukan bahwa salah satu fungsi Deputy Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan adalah menyelenggarakan pengkajian dan pemetaan secara sistematis berbagai masalah, sengketa, dan konflik pertanahan;
- d. Bahwa untuk itu diperlukan petunjuk teknis tentang Penyusunan Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan.

2. Dasar

- a. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960, Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
- b. Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional;

- c. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;
- d. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kantor Pertanahan.

3. Maksud dan Tujuan

- a. Petunjuk teknis ini dimaksudkan sebagai pedoman bagi unit kerja di lingkungan Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Kantor Pertanahan se Indonesia dalam menyusun pemetaan masalah dan akar masalah pertanahan.
- b. Tujuan penyusunan Petunjuk Teknis ini adalah agar terdapat standarisasi penyusunan pemetaan masalah dan akar masalah pertanahan di seluruh Indonesia.

4. Ruang Lingkup

Petunjuk Teknis ini meliputi :

- a. Pemetaan masalah pertanahan.
- b. Pemetaan akar masalah pertanahan.

5. Tata Urut

Petunjuk teknis Pemetaan Masalah dan Akar Masalah Pertanahan ini disusun sebagai berikut:

- I. PENDAHULUAN
- II. PENGGOLONGAN
- III. PELAKSANAAN
- IV. PENYUSUNAN PETA MASALAH DAN PETA AKAR MASALAH PERTANAHAN
- V. PENUTUP

II. PENGGOLONGAN

- 1. Masalah Pertanahan meliputi permasalahan teknis, sengketa, konflik dan perkara pertanahan yang memerlukan pemecahan atau penyelesaian.
- 2. Permasalahan teknis adalah permasalahan yang dihadapi oleh masyarakat dan atau Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. di pusat maupun daerah berkaitan dengan sistem perundang-undangan, administrasi pertanahan, atau mekanisme penanganan yang belum sempurna.
- 3. Sengketa adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan hukum (privat atau publik) mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status

penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status keputusan tata usaha negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

4. Konflik adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara warga atau kelompok masyarakat dan atau warga atau kelompok masyarakat dengan badan hukum (privat atau publik), masyarakat dengan masyarakat mengenai status penguasaan dan atau status kepemilikan dan atau status penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu oleh pihak tertentu, atau status Keputusan Tata Usaha Negara menyangkut penguasaan, pemilikan dan penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu, serta mengandung aspek politik, ekonomi dan sosial budaya.
5. Perkara adalah sengketa dan atau konflik pertanahan yang penyelesaiannya dilakukan melalui badan peradilan.
6. Pemetaan masalah pertanahan adalah proses pengkajian, penyusunan, pengolahan dan penyajian data sengketa, konflik dan perkara yang menggambarkan atau menginformasikan tentang tipologi, jumlah kasus, jumlah sebaran kasus berdasarkan wilayah administratif (Provinsi, Kabupaten/Kota/Kotamadya, Kecamatan, Kelurahan/Desa), jumlah sebaran kasus berdasarkan karakteristik pihak yang bersengketa, mendapat perhatian publik, bersifat strategis dan berdasarkan jangka waktu penanganan.
7. Pemetaan masalah pertanahan dilakukan untuk menghasilkan Peta Sebaran sebagai bahan perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan evaluasi strategi penanganan, pemecahan atau penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan.
8. Peta Sebaran berbentuk tabulasi dan grafik atau diagram dan atau tematik yang menyajikan dan atau menginformasikan data (tekstual dan spasial) masalah pertanahan berdasarkan tipologi, wilayah administratif (Provinsi, Kabupaten/Kota/Kotamadya, Kecamatan), karakteristik pihak yang bersengketa atau berkonflik atau berperkara, masalah yang menjadi perhatian publik dan jangka waktu penanganan dan keterkaitan satu dan lainnya.
9. Tipologi Masalah Pertanahan adalah jenis sengketa, konflik dan atau perkara pertanahan yang disampaikan atau diajukan dan ditangani, terdiri dari masalah yang berkaitan dengan :
 - **Penguasaan dan Pemilikan Tanah** yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status penguasaan di atas tanah tertentu yang tidak atau belum dilekati hak (tanah Negara), maupun yang telah dilekati hak oleh pihak tertentu.
 - **Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah** yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai proses penetapan hak dan pendaftaran tanah yang merugikan pihak lain sehingga menimbulkan anggapan tidak sahnya penetapan atau perijinan di bidang pertanahan.
 - **Batas atau letak bidang tanah** yaitu perbedaan pendapat, nilai kepentingan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah yang diakui

- satu pihak yang telah ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun yang masih dalam proses penetapan batas.
- **Pengadaan Tanah** yaitu perbedaan pendapat, kepentingan, persepsi atau nilai mengenai status hak tanah yang perolehannya berasal proses pengadaan tanah, atau mengenai keabsahan proses, pelaksanaan pelepasan atau pengadaan tanah dan ganti rugi.
 - **Tanah obyek Landreform** yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai prosedur penegasan, status penguasaan dan pemilikan, proses penetapan ganti rugi, penentuan subyek obyek dan pembagian tanah obyek Landreform.
 - **Tuntutan Ganti Rugi Tanah Partikelir** yaitu perbedaan persepsi, pendapat, kepentingan atau nilai mengenai Keputusan tentang kesediaan pemerintah untuk memberikan ganti kerugian atas tanah partikelir yang dilikwidasi.
 - **Tanah Ulayat** yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai status ulayat dan masyarakat hukum adat di atas areal tertentu baik yang telah diterbitkan hak atas tanah maupun yang belum, akan tetapi dikuasai oleh pihak lain.
 - **Pelaksanaan Putusan Pengadilan** yaitu perbedaan persepsi, nilai atau pendapat, kepentingan mengenai putusan badan peradilan yang berkaitan dengan subyek atau obyek hak atas tanah atau mengenai prosedur penerbitan hak atas tanah tertentu.
10. Karakteristik pihak yang bersengketa, berkonflik dan atau berperkara adalah macam-macam penggolongan pihak di dalam sengketa, konflik dan perkara.
 11. Perhatian Publik adalah perhatian masyarakat, Lembaga Negara dan atau Instansi Pemerintah yang terkait, Lembaga Swadaya Masyarakat, maupun negara sahabat mengenai masalah *pertanahan* tertentu.
 12. Masalah Pertanahan Strategis adalah masalah *pertanahan yang berdampak sosial, ekonomi, politik, budaya dan pertanahan keamanan* karena berkaitan langsung dengan kehidupan masyarakat banyak dan mengganggu jalannya tugas pemerintahan.
 13. Jangka waktu penanganan masalah *pertanahan* adalah jangka waktu berlangsungnya penanganan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara ketika dilakukan pemetaan.
 14. Pemetaan Akar Masalah Pertanahan.
 - a. **Akar masalah pertanahan** adalah faktor mendasar yang menjadi penyebab timbulnya suatu sengketa, konflik dan perkara pertanahan.
 - b. **Pemetaan akar masalah pertanahan** dilakukan berdasarkan proses kegiatan identifikasi dan inventarisasi yang menguraikan penyebab timbulnya masalah pertanahan yang meliputi sengketa, konflik dan perkara berdasarkan tipologi sengketa, konflik dan perkara pertanahan.
 - c. Pemetaan akar masalah pertanahan bertujuan untuk memperoleh informasi tentang penyebab timbulnya masalah pertanahan, dan menjadi bahan kajian penetapan strategi kebijakan pencegahan dan penanganan atau penyelesaian sengketa, konflik dan perkara pertanahan.

- d. Akar masalah, sengketa, konflik dan perkara dapat terjadi karena tidak lengkapnya dan lemahnya penerapan peraturan perundang-perundangan, administrasi pertanahan yang kurang mendukung, dalam penanganan dan penyelesaian sengketa, data palsu, beragamnya alas hak, dan lain-lain yang dapat dikembangkan sesuai dengan kasus yang ada.

III. PELAKSANAAN

a. Pemetaan Masalah

- 1) Pemetaan masalah dilakukan oleh Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan pada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dan Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara pada Kantor Pertanahan se Indonesia.
- 2) Pemetaan masalah disusun dalam bentuk peta tematik yaitu berupa tabel, grafik, diagram, matrik, tekstual maupun spasial dan dilakukan revisi dalam setiap tahun anggaran.
- 3) Pemetaan masalah menggambarkan variabel sebaran mengenai :
 - a. Tipologi.
 - b. Wilayah administratif (Provinsi, Kabupaten/Kota/Kotamadya, Kecamatan).
 - c. Perhatian publik.
 - d. Masalah pertanahan strategis.
 - e. Pihak-pihak yang bersengketa.
 - f. Jangka waktu penanganan kasus.
- 4) Terdapat 8 (delapan) tipologi Masalah Pertanahan yang telah ditetapkan yaitu Penguasaan dan Pemilikan tanah, Prosedur Penetapan Hak dan Pendaftaran Tanah, Batas atau Letak Bidang Tanah, Penguasaan Tanah Obyek Landreform. Tuntutan Ganti-Rugi Tanah Partikelir, Pembebasan dan Per gadaan Tanah, Tanah Ulayat dan Pelaksanaan Putusan Pengadilan.
- 5) Terdapat 9 (sembilan) karakteristik pihak yang bersengketa, berkonflik dan atau berperkara yaitu : orang perseorangan, perseorangan dengan badan hukum, perseorangan dengan Instansi Pemerintah, Badan Hukum dengan Badan Hukum, Badan Hukum dengan Instansi Pemerintah, Badan Hukum dengan Masyarakat, Instansi Pemerintah dengan Instansi Pemerintah/ BUMN/ BUMD, Instansi Pemerintah dengan Masyarakat, Masyarakat dengan Masyarakat (Kelompok).
- 6) Terdapat 3 (tiga) katagori jangka waktu penanganan dan penyelesaian sengketa, konflik dan perkara yaitu 0 s/d 2 tahun, 2 s/d 5 tahun dan lebih dari 5 tahun.
- 7) Pemeliharaan peta masalah dilakukan dengan pemutakhiran data berdasarkan perkembangan dan dinamika masalah yang disampaikan masyarakat.

b. Laporan Periodik berdasarkan pemetaan masalah

- 1) Data mengenai perkembangan kasus-kasus yang sedang ditangani dan atau telah diselesaikan dibuat laporan bulanan, triwulan dan tahunan.
- 2) Suatu sengketa, konflik dan perkara yang diajukan baik melalui pengaduan tertulis maupun lisan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kantor Pertanahan dianggap selesai apabila telah memperoleh :
 - a) Keputusan berupa Keputusan Pembatalan Hak/Sertipikat Hak Tanah karena cacat administratif maupun sebagai pelaksanaan putusan pengadilan apabila kasusnya menyangkut tanah yang telah dilekati hak dan atau sudah bersertipikat,
 - b) Keputusan Penolakan Pembatalan Hak/Sertipikat dalam bentuk surat keputusan maupun surat penolakan apabila kasusnya menyangkut tanah yang telah dilekati hak dan atau sudah bersertipikat
 - c) Keputusan tidak diterimanya pengaduan yang bersangkutan karena kasusnya merupakan kewenangan lembaga peradilan atau instansi lain dan bukan kewenangan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dan atau masih berada dalam proses penyelesaian di instansi terkait.
 - d) Rekomendasi penyelesaian dari Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan kepada Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kepala Bidang Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk dapat diproses hak atas tanah salah satu pihak jika kasusnya mengenai *prioritas pemberian hak/pendaftaran tanah* baik sebagai pelaksanaan putusan pengadilan maupun atas kajian administratif.
 - e) Rekomendasi penyelesaian dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia/Kedeputian Bidang Pengkajian dan Penanganan Sengketa dan Konflik Pertanahan kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kepala Kantor Pertanahan atau instansi/lembaga yang berkepentingan atau masyarakat yang menyampaikan permasalahan tanahnya kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan untuk memperoleh petunjuk penyelesaian.
 - f) Rekomendasi penyelesaian dari Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional kepada Kepala Kantor Pertanahan atau instansi/lembaga yang berkepentingan atau masyarakat yang menyampaikan permasalahan tanahnya kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional atau Kantor Pertanahan untuk memperoleh petunjuk penyelesaian.
 - g) Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

IV. TATA CARA PENYUSUNAN PEMETAAN MASALAH

1. Penetapan Tipologi Masalah Pertanahan

- a. Pemetaan masalah dilakukan dengan terlebih dahulu menetapkan tipologi sengketa, konflik dan perkara pertanahan.
- b. 8 (delapan) tipologi masalah pertanahan yang meliputi sengketa, konflik dan perkara pertanahan di tiap-tiap daerah (Provinsi dan atau Kabupaten/Kota/Kotamadya) dapat dikembangkan lebih dari yang telah ditetapkan atau dikurangi sesuai dengan karakteristik kasus riil yang ada pada masing-masing daerah, sepanjang penetapan tipologi tersebut dapat dibuat suatu definisi tersendiri sehingga berbeda dengan yang telah ditetapkan.
- c. Peta Sebaran untuk keperluan informasi mengenai jumlah kasus berdasarkan masing-masing tipologi disajikan dalam bentuk tabel dan grafik atau diagram sebagaimana contoh DI. 501 A dan DI 501 B.
- d. Peta Sebaran untuk keperluan informasi jumlah kasus (sengketa, konflik dan perkara) berdasarkan variabel tipologi dan wilayah administratif disajikan dalam bentuk tabulasi silang yang menguraikan jumlah sebaran masalah pertanahan pada tiap-tiap wilayah administrasi berdasarkan tipologi sebagaimana contoh DI 501 C (tabel) dan DI 501 D atau 501 E (grafik atau diagram).
 - Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. membuat peta sebaran kasus berdasarkan tipologi untuk seluruh wilayah provinsi.
 - Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional membuat peta sebaran kasus berdasarkan tipologi untuk tiap-tiap wilayah kabupaten/kota/kotamadya.
 - Kantor Pertanahan membuat peta sebaran kasus berdasarkan tipologi untuk tiap-tiap wilayah kecamatan.
- e. Jumlah sebaran kasus dibuat dalam 2 (dua) bentuk yaitu nominal dan prosentase.

2. Masalah Pertanahan Yang Menjadi Perhatian Publik

- a. Peta Sebaran untuk keperluan informasi mengenai jumlah kasus berdasarkan variabel tipologi masalah pertanahan yang menjadi perhatian publik, disusun dalam bentuk tabel dan grafik atau diagram sebagaimana contoh DI 502 A dan 502 B.
- b. Peta Sebaran untuk keperluan informasi mengenai jumlah kasus yang menjadi perhatian publik di wilayah administratif tertentu yang disusun dalam bentuk tabulasi silang berdasarkan variabel tipologi masalah pertanahan sebagaimana contoh DI 502 C (tabel) dan DI 502 D (grafik atau diagram).
- c. Jumlah sebaran kasus dibuat dalam 2 (dua) bentuk yaitu nominal dan prosentase.

- 3. Sebaran Pihak-pihak Dalam Masalah Pertanahan Berdasarkan Tipologi**
- Peta sebaran untuk keperluan informasi mengenai jumlah kasus berdasarkan variabel tipologi dan pihak-pihak yang bersengketa disajikan dalam bentuk tabel dan grafik atau diagram sebagaimana contoh DI 502 E dan DI 502 F.
 - Peta sebaran untuk keperluan informasi mengenai jumlah kasus berdasarkan tipologi di wilayah administratif tertentu terkait dengan pihak-pihak yang bersengketa disusun dalam bentuk tabulasi silang sebagaimana contoh DI 503 A (tabel) dan DI 503 B (grafik atau diagram).
 - Jumlah sebaran kasus dibuat dalam 2 (dua) bentuk yaitu nominal dan prosentase.
- 4. Sebaran Waktu Penanganan Masalah Pertanahan Berdasarkan Tipologi**
- Jangka waktu penanganan masalah pertanahan terdiri dari 3 (tiga) katagori yaitu 0 s/d 2 tahun, 2 s/d 5 tahun dan lebih dari 5 tahun.
 - Peta sebaran untuk keperluan informasi mengenai jumlah kasus berdasarkan variabel tipologi dan jangka waktu penanganan disusun dalam bentuk tabel dan grafik atau diagram sebagaimana contoh DI 504 A dan DI 504 B.
 - Peta sebaran untuk keperluan informasi mengenai jumlah kasus berdasarkan tipologi pada wilayah administratif tertentu berkaitan dengan jangka waktu penanganan masalah pertanahan disusun sebagaimana contoh DI 505 A 15 (tabel) dan DI 505 B (grafik atau diagram).
 - Jumlah sebaran kasus dibuat dalam 2 (dua) bentuk yaitu nominal dan prosentase.
- 5. Sebaran Kasus Yang Bersifat Strategis Berdasarkan Tipologi, Pihak Yang Bersengketa, Jangka Waktu Penanganan Dan Wilayah Administratif.**
- Peta sebaran untuk keperluan informasi mengenai jumlah kasus berdasarkan tipologi, pihak yang bersengketa dan jangka waktu penanganan sengketa, konflik dan perkara dapat dilakukan dalam bentuk tabulasi silang yang menggambarkan jumlah kasus pertipologi, pihak yang bersengketa dan jangka waktu penanganan sengketa sebagaimana contoh DI 506 A (tabel) dan DI 506 B (grafik atau diagram).
 - Untuk keperluan informasi mengenai jumlah sebaran kasus (sengketa, konflik dan perkara) berdasarkan tipologi, pihak yang bersengketa dan jangka waktu penanganan sengketa, konflik dan perkara pada tiap-tiap wilayah administratif dapat dilakukan dalam bentuk tabulasi silang yang menggambarkan jumlah kasus pertipologi pada satu wilayah administratif,

- jangka waktu penanganan sengketa dan pihak-pihak yang bersengketa sebagaimana contoh DI 507 A (tabel) dan DI 507 B (grafik atau diagram).
- c. Jumlah sebaran kasus dibuat dalam 2 (dua) bentuk yaitu nominal dan prosentase.

6. Sebaran Kasus Berdasarkan Tipologi, Pihak Yang Bersengketa, Jangka Waktu Penanganan Dan Perhatian Publik

- a. Untuk keperluan informasi mengenai jumlah sebaran kasus (sengketa, konflik dan perkara) berdasarkan tipologi, pihak yang bersengketa, jangka waktu penanganan sengketa, konflik dan perkara dan perhatian publik dapat dilakukan dalam bentuk tabulasi silang yang menggambarkan jumlah kasus pertipologi perjangka waktu, dengan pihak yang bersengketa dan perhatian publik sebagaimana contoh DI 508 A (tabel) dan DI 508 B (grafik atau diagram).
- b. Jumlah sebaran kasus dibuat dalam 2 (dua) bentuk yaitu nominal dan prosentase.

V. TATA CARA PENYUSUNAN PEMETAAN AKAR MASALAH

1. Penetapan Pokok Masalah Dan Penetapan Akar Masalah Pertanahan.

- a. Pokok Masalah adalah bagian yang ditemukan dari tipologi masalah pertanahan yang meliputi sengketa, konflik dan perkara yang merupakan inti permasalahan yang disengketakan, yang menjadi konflik atau yang menjadi perkara.
- c. Satu tipologi masalah pertanahan dapat terdiri dari beberapa pokok sengketa, konflik, perkara.
- c. Akar masalah adalah penyebab utama timbulnya pokok masalah yang menjadi obyek sengketa, konflik dan perkara.
- d. Satu pokok masalah dapat terdiri dari lebih satu akar masalah.

2. Penyusunan Peta Akar Masalah

- a. Akar masalah disusun dengan terlebih dahulu menetapkan pokok masalah berdasarkan tipologi.
- b. Penyusunan akar masalah dilakukan dalam bentuk matrik sebagaimana contoh DI 508 C.
- c. Pemeliharaan peta akar masalah dilakukan dengan pemutakhiran data berdasarkan perkembangan dan dinamika masalah yang disampaikan oleh masyarakat.

VI. PENUTUP

1. Demikian Petunjuk Teknis ini dikeluarkan untuk menjadi pedoman dalam penyusunan pemetaan masalah dan akar masalah sengketa, konflik dan perkara.
2. Hal-hal yang belum jelas akan diatur kemudian.

Dikeluarkan di : Jakarta
Pada tanggal : 31 MEI 2007

An. Kepala Badan Pertanahan Nasional R.I.
Deputi Bidang Pengkajian dan Penanganan
Sengketa dan Konflik Pertanahan



DR. SUGIRI, SH
NIP. 750008576



**PERATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
NOMOR 1 TAHUN 2006
TENTANG
KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 37 TAHUN 1998
TENTANG
PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**

2006



KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA

PEKATURAN KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 1 TAHUN 2006

TENTANG

KETENTUAN PELAKSANAAN PERATURAN PEMERINTAH
NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PERATURAN JABATAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah perlu menetapkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
 2. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1983 tentang Pajak Penghasilan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 127, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3985);
 3. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
 4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 42, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632);
 5. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988);
 6. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 117, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432);
 7. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
 8. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696);

10. Kepala Badan. adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
11. Kantor Wilayah adalah Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi.
12. Kantor Pertanahan adalah Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

BAB II TUGAS POKOK DAN KEWENANGAN PPAT

Pasal 2

- (1) 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.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pasal 3

- (1) PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.
- (2) PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya.
- (3) PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Pasal 4

- (1) PPAT dapat membuat akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, atau akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak dalam satu daerah kerjanya, apabila salah satu bidang tanah atau Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perbuatan hukum tersebut terletak di dalam daerah kerjanya.

(2) Akta ..

- (2) Akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat oleh PPAT sesuai dengan jumlah kabupaten/kota letak bidang tanah yang dilakukan perbuatan hukumnya, untuk kemudian masing-masing akta PPAT tersebut didaftarkan pada Kantor Pertanahan masing-masing.

DAB III DAERAH KERJA PPAT

Pasal 5

- (1) Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan.
(2) Daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.

Pasal 6

- (1) Apabila suatu wilayah kabupaten/kota dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah kabupaten/kota, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang tentang pembentukan kabupaten/kota yang baru, PPAT yang daerah kerjanya adalah kabupaten/kota semula harus memilih salah satu wilayah kabupaten/kota sebagai daerah kerjanya, dengan ketentuan bahwa apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, maka mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota baru tersebut daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah kabupaten/kota letak kantor PPAT yang bersangkutan.
(2) Pemilihan daerah kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku dengan sendirinya mulai 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota yang baru.
(3) Apabila Kantor Pertanahan untuk wilayah pemekaran masih merupakan kantor perwakilan, terhadap PPAT yang memilih daerah kerja asal atau daerah kerja pemekaran masih dapat melaksanakan pembuatan akta meliputi wilayah Kantor Pertanahan induk dalam waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak diundangkannya undang-undang pembentukan kabupaten/kota yang bersangkutan.
(4) PPAT yang diangkat dengan daerah kerja kabupaten/kota pemekaran sedangkan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota pemekaran belum terbentuk, maka PPAT yang bersangkutan hanya berwenang membuat akta di daerah kerja sesuai dengan pengangkatannya.

BAB IV FORMASI PPAT, PPAT SEMENTARA DAN PPAT KHUSUS

Bagian Kesatu Formasi PPAT

Pasal 7

- (1) Formasi atau kebutuhan dan pengadaan PPAT ditetapkan oleh Kepala Badan untuk setiap daerah kerja PPAT dengan mempertimbangkan faktor sebagai berikut :

a. jumlah

- a. jumlah kecamatan di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
 - b. tingkat perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2;
 - c. tingkat perkembangan ekonomi daerah yang bersangkutan;
 - d. jumlah permohonan untuk dapat diangkat sebagai PPAT di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
 - e. jumlah PPAT yang sudah ada pada setiap daerah kabupaten/kota yang bersangkutan;
 - f. lain-lain faktor yang dianggap penting oleh Kepala Badan.
- (2) Formasi PPAT diklasifikasikan menjadi 2 (dua) yaitu :
- a. formasi pada beberapa daerah kabupaten/kota tertentu yang hanya diperuntukkan bagi PPAT yang pernah menjabat sebagai PPAT; dan
 - b. formasi pada daerah kabupaten/kota yang diperuntukkan bagi pengangkatan pertama kali dan/atau untuk PPAT yang pernah menjabat sebagai PPAT.
- (3) Penentuan beberapa daerah kabupaten/kota yang hanya diperuntukkan bagi PPAT yang pernah menjabat sebagai PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a ditetapkan dengan Keputusan Kepala Badan.
- (4) Formasi PPAT yang telah ditetapkan, dapat ditinjau kembali oleh Kepala Badan apabila terdapat perubahan berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 8

Di daerah kerja PPAT yang hanya diperuntukkan bagi PPAT yang pernah menjabat sebagai PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 tidak dapat dilaksanakan pengangkatan PPAT, kecuali jumlah PPAT yang telah ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau formasinya diadakan perubahan.

Bagian Kedua Formasi PPAT Sementara

Pasal 9

- (1) Formasi atau kebutuhan dan penunjukan PPAT Sementara ditetapkan oleh Kepala Badan dengan mempertimbangkan faktor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1).
- (2) Dalam hal di daerah kabupaten/kota yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 PPATnya telah terpenuhi, maka terhadap Calon yang baru dilantik tidak lagi ditunjuk sebagai PPAT, kecuali jumlah PPAT yang telah ada berkurang dari jumlah formasi yang telah ditetapkan atau formasinya diadakan perubahan.
- (3) Formasi PPAT Sementara yang telah ditetapkan, dapat ditinjau kembali oleh Kepala Badan apabila terdapat perubahan berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1).

Bagian Ketiga ...

**Bagian Ketiga
Formasi PPAT Khusus**

Pasal 10

Formasi PPAT Khusus ditetapkan oleh Kepala Badan berdasarkan kebutuhan akan perbuatan hukum tertentu di kabupaten/kota yang bersangkutan.

**BAB V
PENGANGKATAN, PEMINDAHAN DAN
PEMBERHENTIAN PPAT**

**Bagian Kesatu
Pengangkatan PPAT**

**Paragraf 1
Ujian dan Pendidikan dan Pelatihan**

Pasal 11

- (1) PPAT diangkat oleh Kepala Badan.
- (2) Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, yang bersangkutan harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.
- (3) Ujian PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diselenggarakan untuk mengisi formasi PPAT di kabupaten/kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.

Pasal 12

- (1) Sebelum mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- (2) Pendidikan dan pelatihan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk mendapatkan calon PPAT yang profesional dan memiliki kemampuan dalam melaksanakan tugas jabatannya.
- (3) Materi ujian PPAT terdiri dari :
 - a. Hukum Pertanahan Nasional;
 - b. Organisasi dan Kelembagaan Pertanahan;
 - c. Pendaftaran Tanah;
 - d. Peraturan Jabatan PPAT;
 - e. Pembuatan Akta PPAT; dan
 - f. Etika profesi.

Pasal 13

- (1) Pendidikan dan pelatihan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) meliputi Pendidikan dan Pelatihan Pertama dan Khusus.
- (2) Pendidikan dan Pelatihan Pertama diselenggarakan sebagai salah satu persyaratan untuk mengikuti ujian pengisian formasi PPAT dalam rangka pengangkatan PPAT pertama kali.

(3) Pendidikan

- (3) Pendidikan dan Pelatihan Khusus diselenggarakan untuk memberikan pemahaman atau pengetahuan lanjutan dalam rangka pembuatan akta tertentu yang berkaitan dengan perkembangan peraturan perundang-undangan bidang pertanahan.

Pasal 14

Untuk dapat mengikuti ujian PPAT, yang bersangkutan berusia paling kurang 30 (tiga puluh) tahun dan wajib mendaftar pada panitia pelaksana ujian Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dengan melengkapi persyaratan :

- a. fotocopy KTP yang masih berlaku;
- b. fotocopy sertifikat Pendidikan dan Pelatihan Pertama PPAT yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
- c. pas photo berwarna dengan ukuran 4 X 6 sebanyak 3 (tiga) lembar; dan
- d. fotocopy ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; atau
- e. fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

Paragraf 2

Syarat dan Tata Cara Pengangkatan PPAT

Pasal 15

- (1) Calon PPAT yang telah lulus ujian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2), mengajukan permohonan pengangkatan sebagai PPAT kepada Kepala Badan sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran I.
- (2) Permohonan pengangkatan sebagai PPAT, dilengkapi dengan persyaratan :
 - a. Surat Keterangan Catatan Kepolisian (SKCK) dan/atau surat keterangan yang pada intinya menerangkan tidak pernah melakukan tindak pidana kejahatan yang dikeluarkan oleh Instansi Kepolisian;
 - b. Surat keterangan kesehatan dari dokter umum atau dokter spesialis yang menyatakan bahwa yang bersangkutan sehat jasmani dan rohani;
 - c. Surat pernyataan bermaterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan kesediaannya untuk ditunjuk sebagai penerima protokol PPAT lain;
 - d. Surat pernyataan bermaterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan tidak rangkap jabatan;
 - e. fotocopy sertifikat Pendidikan dan Pelatihan Pertama PPAT yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
 - f. daftar riwayat hidup; dan
 - g. fotocopy ijazah Program Pendidikan Spesialis Notariat atau Magister Kenotariatan yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang; atau
 - h. fotocopy ijazah S1 dan Program Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 16

Berdasarkan permohonan pengangkatan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, Kepala Badan menerbitkan Keputusan Pengangkatan PPAT.

Pasal 17

- (1) Bagi calon PPAT yang akan diangkat sebagai PPAT, sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- (2) Keputusan pengangkatan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan.
- (3) Tembusan keputusan pengangkatan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 disampaikan kepada pemangku kepentingan.
- (4) Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan PPAT, setelah menerima keputusan pengangkatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), calon PPAT wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan.
- (5) Apabila calon PPAT tidak melapor dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka keputusan pengangkatan PPAT yang bersangkutan batal demi hukum.

Bagian Kedua PPAT Sementara

Paragraf 1 Pendidikan dan Pelatihan

Pasal 18

- (1) Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara.
- (2) Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- (3) Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT.
- (4) Pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dimaksudkan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Paragraf 2 Penunjukan PPAT Sementara

Pasal 19

- (1) Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT.

(2) Keputusan

- (2) Keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya dapat didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah.
- (3) Untuk keperluan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Badan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala Kantor Wilayah.
- (4) Dalam hal keputusan penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didelegasikan kepada Kepala Kantor Wilayah, keputusan penunjukannya ditandatangani oleh Kepala Kantor Wilayah atas nama Kepala Badan sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran II.
- (5) Penunjukan Kepala Desa sebagai PPAT Sementara dilakukan oleh Kepala Badan setelah diadakan penelitian mengenai kebutuhan pelayanan masyarakat di bidang pembuatan akta di daerah-daerah terpencil.

Pasal 20

- (1) Bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara sebelum melaksanakan tugasnya wajib mengikuti pembekalan teknis pertanahan yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.
- (2) Keputusan penunjukan Camat dan/atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 diberikan kepada yang bersangkutan setelah selesai pelaksanaan pembekalan teknis pertanahan.
- (3) Tembusan keputusan penunjukan Camat dan/atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 disampaikan kepada pemangku kepentingan.
- (4) Untuk keperluan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT Sementara, setelah menerima keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Camat dan/atau Kepala Desa yang bersangkutan wajib melapor kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat paling lambat 3 (tiga) bulan.
- (5) Apabila Camat dan/atau Kepala Desa yang telah ditunjuk sebagai PPAT Sementara tidak melapor dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (4), maka keputusan penunjukan sebagai PPAT Sementara yang bersangkutan batal demi hukum.

Bagian Ketiga Penunjukan PPAT Khusus

Pasal 21

Penunjukan Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus dilakukan oleh Kepala Badan untuk perbuatan hukum tertentu.

Bagian ...

Bagian Keempat
Pemindahan PPAT

Pasal 22

- (1) PPAT dapat mengajukan permohonan pindah ke daerah kerja lain, setelah yang bersangkutan mengajukan permohonan berhenti sebagai PPAT di daerah kerja semula dengan ketentuan masih tersedia formasi di kabupaten/kota tujuan.
- (2) Permohonan pindah ke daerah kerja lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan dalam rangka penyesuaian dengan kedudukannya sebagai Notaris, bagi PPAT yang merangkap jabatan sebagai Notaris.

Pasal 23

- (1) Permohonan pengangkatan kembali PPAT yang berhenti, diajukan kepada Kepala Badan oleh yang bersangkutan sesuai bentuk sebagaimana tercantum dalam Lampiran IIIa dan Lampiran IIIb, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan di daerah kerja semula dan daerah kerja tujuan, dengan dilengkapi persyaratan : ..
 - a. fotocopy keputusan pengangkatan yang bersangkutan sebagai PPAT dan Berita Acara Pengangkatan Sumpah Jabatan PPAT di daerah kerja semula;
 - b. fotocopy keputusan pengangkatan yang bersangkutan sebagai Notaris dan Berita Acara Sumpah Jabatan Notaris, bagi PPAT yang juga menjabat sebagai Notaris;
 - c. fotocopy Berita Acara Penyerahan Protokol PPAT di daerah kerja semula;
 - d. Surat pernyataan bermaterai cukup dari yang bersangkutan yang menyatakan kesanggupan bersedia menerima protokol dari PPAT calon penerima protokol di daerah kerja semula;
 - e. Surat keterangan dari organisasi profesi yang menerangkan bahwa PPAT yang bersangkutan, selama menjabat PPAT tidak pernah melanggar etika profesi PPAT yang dibuktikan secara tertulis oleh Pengurus Cabang, atau pengurus Daerah/Wilayah apabila di daerah yang bersangkutan belum ada Pengurus Cabang organisasi profesi PPAT;
 - f. Surat keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan setempat yang menerangkan bahwa PPAT yang bersangkutan selama menjabat PPAT tidak pernah mendapat sanksi administratif;
 - g. Surat keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan setempat mengenai penilaian kualitas dan kuantitas akta yang dibuat selama menjabat sebagai PPAT.
- (2) Permohonan pengangkatan kembali karena berhenti atas permintaan sendiri dengan maksud untuk pindah daerah kerja lain dapat diajukan setelah PPAT yang bersangkutan melaksanakan tugasnya paling kurang 3 (tiga) tahun.

Pasal 24

Persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 merupakan bahan pertimbangan bagi Kepala Badan dalam mengambil keputusan selain pertimbangan teknis lainnya.

Bagian Kelima Pemberhentian PPAT

Pasal 25

- (1) PPAT berhenti menjabat sebagai PPAT, karena :
 - a. meninggalkan dunia; atau
 - b. telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun; atau
 - c. diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai notaris dengan tempat kedudukan di kabupaten/kota yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT; atau
 - d. diberhentikan oleh Kepala Badan.
- (2) PPAT Sementara dan PPAT Khusus berhenti melaksanakan tugas PPAT apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 dan Pasal 21, atau diberhentikan oleh pejabat di bidang pertanahan sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 26

- (1) PPAT, PPAT Sementara atau PPAT Khusus yang berhenti menjabat karena alasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf c Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, karena tidak lagi memegang jabatannya, dan atau telah menyelesaikan penugasannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tidak perlu dibuatkan keputusan pemberhentiannya.
- (2) PPAT yang akan berhenti karena mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun paling lambat 3 (tiga) bulan sebelumnya harus melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat mengenai PPAT yang bersedia menerima protokol PPATnya, dengan tembusan kepada Kepala Kantor Wilayah.
- (3) Pemberhentian PPAT dari jabatannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dilakukan dengan Keputusan Kepala Badan.
- (4) PPAT, PPAT Sementara atau PPAT Khusus yang berhenti dari jabatannya sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal terjadinya peristiwa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) huruf a sampai dengan huruf c atau Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.
- (5) PPAT yang diberhentikan dari jabatannya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak berwenang membuat akta PPAT sejak tanggal berlakunya keputusan pemberhentian yang bersangkutan.

Pasal 27

- (1) PPAT, PPAT Sementara atau PPAT Khusus yang berhenti dari jabatannya, wajib menyerahkan protokol PPATnya kepada PPAT, PPAT Sementara atau kepada Kepala Kantor Pertanahan kecuali karena pemberhentian sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

(2) Penyerahan ...

- (2) Penyerahan protokol PPAT yang berhenti menjabat bukan karena meninggal dunia diberikan kepada PPAT lain yang ditentukan oleh PPAT yang berhenti menjabat tersebut dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal berhenti PPAT yang bersangkutan atau apabila menurut pemberitahuan dari PPAT yang bersangkutan tidak ada yang ditentukan olehnya, ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penunjukan penerima tersebut.
- (3) Dalam hal PPAT berhenti karena meninggal dunia, maka ahli warisnya wajib menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Wilayah dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan setelah penunjukan tersebut.
- (4) Penyerahan protokol PPAT Sementara yang berhenti menjabat dilakukan kepada PPAT Sementara yang menjabat berikutnya di kecamatan yang bersangkutan, atau apabila Camat di kecamatan tersebut tidak ditunjuk lagi sebagai PPAT Sementara, kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk selanjutnya diserahkan kepada PPAT yang berkantor di kecamatan yang bersangkutan yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan.
- (5) Penyerahan protokol PPAT Khusus dilakukan kepada PPAT Khusus yang menjabat berikutnya.
- (6) Apabila jumlah dan volume protokol PPAT cukup besar, maka penyerahannya dapat dilakukan kepada lebih dari satu PPAT yang daerah kerjanya sama kecuali untuk PPAT Khusus dan PPAT Sementara.
- (7) Serah terima protokol PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (6) dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima Protokol PPAT yang diketahui/disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan atau dalam hal Kepala Kantor Pertanahan berhalangan secara sah, oleh petugas yang ditunjuknya.
- (8) PPAT yang ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah sebagai penerima protokol sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (4) wajib menerima protokol PPAT yang bersangkutan.
- (9) PPAT wajib menurunkan papan nama PPATnya pada hari yang bersangkutan berhenti dari jabatan PPAT.

Pasal 28

- (1) PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena :
 - a. permintaan sendiri;
 - b. tidak lagi mampu menjalankan tugas karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. diangkat sebagai PNS atau anggota TNI/POLRI.
- (2) PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya oleh Kepala Badan, karena :
 - a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b. dijatuhi ...

- b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara paling lama 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah mempunyai kekuatan hukum tetap;
 - c. melanggar kode etik profesi.
- (3) Pelanggaran ringan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c antara lain :
- a. memungut uang jasa melebihi ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti tidak melaksanakan tugasnya kembali sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5);
 - c. tidak menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62;
 - d. merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1); dan
 - e. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

(4) Pelanggaran berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, antara lain .

- a. membantu melakukan permafakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- b. melakukan pembuatan akta sebagai permafakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- c. melakukan pembuatan akta di luar daerah kerjanya kecuali yang dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 6 ayat (3);
- d. memberikan keterangan yang tidak benar di dalam akta yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
- e. membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46;
- f. melanggar sumpah jabatan sebagai PPAT;
- g. pembuatan akta PPAT yang dilakukan, sedangkan diketahui oleh PPAT yang bersangkutan bahwa para pihak yang berwenang melakukan perbuatan hukum atau kunsanya sesuai peraturan perundang-undangan tidak hadir dihadapannya;
- h. pembuatan akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang oleh PPAT yang bersangkutan diketahui masih sengketa yang mengakibatkan penghadap yang bersangkutan tidak berhak untuk melakukan perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta;
- i. PPAT tidak membacakan akta di hadapan para pihak, maupun pihak yang belum atau tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- j. PPAT membuat akta dihadapan para pihak yang tidak berwenang melakukan perbuatan hukum sesuai akta yang dibuatnya;
- k. PPAT membuat akta dalam masa dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti;
- l. lain-lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan.

Pasal 29

- (1) Pemberhentian PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ditetapkan oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.

(2) Pemberhentian...

- (2) Pemberhentian sementara PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 ditetapkan oleh Kepala Badan berdasarkan usulan Kepala Kantor Pertanahan melalui Kepala Kantor Wilayah.

Bagian Keenam Rangkap Jabatan PPAT

Pasal 30

- (1) PPAT dilarang merangkap jabatan atau profesi :
- advokat;
 - pegawai negeri, pegawai badan usaha milik negara/daerah;
 - lain-lain jabatan yang dilarang peraturan perundang-undangan.
- (2) PPAT yang merangkap jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengajukan permohonan berhenti kepada Kepala Badan.
- (3) PPAT yang merangkap jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila masa tugasnya berakhir dapat mengajukan permohonan pengangkatan kembali sesuai peraturan perundang-undangan.

Pasal 31

Apabila dalam waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak PPAT yang merangkap jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) tidak mengajukan permohonan berhenti, maka Kepala Badan memberhentikan dengan hormat yang bersangkutan sebagai PPAT.

BAB VI PELANTIKAN DAN PENGANGKATAN SUMPAH JABATAN PPAT

Pasal 32

- (1) Keputusan pengangkatan PPAT ditetapkan oleh Kepala Badan dan berlaku sejak tanggal pelantikan.
- (2) Pelantikan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat.

Pasal 33

Pelantikan PPAT dilaksanakan dengan mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dan didampingi oleh Raharjawan.

Pasal 34

- (1) Pengangkatan sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti dilakukan sesuai dengan agama dan keyakinan masing-masing dengan pengucapan kata-kata sumpah jabatan PPAT, PPAT Sementara dan PPAT Pengganti, sebagai berikut :

"Demi .../

"Demi Allah Saya bersumpah"

"Bahwa Saya, untuk diangkat menjadi PPAT, akan setia dan taat sepenuhnya kepada Pancasila, UUD 1945 dan Pemerintah Republik Indonesia".

"Bahwa Saya, akan mentaati peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an serta peraturan perundang-undangan lainnya".

"Bahwa Saya, akan menjalankan jabatan Saya dengan jujur, tertib, cerma: dan penuh kesadaran, bertanggung jawab serta tidak berpihak".

"Bahwa Saya, akan selalu senantiasa menjunjung tinggi kehormatan negara, pemerintah dan martabat PPAT".

"Bahwa Saya, akan merahasiakan isi akta-akta yang dibuat dihadapan Saya dan protokol yang menjadi tanggung jawab Saya, yang menurut sifatnya atau berdasarkan peraturan perundang-undangan harus dirahasiakan".

"Bahwa Saya, untuk diangkat dalam jabatan Saya sebagai PPAT secara langsung atau tidak langsung dengan dalih atau alasan apapun juga, tidak pernah memberikan atau berjanji untuk memberikan sesuatu kepada siapapun juga, demikian juga tidak akan memberikan atau berjanji memberikan sesuatu kepada siapapun juga".

- (2) PPAT Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tidak perlu mengikuti pelantikan dan mengangkat sumpah jabatan PPAT.
- (3) PPAT yang daerah kerjanya disesuaikan karena pemecahan wilayah kabupaten/kota sebagaimana dalam Pasal 13 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tidak perlu mengikuti pelantikan dan mengangkat sumpah di daerah kerjanya yang baru.

Pasal 35

- (1) Setelah pelaksanaan pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 dan Pasal 33 dibuatkan Berita Acara Pelantikan dan Berita Acara Sumpah Jabatan yang disaksikan paling kurang 2 (dua) orang saksi.
- (2) Berita Acara Sumpah Jabatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat seperti contoh sebagaimana tercantum dalam Lampiran IVa sampai dengan Lampiran IVc.
- (3) PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Pengganti yang sudah mengangkat sumpah wajib menandatangani surat pernyataan kesanggupan pelaksanaan jabatan PPAT sesuai dengan keputusan pengangkatannya.

BAB VII HAK DAN KEWAJIBAN PPAT

Bagian Kesatu Hak PPAT

Pasal 36

PPAT mempunyai hak :

- a. cuti;
- b. memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998;

c. memperoleh ...

- c. memperoleh informasi serta perkembangan peraturan perundangan-undangan pertanahan;
- d. memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Pasal 37

- (1) PPAT dapat melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf a sebagai berikut :
 - a. cuti tahunan paling lama 2 (dua) minggu setiap tahun takwim;
 - b. cuti sakit termasuk cuti melahirkan, untuk jangka waktu menurut keterangan dari dokter yang berwenang;
 - c. cuti karena alasan penting dapat diambil setiap kali diperlukan dengan jangka waktu paling lama 9 (sembilan) bulan dalam setiap 3 (tiga) tahun takwim;
- (2) Untuk dapat melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf c, PPAT yang baru diangkat dan diangkat kembali harus sudah membuka kantor PPATnya minimal 3 (tiga) tahun.
- (3) Untuk melaksanakan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperlukan persetujuan sebagai berikut :
 - a. untuk cuti yang lamanya kurang dari 3 (tiga) bulan dengan persetujuan Kepala Kantor Pertanahan setempat;
 - b. untuk cuti yang lamanya 3 (tiga) bulan atau lebih tetapi kurang dari 6 (enam) bulan dengan persetujuan Kepala Kantor Wilayah setempat;
 - c. untuk cuti yang lamanya 6 (enam) bulan atau lebih dengan persetujuan Kepala Badan.

Pasal 38

- (1) Permohonan persetujuan untuk melaksanakan cuti diajukan secara tertulis oleh PPAT yang bersangkutan kepada pejabat yang berwenang memberi persetujuan cuti :
 - a. paling lambat 15 (lima belas) hari kerja sebelum tanggal mulai pelaksanaan cuti, kecuali permohonan cuti sakit yang dapat diajukan sewaktu-waktu sesudah diperoleh keterangan dokter;
 - b. dalam hal permohonan cuti diajukan kurang dari waktu sebagaimana dimaksud pada huruf a atau melampaui tanggal mulai pelaksanaan cuti, maka keputusan cuti diberlakukan surut.
- (2) Permohonan cuti harus mencantumkan lamanya cuti, tanggal mulai pelaksanaan dan berakhirnya cuti, alasan pengambilan cuti, daftar cuti yang telah dilaksanakan dalam 3 (tiga) tahun terakhir dan alasan selama menjalankan cuti.
- (3) Dalam hal PPAT menjalankan cuti, maka permohonan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti, kecuali di daerah kerja tersebut sudah terdapat PPAT lain yang diangkat oleh Kepala Badan.
- (4) Permohonan usul pengangkatan PPAT Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilampiri dengan :
 - a. fotocopy KTP calon PPAT Pengganti yang masih berlaku;

b. salinan ...

- b. salinan atau fotocopy surat pengangkatan atau perjanjian kerja calon PPAT Pengganti sebagai pegawai PPAT yang bersangkutan;
 - c. fotocopy ijazah Sarjana Hukum calon PPAT Pengganti; dan
 - d. berita acara pengangkatan sumpah jabatan PPAT Pengganti apabila yang diusulkan sebagai PPAT Pengganti pernah menggantikan PPAT yang bersangkutan di daerah kerja yang sama
- (5) PPAT Pengganti yang diusulkan harus memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun dan belum berumur 65 (enam puluh lima) tahun sampai dengan batas akhir masa jabatan PPAT Pengganti.
- (6) Sebelum melaksanakan cuti, PPAT wajib menutup Buku Daftar Akta dan melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan setempat dan selama cuti yang bersangkutan tidak perlu membuat laporan bulanan.

Pasal 39

- (1) Pejabat yang berwenang memberikan persetujuan cuti wajib memberikan persetujuannya mengenai permohonan cuti yang sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) apabila :
- a. jumlah PPAT di daerah kerja yang bersangkutan lebih dari 50% (lima puluh persen) dari formasi PPAT; atau
 - b. alasan pengambilan cuti adalah karena sakit; atau
 - c. permohonan persetujuan tersebut disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti.
- (2) Penolakan pemberian persetujuan cuti yang sesuai ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) hanya dapat dilakukan oleh pejabat yang berwenang apabila jumlah PPAT di daerah kerja PPAT yang bersangkutan tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari formasi PPAT, sedangkan pemberian cuti dikhawatirkan akan menghambat pelayanan kepada masyarakat.
- (3) Penolakan atau persetujuan cuti harus diterbitkan oleh pejabat yang berwenang dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal diterimanya permohonan persetujuan cuti dengan ketentuan bahwa dalam hal penolakan cuti, maka pemberitahuannya harus disertai alasan penolakan tersebut.
- (4) Dalam hal penolakan atau persetujuan tersebut tidak dikeluarkan dalam tenggang waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), maka cuti tersebut dianggap sudah disetujui sepanjang cuti tersebut sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 37 ayat (1) dan (2).

Pasal 40

- (1) Persetujuan untuk menjalankan cuti PPAT diberikan dengan keputusan pejabat yang berwenang yang dibuat menurut contoh sebagaimana tercantum dalam Lampiran V.
- (2) Dalam hal pengajuan permohonan persetujuan cuti disertai dengan usul pengangkatan PPAT Pengganti sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 ayat (3), maka pengangkatan PPAT Pengganti dilakukan sekaligus dalam keputusan persetujuan cuti.

(3) Keputusan ...

- (3) Keputusan ijin pelaksanaan cuti berikut pengangkatan PPAT Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disampaikan kepada PPAT yang bersangkutan atau kuasanya dan kepada PPAT Pengganti serta salinannya disampaikan kepada :
1. Pejabat yang berwenang memberi ijin cuti lainnya;
 2. Bupati/Walikota yang bersangkutan.

Pasal 41

- (1) PPAT Pengganti melaksanakan tugas jabatannya sebagai pengganti PPAT yang menjalankan cuti setelah diterbitkan keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2) dan setelah yang bersangkutan mengangkat sumpah jabatan.
- (2) Dalam hal PPAT Pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah orang yang pernah melaksanakan tugas jabatan sebagai PPAT Pengganti untuk PPAT yang sama di daerah kerja yang sama, maka dalam melaksanakan tugas jabatannya yang bersangkutan tidak perlu mengangkat sumpah jabatan PPAT.
- (3) Sebelum melaksanakan tugasnya PPAT Pengganti wajib menerima protokol PPAT dari PPAT yang digantinya.
- (4) Dalam hal PPAT yang melaksanakan cuti berhalangan untuk menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT Pengganti, maka serah terima protokol PPAT dilakukan oleh kuasa dari PPAT kepada PPAT Pengganti dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi.
- (5) Dalam hal PPAT yang digantikan meninggal dunia sebelum berakhirnya masa cuti dan telah ditunjuk PPAT Pengganti maka kewenangan PPAT Pengganti tersebut dengan sendirinya berakhir.
- (6) Dalam menjalankan tugas jabatannya, ketentuan yang berlaku pada PPAT berlaku pula terhadap PPAT Pengganti.
- (7) PPAT Pengganti bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas jabatannya.
- (8) Kewajiban PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 berlaku pula bagi PPAT Pengganti.

Pasal 42

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

Pasal 43

Pasal 43

Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 sampai dengan Pasal 42 tidak berlaku bagi PPAT Sementara dan PPAT Khusus.

Pasal 44

- (1) PPAT, Camat dan Kepala Kantor Pertanahan yang sedang menjalankan cuti dilarang membuat akta PPAT.
- (2) Akta yang dibuat oleh PPAT, Camat atau Kepala Kantor Pertanahan yang sedang menjalankan cuti tidak dapat dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.
- (3) Apabila larangan mengenai pembuatan akta oleh pejabat yang sedang menjalankan cuti sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilanggar, maka segala akibat hukumannya menjadi tanggung jawab pribadi dari pembuat akta yang bersangkutan.

Bagian Kedua
Kewajiban PPAT

Pasal 45

PPAT mempunyai kewajiban :

- a. menjunjung tinggi Pancasila, Undang Undang Dasar 1945, dan Negara Kesatuan Republik Indonesia;
- b. mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT;
- c. menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan setempat paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya;
- d. menyerahkan protokol PPAT dalam hal :
 1. PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) dan ayat (2) kepada PPAT di daerah kerjanya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 2. PPAT Sementara yang berhenti sebagai PPAT Sementara kepada PPAT Sementara yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
 3. PPAT Khusus yang berhenti sebagai PPAT Khusus kepada PPAT Khusus yang menggantikannya atau kepada Kepala Kantor Pertanahan;
- e. membebaskan uang jasa kepada orang yang tidak mampu, yang dibuktikan secara sah;
- f. membuka kantornya setiap hari kerja kecuali sedang melaksanakan cuti atau hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat;
- g. berkantor hanya di 1 (satu) kantor dalam daerah kerja sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatan PPAT;
- h. menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah, Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan;

- i. melaksanakan jabatan secara nyata setelah pengambilan sumpah jabatan;
- j. memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan;
- k. lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB VIII PELAKSANAAN JABATAN PPAT

Bagian Kesatu Kantor PPAT

Pasal 46

- (1) PPAT wajib berkantor di 1 (satu) kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Dalam hal PPAT merangkap jabatan sebagai Notaris, maka kantor tempat melaksanakan tugas jabatan PPAT wajib di tempat yang sama dengan kantor Notarisnya.
- (3) Selain berkantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) PPAT tidak dibenarkan membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar dan atau di dalam daerah kerjanya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat.

Pasal 47

- (1) Kantor PPAT wajib dibuka setiap hari kerja kecuali pada hari libur resmi dengan jam kerja paling kurang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat.
- (2) Apabila dianggap perlu PPAT dapat membuka kantornya di luar jam kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam rangka memberikan pelayanan pembuatan akta pada masyarakat.
- (3) Dalam hal PPAT sedang melaksanakan cuti dan tidak menunjuk PPAT Pengganti, kantor PPAT yang bersangkutan wajib dibuka setiap hari kerja untuk melayani masyarakat dalam pemberian keterangan, salinan akta yang tersimpan sebagai protokol PPAT.

Bagian Kedua Stempel Jabatan PPAT

Pasal 48

- (1) Stempel jabatan PPAT diterakan pada setiap tanda tangan PPAT, akta, salinan akta, surat dan dokumen lain yang merupakan produk dari PPAT yang bersangkutan.
- (2) Bentuk dan ukuran stempel jabatan PPAT, PPAT Pengganti dan PPAT Sementara adalah sebagaimana contoh yang tercantum dalam Lampiran VI yang rinciannya adalah sebagai berikut :
 - a. Bentuk :

Bulat, terdapat 2 (dua) lingkaran, di tengah lingkaran dalam untuk nama PPAT atau PPAT Pengganti atau tulisan Camat atau Kepala Desa.

b. Tulisan ...

b. *Tulisan dalam stempel :*

1. untuk PPAT atau PPAT Pengganti, lingkaran luar bagian atas ditulis "PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH" atau "PPAT PENGGANTI" dan lingkaran luar bagian bawah ditulis daerah kerja nama Kabupaten/Kota yang dibatasi dengan gambar bintang;
2. untuk PPAT Sementara, lingkaran luar bagian atas ditulis "PPAT SEMENTARA" dan lingkaran luar bagian bawah ditulis daerah kerja PPAT Sementara "Kecamatan atau Desa" yang dibatasi dengan gambar bintang;
3. warna tinta stempel : Merah.

c. Ukuran:

1. Bulatan luar dengan garis tengah $3\frac{1}{2}$ cm, dibuat dalam garis lingkaran rangkap yang sebelah luar agak menebal sedangkan yang di dalam dengan garis lebih tipis dan bergaris tengah lebih kecil. Jarak antara kedua bulatan adalah 1 mm.
 2. Bulatan dalam dengan garis tengah 2 cm, dibuat dengan garis lingkaran tunggal.
 3. Di antara bulatan luar dan dalam, di bagian tengah bawah terdapat 2 (dua) lukisan bintang bersudut 5 (lima) dengan ukuran garis tengah 3 mm.
 4. Dalam ruang bulatan terdapat ruang yang dibatasi oleh 2 (dua) garis lurus mendatar sejajar dengan jarak satu sama lain $1\frac{1}{2}$ cm yang ditulis dengan huruf kapital :
 - a) Nama PPAT atau PPAT Pengganti; atau
 - b) tulisan Camat; atau
 - c) tulisan Kepala Desa.
 5. Sebelah atas maupun bawah dari ruang angka 4 di atas terlukis garis-garis tegak lurus dengan jarak antara garis satu dengan yang lainnya sebesar 1 mm.
- (3) PPAT Khusus yang dijabat oleh Kepala Kantor Pertanahan menggunakan stempel Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT Khusus.
- (4) Waki. Camat atau Sekretaris Desa yang membuat akta untuk keperluan plakk-pihak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 mempergunakan stempel jabatan yang dipergunakan PPAT Sementara yang bersangkutan.

Bagian Ketiga
Papan Nama dan Kop Surat PPAT

Pasal 49

- (1) Bentuk dan Ukuran Papan Nama Jabatan PPAT dan PPAT Sementara yang dijabat oleh Camat dan/atau Kepala Desa adalah seperti contoh sebagaimana tercantum dalam Lampiran VII dengan rincian sebagai berikut :
- a. Ukuran : 100 x 40 cm atau 150 x 60 cm atau 200 x 80 cm;
 - b. Warna : Dasar dicat putih, tulisan hitam;
 - c. Bentuk huruf : Cetak kapital (huruf besar), untuk nama dipergunakan huruf yang lebih besar.

(2) Dalam ...

- (2) Dalam hal pemasangan papan nama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan karena kesulitan tempat, pemasangan papan jabatan dilakukan pada tempat yang memungkinkan dan dapat dibaca oleh umum sepanjang masih dalam lingkungan gedung tempat kantor PPAT dimaksud.

Pasal 50

Kop surat jabatan PPAT dibuat seperti contoh sebagaimana tercantum pada Lampiran VII dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. Kop surat jabatan PPAT dicantumkan di bagian atas sebelah kiri kertas surat dan sampul dinas PPAT;
- b. tidak dibenarkan menulis jabatan lain kecuali jabatan PPAT;
- c. kop surat jabatan PPAT dibuat dengan warna hitam.

Bagian Keempat Blatko Akta dan Pembuatan Akta

Pasal 51

Blatko akta PPAT dibuat dan diterbitkan oleh Badan Perantara Nasional Republik Indonesia dan hanya boleh dibeli oleh PPAT, PPAT Calon, PPAT Sementara atau PPAT Khusus.

Pasal 52

- (1) PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan.

(2) PPAT tidak dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila dilaksanakan di luar kantornya dalam rangka pelaksanaan tugasnya untuk dan atas nama Badan Perantara Nasional yang sah dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 53

- (1) Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai petunjuk pengisiannya.
- (2) Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.
- (3) Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai :
 - a. identitas dan kapasitas penghadap;
 - b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
 - c. kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar;
 - d. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;
 - e. telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.
- (4) Yang dapat menjadi saksi adalah orang yang telah memenuhi syarat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Peraturan Kepala BPN

No. 01 Th 2006

- 23 -

191 16 Mei 2006

- (1) Sebelum pembuatan akta mengenai perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya.
- (2) Dalam pembuatan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata "sesuai atau menurut keterangan para pihak" kecuali didukung oleh data formil.
- (3) PPAT berwenang menolak pembuatan akta, yang tidak didasari data formil.
- (4) PPAT tidak diperbolehkan membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a sampai dengan huruf g, atas sebagian bidang tanah yang sudah terdaftar atau tanah milik adat, sebelum diukur oleh Kantor Pertanahan dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang Tanah (NIB).
- (5) Dalam pembuatan akta, PPAT wajib mencantumkan NIB dan atau nomor hak atas tanah, nomor Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang (SPPT) PBB, penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai dengan keadaan lapangan.

Pasal 55

PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.

Bagian Kelima Buku Daftar Akta PPAT

Pasal 56

- (1) PPAT wajib membuat daftar akta dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuatnya, yang di dalamnya dicantumkan secara berurutan nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta, dengan kolom-kolom sebagaimana dimaksud dalam contoh pada Lampiran IX.
- (2) Buku Daftar PPAT diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja yang sama dengan garis tinta hitam dan diparaf oleh PPAT pada kolom terakhir dibawah garis penutup.
- (3) Apabila pada hari kerja yang bersangkutan tidak terdapat akta yang dibuat, maka dicantumkan kata "Nihil", disamping tanggal pencatatan dimaksud.
- (4) Pada akhir kerja terakhir setiap bulan, daftar akta PPAT ditutup dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas PPAT, dengan catatan di atas tanda tangan tersebut yang berbunyi sebagai berikut :
"Pada hari ini tanggal daftar akta ini ditutup oleh saya, dengan catatan bahwa dalam bulan ini telah dibuat(.....) buah akta"
- (5) Dalam hal PPAT menjalankan cuti, diberhentikan untuk sementara atau berhenti dari jabatannya, maka pada hari terakhir jabatannya itu PPAT yang bersangkutan wajib menutup daftar akta dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas dengan catatan di atas tanda tangan tersebut yang berbunyi sebagai berikut :
"Pada hari ini tanggal daftar akta ini ditutup oleh saya, karena menjalankan cuti/berhenti untuk sementara/berhenti."

(6) Ketentuan ...

- (6) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) berlaku juga bagi PPAT Sementara dan PPAT Pengganti.

Pasal 57

- (1) Buku daftar akta harus diisi secara lengkap dan jelas sesuai kolom yang ada sehingga dapat diketahui hal-hal yang berkaitan dengan pembuatan akta termasuk mengenai surat-surat yang berkaitan.
- (2) Pengisian buku daftar akta dilakukan tanpa baris kosong yang lebih dari 2 (dua) baris.
- (3) Dalam hal terdapat baris kosong lebih dari 2 (dua) baris, maka sela kosong tersebut ditutup dengan garis berbentuk Z.

Bagian Keenam Penjilidan Akta dan Warkah Pendukung Akta

Pasal 58

- (1) Akta otentik, surat dibawah tangan, atau dokumen lainnya yang dipakai sebagai dasar bagi penghadap sebagai pihak dalam perbuatan hukum yang dibuatkan aktanya dinyatakan dalam akta yang bersangkutan dan dilekikatkan atau dijahitkan pada akta yang disimpan oleh PPAT.
- (2) Akta otentik, surat dibawah tangan, atau dokumen lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. akta atau surat kuasa dari pihak yang berwenang melaksanakan perbuatan hukum;
 - b. akta atau surat persetujuan yang menurut peraturan diperlukan sebagai dasar kewenangan penghadap atau yang memberi kuasa kepada penghadap untuk melakukan perbuatan hukum, misalnya persetujuan suami atau isteri mengenai tanah kepunyaan bersama;
 - c. akta atau surat yang memuat bentuk pemberian kewenangan lain;
 - d. surat atau peta yang menjelaskan obyek perbuatan hukum yang bersangkutan.

Pasal 59

- (1) Akta PPAT berikut akta otentik, surat dibawah tangan, atau dokumen lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 dijilid dalam 1 (satu) sampul yang berisi 50 (lima puluh) akta.
- (2) Penjilidan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebulan sekali, dengan ketentuan :
 - a. apabila jumlah akta yang dibuat dalam bulan tersebut lebih dari 50 (lima puluh) buah atau kelipatannya, maka kelebihan akta tersebut dijilid sebagai jilid terakhir dalam bulan yang bersangkutan;
 - b. apabila jumlah akta yang dibuat dalam bulan tersebut kurang dari 50 (lima puluh) buah, maka akta-akta tersebut dijilid sebagai satu-satunya jilid akta dalam bulan yang bersangkutan.

Pasal 60 ...

Pasal 60

- (1) Warkah yang merupakan dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta, selain akta otentik, surat dibawah tangan, atau dokumen lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58, dijilid tersendiri dalam bundel warkah pendukung yang masing-masing berisi warkah pendukung untuk 25 (dua puluh lima) akta.
- (2) Penjilidan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setiap bulan, dengan ketentuan :
 - a. apabila jumlah akta yang dibuat dalam bulan tersebut lebih dari 25 (dua puluh lima) buah atau kelipatannya, warkah pendukung untuk kelebihan akta tersebut dijilid sebagai jilid warkah pendukung terakhir dalam bulan yang bersangkutan;
 - b. apabila jumlah akta yang dibuat dalam bulan tersebut kurang dari 25 (dua puluh lima) buah, maka warkah pendukung untuk akta-akta tersebut dijilid sebagai satu-satunya jilid warkah pendukung akta dalam bulan yang bersangkutan.
- (3) Pada punggung sampul bundel warkah pendukung dituliskan nomor-nomor akta yang telah dibuat berdasarkan dokumen itu dengan menuliskan nomor terkecil dan yang terbesar dengan tanda strip (-) diantaranya, berikut tulisan "warkah" di depan nomor terkecil serta tahun pembuatan aktanya mengikuti garis miring (/) dibelakang nomor terbesar.

Pasal 61

- (1) PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan.
- (2) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pelanggaran administratif.

Bagian Ketujuh
Laporan Bulanan PPAT

Pasal 62

- (1) PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya paling lambat tanggal 10-bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah.
- (2) PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai Akta Jual-beli, Akta Tukar Menukar, Akta Hibah, Akta Pemasukan Ke Dalam Perusahaan, Akta Pembagian Hak Bersama, Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik, dan Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik kepada Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak.
- (3) Penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui jasa pengiriman atau diantar langsung ke alarnat instansi yang dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

(4) Penyampaian ...

- (4) Penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibuktikan dengan tanda penerimaan oleh perusahaan jasa pengiriman atau tanda penerimaan oleh instansi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), yang bertanggal paling lambat tanggal 10 bulan berikut dari bulan laporan.

Pasal 63

Laporan bulanan PPAT dibuat sebagaimana dimaksud pada contoh dan ketentuan dalam Keputusan Bersama Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Direktur Jenderal Pajak Nomor :

SKB 2 Tahun 1998

KEP-179/PJ/1998.

Pasal 64

- (1) Dalam hal PPAT Pengganti mulai melaksanakan tugasnya tidak pada awal bulan dan berlangsung hingga kewajiban melapor dimaksud terbit, PPAT Pengganti berkewajiban menyampaikan laporan bulanan PPAT termasuk mengenai pelaksanaan tugas PPAT yang digantikannya.
- (2) Dalam hal PPAT Pengganti mengakhiri tugasnya tidak pada awal bulan, PPAT yang digantikannya wajib menyampaikan laporan bulanan PPAT Pengganti.
- (3) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau dalam hal PPAT Pengganti melaksanakan tugas tersendiri dengan penuh pada bulan yang bersangkutan hingga terbit kewajiban melapor, dalam pengisian laporan nama PPAT ditulis dengan nama PPAT Pengganti dan PPAT yang digantikan dengan ditambah kata "pengganti dari" antara kedua nama tersebut.

BAB IX PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 65

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan.
- (2) Pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pelaksanaannya oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan:

Pasal 66

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan sebagai berikut :
- a. memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
 - b. memberikan arahan pada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an;
 - c. melakukan pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya,
 - d. menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya;
 - e. melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT Sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.

(2) Pembinaan

- (2) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah sebagai berikut :
 - a. menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b. membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan atau petunjuk teknis;
 - c. secara periodik melakukan pengawasan ke kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ke-PPAT-a.
- (3) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan sebagai berikut :
 - a. membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan;
 - b. memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya;
 - c. melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.

Pasal 67

- (1) Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan dapat mengagaskan staf yang membidangi ke-PPAT-an.
- (2) Petugas yang ditugaskan untuk melaksanakan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disertai dengan surat tugas.
- (3) PPAT wajib melayani petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk memeriksa buku daftar akta, hasil penjumlahan akta dan bukti-bukti pengiriman akta ke Kantor Pertanahan.
- (4) Sebagai bukti bahwa buku daftar akta sudah diperiksa, petugas pemeriksa mencantumkan parafnya pada setiap halaman yang sudah diperiksa dan pada akhir halaman yang sudah diperiksa dengan dicantumkan tulisan "buku daftar akta ini sudah diperiksa oleh Saya" dan menandatangani tanda tangannya dibawah tulisan itu.
- (5) Hasil pemeriksaan tersebut dicantumkan dalam Risalah Pemeriksaan Pelaksanaan Kewajiban Operasional PPAT yang dibuat sesuai contoh dalam Lampiran X dan ditandatangani oleh petugas pemeriksa dan PPAT yang bersangkutan.

Pasal 68

- (1) Apabila PPAT dalam melaksanakan tugasnya mendapat hambatan atau kendala pelayanan di Kantor Pertanahan, PPAT yang bersangkutan dapat menyampaikan permasalahannya langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.
- (2) Apabila permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat diselesaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, PPAT yang bersangkutan dapat melaporkan permasalahannya kepada Kepala Kantor Wilayah setempat atau kepada Kepala Badan melalui organisasi profesi PPAT.

**BAB X
ORGANISASI PROFESI PPAT DAN
PPAT SEMENTARA**

Pasal 69

- (1) Untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara wajib dibentuk organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara.
- (2) Organisasi profesi PPAT dan/atau PPAT Sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyusun 1 (satu) Kode Etik Profesi PPAT yang berlaku secara nasional untuk ditasi semua anggota PPAT dan PPAT Sementara.
- (3) Penyusunan Kode Etik Profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh organisasi profesi PPAT secara bersama-sama.
- (4) Kode etik profesi PPAT yang telah disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disahkan oleh Kepala Badan sebagai pedoman bersama untuk pengembangan profesi PPAT.
- (5) PPAT dan PPAT Sementara wajib mentaati Kode Etik Profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

**BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 70

Dengan berlakunya peraturan ini, Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional mengenai formasi PPAT yang tertuang dalam Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 15-XI-2001 tanggal 22 Juni 2001 diadakan perubahan sesuai dengan prinsip-prinsip yang diatur dengan peraturan ini.

**BAB XII
PENUTUP**

Pasal 71

Dengan berlakunya peraturan ini, maka :

- a. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah; dan
- b. Ketentuan-ketentuan lain yang bertentangan dengan peraturan ini dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 72

Peraturan ini mulai berlaku sejak tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta
Pada tanggal : 16 Mei 2006.

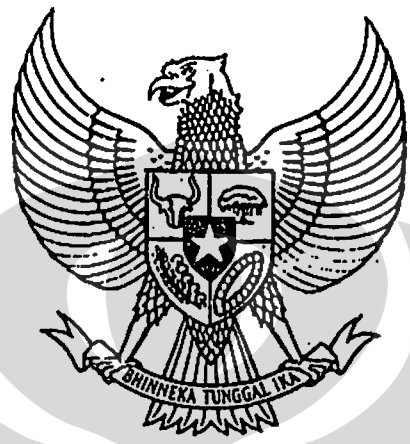
**KEPALA BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**


JOYO WINOTO, Ph.D.

AZ 914587

SHM No 500 / Cagran
1.04109 096
ERIKEN
REVISI 200

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT (TANDA BUKTI HAK)

KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTAMADYA

BOGOR

1	0	•	1	0	•	2	0	•	1	2	•	1	•	0	0	5	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

BADAN PERTANAHAN NASIONAL



SERTIPIKAT

HAK : MILIK No. 500

PROPINSI : JAWA BARAT

KABUPATEN / KOTAMADYA : BOGOR

KECAMATAN : PARUNG

DESA / KELURAHAN : COGREG

DAFTAR ISIAN 307
 No. / 200.....
 DAFTAR ISIAN 308
 No. 21921..... / 200..6..

KANTOR PERTANAHAN
 KABUPATEN / KOTAMADYA
 BOGOR

1	0	.	1	0	.	2	0	.	1	2	.	1	.	0	0	5	0	0
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

10 • 10 • 20 • 12 • 1 • 00500

NIB : 10.10.20.12.00

SURAT UKUR

Nomor : 09.../Cogreg.../ 200...6

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Jawa Barat

Kabupaten / Kotamadya : Bogor

Kecamatan : Parung

Desa / Kelurahan : Cogreg

Peta : PBT.No. 4189/2005. (Desa Cogreg.) Nomor Peta Pendaftaran :

Lembar : 1 Kotak : F/1

Keadaan Tanah : Sebidang tanah darat.../ kosong

Tanda-tanda batas : Pilar

LUAS : 698 M2..... (Enam ratus sembilan puluh delapan meter persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh :

Mangku



Hal lain - lain : Surat Ukur ini berasal dari Tanah Milik Adat C. 1754 P. 86 D. I.

Pemohon : Ericksen

Petugas Ukur : M. Sukri, SH

Daftar Isian 302 tgl. 13 10 2005 No. 25737

Daftar Isian 307 tgl. 23 02 2006 No. 13801

UNTUK SERTIPIKAT

Bogor, Tgl. 23 02 2006

~~Bogor~~ Tgl. 17 5 2006

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kotamadya

Kepala Seksi Pengukuran
dan Pendaftaran Tanah
Ir. IWAN NUZIRWAN A.
NIP. 010 171 864

..... Bogor

td.

..... Ir. IWAN NUZIRWAN A.
NIP 010 171 864

Lihat surat ukur Pemisahan Nomor : / 200... Nomor hak :
Penggabungan
Pengganti

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor : / 200... Nomor hak

SHM No. 118

MIMIT TAGDIK

DEPARTEMEN DALAM NEGERI



S E R T I P I K A T (TANDA BUKTI HAK)

-MILIK -

BUKU-TANAH DESA : COGREG

HAK : MILIK No. 118.

Gambar Situasi SURAT-UKUR NO. 5403 TAHUN 1985.

A 1594087

KANTOR AGRARIA
KABUPATEN/KOTAMADYA

BOGOR.

DEPARTEMEN DALAM NEGERI



BUKU TANAH

PROPINSI : JAWA BARAT
KABUPATEN/KOTAMADYA : BOGOR
KECAMATAN : PARUNG
DESA/KELURAHAN : COGREG

BIAYA
Rp. 100,-

DAFTAR PENGHASILAN
No. : 1801.../19.S5.

A 1594087

KANTOR AGRARIA
KABUPATEN/KOTAMADYA : BOGOR.

PENDAFTARAN-PERTAMA

<p>a) HAK Milik ✓ No. 118 ✓ Desa Cogreg</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK = MIMIT TASDIK =</p>
<p>b) NAMA JALAN/PERSIL</p>	
<p>c) ASAL PERSIL</p> <p>1. Konversi dari milik adat Letter C.No.1754. 2. Persil No.86 d.I. 3. Pemisahan dari 4. Penggabungan dengan (UUPA No.5/1960 Yo. PMPA No.8/1962).</p>	<p>g) PENDAFTARAN</p> <p>Bogor, Tgl. 1-5-1985.No.4323.</p> <p>A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH TINGKAT. II. BOGOR..... TINGKAT. II. BOGOR... Kepala Kantor Agraria Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah</p> <p style="text-align: center;">ttd. <u>Dra. IMRONI ANWAR B.Sc</u> <u>Dra. H. A. SOBNARKO. Ph</u> NIP. 010033945 NIP. 010033933</p>
<p>d) SURAT KEPUTUSAN</p>	<p>h) PENGELUARAN SERTIPIKAT</p> <p>Bogor, Tgl. 2-5-1985.</p> <p>A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH TINGKAT. II. BOGOR..... TINGKAT. II. BOGOR..... Kepala Kantor Agraria Kepala Kantor Agraria u.b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah</p> <p style="text-align: center;">ttd. <u>Dra. IMRONI ANWAR B.Sc</u> <u>Dra. H. A. SOBNARKO. Ph</u> NIP. 010033945 NIP. 010033933</p>



Ganti rugi/uang wajib
 lamanya hak
 Berakhir

i) PENUNJUK Letter C.No.1754.
 Persil No.86 d.I.


e) SURAT UKUR/URAIAN BATAS	j) CATATAN MENGENAI PAJAK				
	Tahun	Besarnya	Penambahan	Pengurangan	Catatan
<p>Gambar Situasi. Tgl.11-12-1984. No.5403/1984.</p> <p>Luas : 4380 m2.</p>					

**PENCATATAN PERALIHAN HAK, HAK LAIN-LAIN dan PENGHAPUSANNYA
(PERUBAHAN)**

Sebab perubahan	Tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft. Pengh.	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Warkah	Tanda tangan Kepala K dan Cap Kantor
<p>Dibebani : Hipotik Pertama, Akta tgl. 21-1-1988 No. 02/Pr/1988,- Dwi Swandiani, SH. PPAT. Wilayah Kecamatan Parung, Kabupaten Bogor.- Sebesar : Rp. 12.500.000,- (Dua belas juta lima ratus ribu rupiah) Sertipikat Hipotik No. 2520/1988.-</p>	<p>Tgl. 3-2-1988 Rp. 100,- Dp. 6006/1988</p>	<p>Bank Negara Indonesia 1946, berkedudukan di Jakarta.</p>	<p>No. 2682 /1988.-</p>	<p>An. Bupati KDH. Bogor. Kepala Kantor Agri Tb. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, Drs. IMRONI ANWAR Nip. 010.033.945 An. Bupati KDH. TK Bogor. Kepala Kantor Agri Drs. H.A. SOENARKO Nip. 010.038.933.</p>
<p>Dibebani Hipotik Kedua Akta tgl. 3-11-88 No. 473/1/Parung/ H/P/1988 H. Sipa- huter SH. PPAT. Wilayah Kecamatan Parung Kabupaten Bogor. Sebesar; Rp. 12.500.000,- (Dua belas juta lima ratus ribu rupiah) Sertipikat Hipotik No. 3173/1988</p>	<p>Tgl. 15-11-1988 Rp. 100,- Dp. 47089/1988</p>	<p>BANK NEGARA INDONESIA SIA 1946 berkeduduk- an di Jakarta.</p>	<p>21758/1988</p>	<p>An. BUPATI KDH TK BOGOR Kepala Kantor Agri Tb Kepala Seksi Pendaftaran Tanah, Drs. IMRONI ANWAR NIP. 010.033.945 An. BUPATI KDH TK BOGOR Kepala Kantor Agri Drs. SALEH ACHYA NIP. 010.025.640.</p>



**PENCATATAN PERALIHAN HAK, HAK LAIN-LAIN dan PENGHAPUSANNYA
(PERUBAHAN)**

Sebab perubahan	Tanggal pencatatan Penghapusan, biaya dan No. Daft. Pengh.	Nama yang berhak dan Pemegang hak lain-lainnya	Warkah	Tanda tangan Kepala Kantor dan Cap Kantor
<p>R o y a</p> <p>ipotik Pertama</p> <p>ipotik Kedua.</p> <p>ordasarkan Surat-</p> <p>ormohonan Roya dari</p> <p>T. BANK NEGARA INDO-</p> <p>SSIA (PERSERO).</p> <p>ANTOR CABANG BOGOR.</p> <p>gl. 7-3-1994</p> <p>o. Bgr/ 12/354.</p>	<p>Tgl. 2-4-1994</p> <p>Rp. 2000,-</p> <p>Dp. 4708,4787/1994.</p>	-	<p>No.934,</p> <p>935/1994</p>	<p>Kopala Kantor Porta-</p> <p>nahan Kabupaten Bogo</p> 

<p>TELAH DIPERIKSA DAN SESUAI DENGAN</p> <p>DAFTAR DI KANTOR PERTANAHAN</p> <p>DL101 NO: 22407</p>	<p>PARAF</p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>TGL. 08 DEC 2006</p>	

Nomor hak :

GAMBAR SITUASI

A 1594087

Nomor : 3403..... /19 85.....

SURAT UKUR

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Jawa Barat.....

Kabupaten/Kotamadya : Bogor.....

Kecamatan : Parung.....

Desa/Kelurahan : Cigrek.....

Peta :

Lembar : Kotak : Nomor Pendaftaran :

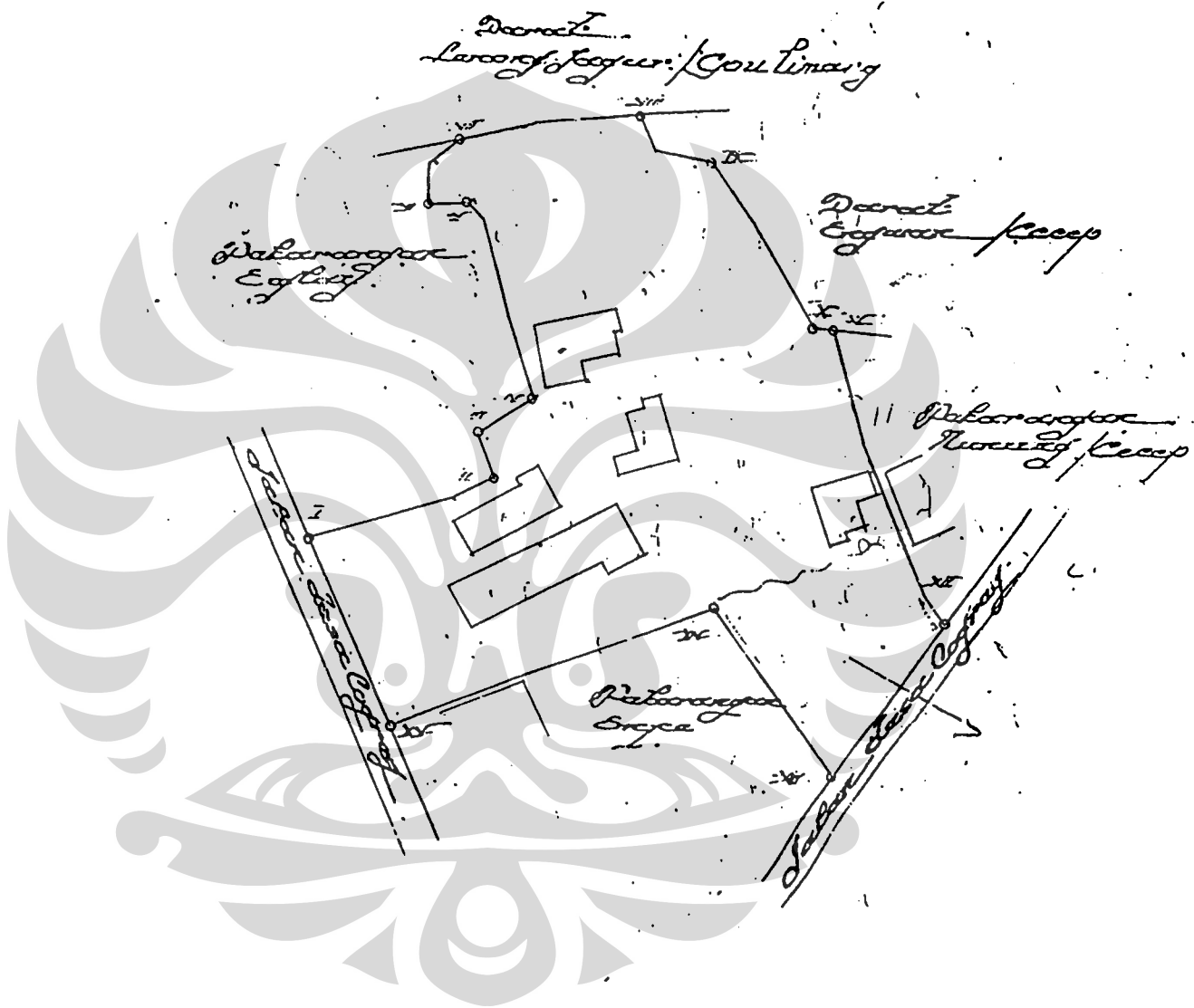
Penggunaan tanah : Suatu pekarangan di atasnya terdapat beberapa rumah batu

Tanda-tanda batas : Besi-besi I sampai dengan XV memenuhi yang ditentukan dalam Peraturan Menteri Agraria No:10/1961 pasal 2, bagian a, dan berdiri di atas batas.

Luas : 4380 M2. (Empat ribu tiga ratus delapan puluh meter persegi).

Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh : Marta yang diberi kuasa oleh : Mint Tasdik (Pemilik) dan belum ditetapkan berdasarkan Panitia PP. 10/1961.

101483



PENJELASAN : batas tanah ini

Salinan-lain I
 No. 12/111... persil No. 36... D.I.....
 Luas rata ukur... :... Satra. a.n. Minit. Tasdik (Pemilik).
 ukur dan digambar oleh... : O. h. i. m.
 diperiksa oleh Kasub. Sie. pengukuran dan pemetaan tanggal, 11 - 12 - 1984
 Daftar penghasilan No. 10864 / 1985.

UNTUK SERTIPIKAT

Bogor, tgl. 2 - 5 - 1985. Bogor tgl. 11 - 12 - 1985.

A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH
 TK. II. Bogor

A.n. BUPATI/WALIKOTAMADYA KDH
 TK. II. Bogor.

Kepala Kantor Agraria

Kepala Kantor Agraria

a. b. Kepala Seksi Pendaftaran Tanah

Kepala Seksi Pendaftaran Tanah.

[Signature]



[Signature]

Drs. IMRONI ANWAR B. So
 NIP. 010033945

Mengetahui
 a.n. Bupati, KDH TK. II. Bogor
 Kepala Kantor Agraria

(Drs. Imroni Anwar B. So)
 NIP. 010033945.

(Dra. H. A. Soenarko Ph)
 NIP. 010033933.

Lihat surat ukur Penggabung Nomor : /19..... Nomor hak :
 Pengganti

DIKELUARKAN SURAT UKUR		Luas	Nomor hak	Sisa luas
Tanggal	Nomor			

Sesuai diuraikan dalam surat-ukur Nomor : /19..... Nomor hak :

Hasil Rev

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
REPUBLIK INDONESIA**

Erismi
17/10/2012



**SERTIFIKAT
(TANDA BUKTI HAK)**

**KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA:**

BOGOR

10 • 10 • 20 • 12 • 1 • 00530

BADAN PERTANAHAN NASIONAL REPUBLIC INDONESIA



SERTIPIKAT

HAK : M I L I K No. 530

PROPINSI : JAWA BARAT

KABUPATEN / KOTA : B O G O R

KECAMATAN : PARUNG

D E S A / KELURAHAN : COGREG

DAFTAR ISIAN 307

No. _____

DAFTAR ISIAN 208

No. 44911 / 2007


KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN / KOTA

B O G O R

10 • 10 • 20 • 12 • 1 • 00530

PENDAFTARAN - PERTAMA

Halaman

<p>a) HAK MILIK No. 530 Desa / Kel. COGREG Tgl. berakhirnya hak :</p>	<p>f) NAMA PEMEGANG HAK = ERICKSEN = Tanggal lahir / akta pendirian 10-06-1988</p>
<p>b) NIB 10.10.20.12.00704 Letak Tanah</p>	
<p>c) ASAL HAK 1. Konversi 2. Pemberian hak 3. Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang M.118</p>	<p>g) PEMBUKUAN Bogor - 9-AUG - 2007 An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Bogor Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah ltd</p>
<p>d) DASAR PENDAFTARAN 1. Daftar Isian 202 Tgl. No.</p>	<p>SITTI HAFSIAH, SH NIP. 750 003 854</p>
<p>2. Surat Keputusan Tgl. No. 3. Permohonan Pemecahan / Pemisahan / Penggabungan bidang Tgl. 02-08-2007 No. 45890/2007</p>	<p>h) PENERBITAN SERTIPIKAT Bogor - 9-AUG - 2007 An. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota Bogor Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah</p>
<p>e) SURAT UKUR Tgl. 23-02-2006 No. 09/COGREG/2006 Luas. 698 M2 (Enam Ratus Sembilan Puluh Delapan Meter Persegi)</p>	<p> SITTI HAFSIAH, SH NIP. 750 003 854</p>
<p>i) PENUNJUK Akta Jual Beli Tanggal 05-10-2005 No. 56/2005 Dibuat oleh PPAT SITI HARIYANI, SH. Wilayah Kerja Kabupaten Bogor</p>	

10 • 10 • 20 • 12 • 1 • 00 4 20

NIB : 10.10.10.12.00704

SURAT UKUR

Nomor : 09/Cogreg / 2006

SEBIDANG TANAH TERLETAK DALAM

Propinsi : Jawa Barat

Kabupaten / Kota : Bogor

Kecamatan : Parung

Desa / Kelurahan : Cogreg

Peta : PBT No. 4189/2005 (Desa Cogreg)

Nomor Peta Pendaftaran :

Lembar : 1 Kotak : F/1

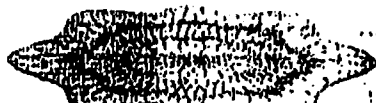
Kedua Tanah : Sebidang tanah darat / Kosong

Tanda-tanda batas : Pilar - pilar

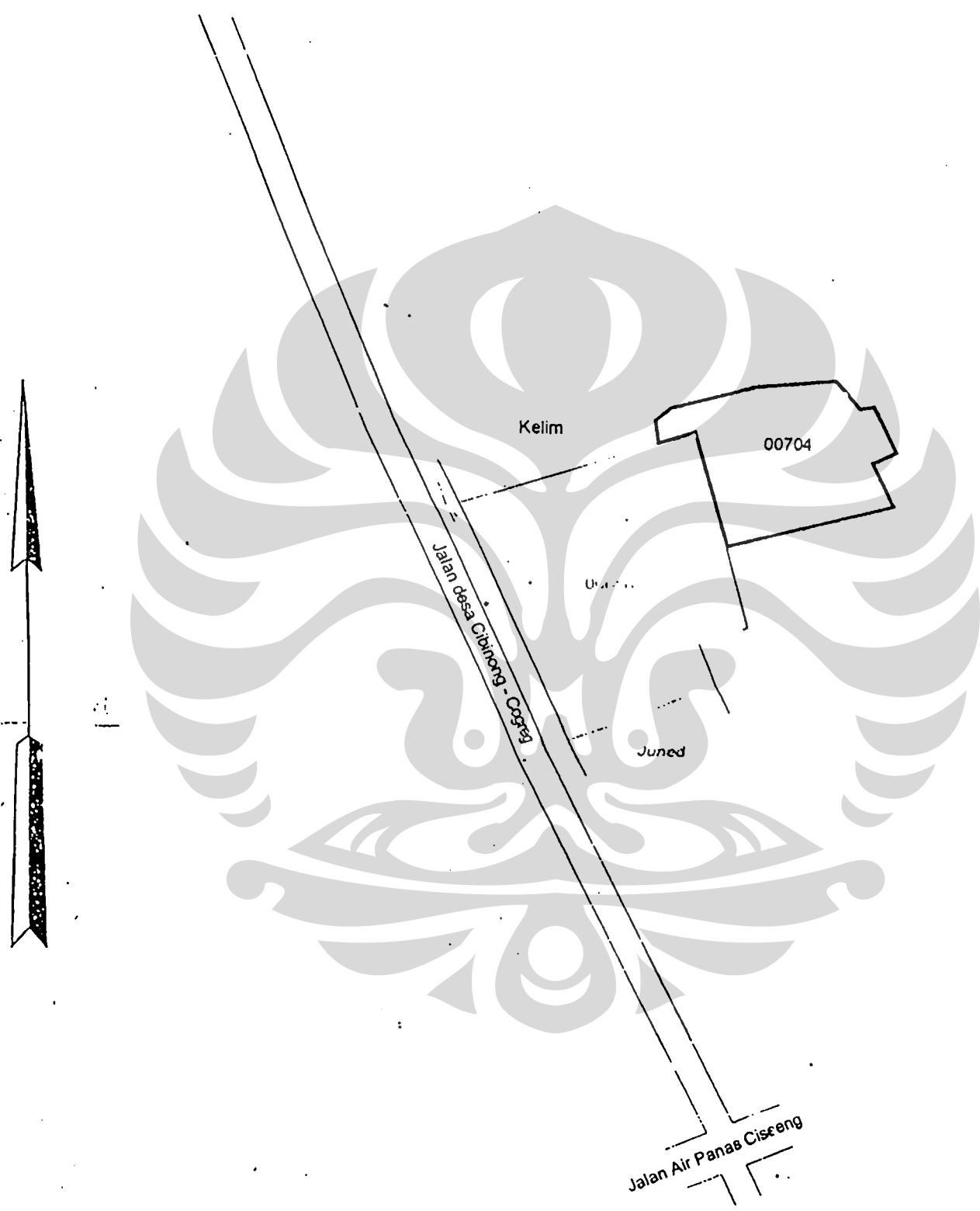
Luas : 698 M2 (Enam ratus sembilan puluh delapan meter persegi)

Penunjukan dan penetapan batas : Batas-batas ditunjukkan oleh :

Mangku



SKALA 1 : 1000



PENJELASAN :



batas tanah ini

Hal lain - lain : Surat Ukur ini berasal dari pemisahan H.M. No.118/Cogreg

Pemohon : Ericksen

Petugas Ukur : M. Sukri, SH

Daftar Isian 302 tgl. 13 - 10 - 2005

No. 25737

Daftar Isian 307 tgl. 23 - 02 - 2006

No. 13801

Tanggal Penomoran Surat Ukur

UNTUK SERTIPIKAT

Bogor, Tgl. 23 - 02 - 2006

BOGOR - 9 AUG 2007

Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah
Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan

Kepala Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota

Kantor Pertanahan
Kabupaten / Kota

Kepala Seksi Hak Tanah
Pendaftaran Tanah

Bogor

td



NIP. 1960013854

Ir. IWAN NUZIRWAN A.

NIP. 010 171 864

Pemisahan

Lihat surat ukur Penggabungan

Pengganti

Nomor

Nomor hak :

Dikeluarkan surat ukur		Luas	Nomor hak	Sisi luas
Tanggal	Nomor			

Sisanya diuraikan dalam surat ukur Nomor :

Nomor luk :