

**ANALISA YURIDIS KEWENANGAN PPAT DALAM  
PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN  
PASCA PUTUSAN PERDAMAIAN (WARGA MERUYA  
SELATAN VS PT. PORTANIGRA) BAGI WARGA MERUYA  
SELATAN YANG TIDAK TURUT MELAKUKAN GUGATAN  
PERLAWANAN**

**TESIS**

***Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar  
Magister Kenotariatan (Mkn)***

**HARRIES KONSTITUANTO,SH  
0606007535**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JUNI 2009**





**UNIVERSITAS INDONESIA**

**JUDICIAL ANALYSIS ON PPAT RESPONSIBILITY IN TRANSFER OF  
LAND RIGHT AT SOUTH MERUYA PASCA DECISION OF PEACE  
(CITIZEN OF SOUTH MERUYA VS PT. PORTANIGRA) TO CITIZEN  
OF SOUTH MERUYA WHICH DO NOT PARTAKE TO CONDUCT  
SUNG RESISTANCE.**

**THESIS**

**Submitted To Fulfill The Requirement of Obtaining Master Degree Of Notary**

**Harries Konstituanto. S.H.**

**NPM: 0606007535**

**FACULTY OF LAW  
MASTER OF NOTARY PROGRAM  
DEPOK, 2009**

**HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS**

**Tesie ini adalah hasil karya saya sendiri,  
dan semua sumber baik yang dikutip maupun dirujuk  
telah saya nyatakan dengan benar.**

**Nama : Harries Konstituanto**

**NPM : 0606007535**

**Tanda Tangan : **

**Tanggal : 5 Juni 2009**

## HALAMAN PENGESAHAN

Tesis ini diajukan oleh :

Nama : Harries Konstituanto, SH

NPM : 0606007535

Program Studi : Magister Kenotariatan,  
Fakultas Hukum,  
Universitas Indonesia

Judul Tesis : Analisa Yuridis Kewenangan PPAI Dalam Pengalihan Hak Atas Tanah di Meruya Selatan Pasca Putusan Perdamaian (Warga Meruya Selatan VS PT. Portanigra) Bagi Warga Meruya Selatan Yang Tidak Turut Melakukan Gugatan Perlawanan

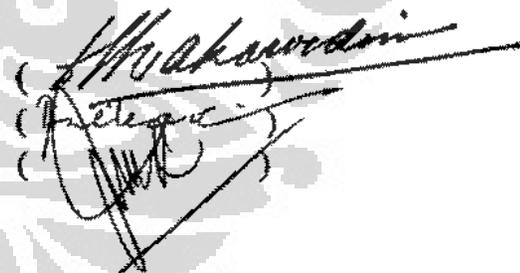
Telah berhasil dipertahankan di hadapan Dewan Penguji dan diterima sebagai bagian persyaratan yang diperlukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan (Mkn) pada Program Studi Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia

### DEWAN PENGUJI

Pembimbing : Darwani Sidi Bakaroesdin, SH

Penguji : Arikanti Natakusumah, SH

Penguji : Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH, MH



Three handwritten signatures are present, each with a name in parentheses below it: (Wakaroesdin), (Arikanti), and (Widodo).

Ditetapkan di : Depok

Tanggal : 5 Juni 2009

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur Penulis panjatkan kepada Allah SWT, karena atas kehendak dan rahmat-Nya penulis dapat menyelesaikan penyusunan Tesis ini, yang berjudul **“ANALISA YURIDIS KEWENANGAN PPAT DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN PASCA PUTUSAN PERDAMAIAN (WARGA MERUYA SELATAN VS PT. PORTANIGRA) BAGI WARGA MERUYA SELATAN YANG TIDAK TURUT MELAKUKAN GUGATAN PERLAWANAN”**. Adapun maksud dan tujuan penulisan tesis ini adalah dalam rangka memenuhi salah satu syarat guna meraih gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Besar harapan penulis agar tesis ini dapat diterima sebagai sumbangsih dari penulis kepada almamater agar nantinya dapat dipergunakan sebagai bahan bacaan atau referensi bagi siapa saja yang menimba ilmu di Fakultas Hukum di Indonesia.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih jauh dari sempurna dan tesis ini tidak selesai tanpa adanya bantuan, motivasi dan dorongan semangat berbagai pihak. Untuk itu penulis mengucapkan terimakasih dan penghargaan yang setinggi-tingginya kepada:

1. Ibu Darwani Sidi Bakaroesdin, SH, selaku dosen pembimbing, yang telah banyak memberikan bimbingan serta mengarahkan penulis dalam menyelesaikan tesis ini, serta salut atas dedikasinya kepada ilmu pengetahuan, profesi, masyarakat dan agama.
2. Ibu Arikanti Natakusumah, SH, atas kerelaannya membagi ilmu dan pengalaman.
3. Bapak DR. Drs. Widodo Suryandono, SH.MH, selaku Ketua Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, terimakasih atas kritik, saran dan masukannya.

4. Seluruh Staf Pengajar pada Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia dan seluruh Staf Administrasi Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia.
5. Yang teristimewa dari segalanya kecuali dihadapan ALLAH SWT : Untuk istri tercinta, Silvi Nurlia Ulfah S.H, Mkn (serta Harries kecil dalam kandungan) yang tiada henti mendoakan serta memberikan motivasi kepada penulis dalam menyelesaikan tesis ini.
6. Ayahanda dan Ibunda penulis bapak Sulistiono dan ibu Sri Darwati serta adinda Sesar Fadjar Tresnanto dan Yaksa Sembodo. Yang tiada henti memberikan segala doa, dorongan serta segala perhatian kepada penulis untuk menyelesaikan tesis ini.
7. Papa dan Mama di Cilacap, Bambang Nurbowarsito, SE dan Yuliati, Spd, terimakasih atas kepercayaannya selama ini.
8. Terimakasih kepada partner setiaku sepanjang masa : PLAYSTATION 3 SONY ENTERTAINMENT SYSTEM THE NEXT GEN CONSOLE, tanpamu tak mungkin kulalui malam-malam panjangku.
9. Para pejuang Cyrodill, awak kapal USG Ishimura, para legion padang Haradac dan jendral Rohn The Sky Burner.
10. Anne Meyanne Alwie, SH, Notaris dan PPAT dengan wilayah kerja Jakarta Barat beserta suami tercinta Ir. Listya Adi Purwanto, yang selalu mendukung baik moril ataupun materil.
11. Arsi, terimakasih atas kiriman kilat lembaran pengesahannya, saya doakan semoga enteng jodoh...Amin.
12. Sahabat-sahabat penulis Argo Wahyu Jati Kusumo ("Sahabatku, untukmu yang ke-Seribu kalinya"...), Benediktus Arden Irtanto dan Nena, Victor Yonathan (beserta retorikanya) dan Ista, mas Pandu Nugroho beserta mbak Inka dan anak-anak tercinta, Putu Dima Indra dan istri-istrinya, Anto dan Siska-nya, Nando (beserta bulu dada-nya), Wahyu Brahmantyo Hadiningrat, SH (atas kerelaannya tanpa lelah atas pendistribusian Tesis-ku dalam usaha terbaiknya), Edwin beserta Storji (strong en enrji), Rio dan Fara, mas Teguh dan bang Olic, Marco dan Kost baru-nya, mas Icook dan tanaman-tanamannya,

pakde Wahyu dan sate-nya, mas Min dan bakso Malangnya, Angga dan Andiennya, Lika Aulia dan suami perwiranya, Rini beserta coklat Swissnya, Wira dan Tadoo-nya, Daniel, Mitha, Lolly, Cica, Pak Jajang, mbak Yanti, Dedi dan semua teman-teman yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu.

13. Keluarga besar Pengadilan Negeri Cirebon, Andre Yanuar Sigit, SH dan Harry Ginandjar, SH, Mbak Hira serta juru sita kami bapak Ali (terimakasih atas referensinya).
14. Sepupu-sepupuku Ica, Ayu, mas Dana, Debby, terimakasih atas penyaluran pikirannya.
15. Kepada Ade Ahmad Hanif, SH teman tidurku.
16. Kepada Personil Comic Biroe dan Mayflower (Dana pada Gitar, Dani pada Bass, Aang pada Melodi, Bul pada Kibor, Emir pada Drum, Ican pada Groupies, Jeppy pada mu Negeri).
17. Para Hakim-hakim muda generasi baru ujung tombak Mahkamah Agung : Muhammad Dzulhaq, Yudi Rozadinata dan Sudarman, terimakasih kalian telah berjalan dijalan yang lurus.
18. Kawan-Kawan Penulis di Program Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Indonesia angkatan 2006.
19. Pihak-pihak yang telah memberikan bantuan baik secara langsung maupun tidak langsung yang tidak dapat disebutkan satu per satu.

Akhir kata, dengan segala kerendahan hati, penulis mengharapkan kritik dan saran yang membangun dari para pembaca.

Depok, Juni 2009

Penulis

## HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS

Sebagai sivitas akademik Universitas Indonesia, saya yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama: Harries Konstituantto  
NPM:0606007535  
Program Studi:Magister Kenotariatan  
Fakultas:Hukum  
Jenis Karya:Tesis

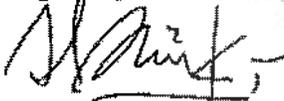
Demi pengembangan ilmu pengetahuan, menyetujui untuk memberikan kepada Universitas Indonesia Hak Bebas Royalti Noneksklusif (*Non-exclusive Royalty-Free Right*) atas karya ilmiah saya yang berjudul:

“ANALISA YURIDIS KEWENANGAN PPAT DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN PASCA PUTUSAN PERDAMAIAN (WARGA MERUYA SELATAN VS PT. PORTANIGRA) BAGI WARGA MERUYA SELATAN YANG TIDAK TURUT MELAKUKAN GUGATAN PERLAWANAN”

berserta perangkat yang ada (jika diperlukan). Dengan Hak Bebas Royalti Noneksklusif ini Universitas Indonesia berhak menyimpan, mengalihmedia/formatkan, mengelola dalam bentuk pangkalan data (database), merawat, dan mempublikasikan tugas akhir saya tanpa meminta izin dari saya selama tetap mencantumkan nama saya sebagai penulis/pencipta dan sebagai pemilik Hak Cipta.

Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenarnya.

Dibuat di : Depok  
Pada tanggal: 5 Juni 2009  
Yang menyatakan,



(HARRIES KONSTITUANTTO)

## ABSTRAK

Dengan diundangkannya Undang-undang Pokok Agraria sebagai dasar jaminan Hukum di bidang pertanahan, maka peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Pendaftaran tanah bertujuan untuk membantu masyarakat memperoleh jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan dan kepemilikan tanah, serta untuk membantu pemerintah dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Sehubungan dengan itu maka pemerintah mengangkat Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah sebagai dasar Pendaftaran Tanah. Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah itu adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Akta tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan Akta otentik, merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Seperti yang telah kita ketahui saat ini salah satu kasus sengketa tanah yang paling banyak disorot adalah sengketa tanah antara Warga Meruya Selatan melawan PT. PORTANIGRA, dimana PT. PORTANIGRA dengan berbekal Putusan dari Mahkamah Agung, telah mengklaim sejumlah luas tanah di Meruya Selatan yang telah dihuni lebih dari 300 kepala keluarga. Para warga yang telah bertahun-tahun mendiami tanah mereka di Meruya Selatan dan taat membayar pajak atas tanah mereka serta memiliki dokumen yang sah atas tanah mereka harus menyerahkan tanah miliknya kepada PT. PORTANIGRA. Warga yang menolak Putusan Mahkamah Agung sebagian kukuh pada dokumen yang mereka miliki dan sebagian melakukan Gugatan Perlawanan. Namun dari Perdamaian sebagai hasil dari Gugatan Perlawanan tersebut dapat diketahui bahwa para warga yang tidak melakukan Gugatan Perlawanan secara analogi tidak akan dapat melakukan Pengalihan Hak atas tanah mereka. Berhubungan dengan hal ini disinilah PPAT memegang peran penting yang menyertai pula tanggung jawabnya yang besar dalam menjamin berlangsungnya penegakan hukum dalam proses pendaftaran tanah.

## ABSTRACT

By an announcement of Undang-Undang Pokok Agraria as basic of land law enforcement, role of land to accomplishment various need will mounting as a place of living and also for business activity. Land registry is aim to assist a society to obtain rule of law guarantee for land domination and land ownership, and also to assist government to execute an activity of land registry. In connection of land registry, government inaugurate a public functionary which given by an authority to make an evidence appliance of certain law action of land as a principle of land registry. Public Functionary which given an authority to make an evidence appliance of certain law action of land is known as Deed of Land Maker Functionary (PPAT). Deed of Land made by PPAT is represent an Authentic Deed, that deed representing a perfect verification appliance to both parties and all their heir and also the one who get belonging of him where of contained in the deed. Such as those which we have known in this time, one of the land dispute case which at most floodlighted by is land dispute between Citizen of South Meruya fight against PT. PORTANIGRA, where PT. PORTANIGRA with their Decision Stock from a Great Court have claimed wide of land in South Meruya which have been dwelt more than 300 family-head. Citizen which have through years inhabited their land in South Meruya and meekly pay for their land tax and also have a valid document to their land, have to deliver it to PT. PORTANIGRA. Citizen whom refusing a Decision of Great Court, some of them still resist for a document which they have and the others conducting a Suing Resistance. But based on the Deed of Peace, we know that all citizen of South Meruya which do not conduct a Suing Resistance by an analogy will not earn to conduct the Transfer of their Land-Right. From this case, PPAT taking a big responsibility in guarantying also accompany which important role to hold course of land registry in law enforcement.

## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS .....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
KATA PENGANTAR .....	iv-vi
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI .....	vii
ABSTRAK .....	viii
ABSTRACT .....	ix
DAFTAR ISI .....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Masalah .....	1
B. Pokok Permasalahan .....	6
C. Metode Penelitian .....	8
D. Sistematika Penulisan .....	9
BAB II LANDASAN TEORI .....	12
A. PENGERTIAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ...	12
B. CATUR TERTIB PERTANAHAN .....	35
BAB III PEMBAHASAN .....	43
ANALISA YURIDIS KEWENANGAN PPAT DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN PASCA PUTUSAN PERDAMAIAN (WARGA MERUYA SELATAN VS PT. PORTANIGRA) BAGI WARGA MERUYA SELATAN YANG TIDAK TURUT MELAKUKAN GUGATAN .....	43
A. PRAKTEK PELAKSANAAN TUGAS DAN WEWENANG PPAT TERHADAP PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN DAN AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL TERHADAP PPAT DALAM	

MELAKSANAKAN TANGGUNG-JAWABNYA SEBAGAI PEJABAT UMUM . . . . .	43
a. Tugas dan Wewenang PPAT . . . . .	44
b. Pelaksanaan Tugas PPAT di Meruya Selatan . . . . .	50
c. Akibat Hukum yang Timbul Terhadap PPAT dalam Melaksanakan Tanggung-jawabnya Sebagai Pejabat Umum . . . . .	56
B. KEWENANGAN PPAT DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN PASCA PUTUSAN PERDAMAIAN BAGI PARA WARGA YANG TIDAK TURUT MELAKUKAN GUGATAN PERLAWANAN . . . . .	62
BAB IV PENUTUP . . . . .	80
A. Kesimpulan . . . . .	80
B. Saran . . . . .	82
DAFTAR PUSTAKA . . . . .	85
LAMPIRAN (DI BUNDEL TERSENDIRI)	

## BAB I PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah.

Indonesia merupakan negara yang sebagian besar dari penduduknya bermata pencaharian di bidang agraria baik sebagai petani yang memiliki tanah maupun yang tidak memiliki tanah. Tanah merupakan faktor yang sangat penting bagi kelangsungan hidup bangsa.<sup>1</sup> Susunan perekonomian masyarakat Indonesia masih bercorak agraris termasuk didalamnya/mencakup kepemilikan tanah baik sebagai hunian, industri maupun investasi, maka demi membangun masyarakat adil dan makmur diundangkanlah Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang juga dapat disebut Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960.

Dengan berlakunya UUPA maka telah terjadi perubahan fundamental pada hukum agraria di Indonesia, terutama hukum dibidang pertanahan yang biasa disebut dengan Hukum Tanah. Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah.

Dengan diundangkannya UUPA sebagai dasar jaminan Hukum di bidang pertanahan, maka peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha; sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan akan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, yang mengacu pada ketentuan-ketentuan yang ada dalam UUPA.

---

<sup>1</sup> I Nyoman Budi Jaya, S.H., C.N., Tinjauan yuridis tentang redistribusi tanah pertanian dalam rangka pelaksanaan landreform, (Yogyakarta: Liberty Yogyakarta, 1989), hal 1.

Pendaftaran tanah bertujuan untuk membantu masyarakat memperoleh jaminan kepastian hukum terhadap penguasaan dan pemilikan tanah, serta untuk membantu pemerintah untuk melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah maka pemerintah mengangkat Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah sebagai dasar Pendaftaran Tanah.

Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu atas tanah adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah ditegaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pengangkatan PPAT oleh pemerintah (dalam hal ini adalah kepala Badan Pertanahan Nasional) merupakan wujud nyata dari pemerintah untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah; UUPA memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta tanah, menyebutkan:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Tanggung jawab yang diemban PPAT sangat besar dalam memberikan kepastian hukum dalam bidang hukum tanah kepada masyarakat, sebab akta yang dibuat oleh PPAT mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun merupakan alat bukti dan dijadikan sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah

yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu; untuk melaksanakan tugas pokoknya sebagai pembuat akta perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum berkenaan dengan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta tanah; yang dimaksud dengan akta tanah adalah akta yang membuktikan dilakukannya perbuatan-perbuatan hukum tertentu di bidang hukum tanah.<sup>2</sup>

Akta tanah yang dibuat oleh PPAT merupakan Akta otentik, merupakan alat pembuktian yang sempurna bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya serta sekalian orang yang mendapat hak darinya tentang apa yang dimuat dalam akta tersebut. Sebagaimana Pasal-Pasal 1870, 1871 dan 1874 ayat (1) Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (*Burgerlijk Wetboek*) membedakan antara suatu akta otentik dengan suatu akta dibawah tangan, yang mana masing-masing Pasal tersebut berbunyi :

1870: Suatu akta otentik memberikan diantara para pihak beserta ahli waris-ahli warisnya atau orang-orang yang mendapat hak dari mereka, suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya.<sup>3</sup>

1871: Suatu akta otentik namunlah tidak memberikan bukti yang sempurna tentang apa yang termuat didalamnya sebagai suatu penuturan belaka, selainnya sekedar apa yang dituturkan itu ada hubungan langsung dengan pokok isi akta. Jika apa yang termuat disitu sebagai suatu penuturan belaka tidak ada hubungannya langsung dengan pokok isi akta, maka itu hanya dapat berguna sebagai permulaan pembuktian dengan tulisan.<sup>4</sup>

<sup>2</sup> Boedi Harsono, PPAT, Akta PPAT, dan Permasalahannya, Makalah, Temu Ilmiah Mahasiswa Notariat se Indonesia, Candra Wilwarikta, Pandaan, Jawa Timur, 25-6 Agustus 1989, hal.2

<sup>3</sup> Indonesia, *Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (Burgerlijk Wetboek)*, diterjemahkan oleh R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, Edisi Revisi, Cet. Ke-27, (Jakarta: Paramita, 1987), Pasal 1870.

<sup>4</sup> *Ibid.*, Pasal 1871

1874 ayat (1):Sebagai tulisan-tulisan dibawah tangan dianggap akta-akta yang ditandatangani dibawah tangan, surat-surat, register-register, surat-surat urusan rumah tangga dan lain-lain tulisan yang dibuat tanpa perantaraan seorang pegawai umum.<sup>5</sup>

Akta Otentik merupakan bukti yang mengikat yang berarti kebenaran dari hal-hal yang tertulis dalam akta tersebut harus diakui oleh hakim, yaitu akta tersebut dianggap sebagai benar selama kebenarannya itu tidak ada pihak lain yang dapat membuktikan sebaliknya.

Dalam pelaksanaan pendaftaran tanah guna mewujudkan terlaksananya Catur tertib pertanahan yang meliputi, tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, dan tertib pemeliharaan tanah dan lingkungan hidup, peran serta tanggung jawab yuridis PPAT mengambil bagian yang sangat penting didalamnya; perkembangan ini tentu menuntut ketersediaan tenaga PPAT yang profesional guna mencegah timbulnya masalah dalam pembuatan akta tanah sehingga menimbulkan efek terhambatnya pelaksanaan catur tertib pertanahan.

Seperti yang telah kita ketahui saat ini salah satu kasus sengketa tanah yang paling banyak disorot adalah sengketa tanah antara Warga Meruya Selatan melawan PT. PORTANIGRA, dimana PT. PORTANIGRA dengan berbekal Putusan dari Mahkamah Agung tanggal 31 Maret 2000 nomor 570 K/1999 yang sampai saat ini masih dipertanyakan keabsahannya karena mencabik-cabik tatanan UUPA, telah mengklaim sejumlah luas tanah di Meruya Selatan yang telah dihuni lebih dari 300 kepala keluarga. Para Warga yang telah bertahun-tahun mendiami tanah mereka di Meruya Selatan dan taat membayar pajak atas tanah mereka serta memiliki dokumen yang sah atas tanah mereka harus menyerahkan kepada PT.PORTANIGRA yang notabene diakui sebagai pemegang hak yang sah dengan berbekal Putusan dari Mahkamah Agung

---

<sup>5</sup> *Ibid.*, Pasal 1874 ayat (1)

tersebut diatas yang berdasarkan pada surat Girik yang dimiliki PT. PORTANIGRA. Warga yang menolak Putusan Mahkamah Agung sebagian kukuh pada dokumen yang mereka miliki dan sebagian melakukan Gugatan Perlawanan. Pasca putusan Mahkamah Agung, dari keseluruhan 6000 warga yang bersengketa, sebanyak 1600 melakukan Gugatan Perlawanan. Saat itu kondisi Warga diatas angin, karena kasus ini benar-benar disorot dan publikasi yang terjadi secara besar-besaran dikarenakan memang banyak pihak yang memiliki kesamaan kepentingan dari sengketa tanah tersebut (sebagai contoh dari pihak DPR, DPA, PEMDA berkaitan dengan imbas yang ditimbulkan karena kompleks perumahan DPR dan DPA yang terletak di tanah sengketa dan para pengusaha), maka dicapailah suatu Perdamaian yang menyepakati bahwa PT. PORTANIGRA akan melepaskan Putusan Mahkamah Agung khusus untuk warga yang melakukan Gugatan Perlawanan, baik yang memiliki sertifikat tanah atau yang hanya memiliki dokumen pendukung yang lain (berupa Girik).

Namun dari Perdamaian tersebut dapat diketahui bahwa para warga yang tidak melakukan Gugatan Perlawanan secara analogi tidak akan dapat melakukan Pengalihan Hak atas tanah mereka; hal ini cukup mengusik bila dilihat dari rasa Keadilan dan dari sudut Hukum Agraria. Dari sudut Hak Asasi Manusia perihal ini tentu saja amat disorot karena menyangkut harkat hidup orang banyak; sebagai contoh; bagaimanakah perlakuan dapat dikatakan layak bila ada salah satu atau beberapa warga yang dalam kondisi sakit dan tidak memiliki tempat tinggal lain selain di Meruya Selatan; atau bagaimana bila ada warga yang sangat membutuhkan uang dan harus menjual satu-satunya tanah miliknya yang terletak di Meruya Selatan dan keperluan mendesak itu terhambat karena pada saat itu dia tidak dapat melakukan pengalihan hak terhadap tanahnya; sejauh mana pula dapat dilindunginya kepentingannya bagi warga yang tidak mengajukan Gugatan Perlawanan karena bukan warga asli Meruya Selatan sehingga saat itu tidak berada di tempat dan sejauh mana dilindunginya kepentingannya bagi warga yang tidak mengajukan Gugatan Perlawanan karena tidak mampu secara Finansial; berhubungan dengan hal ini disinilah PPAT

memegang peran penting yang menyertai pula tanggung jawabnya yang besar dalam menjamin berlangsungnya penegakan hukum dalam proses pendaftaran tanah.

Berdasarkan paparan diatas, timbul minat penulis untuk membuat tesis dengan judul "ANALISA YURIDIS KEWENANGAN PPAT DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN PASCA PUTUSAN PERDAMAIAN (WARGA MERUYA SELATAN VS PT. PORTANIGRA) BAGI WARGA MERUYA SELATAN YANG TIDAK TURUT MELAKUKAN GUGATAN PERLAWANAN".

## **B. Pokok Permasalahan**

Salah satu upaya terciptanya kondisi catur tertib pertanahan menurut Pasal 19 UUPA adalah dengan dilaksanakannya pendaftaran tanah; sebagai pengaturannya maka pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah; tujuan di terbitkannya aturan tersebut adalah untuk menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Akan tetapi pada praktiknya disaat masyarakat sudah mulai memahami arti penting pendaftaran tanah sebagai salah satu perwujudan catur tertib pertanahan sebagai jaminan perlindungan dan kepastian hukum terhadap hak-hak sah mereka terhadap tanah, sikap positif itu justru dinodai oleh perbuatan sekelompok orang tertentu yang mengakibatkan perwujudan pendaftaran tanah sebagai jaminan perlindungan dan kepastian hukum menjadi kabur. Ironisnya segelintir oknum tersebut justru mereka yang mengerti dan paham bahkan mempunyai kewenangan dan akses khusus dan tersendiri dalam pelaksanaan proses pendaftaran. Kasus sengketa tanah yang terjadi di Meruya Selatan-Jakarta Barat adalah contoh betapa dalam kepemilikan sertipikat tanah nyatanya negara tetap tidak dapat menjamin sebuah perlindungan dan kepastian hukum atas hak kepemilikan tanah, walaupun hak tersebut didapatkan melalui sebuah proses yang sesuai dengan Pasal 19 UUPA mengenai pelaksanaan pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

sebagai pengaturannya. Putusan "Kontroversial" Mahkamah Agung jelas adalah cerminan dari imbas perbuatan oknum tertentu yang secara melawan hukum memanfaatkan celah hukum serta kewenangan tertentu yang dimilikinya guna kepentingan pribadi atau sekelompok orang tertentu. Dari keseluruhan sebanyak 6000 warga yang bersengketa, sebanyak 1600 warga melakukan Gugatan Perlawanan, saat itu kondisi Warga diatas angin, karena kasus ini benar-benar disorot dalam skala nasional, publikasi yang terjadi besar-besaran karena banyak pihak yang memiliki kesamaan kepentingan. Maka dicapailah suatu Perdamaian yang mensepakati bahwa PT. PORTANIGRA melepaskan Putusan Mahkamah Agung khusus untuk warga yang melakukan Gugatan Perlawanan, baik yang memiliki sertifikat tanah atau yang hanya memiliki dokumen pendukung yang lain. Namun bagaimana dengan para warga yang tidak melakukan Gugatan Perlawanan; sejauh mana dilindunginya kepentingannya bagi warga yang tidak mengajukan Gugatan Perlawanan karena bukan warga asli Meruya Selatan sehingga saat itu tidak berada di tempat dan sejauh mana dilindunginya kepentingannya bagi warga yang tidak mengajukan gugatan perlawanan karena tidak mampu secara Finansial. PPAT dalam rangka menjalankan tugas dan peran penting selaku pejabat pelaksana pendaftaran tanah bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan; dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. Akta PPAT harus dapat menyesuaikan dalam segala kondisi sehingga dapat dibuat sedemikian rupa agar bisa dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan ( tujuh hari sejak ditandatanganinya Akta).

Jelas bahwa PPAT memegang peran penting dalam menutup celah yang memberi kesempatan oknum-oknum tertentu dalam melakukan penyimpangan-penyimpangan untuk kepentingan pihak-pihak tertentu dalam

sebuah proses pendaftaran tanah; seiring dengan peran penting yang diembannya, menyertai pula tanggung jawab yang besar PPAT dalam menjamin berlangsungnya penegakan hukum dalam proses pendaftaran tanah.

Berdasarkan uraian tersebut, maka penulis di dalam Tesis ini bermaksud meneliti pokok-pokok permasalahan sebagai berikut:

1. Bagaimanakah proses pendaftaran peralihan hak atas tanah yang terjadi di tanah-tanah Meruya Selatan yang bersengketa?
2. Bagaimanakah kewenangan dan tanggung jawab yuridis PPAT dalam pengalihan hak atas tanah di Meruya Selatan pasca putusan perdamaian antara Warga melawan PT.PORTANIGRA bagi warga Meruya Selatan yang tidak turut melakukan Gugatan Perlawanan?

### C. Metode Penelitian

Dalam melakukan penelitian penulis menggunakan metode penelitian kepustakaan dan metode penelitian lapangan dengan menggunakan pendekatan yang bersifat yuridis-normatif. Data yang dipergunakan dalam penyusunan penulisan ini adalah data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan pihak-pihak yang bersangkutan dan data sekunder diperoleh melalui literatur-literatur kepustakaan.

Adapun alat pengumpulan data yang dipergunakan adalah :

#### 1. Studi kepustakaan.

Bahan hukum primer yang digunakan yaitu antara lain Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah berikut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No.1 tahun 2006, dengan tujuan memperoleh ketentuan yuridis tentang masalah-masalah yang akan dibahas. Bahan hukum sekunder antara lain buku-buku tentang pertanahan. Bahan hukum tersier antara lain kamus mengenai istilah-istilah

hukum sebagai penunjang untuk mendapatkan data mengenai masalah yang akan dibahas.

2. Melakukan wawancara dengan informan yaitu pihak yang terlibat seperti PPAT yang berkedudukan di Meruya Selatan Jakarta Barat, para praktisi hukum yang berkaitan serta berkepentingan dan terlibat secara langsung dalam kasus sengketa tanah di Meruya Selatan, serta pejabat Badan Pertanahan Nasional (BPN) Jakarta Barat. Wawancara adalah salah satu dari alat pengumpulan data yang menggali secara mendalam dengan tujuan untuk mendapatkan informasi atau data guna mendukung serta memperoleh pengetahuan tentang topik yang akan dibahas.

#### **D. Sistematika Penulisan**

##### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini merupakan pengantar untuk memasuki bab-bab selanjutnya yang menjelaskan hal-hal yang ada kaitannya dengan masalah pokok. Bab ini dibagi menjadi empat sub bab. Pertama mengenai latar belakang masalah yang menjadi pendorong bagi penulis untuk membahasnya, Kedua mengenai pokok permasalahan. Ketiga mengenai metode penelitian. Keempat mengenai sistematika penulisan yang berisi pembabakan tesis secara menyeluruh mengenai isi tesis ini.

##### **BAB II LANDASAN TEORI**

Bab ini terdiri atas dua sub bab yang meliputi:

###### **A. PENGERTIAN PPAT**

Sub bab ini menerangkan pengertian PPAT, tugas serta kewenangan PPAT menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

###### **B. CATUR TERTIB PERTANAHAN**

Pada Sub bab ini dibahas mengenai pengertian catur tertib pertanahan, dasar hukum pelaksanaan catur tertib pertanahan.

### BAB III PEMBAHASAN

#### ANALISA YURIDIS KEWENANGAN PPAT DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN PASCA PUTUSAN PERDAMAIAN (WARGA MERUYA SELATAN VS PT. PORTANIGRA) BAGI WARGA MERUYA SELATAN YANG TIDAK TURUT MELAKUKAN GUGATAN PERLAWANAN

##### A. PRAKTEK PELAKSANAAN TUGAS DAN WEWENANG PPAT TERHADAP PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN DAN AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL TERHADAP PPAT DALAM MELAKSANAKAN TANGGUNG-JAWABNYA SEBAGAI PEJABAT UMUM

Pada bab ini dibahas bagaimana seorang PPAT setempat melaksanakan tugasnya diwilayah Meruya Selatan (terutama PPAT yang berkaitan langsung dengan sengketa tanah Warga Meruya Selatan melawan PT. PORTANIGRA) sesuai dengan catur tertib pertanahan dan sampai sejauh mana pertanggung jawaban PPAT berkaitan dengan pensertifikatan tanah (di lokasi penelitian) serta akibat hukum yang timbul terhadap PPAT dalam melaksanakan tanggung jawabnya sebagai Pejabat Umum dihubungkan dengan kasus sengketa tanah di Meruya Selatan, Jakarta Barat. Bab ini dibagi menjadi 3 (tiga) Sub-Bab yaitu :

- a. Tugas dan Wewenang PPAT;
- b. Pelaksanaan Tugas PPAT di Meruya Selatan;
- c. Akibat Hukum yang Timbul Terhadap PPAT dalam Melaksanakan Tanggung-jawabnya Sebagai Pejabat Umum.

**B. KEWENANGAN PPAT DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN PASCA PUTUSAN PERDAMAIAN BAGI PARA WARGA YANG TIDAK TURUT MELAKUKAN GUGATAN PERLAWANAN**

Pada Bab ini dibahas kronologis singkat dari dasar-dasar yang digunakan Warga Meruya Selatan dalam gugatan perlawanannya yang melahirkan sebuah putusan perdamaian yang berhubungan dengan kewenangan PPAT dalam Pengalihan Hak atas tanah di Meruya Selatan pasca Putusan Perdamaian bagi para warga yang tidak turut melakukan gugatan perlawanan.

**BAB IV PENUTUP**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran.

## BAB II

### LANDASAN TEORI

#### A. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Mengenai PPAT diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah. PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun; Daerah kerja PPAT termuat dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 yaitu suatu wilayah kabupaten/kotamadya.

Tidak seperti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tidak secara tegas mengungkapkan mengenai arti dari PPAT sebagai Pejabat Umum yang bertugas membantu pelaksanaan Pendaftaran Tanah; seperti yang tercantum dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 bahwa setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas Tanah, memberikan sesuatu hak baru atas Tanah, menggadaikan Tanah atau meminjam uang dengan hak atas Tanah sebagai Tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan akta tersebut bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria<sup>6</sup> dan sebagai pelaksanaan ketentuan Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 diterbitkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961. Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 tahun 1961 menyebutkan bahwa untuk setiap Kecamatan atau

---

<sup>6</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah*, Lembaran Negara Nomor 28 tahun 1961, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2344, Pasal 19.

daerah yang disamakan dengan itu (selanjutnya dalam Peraturan ini disebut Kecamatan), diangkat seorang Pejabat yang bertugas membuat akta perjanjian yang dimaksudkan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961; sedangkan yang dapat diangkat sebagai Pejabat tersebut adalah:

- a. Notaris.
- b. Pegawai-Pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang Peraturan-Peraturan Pendaftaran Tanah dan Peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas Tanah.
- c. Para pegawai Pamong Praja yang pernah melakukan tugas sebagai seorang Pejabat.
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria<sup>7</sup>.

Dalam Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun telah disebutkan mengenai tugas PPAT, yaitu sebagai Pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan hak milik atas satuan rumah Susun dan akta pembebanan hak Tanggungan atas satuan Rumah Susun; sehingga secara *defacto* maupun *dejure* telah diakui kedudukan Pejabat yang bertugas membuat akta tentang peralihan hak atas Tanah sebagai pejabat yang bertugas membantu jalannya Pendaftaran Tanah.

Pada tanggal 9 April 1996 berlaku Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 menyatakan, Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai Pejabat Umum, yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas Tanah, akta pembebanan hak atas Tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Undang-Undang nomor 4 tahun

<sup>7</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah*, Lembaran Negara Nomor 28 tahun 1961, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2344, Pasal 3 ayat (1).

1996 tersebut secara jelas telah menyebutkan status dan kedudukan PPAT sebagai Pejabat Umum.

Sebagai pengganti Peraturan Pemerintah nomor 10 tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, Pemerintah pada tanggal 8 Juli 1997 telah mengundang Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang mulai berlaku pada tanggal 8 Oktober 1997.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 mensyaratkan bahwa dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, PPAT melaksanakan tugas membantu Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka pelaksanaan kegiatan Pendaftaran Tanah. Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyatakan bahwa dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.<sup>8</sup>

Sehubungan dengan itu, secara jelas pengertian PPAT termuat Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah 24 tahun 1997 yang menyatakan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu<sup>9</sup> dan yang dimaksud dengan akta-akta tertentu merupakan akta-akta yang bentuknya diatur oleh Undang-Undang yang bersangkutan, yaitu, akta pemindahan dan pembebanan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, serta akta pemberian Kuasa untuk membebaskan Hak Tanggungan.

Pendaftaran Tanah merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, sebagaimana yang dirumuskan dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Kegiatan PPAT dalam kegiatan Pendaftaran Tanah adalah pembuatan akta-akta Tanah tertentu sebagai yang disebut dalam Undang-Undang nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan. Akta-akta tersebut berfungsi sebagai sumber data yang diperlukan dalam rangka

<sup>8</sup> *ibid.*, hal 6 ayat (2)

<sup>9</sup> *ibid.*, Pasal 1 angka 24.

pemeliharaan data yang disimpan dikantor Pertanahan. Maka kegiatan PPAT merupakan kegiatan Tata Usaha Negara, yang dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Menurut ketentuan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara, dengan demikian terhadap PPAT berlaku juga ketentuan yang ada dalam Undang-Undang Nomor 5 tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.<sup>10</sup>

Ketentuan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa Peraturan Jabatan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri.<sup>11</sup>

Peraturan Pemerintah sebagai perwujudan Pasal 7 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998 (Lembaran Negara Nomor 1998-52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746). Sebagai Pelaksanaan ketentuan-ketentuan yang ada di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, pada tanggal 16 Mei 2006 Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan Peraturan 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.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyebutkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

<sup>10</sup> Indonesia, Undang-undang Nomor 5 tahun 1986, *Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*, Pasal 1 ayat 2.

<sup>11</sup> Indonesia, *OP.Cit.*, Pasal 7 ayat (3)

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.<sup>12</sup>

Ditinjau dari pengertian PPAT menurut Peraturan Perundang-undangan, dapat diketahui bahwa hakikat jabatan PPAT adalah.<sup>13</sup>

- a. PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi tugas dan wewenang khusus memberikan pelayanan kepada masyarakat berupa pembuatan akta yang membuktikan, bahwa telah dilakukan di hadapannya perbuatan hukum pemindahan hak atas Tanah, atau hak milik atas satuan Rumah Susun dan pemberian hak atas Tanah;
- b. Akta yang dibuatnya adalah akta yang otentik, yang hanya PPAT lah yang berhak membuatnya;
- c. PPAT adalah pejabat Tata Usaha Negara, karena tugasnya di bidang penyelenggaraan Pendaftaran Tanah yang merupakan kegiatan di bidang Tata Usaha Negara;
- d. Akta PPAT bukan surat Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara, karena akta adalah *relaas*, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan;
- e. Yang merupakan keputusan PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan di hadapannya. Memberi keputusan menolak atau mengabulkan permohonan tersebut merupakan kewajiban PPAT. Dalam hal syaratnya dipenuhi wajib ia mengabulkan permohonan. Sebaliknya dalam hal ada syarat tidak dipenuhi PPAT wajib menolak.

<sup>12</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Lembaran Negara Nomor 1998-52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746.

<sup>13</sup> Boedi Harsono., *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta: 1994, hal 485.

Tugas dan wewenang pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta yang sifatnya Otentik sebagai bukti telah dilakukannya kegiatan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas Tanah atau hak milik atas satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi Pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan Hukum tersebut. *A.P. Parlindungan* menyatakan bahwa tugas PPAT adalah melaksanakan suatu *recording of deeds of conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta Tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas Tanah sebagai Hak Tanggungan, memberikan hak baru di atas sebidang Tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pakai di atas Hak Milik) ditambah membuat surat kuasa memasang Hak Tanggungan.<sup>14</sup>

Undang-Undang Nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun mensyaratkan bahwa penjualan atas satuan Rumah Susun wajib dilakukan dihadapan PPAT yang bertugas membuat akta jual beli tersebut. Jual beli tersebut diikuti dengan Pendaftaran Pemindahan Hak pada kantor Pertanahan Kabupaten/Kota yang bersangkutan. Demikian pula halnya dengan ketentuan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan yang memberikan wewenang kepada PPAT untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta yang berhubungan dengan Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai bukti yang bersifat Otentik bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan sebagai dasar Pendaftaran, perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Kegiatan Pendaftaran Tanah

---

<sup>14</sup> *A.P. Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia berdasarkan PP No.24 tahun 1997, (Mandar Maju, Bandung: 1999), hal 83.*

yang dilakukan oleh Pemerintah menurut Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria, meliputi:

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

Kegiatan Pendaftaran Tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

- a. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*). Yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah secara sporadik. Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan secara massal, ada yang dilaksanakan atas inisiatif dari Pemerintah dan ada yang atas swadaya masyarakat (inisiatif dari pemegang hak atas Tanah). Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan melalui Ajudikasi, yang dalam pelaksanaannya dibentuk Panitia Ajudikasi oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk Pendaftaran Tanah secara sistematis atas inisiatif dari Pemerintah, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk Pendaftaran Tanah secara sistematis atas swadaya masyarakat (inisiatif dari pemegang hak atas Tanah). Pendaftaran Tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, ada yang bersifat perseorangan (*individual*), dan ada yang bersifat massal. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, meliputi:

a). Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kegiatannya, meliputi:

- 1) Pembuatan peta dasar Pendaftaran;
- 2) Penetapan batas bidang-bidang Tanah;
- 3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang Tanah dan pembuatan peta Pendaftaran;
- 4) Pembuatan daftar Tanah;
- 5) Pembuatan surat ukur.

b). Pembuktian hak dan pembukuannya. Kegiatannya, meliputi:

- 1). Pembuktian hak baru;
- 2). Pembuktian hak lama;
- 3). Pembukuan hak.

c). Penerbitan sertipikat.

d). Penyajian data fisik dan data yuridis.

e). Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

b. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*). Yang dimaksud kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta Pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek Pendaftaran Tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, terdiri atas:

a). Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak. Kegiatannya meliputi:

- 1). Pemindahan hak;

- 2). Pemindahan hak melalui lelang;
  - 3). Peralihan hak karena pewarisan;
  - 4). Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  - 5). Pembebanan hak;
  - 6). Penolakan Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b). Pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah. Kegiatannya, meliputi:
- 1). Perpanjangan jangka waktu hak atas Tanah;
  - 2). Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang Tanah;
  - 3). Pembagian hak bersama;
  - 4). Hapusnya hak atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
  - 5). Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
  - 6). Perubahan data Pendaftaran Tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
  - 7). Perubahan nama.
  - 8). Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
  - 9). Peralihan hak karena pewarisan;
  - 10). Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perusahaan atau koperasi;
  - 11). Pembebanan Hak Tanggungan;
  - 12). Peralihan Hak Tanggungan;
  - 13). Hapusnya hak atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan;
  - 14). Pembagian hak bersama;
  - 15). Perubahan data Pendaftaran Tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
  - 16). Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
  - 17). Perpanjangan jangka waktu hak atas Tanah.

- 18). Pemecahan bidang Tanah;
- 19). Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang Tanah;
- 20). Penggabungan dua atau lebih bidang Tanah.

Dari dua macam kegiatan Pendaftaran Tanah, yaitu kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pada kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Pada kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, dan pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta.

Perbuatan Hukum dalam bidang Pertanahan yang harus dibuktikan dengan akta PPAT adalah sebagai berikut:<sup>15</sup>

- 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.

Tugas PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan dalam rangka pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, antara lain yaitu:

<sup>15</sup> Indonesia, *Op.cit.*, Pasal 2 ayat (2).

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.
- b. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (SSB), bukti pelunasan pembayaran PPh (Pajak Penghasilan) atau SSP serta bukti pelunasan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun yang berjalan.
- c. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak dalam pemindahan hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa :
  - 1). Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas Tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan Tanah menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
  - 2). Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas Tanah absentee (guntai) menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
  - 3). Yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1 dan 2 tersebut tidak benar, maka Tanah kelebihan atau Tanah absentee tersebut menjadi objek landreform;
  - 4). Yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1 dan 2 tidak benar.
- d. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur

Pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.

- e. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan Pendaftaran pemindahan dan pembebanan Hak Tanggungan atas hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus mandiri dan tidak memihak kepada salah satu pihak. *Irawan Soerodjo* menyatakan bahwa jabatan PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu:<sup>16</sup>

- a. Mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan mendapat kewenangan dari Pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta pemindahan hak dan pembebanan Hak Tanggungan atas Tanah yang merupakan alat bukti yang otentik;
- b. Mempunyai tugas sebagai *recording of deed conveyance* (perekaman dari perbuatan-perbuatan) sehingga wajib mengkonstatir kehendak para pihak yang telah mencapai suatu kesepakatan di antara mereka;
- c. Mengesahkan suatu perbuatan hukum diantara para pihak yang bersubstansi mengesahkan tanda tangan pihak-pihak yang mengadakan perbuatan hukum dan menjamin kepastian tanggal penandatanganan akta.

Untuk melaksanakan tugas pokok PPAT, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti yang bersifat Otentik bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas Tanah yang akan dijadikan sebagai dasar Pendaftaran Tanah dan perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu; seorang PPAT memiliki kewenangan untuk membuat akta Otentik mengenai semua perbuatan

<sup>16</sup> *Irawan Soerodjo, Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, (Arkola, Surabaya, Februari: 2003), hal 149-150

hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998. Akta Otentik tersebut mengenai hak atas Tanah dan hak milik atas satuan Rumah Susun yang terletak dalam daerah kerja PPAT yang bersangkutan. Ketiga macam PPAT yang ada (PPAT, PPAT-Sementara dan PPAT Khusus) memiliki kewenangan yang berbeda dalam pembuatan akta PPAT yang sifatnya Otentik, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 Peraturan 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.

Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT diangkat oleh Menteri, dalam hal ini yang dimaksud Menteri adalah Menteri yang bertanggung jawab dibidang Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Untuk dapat diangkat sebagai PPAT, maka yang bersangkutan terlebih dahulu harus lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia sesuai ketentuan pada Pasal 11 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006. Syarat-syarat Untuk dapat diangkat sebagai PPAT antara lain adalah sebagai berikut:<sup>17</sup>

- a. Berkewarganegaraan Indonesia;
- b. Berusia sekurang-kurangnya 30 (tigapuluh tahun);
- c. Berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh instansi Kepolisian setempat;
- d. Belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. Sehat jasmani dan rohani;
- f. Lulusan program spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;<sup>18</sup>

<sup>17</sup> Indonesia, *Op.cit.*, Pasal 6.

<sup>18</sup> Pasal 15 ayat (2) huruf g Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menyatakan bahwa lulusan Program Magister Kenotariatan dapat diangkat sebagai PPAT.

g. Lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria / Badan Pertanahan Nasional,<sup>19</sup>

PPAT diangkat untuk daerah kerja tertentu yaitu wilayah Kantor Pendaftaran Tanah tertentu (di daerah Kabupaten/Kotamadya tertentu yang merupakan daerah Kerja Kantor Badan Pertanahan Kabupaten/Kotamadya) yang merupakan daerah kerjanya.

Sebelum melakukan tugasnya, PPAT terlebih dahulu dilakukan pelantikan yang dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Setempat (Kepala Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten/Kotamadya). Pelantikan dilaksanakan dengan mengangkat sumpah jabatan PPAT dihadapan Kepala Kantor Pertanahan setempat dan didampingi oleh Rohaniawan.<sup>20</sup>

Menurut Pasal 12 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, daerah kerja PPAT adalah satu wilayah Kerja Kantor Pertanahan, yaitu di daerah Kabupaten/Kotamadya, untuk dapat melaksanakan tugas dan wewenang sebagai PPAT di daerah kerjanya, maka harus diperhatikan mengenai Formasi Jabatan PPAT. Sesuai ketentuan Pasal 14 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, apabila formasi PPAT untuk suatu daerah kerja PPAT sudah terpenuhi, maka Menteri menetapkan wilayah tersebut tertutup untuk pengangkatan PPAT. Dengan adanya penetapan formasi pada suatu daerah Kabupaten/Kota akan dapat dibatasi penempatan PPAT pada suatu daerah, sehingga daerah lain yang masih tersedia lowongan bagi PPAT dapat diisi.

Selain tugas dan kewenangan yang dimiliki PPAT berdasarkan Undang-Undang, ada lagi lain-lain kewajiban-kewajiban, antara lain sehubungan dengan sifat akta PPAT yang otentik, PPAT memiliki kewajiban menolak untuk membuat akta jika:<sup>21</sup>

<sup>19</sup> Pasal 11 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menyatakan bahwa Ujian dimaksudkan untuk mengisi formasi PPAT di Kabupaten/Kota yang formasi PPATnya belum terpenuhi.

<sup>20</sup> *Ibid.*, Pasal 33.

<sup>21</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah*, Pasal 39.

- a. Mengenai bidang Tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan Rumah Susun, kepadanya tidak disampaikan sertipikat asli hak yang bersangkutan atau sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di kantor Pertanahan;
- b. Mengenai bidang Tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:
  - 1) Surat bukti sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang Tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2);
  - 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.
- c. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. Untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum memperoleh izin pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut Peraturan Perundang-undangan; atau
- f. Objek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
- g. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan untuk membuat akta tersebut oleh PPAT wajib diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai dengan alasan-alasannya. Disamping kewajiban tersebut diatas, PPAT juga berkewajiban untuk selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang

bersangkutan, menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk didaftarkan. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak yang bersangkutan mengenai telah disampaikannya akta yang dibuat oleh PPAT untuk didaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Pasal 45 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menyebutkan Kewajiban bagi PPAT antara lain:

- 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 (sepuluh) bulan berikutnya;
- d. Menyerahkan protokol PPAT dalam hal:
  - 1). PPAT yang berhenti menjabat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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/setempel 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.

Selain kewajiban menurut Peraturan Perundang-undangan, PPAT juga mendapatkan hak sesuai dengan yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan; menurut Pasal 36 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006, hak-hak PPAT antara lain:

- a. Cuti;
- b. Memperoleh uang jasa (honorarium) dari pembuatan akta sesuai Pasal 32 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998;
- c. Memperoleh informasi serta perkembangan Peraturan Perundang-undangan Pertanahan;
- d. Memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.

Permohonan cuti sebagaimana tersebut diatas diajukan secara tertulis kepada Pejabat yang berwenang yaitu:

- a. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk permohonan cuti kurang dari 3 (tiga) bulan;
- b. Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi untuk permohonan cuti 3 (tiga) bulan atau lebih tapi kurang dari 6 (enam) bulan;
- c. Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk permohonan cuti yang lamanya 6 (enam) bulan atau lebih.

Sedangkan mengenai Pelaksanaan Jabatan PPAT, dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, PPAT wajib:<sup>22</sup>

- a. Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan teraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikota/madya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan;
- b. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

PPAT dalam melaksanakan jabatannya wajib berkantor hanya pada 1 (satu) kantor dalam daerah kerjanya sebagaimana ditetapkan dalam keputusan pengangkatannya atau penunjukan dari Kepala Badan atau pejabat yang ditunjuk.<sup>23</sup> Dalam hal PPAT merangkap jabatan sebagai Notaris, maka Kantor tempat melaksanakan tugas jabatan sebagai PPAT wajib di tempat yang sama dengan kantor Notarisnya.

Pelaksanaan jabatannya dalam rangka pembuatan akta, maka akta PPAT tersebut dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu:<sup>24</sup>

- a. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan, dan;
- b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi Objek perbuatan Hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan Pendaftaran atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan kepada pihak-pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

<sup>22</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Pasal 19.

<sup>23</sup> Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006*, Pasal 46 ayat (1)

<sup>24</sup> Indonesia, *Loc.cit*, Pasal 21 ayat (3)

Akta PPAT harus dibacakan/dijelaskan isinya kepada para pihak dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi sebelum ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT. PPAT dilarang membuat akta, apabila PPAT sendiri, suami atau isterinya, keluarganya sedarah atau semenda, dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis ke samping sampai derajat kedua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan, baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa, atau menjadi kuasa dari pihak lain; hal ini sesuai ketentuan dalam Pasal 23 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998.

PPAT wajib membuat daftar akta yang dibuatnya dengan menggunakan 1 (satu) buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuat PPAT tersebut, yang di dalamnya dicantumkan secara berurut nomor semua akta yang dibuat berikut data lain yang berkaitan dengan pembuatan akta. Setiap bulan, PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan setempat dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku (misalnya pada instansi perpajakan) selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Sesuai ketentuan Pasal 27 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998, bagi PPAT yang berhenti menjabat karena alasan yang dimaksud pada Pasal 8 ayat (1) huruf b, c, dan d yaitu karena telah mencapai usia 65 (enam puluh lima) tahun atau diangkat dan mengangkat sumpah jabatan atau melaksanakan tugas sebagai Notaris dengan tempat kedudukan di Kabupaten/Kotamadya daerah tingkat II yang lain daripada daerah kerjanya sebagai PPAT atau diberhentikan oleh Menteri, maka diwajibkan menyerahkan protokol PPAT kepada PPAT di daerah kerjanya.

Pembinaan dan Pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, Sesuai ketentuan Pasal 65 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006; pembinaan dan pengawasan PPAT dalam pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Badan,

Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan setempat. Pasal 66 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional menyatakan bahwa Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional itu meliputi:

- 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 dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.

Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kepala Kantor Wilayah Pertanahan sesuai ketentuan Pasal 66 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut diatas adalah meliputi:

- a. Menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan Peraturan Pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan Peraturan Perundang-undangan lainnya;
- 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-an.

Sedangkan, pembinaan dan pengawsan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota sesuai ketentuan Pasal 66 ayat (3) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 adalah 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.

Sebagai Pejabat Umum yang berwenang membuat akta-akta dibidang Pertanahan, akta-akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum yang bersangkutan. Akta PPAT merupakan akta otentik; dalam pengertian awam, akta otentik adalah baik akta yang asli maupun fotokopi asal ada stempel instansi tertentu. Namun, secara yuridis, yang dimaksud sebagai akta otentik menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara adalah suatu akta yang di dalam bentuknya yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan Pegawai Umum yang berwenang untuk itu, ditempat dimana akta itu dibuatnya.

Dari rumusan Pasal 1868 KUHPerdara tersebut terdapat 3 (tiga) hal pokok agar suatu akta dapat dikwalifikasikan sebagai akta otentik, yaitu:

- a. Dibuat dalam bentuk menurut ketentuan Undang-Undang (Peraturan Perundang-undangan);
- b. Dibuat oleh atau dihadapan Pegawai Umum;
- c. Pembuatan akta tersebut di wilayah kewenangan Pegawai Umum.

Dalam penjelasan umum angka 7 (tujuh) Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996, dijelaskan bahwa akta-akta yang dibuat oleh PPAT merupakan akta otentik. Dengan dinyatakan PPAT oleh Undang-Undang Hak Tanggungan tersebut

sebagai Pejabat Umum, maka diakhiri keraguan mengenai penamaan, status hukum, tugas dan kewenangan para pejabat tersebut.<sup>25</sup>

Dalam implementasinya, ketiga hal pokok tersebut harus ada atau nampak dalam setiap pembuatan akta PPAT agar akta tersebut memiliki bobot sebagai akta Otentik, untuk itu harus dilakukan antara lain:

- a. Akta PPAT menggunakan blanko yang sudah dicetak oleh Pemerintah dan PPAT dilarang membuat Akta tanpa menggunakan blanko akta cetakan Pemerintah tersebut serta bentuk, isi dan cara pembuatan akta PPAT diatur oleh menteri (sesuai ketentuan Pasal 38 ayat(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah);
- b. PPAT dalam menjalankan tugas membuat akta, ditinjau dari aspek Yuridisnya adalah mengesahkan adanya keinginan para pihak untuk membuat perjanjian (bentuk) khusus. Oleh karenanya berdasarkan rumusan "Otentik" menurut Pasal 1868 KUHPerdara, bahwa keinginan tersebut dituangkan dalam bentuk akta yang dibuat dihadapan PPAT;
- c. Agar Akta PPAT memiliki bobot otentik, pembuatannya harus dilakukan diwilayah kewenangan PPAT yang bersangkutan.

Secara Hukum , Akta Otentik merupakan alat bukti yang sempurna; Akta Otentik memberikan kepada para Pihak termasuk Ahli Warisnya atau orang yang mendapat hak dari para Pihak tersebut suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dinyatakan dalam akta tersebut. Dengan demikian barang siapa yang menyatakan bahwa akta otentik tersebut palsu, maka ia harus membuktikan tentang kepalsuan akta tersebut. Akta Otentik memiliki kekuatan pembuktian baik lahiriah, formil dan materiil.

Bila akta yang dibuat di hadapan PPAT ternyata dikemudian hari terbukti mengandung cacat yuridis yang semata-mata disebabkan karena kesalahan PPAT tersebut, sehingga akta tersebut kemudian dinyatakan tidak otentik atau tidak sah, maka PPAT yang bersangkutan haruslah bertanggung jawab kepada

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta: 1994 hal 178.

Pemerintah (tanggung jawab administratif) maupun bertanggung jawab kepada para pihak yang bersangkutan.

Sesuai ketentuan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, bentuk sanksi Administratif yang bisa dijatuhkan kepada PPAT adalah mulai dari peringatan/teguran tertulis hingga pada pemecatan. Sedangkan bentuk tanggung jawab terhadap para pihak yang bersangkutan bisa berupa pembayaran ganti rugi berdasarkan Pasal 1365 KUHPerdara, disamping sanksi Pidana penjara apabila PPAT tersebut membuat atau membantu melakukan pemalsuan dalam akta yang dibuatnya. Pemalsuan yang seringkali terjadi adalah pemalsuan para pihak yang melakukan transaksi maupun pemalsuan data objek perjanjian.

Dalam Pasal 69 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 mensyaratkan untuk menjaga martabat dan kehormatan profesi PPAT, wajib dibentuk organisasi profesi PPAT. Organisasi profesi PPAT sebagaimana dimaksud pada Pasal 69 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 telah menyusun Kode etik Profesi PPAT sebagai pedoman bersama untuk pengembangan profesi PPAT.

Kode etik profesi PPAT merupakan aturan-aturan dan pedoman yang harus ditaati, yang mengatur tingkah laku lahiriah, maupun sikap batiniah, baik dalam rangka menjalankan profesi maupun dalam tingkah laku sehari-hari dalam kehidupan bermasyarakat.<sup>26</sup>

Organisasi Profesi bagi PPAT di Indonesia saat ini adalah Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). IPPAT merupakan perkumpulan/organisasi bagi para PPAT. IPPAT berdiri sejak 24 September 1987 dan Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia tanggal 13 April 1989 Nomor.C.2.3281.HT.01.03 tahun 1989, menegaskan sebagai Badan Hukum yang merupakan satu-satunya

---

<sup>26</sup> Hutagalung, Arie. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta: 2005, Halaman 1.

wadah pemersatu bagi semua dan setiap orang yang mengaku dan menjalankan tugas jabatan selaku PPAT yang menjalankan fungsi sebagai Pejabat Umum.

Untuk menegakkan pelaksanaan Kode etik Profesi PPAT, IPPAT memiliki Majelis Kehormatan, yang merupakan suatu badan atau lembaga yang berdiri sendiri dan bebas dari keberpihakan yang berada pada lingkungan IPPAT. Majelis Kehormatan memiliki tugas dan/atau kewajiban sebagai berikut:

- a. Melakukan pembinaan, pengawasan dan penertiban maupun pembenahan;
- b. Berwenang memanggil, memeriksa dan menjatuhkan putusan, sanksi atau hukuman kepada seseorang anggota perkumpulan yang melakukan pelanggaran kode etik profesi;
- c. Sanksi atau hukuman oleh Majelis Kehormatan Daerah kepada anggota merupakan tingkat pertama, sedangkan sanksi atau hukuman oleh Majelis Kehormatan Pusat kepada anggota merupakan tingkat terakhir yang bersifat Final.

## B. Catur Tertib Pertanahan

Dalam era pembangunan, khususnya pembangunan di bidang Pertanahan, maka sasaran pembangunan di bidang Pertanahan adalah terwujudnya Catur Tertib Pertanahan yang meliputi :<sup>27</sup>

### 1. Tertib Hukum Pertanahan

Dewasa ini banyak sekali terjadi penguasaan, pemilikan dan penggunaan Tanah oleh orang perorangan dan Badan Hukum yang tidak sesuai dan bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan Agraria yang berlaku yakni Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 beserta Peraturan pelaksanaannya. Termasuk dalam pelanggaran-pelanggaran ini antara lain:<sup>28</sup>

- a. Instansi Pemerintah yang menguasai tanah tanpa dilandasi sesuatu hak, sehingga sering timbul sengketa mengenai penguasaan atas Tanah;

<sup>27</sup> Ali Achmad Chomzah; *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia) Jilid I*; (Jakarta, Prestasi Pustakarya, 2003 ); hal 71.

<sup>28</sup> *Ibid.*, hal 72.

- b. Penguasaan tanah pertanian secara melampaui batas yang diperbolehkan atau absentee yakni Tanah-Tanah diluar kecamatan tempat tinggal dari pemilik atau penguasa tanah pertanian tersebut;
- c. Penguasaan tanah yang berkedok jual beli Tanah diluar Prosedur yang berlaku (seperti jual beli Tanah tidak di hadapan PPAT);
- d. Penguasaan tanah tanpa hak.

Adanya pelanggaran-pelanggaran terhadap Peraturan Perundang-undangan Agraria yang berlaku ini disebabkan karena Peraturan Perundang-undangan Agraria tersebut belum dipahami sepenuhnya oleh masyarakat. Adanya penguasaan, pemilikan dan mutasi-mutasi (pemindahan hak) Tanah yang tidak sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Agraria yang berlaku sehingga menimbulkan keguncangan ekonomi terutama di wilayah pedesaan.<sup>29</sup>

Keadaan tidak tertibnya bidang hukum Pertanahan dimaksud dapat terjadi karena.<sup>30</sup>

- a. Belum dipahami Peraturan Perundang-undangan agraria oleh sebagian masyarakat Indonesia;
- b. Kurang penerangan / Penyuluhan tentang arti pentingnya hak-hak atas tanah, hak dan kewajiban anggota masyarakat terhadap tanah;
- c. Kurang pengawasan terhadap pelaksanaan hukum;
- d. Adanya unsur kesengajaan dari sementara oknum, karena didorong oleh hasrat untuk mengadakan spekulasi dan manipulasi di bidang Pertanahan;
- e. Kurang tegasnya pelaksanaan sanksi hukum terhadap pelanggaran-pelanggaran hukum;
- f. Sebagian besar hak atas tanah belum didaftarkan di kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Atas keadaan tersebut, maka usaha untuk mewujudkan tertib hukum pertanahan, perlu segera diambil langkah-langkah.<sup>31</sup>

<sup>29</sup> *Ibid.*, hal 72.

<sup>30</sup> *Ibid.*, hal 72.

<sup>31</sup> *Ibid.*, hal 73.

- a. Mengadakan penyuluhan/penerangan kepada masyarakat mengenai tertib hukum Pertanahan;
- b. Mengenai sanksi hukum atas pelanggaran-pelanggaran yang terjadi;
- c. Meningkatkan pengawasan intern pelaksanaan tugas keagrariaan;
- d. Tindakan tegas terhadap oknum yang melakukan penyelewengan;
- e. Kebersamaan mengadakan introspeksi.

Dengan usaha-usaha tersebut diatas, diharapkan akan terwujud tertib hukum Pertanahan yang akhirnya tercipta kepastian hukum Pertanahan dan hak-hak serta penggunaannya.

## 2. Tertib Administrasi Pertanahan

Masyarakat di Indonesia dewasa ini belum sepenuhnya merasakan pelayanan yang baik dan maksimal dari pejabat/aparat Pertanahan. Hal ini menimbulkan rasa enggan pada masyarakat untuk mengurus hak atas Tanah. Untuk itu maka perlu diciptakan keadaan dimana Administrasi Pertanahan harus dijalankan dengan tertib yang dikenal dengan istilah tertib administrasi Pertanahan. Yang disebut tertib Administrasi Pertanahan adalah merupakan keadaan dimana:<sup>32</sup>

- a. Untuk setiap bidang Tanah telah tersedia ketentuan mengenai aspek-aspek data fisik, penguasaan dan penggunaan Tanah, jenis hak dan kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi Pertanahan yang lengkap;
- b. Terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang Pertanahan yang sederhana, cepat, murah, berlaku umum, tetapi menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten;
- c. Penyimpanan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pemanfaatan Tanah dilaksanakan secara tertib.

Untuk mewujudkan keadaan tertib administrasi Pertanahan maka langkah-langkah yang perlu diambil antara lain:<sup>33</sup>

<sup>32</sup> *Ibid.*, hal 74.

<sup>33</sup> *Ibid.*, hal 73.

- a. Tata cara penyelesaian pemilikan hak atas Tanah sampai penerbitan sertipikat harus sederhana dan lancar, dengan biaya relatif terjangkau (murah);
- b. Diusahakan agar setiap pelayanan urusan Pertanahan berjalan tertib dan lancar;
- c. Meningkatkan kesadaran hukum dan disiplin dengan cara melakukan pembinaan aparat Pertanahan secara terus menerus dan dengan pemberian penerangan-penerangan secara luas menyangkut tugasnya;
- d. Untuk ketertiban dan kelancaran tugas di bidang Pertanahan diperlukan adanya tertib organisasi dan tertib pelaksanaan tugas, sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan Agraria, tidak dibenarkan adanya penambahan jalur organisasi dan tata cara yang menyimpang dari ketentuan yang ada;
- e. Dicegah adanya pungutan-pungutan yang tidak berdasar pada Peraturan yang ada.

Selain langkah-langkah tersebut diatas, usaha guna mewujudkan tertib administrasi Pertanahan juga dilakukan dengan usaha-usaha :

- a. Menyediakan peta dan data penggunaan Tanah, keadaan sosial ekonomi masyarakat sebagai bahan dalam menyusun rancangan penggunaan Tanah bagi kegiatan-kegiatan pembangunan; peta dan data tersebut hendaknya tersedia pada instansi yang berhubungan dengan Pertanahan (misal: pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota);
- b. Penyusunan data dan daftar pemilik tanah, tanah-tanah kelebihan dari batas maksimum yang ditentukan, tanah-tanah absentee dan tanah-tanah negara;
- c. Menyempurnakan daftar-daftar kegiatan baik di kantor-kantor Pertanahan maupun pada kantor PPAT (misal:penyimpanan buku daftar pembuatan akta PPAT);
- d. Mengadakan program Pendaftaran Tanah secara sistematis(misal : melakukan pengukuran Tanah dan pengumpulan data yuridis Tanah di desa-desa dalam rangka penerbitan sertipikat hak atas Tanah).

Pemerintah terus berusaha mewujudkan kondisi tertib administrasi Pertanahan; bentuk nyata dari usaha Pemerintah tersebut adalah dengan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997. Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan bahwa tujuan Pendaftaran Tanah salah satunya adalah untuk terselenggaranya tertib administrasi Pertanahan.

Pada dasarnya tugas PPAT dalam Pendaftaran Tanah adalah membantu Badan Pertanahan Nasional dalam mencapai salah satu tujuan Pendaftaran Tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 ayat (3) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu untuk terselenggaranya tertib administrasi Pertanahan.

### 3. Tertib Penggunaan Tanah

Hingga saat ini, masih banyak Tanah-Tanah yang belum diusahakan/dipergunakan sesuai dengan peruntukan sebagaimana mestinya, sehingga bertentangan dengan fungsi/kegunaan Tanah tersebut yang sesungguhnya. Untuk itu perlu adanya usaha-usaha menertibkan penggunaan Tanah. Keadaan tertib penggunaan Tanah merupakan keadaan dimana:<sup>34</sup>

- a. Tanah telah digunakan secara lestari, serasi, seimbang sesuai dengan potensi guna berbagai kegiatan kehidupan dan pengharapan diperlukan untuk menunjang terwujudnya tujuan Nasional;
- b. Penggunaan Tanah di daerah perkotaan dapat menciptakan suasana aman, tertib, lancar dan sehat;
- c. Tidak terdapat benturan kepentingan antar sektor dalam hal peruntukan Tanah.

Kantor Badan Pertanahan Nasional telah mempersiapkan dan mengumpulkan data-data tanah untuk mewujudkan tertib penggunaan Tanah, misalnya menerbitkan petunjuk-petunjuk teknis untuk menentukan

---

<sup>34</sup> *Ibid.*, hal 75.

peruntukan/penggunaan tanah dan menerbitkan pedoman penggunaan Tanah sesuai dengan kepentingan-kepentingan keadaan lereng dan topografi tanah.<sup>35</sup>

Dengan demikian program untuk menertibkan penggunaan Tanah diarahkan pada usaha untuk:<sup>36</sup>

- a. Menumbuhkan pengertian mengenai arti pentingnya penggunaan Tanah secara berencana dan sesuai dengan kemampuan Tanah;
- b. Menyusun rencana penggunaan tanah baik tingkat nasional maupun tingkat daerah;
- c. Menyusun petunjuk-petunjuk teknis tentang peruntukan tanah dan penggunaan tanah pedesaan dan perkotaan termasuk prosedur pembuatan rencana tata guna tanah;
- d. Melakukan survey sebagai bahan pembuatan peta penggunaan Tanah, peta kemampuan dan peta daerah-daerah kritis.

#### 4. Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup

Tidak semestinya Tanah sebagai modal pokok dalam pembangunan digunakan dengan tanpa disertai usaha untuk memelihara dan mencegah terjadinya kerusakan. Pada kenyataannya banyak sekali orang perorangan ataupun badan-badan hukum yang mempunyai atau menguasai Tanah dengan tidak memperhatikan dan melakukan usaha-usaha untuk mencegah kerusakan-kerusakan tanah, meskipun beberapa Peraturan Perundang-undangan mensyaratkan bagi pihak-pihak yang memiliki ataupun menguasai tanah untuk melakukan usaha-usaha pencegahan kerusakan atas tanah dan lingkungan hidup, misalnya ketentuan Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 tentang Perseroan Terbatas. Pasal 74 ayat (1) Undang-Undang Nomor 40 tahun 2007 menyebutkan bahwa Perseroan yang menjalankan kegiatan usahanya di bidang dan/atau berkaitan dengan sumber daya alam, wajib melaksanakan tanggung jawab sosial dan lingkungan.

<sup>35</sup> *Ibid.*, hal 76.

<sup>36</sup> *Ibid.*, hal 75.

Undang-Undang Pokok Agraria juga mengatur bagaimana agar penggunaan tanah jangan sampai merusak tanah dan lingkungan hidup, Pasal 15 Undang-Undang Pokok Agraria menyebutkan bahwa memelihara tanah termasuk menambah kesuburan Tanah serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang/Badan Hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah tersebut serta mencegah agar jangan terjadi kerusakan tanah dan lingkungan hidup.

Di lain pihak, kepadatan penduduk yang melampaui batas tampung wilayah telah mendorong untuk mempergunakan tanah tanpa mengindahkan batas kemampuan keadaan tanah dan faktor lingkungan hidup; unsur-unsur yang berhubungan dengan azas-azas tata guna Tanah dan keselamatan hidup sudah benar-benar ditinggalkan guna mengejar kebutuhan hidup yang mendesak dan bersifat sementara.<sup>37</sup>

Pada prinsipnya, yang disebut dengan tertib pemeliharaan Tanah dan lingkungan hidup, adalah keadaan dimana:<sup>38</sup>

- a. Penanganan bidang Pertanahan telah dapat menunjang kelestarian lingkungan hidup;
- b. Pemberian hak atas tanah dan pengarahannya telah dapat menunjang terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan bermuansa lingkungan;
- c. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan Tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan Tanah tersebut.

Untuk itu, program menertibkan Tanah dan lingkungan hidup diarahkan pada usaha-usaha:

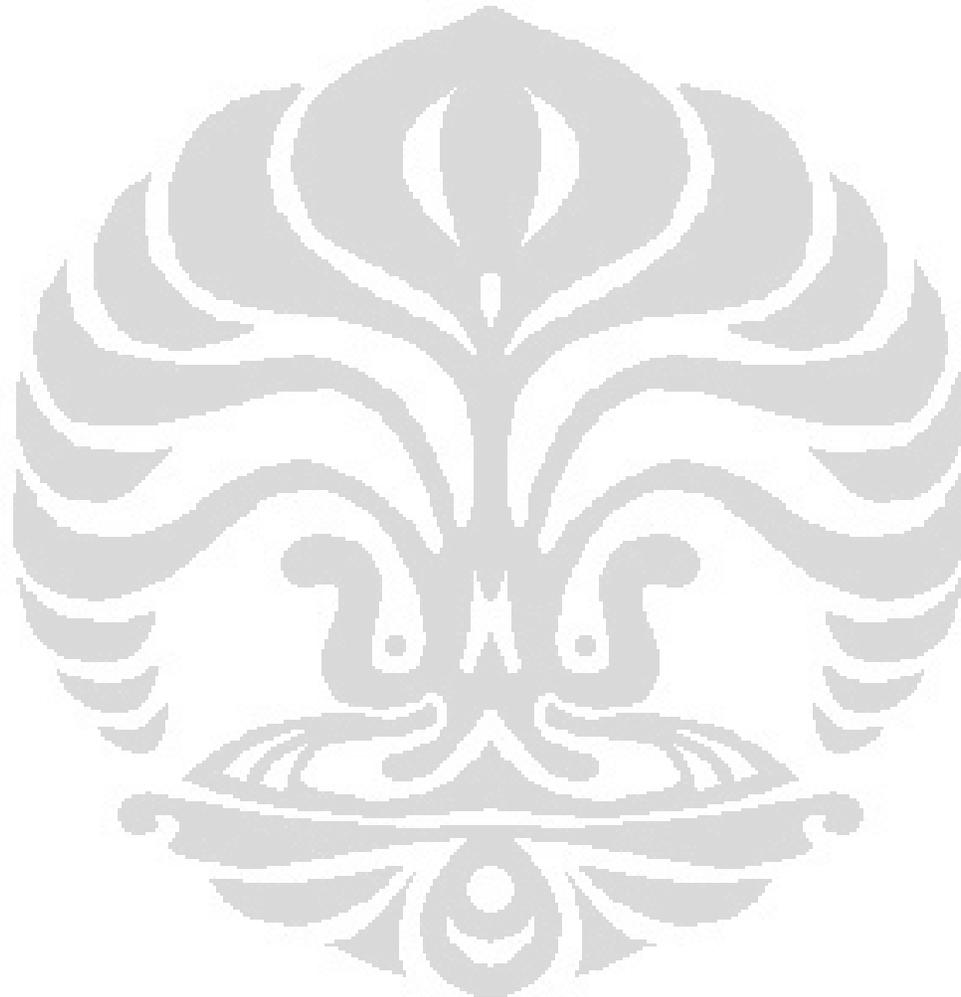
- a. Penyadaran masyarakat bahwa pemeliharaan Tanah termasuk penambahan kesuburannya merupakan kewajiban setiap pemegang hak atas Tanah;
- b. Melakukan analisa dampak lingkungan (AMDAL) sebelum suatu usaha industri atau pabrik di dirikan. AMDAL akan dapat memberikan gambaran

<sup>37</sup> *Ibid.*, hal 77.

<sup>38</sup> *Ibid.*, hal 77.

dampak yang dapat ditimbulkan oleh suatu kegiatan industri terhadap lingkungan hidup;

- c. Melakukan pengawasan terhadap penggunaan Tanah, hal ini dilakukan untuk mencegah adanya penggunaan Tanah yang tidak sesuai dengan kemampuan Tanah dan peruntukan Tanah.



### **BAB III**

#### **PEMBAHASAN**

**ANALISA YURIDIS KEWENANGAN PPAT DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN PASCA PUTUSAN PERDAMAIAN (WARGA MERUYA SELATAN VS PT. PORTANIGRA) BAGI WARGA MERUYA SELATAN YANG TIDAK TURUT MELAKUKAN GUGATAN PERLAWANAN**

#### **A. PRAKTEK PELAKSANAAN TUGAS DAN WEWENANG PPAT TERHADAP PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN DAN AKIBAT HUKUM YANG TIMBUL TERHADAP PPAT DALAM MELAKSANAKAN TANGGUNG-JAWABNYA SEBAGAI PEJABAT UMUM**

Berkaitan dengan pokok permasalahan yang penulis ambil dalam tesis ini, maka dalam Bab Pembahasan perlu dilakukan sebuah langkah sistematis guna mendapatkan hasil akhir berupa kesimpulan dan saran, guna mencapai hasil akhir tersebut maka penulis membagi pembahasan dalam bab ini menjadi beberapa sub-bab yang terdiri dari landasan teori berupa idealita dari tugas dan wewenang PPAT yang akan diperbandingkan dengan sub-bab berikutnya yang membahas mengenai praktek pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT di Meruya Selatan; sinergi dari kedua sub-bab tersebut apabila dilihat dari perspektif pembahasan sub-bab ketiga yaitu akibat hukum yang muncul dari pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT akan melahirkan suatu gambaran atau kesimpulan yang tertuang dalam sub-bab terakhir dimana dapat dijadikan wacana yang akan melahirkan jawaban dari pokok permasalahan.

### a. Tugas dan Wewenang PPAT

Apabila ditinjau dari pengertian PPAT menurut Peraturan Perundang-undangan, dapat diketahui bahwa hakikat tugas dan wewenang khusus PPAT salah satunya adalah berupa pembuatan Akta Pindahan Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan Pemberian Hak Atas Tanah, dimana akta tersebut merupakan suatu wujud dari pelayanan masyarakat yang mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat sebab akta tersebut adalah merupakan akta otentik dan hanya PPAT yang berhak membuatnya.<sup>39</sup>

Dalam pembuatan akta otentik tersebut kapasitas PPAT adalah sebagai Pejabat Tata Usaha Negara dimana akta yang dibuat adalah merupakan suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan; isi dari akta otentik itu sendiri adalah keputusan menolak atau mengabulkan permohonan pihak-pihak yang datang kepadanya untuk dibuatkan akta mengenai perbuatan hukum yang mereka akan lakukan di hadapannya dimana memberi keputusan menolak bila dalam hal ada syarat yang tidak dipenuhi atau mengabulkan permohonan dalam hal syarat telah dipenuhi.

Tugas dan wewenang pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta yang sifatnya Otentik yang akan dijadikan dasar bagi Pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan Hukum tersebut dan melaksanakan suatu perekaman pembuatan akta Tanah yang meliputi mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas Tanah sebagai Hak Tanggungan, memberikan hak baru di atas sebidang Tanah (Hak Guna Bangunan di atas Hak Milik atau Hak Pakai di atas Hak Milik) ditambah membuat surat kuasa memasang Hak

<sup>39</sup> Boedi Harsono., *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta: 1994, hal 485.

Tanggungjawab;<sup>40</sup> disamping itu PPAT juga bertugas untuk melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta yang berhubungan dengan Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai bukti yang bersifat Otentik bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan sebagai dasar Pendaftaran, perubahan data Pendaftaran Tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu<sup>41</sup>. Adapun kegiatan Pendaftaran Tanah yang dimaksud meliputi:

- a. Pengukuran, perpetaan, dan pembukuan Tanah;
- b. Pendaftaran hak-hak atas Tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. Pemberian surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat<sup>42</sup>.

Penjabaran lebih lanjut mengenai kegiatan Pendaftaran Tanah tersebut diatas diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

A. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali (*Opzet* atau *Initial Registration*). Yang dimaksud dengan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali menurut Pasal 1 angka 9 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan Pendaftaran Tanah yang dilakukan terhadap objek Pendaftaran Tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui Pendaftaran Tanah secara sistematis dan Pendaftaran Tanah secara sporadis. Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan secara massal, ada yang dilaksanakan atas inisiatif dari Pemerintah dan ada yang atas swadaya masyarakat (inisiatif dari pemegang hak atas Tanah). Pendaftaran Tanah secara sistematis dilakukan melalui Ajudikasi, yang dalam pelaksanaannya dibentuk Panitia Ajudikasi oleh Kepala Badan Pertanahan

<sup>40</sup> A.P. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia berdasarkan PP No.24 tahun 1997*, (Mandar Maju, Bandung: 1999), hal 83.

<sup>41</sup> Indonesia, *Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998*, Pasal 2 ayat (1).

<sup>42</sup> Indonesia, *Undang-Undang Pokok Agraria*, Pasal 19 ayat (2).

Nasional untuk Pendaftaran Tanah secara sistematis atas inisiatif dari Pemerintah, atau Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi yang ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk Pendaftaran Tanah secara sistematis atas swadaya masyarakat (inisiatif dari pemegang hak atas Tanah). Pendaftaran Tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, ada yang bersifat perseorangan (individual), dan ada yang bersifat massal. Kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali, meliputi:

- a) Pengumpulan dan pengolahan data fisik. Untuk keperluan pengumpulan dan pengolahan data fisik dilakukan kegiatan pengukuran dan pemetaan. Kejadiannya, meliputi:
  - (1) Pembuatan peta dasar Pendaftaran;
  - (2) Penetapan batas bidang-bidang Tanah;
  - (3) Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang Tanah dan pembuatan peta Pendaftaran;
  - (4) Pembuatan daftar Tanah;
  - (5) Pembuatan surat ukur.
- b) Pembuktian hak dan pembukuannya. Kejadiannya, meliputi:
  - (1) Pembuktian hak baru;
  - (2) Pembuktian hak lama;
  - (3) Pembukuan hak.
- c) Penerbitan sertifikat.
- d) Penyajian data fisik dan data yuridis.
- e) Penyimpanan daftar umum dan dokumen.

B. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah (*Bijhouding* atau *Maintenance*). Yang dimaksud kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah menurut Pasal 1 angka 12 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah kegiatan Pendaftaran Tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta Pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi

kemudian. Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah dilakukan apabila terjadi perubahan pada data fisik atau data yuridis objek Pendaftaran Tanah yang telah terdaftar. Pemegang hak yang bersangkutan wajib mendaftarkan perubahan data fisik atau data yuridis tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam buku Tanah. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, terdiri atas:

- a) Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak. Kegiatannya meliputi:
  - (1) Pemindahan hak;
  - (2) Pemindahan hak melalui lelang;
  - (3) Peralihan hak karena pewarisan;
  - (4) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
  - (5) Pembebanan hak;
  - (6) Penolakan Pendaftaran peralihan dan pembebanan hak;
- b) Pendaftaran perubahan data Pendaftaran Tanah. Kegiatannya, meliputi:
  - (1) Perpanjangan jangka waktu hak atas Tanah;
  - (2) Pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang Tanah;
  - (3) Pembagian hak bersama;
  - (4) Hapusnya hak atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
  - (5) Peralihan dan hapusnya Hak Tanggungan;
  - (6) Perubahan data Pendaftaran Tanah berdasarkan putusan atau penetapan pengadilan;
  - (7) Perubahan nama dalam sertifikat karena adanya Peralihan Hak.
  - (8) Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
  - (9) Peralihan hak karena pewarisan;
  - (10) Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perusahaan atau koperasi;

- (11) Pembebanan Hak Tanggungan;
- (12) Peralihan Hak Tanggungan;
- (13) Hapusnya hak atas Tanah, Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan;
- (14) Pembagian hak bersama;
- (15) Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;

Dari dua macam kegiatan Pendaftaran Tanah, yaitu kegiatan Pendaftaran Tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah sebagaimana ditetapkan dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, maka kegiatan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pada kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah. Pada kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah terdapat perbuatan hukum mengenai hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, berupa pemindahan hak, pembagian hak bersama, pembebanan Hak Tanggungan, pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, dan pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan. Dalam perbuatan hukum mengenai hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibutuhkan bantuan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta.

Tugas PPAT dalam membuat akta yang berkaitan dengan Pertanahan dalam rangka pemeliharaan data Pendaftaran Tanah, antara lain yaitu:

- a. Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat mengenai kesesuaian sertipikat hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli.

- b. PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun pada saat wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak berupa Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan, bukti pelunasan pembayaran PPh (Pajak Penghasilan) serta bukti pelunasan PBB (Pajak Bumi dan Bangunan) tahun yang berjalan.
- c. PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak dalam pemindahan hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun mengenai Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa :
- 1). Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas Tanah yang melebihi ketentuan maksimum penguasaan Tanah menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
  - 2). Yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas Tanah absentee (guntai) menurut ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
  - 3). Yang bersangkutan menyadari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1 dan 2 tersebut tidak benar, maka Tanah kelebihan atau Tanah absentee tersebut menjadi objek landreform;
  - 4). Yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada 1 dan 2 tidak benar.
- d. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur Pendaftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang berlaku.
- e. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan Pendaftaran pemindahan dan pembebasan Hak Tanggungan atas hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan kepada Kantor Pendaftaran Kabupaten/Kota

setempat selambat lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

#### **b. Pelaksanaan Tugas PPAT di Meruya Selatan**

Untuk memberikan suatu penyeimbang dari landasan teori mengenai pelaksanaan tugas PPAT seperti yang telah diuraikan sub-bab point-a diatas, maka perlu diperbandingkan landasan teori tersebut dengan praktik pelaksanaan di lapangan, sebagai sumber data perbandingan pelaksanaan tugas PPAT di lapangan penulis melakukan pengambilan contoh data terhadap akta-akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Ny. ANNE MEYANNE ALWIE, Sarjana Hukum, PPAT dengan wilayah kerja Kotamadya Jakarta Barat yang berkantor di Kavling DKI Jalan Menara IV Blok 152/13, Meruya Selatan, Kembangan; adapun peralihan-peralihan hak tersebut adalah sebagai berikut :

##### **1. Dalam peralihan Hak karena Jual Beli**

Dalam Peralihan Hak karena Jual Beli, Akta Jual Beli dibuat oleh Ny. ANNE MEYANNE ALWIE, Sarjana Hukum, PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Barat, yang berkantor di Kav. DKI Jalan Menara IV Blok 152 Nomor 13, Meruya Selatan, Kembangan, Jakarta Barat, sebagaimana tercantum dalam Akta Jual Beli Nomor 29 tahun 2008 tertanggal 5 September 2008; dalam akta tersebut diterangkan bahwa telah terjadi jual beli antara Ny. Linda Tjandra sebagai Pihak Penjual dengan Ny. Agustina Frisca Tongalu sebagai Pihak Pembeli yang identitas para pihak dibuktikan dengan Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga serta NPWP; objek jual beli meliputi sebidang tanah bersertipikat Hak Milik 1135/ Meruya Selatan seluas 275 M2 berupa pekarangan kosong yang terletak di Jalan Kavling DKI Blok 156 Nomor 17 Kelurahan Meruya Selatan dimana sertipikat yang bersangkutan telah diperiksa oleh Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat; jual beli tanah dilakukan dengan harga Rp. 283.800.000 (dua ratus delapan puluh tiga juta delapan

ratus ribu rupiah) dengan pembayaran SSP oleh Pihak Penjual sebesar Rp. 14.190.000 (empat belas juta seratus sembilan puluh ribu rupiah) dan pembayaran BPHTB oleh pihak Pembeli sebesar Rp. 11.190.000 (sebelas juta seratus sembilan puluh ribu).

Dalam peralihan hak karena pelepasan hak atas tanah Kaveling, Akta Pelepasan Hak dibuat oleh Notaris, sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pelepasan Hak No. 6 tertanggal 25 Nopember 2008 yang dibuat oleh ANNE MEYANNE ALWIE, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, berkantor di Kav. DKI Jl. Menara IV Blok 152 No. 13, Meruya Selatan, Kembangan Jakarta Barat, untuk Pelepasan Hak pada tanah kaveling seluas 250 M2 yang terletak di Kavling DKI Blok 156 Kelurahan Meruya Selatan dimana pelepasan disepakati oleh para pihak dengan harga Rp. 430.500.000 (empat ratus tiga puluh juta lima ratus rupiah), untuk pelepasan hak disertai dokumen-dokumen sebagaimana yang dicantumkan adalah:

- a. Akta Pelepasan Hak Nomor 6 tanggal 25 Nopember 2008;
- b. Kartu Perpetakan Tanah Kebon Jeruk Blok 156 Persil No : 5 seluas 250 M2, yang telah diperiksa oleh Kantor Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- c. Identitas para pihak berupa Kartu Tanda Penduduk, NPWP, Kartu Keluarga dan Akta Kelahiran;
- d. Bukti pembayaran SSP oleh Pihak Penjual sebesar Rp. 21.525.000 (dua puluh satu juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);
- e. Bukti pembayaran BPHTB oleh pihak pembeli sebesar Rp. 18.525.000 (delapan belas juta lima ratus dua puluh lima ribu rupiah);

Dalam peralihan hak karena pelepasan hak atas tanah Kaveling, Akta Pelepasan Hak dibuat oleh Notaris, sebagaimana yang tercantum dalam Akta Pelepasan Hak No. 20 tertanggal 26 Juli 2008 yang dibuat oleh ANNE MEYANNE ALWIE, Sarjana Hukum, Notaris di Jakarta, berkantor di Kav. DKI Jl. Menara IV Blok 152 No. 13, Meruya

Selatan, Kembangan Jakarta Barat, untuk Pelepasan Hak pada tanah kaveling seluas 200 M2 yang terletak di Kavling DKI Blok 138 Kelurahan Meruya Selatan dimana pelepasan disepakati oleh para pihak dengan harga Rp. 229.400.000 (dua ratus dua puluh sembilan juta empat ratus ribu rupiah), untuk pelepasan hak disertai dokumen-dokumen sebagaimana yang dicantumkan adalah:

- f. Akta Pelepasan Hak Nomor 20 tanggal 26 Juli 2008;
  - g. Kartu Perpetakan Tanah Kebon Jeruk Blok 138 Persil No : 9 seluas 200 M2, yang telah diperiksa oleh Kantor Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
  - h. Identitas para pihak berupa Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga;
  - i. Bukti pembayaran SSP oleh Pihak Penjual sebesar Rp. 11.470.000 (sebelas juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah);
  - j. Bukti pembayaran BPHTB oleh pihak pembeli sebesar Rp. 8.470.000 (delapan juta empat ratus tujuh puluh ribu rupiah).
2. Dalam Peralihan Hak Karena Pewarisan

Dalam peralihan hak karena pewarisan yang dilakukan sebelum pembagian hak bersama, sebelum dibuatkan Akta Pembagian Hak Bersama No. 2 tahun 2007 yang dibuat oleh Ny. ANNE MEYANNE ALWIE, Sarjana Hukum, PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Barat terlebih dahulu terjadi peralihan hak atas tanah pewarisan, dimana dalam proses peralihan karena pewarisan tersebut terjadi dengan melampirkan :

- a. Sertipikat Hak Milik No. 03370 Kelurahan Meruya Selatan atas nama pewaris;
- b. Surat Pernyataan dari para ahli waris mengenai penerimaan hak atas pewarisan;

- c. Surat kematian atas nama pemegang hak (pewaris) dari Kepala Desa/Lurah tempat tinggal pewaris waktu meninggal dunia, rumah sakit, petugas kesehatan yang berwenang ;
- d. Surat tanda bukti sebagai ahli waris berupa surat keterangan ahli waris dari Kepala Desa/Kelurahan dan Camat tempat tinggal pewaris;
- e. Bukti identitas ahli waris berupa Kartu Tanda Penduduk, Akta Kelahiran dan Kartu Keluarga;
- f. Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan (BPHTB) yang mencantumkan pelunasan bea penerimaan hak atas tanah karena waris, dibayarkan oleh para ahli waris.

### 3. Dalam Pembebanan Hak dengan Pendaftaran Hak Tanggungan

Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

- a. Fotokopi surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan berupa Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga dan Akta Nikah;
- b. Sertipikat Hak Milik Nomor: 02157 Kelurahan Meruya Selatan yang menjadi obyek Hak Tanggungan yang telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Jakarta Barat;
- c. Lemoar ke 2 Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33 tahun 2008 tertanggal 10 Oktober 2008 yang dibuat oleh Ny. ANNE MEYANNE ALWIE, Sarjana Hukum, PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Barat yang berkantor di Kav. DKI Jalan Menara IV/152 No.13, Meruya Selatan, Kembangan, Jakarta Barat;
- d. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan Nomor 33 tahun 2008 yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai

salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan ;

Segera sesudah ternyata bahwa berkas yang bersangkutan lengkap, Kepala Kantor Pertanahan mendaftarkan Hak Tanggungan yang bersangkutan dengan membuat buku tanah Hak Tanggungan dan mencatatnya pada buku tanah dan sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan, yang tanggalnya adalah tanggal hari ketujuh setelah tanggal tanda terima, dengan ketentuan bahwa apabila hari ketujuh tersebut jatuh pada hari libur, maka buku tanah Hak tanggungan dan pencatatan di atas diberi bertanggal hari kerja berikutnya.

4. Dalam Peralihan Hak Berdasarkan Pembagian Hak Bersama.

Untuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan pembagian hak bersama, dilakukan dengan Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT, berikut dokumen- dokumen yang disertakan oleh Ny. ANNE MEYANNE ALWIE, Sarjana Hukum, PPAT dengan wilayah kerja Kotamadya Jakarta Barat dalam peralihan hak atas pembagian hak bersama :

- a. Akta Pembagian Hak Bersama No. 02 tahun 2007 tertanggal 23 Januari 2007 yang dibuat oleh Ny. ANNE MEYANNE ALWIE, Sarjana Hukum, PPAT dengan daerah Kerja Kotamadya Jakarta Barat;
- b. Sertipikat Hak Milik No. 03370 Meruya Selatan yang telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan Jakarta Barat;
- c. Identitas Para Pihak dalam Pembagian Hak Bersama berupa Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga dan Akta Kelahiran.

5. Dalam peningkatan hak atas tanah.

Untuk peningkatan hak, dilakukan dengan menyertakan dalam formulir permohonan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Barat dokumen- dokumen sebagai berikut :

- a. Tanda Bukti Sertipikat Tanah yang akan ditingkatkan Hak-nya, menjadi Sertipikat Hak Milik (semula Hak Guna Bangunan) No. 6613 Meruya Selatan;
  - b. Identitas Pihak pemilik Hak Atas Tanah berupa Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga;
  - c. Surat Pemberitahuan Pajak Bumi dan Bangunan tahun 2007 atas objek Tanah;
  - d. Bukti transfer pelunasan uang pemasukan kepada negara untuk Pemberian Hak Atas Tanah sebesar Rp. 658.000,00;
  - e. Surat Izin Mendirikan Bangunan tertanggal 10 Juni 1985;
  - f. Surat Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan disertai bukti pelunasan biaya Retribusi.
6. Dalam peralihan hak atas tanah dengan dasar Hibah.

Untuk peralihan hak atas tanah yang dilakukan dengan dasar Hibah, dilakukan dengan Akta Hibah yang dibuat oleh PPAT, berikut dokumen-dokumen yang disertakan oleh Ny. ANNE MEYANNE ALWIE, Sarjana Hukum, PPAT dengan wilayah kerja Kotamadya Jakarta Barat dalam peralihan hak atas tanah dengan dasar Hibah :

- a. Akta Hibah No. 25 tahun 2003 tertanggal 10 September 2003 yang dibuat oleh Ny. ANNE MEYANNE ALWIE, Sarjana Hukum, PPAT dengan daerah kerja Kotamadya Jakarta Barat;
- b. Sertipikat Hak Pakai No. 221 Meruya Selatan yang telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan;
- c. Identitas Para Pihak, baik pemberi Hibah maupun penerima Hibah berupa Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Perkawinan dan Akta Kelahiran;
- d. Surat Pemberitahuan Pajak Terutang Pajak Bumi dan Bangunan;
- e. Bukti Pelunasan Surat Tanda Terima Setoran Pajak Bumi dan Bangunan;
- f. Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.

**c. Akibat Hukum yang Timbul Terhadap PPAT dalam Melaksanakan Tanggung Jawabnya Sebagai Pejabat Umum**

Pendaftaran pengalihan hak atas tanah merupakan salah satu realisasi dari catur tertib di bidang pertanahan, sehingga suatu pendaftaran pengalihan hak atas tanah merupakan jaminan kepastian hukum bagi penguasaan dan pemilikan tanah sebagai tanda bukti hak yang kuat. Untuk itu dalam rangka mewujudkan catur tertib pertanahan, terutama tertib di bidang administrasi pertanahan, tugas dan peran serta PPAT untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah sangat mutlak diperlukan, adapun tugas pokok dari PPAT itu sendiri adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud diatas adalah sebagai berikut:

1. Jual beli;
2. Hibah;
3. Tukar Menukar;
4. Pemasukan dalam perusahaan;
5. Perbagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Untuk melaksanakan tugas pokok PPAT, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana tersebut diatas dan PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya sedangkan untuk akta tukar menukar, akta

pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.

Namun didalam praktiknya, PPAT dalam menjalankan jabatannya tidaklah mudah, sebagai pejabat umum yang memiliki kewenangan membuat akta-akta otentik yang berhubungan dengan perbuatan hukum dibidang pertanahan, PPAT dituntut untuk mengedepankan pelayanan kepada masyarakat. Dalam rangka pelayanan kepada masyarakat tersebut, dituntut adanya tanggung jawab moral dan tanggung jawab hukum pada diri seorang PPAT. Tanggung jawab moral adalah berkaitan dengan Sumpah Jabatan ketika yang bersangkutan hendak memulai tugas jabatannya sebagai PPAT, dan tanggung jawab hukum mengacu kepada ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Agar tanggung jawab yang diemban seorang PPAT dapat terlaksana dengan baik maka seorang PPAT dituntut untuk benar-benar mengerti dan memahami isi peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan menguasai ilmu di bidang Pertanahan; sebab jika tidak mengerti dan memahami isi peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan dan menguasai ilmu di bidang pertanahan, maka peluang untuk menyelewengkan kewenangan dan tanggung jawab dari PPAT sangat besar.

Konsekwensi yuridis dengan dilanggarnya peraturan perundang-undangan oleh PPAT sangat berat. Sebagai contoh adalah bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk, dikenakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

PPAT juga dapat diberhentikan oleh Menteri, PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena permintaan dari PPAT sendiri dalam keadaan PPAT diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI; PPAT juga dapat diberhentikan dengan hormat bila PPAT tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk atau bila PPAT melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT; namun PPAT juga dapat diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT atau dijatuhkan hukuman kurungan atau penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap; pemberhentian dengan tidak hormat seperti tersebut di atas dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri sedangkan PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

PPAT dapat diberhentikan untuk sementara dari jabatannya sebagai PPAT karena sedang dalam pemeriksaan pengadilan sebagai terdakwa suatu perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 tahun atau lebih berat; pemberhentian sementara tersebut berlaku sampai ada putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam rangka mewujudkan fungsi dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah, maka akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa, sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak, pemberian hak dan pembebanan hak yang bersangkutan, berkaitan dengan itu maka untuk meminimalisasi kesalahan yang seringkali

terjadi dalam pembuatan akta, sehingga akta yang dibuat PPAT menjadi dapat disebut sebagai akta otentik dan memiliki kekuatan pembuktian yang kuat, maka beberapa hal penting yang harus diperhatikan oleh PPAT antara lain adalah sebagai berikut:<sup>43</sup>

a. Kepastian tanggal pembuatan Akta.

Kepastian tanggal penting dan menentukan bagi otentisitas Akta apabila diamati pada awal akta, adanya kalimat “pada hari ini.....tanggal.....menghadap kepada saya,.....” kalimat baku yang demikian dimaksudkan agar adanya kepastian tanggal dibuatnya akta PPAT. Tanggal maupun nomor akta harus dicantumkan pada saat bersamaan ditandatanganinya akta PPAT di hadapan PPAT yang bersangkutan. Hal lain yang harus diperhatikan adalah identitas para penghadap. PPAT harus jeli terhadap kebenaran identitas para penghadap yang dapat diteliti dari Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga, Akta Keluarga, Pasport dan Surat Izin Mengemudi para penghadap.

b. Persetujuan suami/isteri pihak yang mengalihkan hak.

Persetujuan suami/isteri diperlukan apabila objek yang dialihkan merupakan harta bersama (harta yang diperoleh selama perkawinan); untuk mengetahui apakah sebidang tanah itu merupakan harta bersama atau harta asal (bawaan), maka diteliti tanggal perkawinan, tanggal sertipikat dan pernyataan pemilik tanah yang dialihkan merupakan harta bersama ataukah harta bawaan. Hal ini dilakukan untuk memenuhi ketentuan dalam Pasal 36 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 tahun 1974 tentang Perkawinan, yang menyatakan sebagai berikut:

(1):”Mengenai harta bersama, suami atau isteri dapat bertindak atas persetujuan kedua belah pihak.”

<sup>43</sup> Sugijanto, *Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah*; Makalah disampaikan pada acara Konsultasi Teknis Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Surabaya 28,29 Juni 2007; Kantor Wiayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur 2007.

(2):"Mengenai harta bawaan masing-masing, suami dan isteri mempunyai hak sepenuhnya untuk melakukan perbuatan hukum mengenai harta bendanya."

c. Tentang Dewasa Hukum.

Kecakapan seseorang untuk melakukan perbuatan hukum penting diperhatikan dengan melihat usia dari para pihak. Dalam pembuatan perjanjian yang objeknya adalah tanah, maka syarat dewasa sesuai hukum perdata harus benar-benar diperhatikan. Berkenaan dengan usia dewasa perdata tersebut, menurut ketentuan Pasal 330 juncto Pasal 1330 KUHPerdata para pihak harus sudah berusia 21 tahun atau sudah pernah menikah sebelumnya, dianggap cakap untuk melakukan perbuatan hukum.

d. Pengisian blanko PPAT.

Blanko akta PPAT yang saat ini dipergunakan, sesuai contoh dalam lampiran Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor:3 tahun 1997; ruang kosong yang terdapat dalam blanko akta, sekiranya menurut para pihak dan pula menurut pertimbangan PPAT tidak perlu diisi, agar dibubuhi garis hitam. Demikian pula coretan pada cetakan kalimat (kelebihan kalimat) yang bukan renvoi cukup dibubuhi paraf PPAT. PPAT wajib membacakan dan menjelaskan seperlunya isi akta yang dibuat para pihak sebelum para pihak dan para saksi membubuhkan tanda tangan/cap jempol pada akhir akta.

e. Tertib Pembuatan Protokol PPAT.

Protokol PPAT adalah sekumpulan bundel asli akta PPAT serta buku/arsip/daftar lain yang berhubungan dengan pembuatan akta. Protokol PPAT merupakan arsip Negara, oleh karena itu wajib dikelola sebaik mungkin dan penyimpanannya agar dijauhkan dari kemungkinan kerusakan. Bagi Camat sebagai PPAT-Sementara yang akan dipindah tugaskan atau diberhentikan, maka serah terima protokol PPAT wajib dilakukan kepada Camat yang menggantikannya pada waktu pelantikanya

sebagai Camat setempat dengan disaksikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Ketidaktertiban PPAT yang tidak menyerahkan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan merupakan indikasi bahwa tanggung jawab Yuridis PPAT demi terlaksananya catur tertib tidak terlaksana dengan baik. Sebab dengan tidak mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, PPAT yang bersangkutan melanggar ketentuan Pasal 26 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 yang menyatakan bahwa PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya yang diambil dari buku daftar akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kantor-Kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya tanggal 10 bulan berikutnya.

Ketentuan Pasal 62 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006 menyatakan bahwa PPAT wajib menyampaikan laporan bulanan mengenai semua akta yang dibuatnya paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya kepada Kepala Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Wilayah.

Bagi PPAT yang tidak tertib menyerahkan laporan Bulanan mengenai akta yang dibuatnya maka Kepala Kantor Pertanahan akan memberikan teguran tertulis kepada yang bersangkutan; teguran tertulis tersebut berupa peringatan bahwa yang bersangkutan pada bulan tersebut tidak mengirimkan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya.

Secara filosofis, jabatan PPAT adalah jabatan Profesional dan spesialisasi, dengan keahliannya di bidang hukum pertanahan. Untuk menguasai masalah tanah tidak cukup hanya pendidikan dua tahun, tetapi dituntut pengalaman dan penguasaan materi terhadap arus liberalisasi serta investasi; selain itu, jumlah PPAT yang memiliki kemampuan yang andal dan profesional sudah sangat banyak dan semakin bertambah tiap tahunnya.

Dengan dipatuhinya segala peraturan mengenai hukum tanah oleh PPAT dalam rangka pelaksanaan tugas sebagai Pejabat yang membantu sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah, maka kondisi Tertib Administrasi Pertanahan sebagai tujuan kegiatan Pendaftaran Tanah dapat terlaksana dengan baik. Hal ini dapat memberikan dampak positif bagi terwujudnya kondisi Catur Tertib Pertanahan. Dengan adanya kegiatan Pendaftaran Tanah yang terlaksana baik dan benar, maka tertib administrasi pertanahan dapat terlaksana; dengan terlaksananya tertib administrasi pertanahan, maka kondisi tertib hukum pertanahan akan tercapai, karena masyarakat akan merasa mendapatkan jaminan hukum terhadap tanah-tanah yang mereka kelola dan/atau mereka kuasai.

#### **B. KEWENANGAN PPAT DALAM PENGALIHAN HAK ATAS TANAH DI MERUYA SELATAN PASCA PUTUSAN PERDAMAIAN BAGI PARA WARGA YANG TIDAK TURUT MELAKUKAN GUGATAN PERLAWANAN**

Selain masyarakat Meruya Selatan yang memiliki alat bukti hak berdasarkan akta jual beli dihadapan PPAT yang berwenang untuk akta jual tersebut, ada pula masyarakat yang tinggal sudah turun temurun hingga generasi ketiga atau keempat; masyarakat tersebut memiliki bukti kepemilikan atas tanah seperti Sertifikat, Surat Kavling dan Hak Milik Adat (Girik) yang kesemuanya itu merupakan alas hak kepemilikan atas tanah yang diakui oleh pemerintah dan tentunya berhak mendapatkan perlindungan hukum.

Masyarakat tersebut juga telah memelihara tanah dan bangunan yang ada di wilayah Meruya Selatan dan juga pembayar pajak yang taat sehingga pembangunan infrastruktur di wilayah Meruya Selatan sudah tertata sedemikian rupa; yang menjadi pertanyaan masyarakat apakah suatu lingkungan hidup yang sudah tertata sedemikian rupa harus digusur hanya untuk kepentingan satu perusahaan yang notabene telah menelantarkan tanah yang konon telah dibelinya;

bukankah dengan terlewatnya jangka waktu tertentu dimana orang yang memiliki tanah tidak melakukan intensitas penggunaan atas tanah tersebut dapat kehilangan hak atas tanahnya, dan sudahkah perusahaan tersebut membayar pajak atas tanah-tanah tersebut yang "*diklaim*" milik PT. PORTANIGRA.

Dalam Pasal 20 dan 21 Undang-undang Pokok Agraria No. 5 tahun 1960 menyatakan Hak Milik adalah turun temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hanya Warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik, dimana Girik adalah salah satu bukti kepemilikan tanah Hak Milik berdasarkan hukum Adat; peralihan hak atas tanah hanya dapat dilakukan dihadapan Pejabat yang telah ditunjuk oleh negara yaitu PPAT, namun mengapa Perusahaan yang hanya memegang girik tanpa ada bukti peralihan hak atas tanah dapat justru dimenangkan dari warga Meruya Selatan yang memperoleh bukti pemilikan tanah berdasarkan ketentuan hukum yang berlaku dan telah didaftarkan pada kantor Pertanahan; padahal justru peralihan hak yang dilakukan oleh PT. PORTANIGRA tidak dihadapan pejabat yang telah ditunjuk oleh negara dan tanpa ijin dari penguasa yang berwenang (Gubernur), dengan berdasarkan Perda No. 14 tahun 1977, sedangkan diketahui bahwa untuk membeli tanah dengan luas di atas 5000 m<sup>2</sup> badan hukum swasta harus terlebih dahulu mendapatkan Surat Ijin Penetapan Prinsip Pembebasan Lahan dari Gubernur.

Adapun yang mendasari adanya Gugatan Perlawanan yang dilakukan oleh Warga Meruya Selatan adalah Pasal 378 Statsblaad 1847 juncto 1849 No. 63 tentang Reglemen Acara Perdata yang menyatakan bahwa pihak-pihak Ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka; selain itu Warga Meruya Selatan sangat keberatan atas adanya Putusan Mahkamah Agung No. 570 K/1999 tertanggal 31 maret 2000 dan 2863 K/1999 tertanggal 26 juni 2001, yang baik pertimbangan hukum maupun putusannya sangat tidak berdasarkan hukum dan fakta hukum yang ada.

Dalam pertimbangan hukum Putusan MA no. 570 halaman 136 alinea kedua menyatakan bahwa mengenai keberatan-keberatan kasasi add.1 sampai dengan add.4 tersebut dapat dibenarkan oleh *Judex Factie*, adalah merupakan

kesalahan dalam penerapan hukum karena dalam Berita Acara Sita Jaminan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak ada catatan adanya bangunan-bangunan atau rumah-rumah milik pihak ketiga dan pelaksanaan sita jaminan tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Barat; hal ini bertentangan dengan pertimbangan hukum *judex factie* yang mempertimbangkan sebaliknya. Majelis Hakim Agung juga tidak meneliti Berita Acara Sita Jaminan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat yang mana dalam Berita Acara Sita Jaminan tidak menyebutkan siapa yang menunjuk batas-batas tanah sengketa dan saksi yang menunjukkan batas-batas Tanah Sengketa adalah hanya Pegawai Pengadilan Negeri Jakarta Barat, padahal yang mempunyai data atas buku Letter C untuk bidang-bidang tanah yang ada di wilayah Meruya Selatan adalah Kelurahan Meruya Selatan, dengan demikian hanya lurah atau staf kelurahan yang dapat menunjukkan batas-batas tanah sengketa secara akurat dan sesuai data yang ada pada buku Letter C, selain itu Sita jaminan hanya dihadiri oleh Pihak Penggugat tanpa dihadiri pihak Tergugat dan dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 161/Pdt.G/1996 tertanggal 7 April 1997 tertulis bahwa barang-barang yang telah disita diserahkan kepada Ir. Benny Purwanto Rachmat sebagai penggugat, hal ini bertentangan dengan SEMA No. 05 Tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 huruf g yang menyatakan agar benda-benda yang disita tidak diserahkan kepada pihak Penggugat karena akan menimbulkan kesan seolah-olah sudah pasti perkara akan dimenangkan oleh Penggugat.

Majelis Hakim Agung juga tidak mempertimbangkan bahwa bukti-bukti yang telah diajukan oleh PT. PORTANIGRA hanya berupa Fotokopi saja, sedangkan Yurisprudensi MA tanggal 14 April 1976 No.70 K/SIP/1974, menyatakan bahwa putusan pengadilan yang didasarkan hanya atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotokopi-fotokopi yang secara tidak sah dinyatakan sesuai dengan aslinya padahal terdapat hal-hal penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh para pihak adalah dianggap merupakan bukti-bukti yang tidak sah.

Bahwa berkaitan dengan hal-hal yang telah tersebut diatas dalam perkara ini para warga Meruya Selatan memohon perhatian Pengadilan Negeri Jakarta Barat mengenai beberapa fakta hukum yaitu bahwa warga Meruya Selatan adalah merupakan pihak Ketiga yang dirugikan karena sesungguhnya yang bersengketa dalam perkara perdata Nomor 161/1996 dan perkara perdata Nomor 364/1996 adalah antara PT. Portanigra melawan H.Djuhuri bin H.Geni cs (Muhammad Yaim Tugono dan Yahya bin H.Geni) dimana PT.Portanigra telah mengajukan permohonan sita eksekusi atas tanah yang terletak di Kelurahan Meruya Selatan (dahulu Meruya Udik), Kecamatan Kembangan (dahulu Kebon Jeruk) Jakarta Barat yang selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa, berkaitan dengan dalil yang dikemukakan oleh PT. Portanigra bahwa pada tahun 1972 dan tahun 1973 PT. Portanigra telah membeli Tanah tersebut diatas dari H. Djuhuri Bin H. Geni cs; sedangkan alas hak yang digunakan oleh PT.Portanigra dalam mengajukan permohonan eksekusi adalah Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 570K/Pdt/1999 dan 2863/K/Pdt/1999 dan tanah Hak Milik Adat sebagaimana ternyata dalam girik yang diajukan oleh PT.Portanigra sebagai bukti-bukti di dalam persidangan perkara perdata Nomor 161/1996 dan 364/1996 tersebut, ternyata tidak menyebutkan batas-batas atas tanah sengketa dan perlu dicermati pula bahwa PT.Portanigra adalah suatu Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia, padahal telah jelas bahwa hanya perorangan dan WNI saja yang dapat memiliki tanah Hak Milik dan berdasarkan PP Nomor 38 tahun 1963 hanya Badan Hukum tertentu yang dapat memiliki Hak Milik yaitu Bank yang didirikan oleh negara, perkumpulan koperasi pertanian yang didirikan berdasarkan UU No. 79/1958, badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Agama, dan badan-badan sosial yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria; hal ini berkaitan dengan Pasal 20 dan 21 UU Nomor 5 tahun 1960 tentang UU Pokok Agraria yang menyatakan bahwa Hak Milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dan hanya WNI yang dapat

mempunyai Hak Milik sedangkan girik itu sendiri adalah termasuk bukti kepemilikan tanah hak milik adat.

Dari bukti-bukti yang diajukan oleh PT. Portanigra baik dalam perkara Nomor 161/1996 dan Nomor 364/1996, PT. Portanigra tidak dapat membuktikan adanya ijin pembebasan tanah-tanah yang didalilkan adalah milik PT. Portanigra; terlebih lagi peralihan hak atas tanah-tanah sengketa tersebut belum terjadi karena sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan sendiri oleh PT. Portanigra dalam perkara perdata tersebut diatas dan juga penetapan eksekusi Nomor 10 EKS / 2007 dan Nomor 11 EKS / 2007 tidak ada satupun girik-girik tersebut yang sudah atas nama PT. Portanigra; dan sebagian besar bukti-bukti yang diajukan oleh PT. Portanigra adalah berupa surat-surat yang bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah (surat permohonan pergantian girik, surat kehilangan surat berharga dan surat kelakuan baik).

Dalam berkas pembelaan yang dikeluarkannya, PT. PORTANIGRA mengaku secara sah berdiri sejak 3 April 1970 dan diumumkan dalam Berita Negara tanggal 10 Mei 1974 No.38, tambahan Berita Negara No.1 tahun 1986. Perusahaan yang juga sempat disebut-sebut sebagai perusahaan fiktif ini mengklaim telah menyesuaikan Anggaran Dasarnya dengan UU Perseroan Terbatas pada 19 Oktober 2000. Anggaran Dasar ini juga telah disetujui oleh Menteri Hukum dan HAM pada 1 November 2001.

Alkisah, pada tahun 1972 PT Portanigra "membeli" tanah dari warga Meruya Udik melalui Juhri bin Geni sebagai koordinator. PT. PORTANIGRA kemudian mengaku pasif menunggu keluarnya Surat Persetujuan Prinsip Pembebasan Lahan/Lokasi (SP3L) yang seharusnya diterbitkan oleh Gubernur DKI. Namun pada 1974, Juhri "menjual" kembali tanah tersebut kepada Pemda atas perintah dari Camat Kebon Jeruk. Rencananya tanah tersebut akan dijadikan tempat relokasi warga atas pembebasan banjir Kanal Barat oleh Pemda. Atas perintah Camat itulah, Juhri menjual tanah tersebut kepada beberapa pihak, yakni Pemda (15 Ha) pada tahun 1974, PT Labarata (4 Ha) tahun 1974, Intercon (2 Ha) pada 1975, Copenlas (2,5 Ha) pada 1975, Junus Djafar (2,2 Ha) pada 1975, serta

kepada BRI (3,5 Ha) tahun 1977. Menurut Yan, setelah di kuasai Pemda DKI, ternyata Pemda “menjual” kembali tanah tersebut kepada perorangan.

Tidak jelas mulai kapan, Juhri terlibat perselisihan dengan Mohammad Yatim Tugono, seorang anggota TNI yang terlibat jual-beli, terkait penjualan kembali tanah. Perselisihan ini berujung pada penculikan Juhri. Mendapatkan laporan ini, Operasi Pemulihan Keamanan dan Ketertiban (Opstib-kesatuan polisi khusus bentukan Sudomo) turun tangan dan memeriksa permasalahan tersebut. PT. Portanigra yang saat itu dilibatkan Opstib, menyerahkan girik mereka sebanyak 357 map untuk dijadikan bukti.

Masih berdasarkan cerita PT. Portanigra, Opstib kemudian menjerat Juhri, Yahya bin Geni (saudara Juhri), dan Tugono atas “penjualan” kembali tanah-tanah tersebut dengan dasar penipuan, pemalsuan, penggelapan. Juhri didakwa atas dugaan penggunaan surat palsu, Yahya bin Geni karena menggunakan akta seolah-olah isinya cocok dengan asli, dan MY Tugono karena melakukan penggelapan dengan menyuruh memasukkan keterangan palsu dalam akta, agar dapat dijual demi keuntungannya sendiri.

Ketiganya kemudian diputus bersalah dan diganjar hukuman penjara. Juhri dihukum satu tahun ditingkat Pengadilan Negeri pada 1 Nopember 1985. Yahya dihukum Pengadilan Negeri pada 2 Desember 1987 selama dua bulan. Tugono yang membawa perkara pidana ini hingga tingkat kasasi akhirnya dihukum penjara satu tahun. Salah satu amar putusan hakim ialah perintah agar barang bukti surat palsu dalam perkara Tugono dimusnahkan.

Menurut pengakuan PT. Portanigra, Juhri Cs berjanji akan mengembalikan tanah-tanah tersebut setelah diputus bersalah. Tetapi karena tak kunjung terealisasi, PT. Portanigra akhirnya menggugat Juhri, Yahya, dan Tugono secara perdata.

Gugatan perdata tersebut diajukan berbekal putusan perkara pidana pengadilan atas ketiganya. Mereka digugat secara bertahap, setelah bukti girik perusahaan yang disita opstib dikembalikan sebagian.

Dalam gugatannya PT. Portanigra juga mengajukan permohonan sita jaminan atas tanah mereka seluas 44 Ha. Hakim mengabulkan penetapan sita jaminan No.161/Pdt/G/1996/PN.Jkt.Bar tanggal 24 Maret 1997 dimasukkan dalam berita acara sita jaminan tanggal 1 April 1997 dan tanggal 7 April 1997. Sita jaminan ini dilaksanakan oleh Suwarno, Juru Sita Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Mengutip putusan kasasi MA, dalam penetapan sita jaminan disebutkan bahwa sita akan dicatatkan pada Kelurahan setempat dan Badan Pertanahan Nasional Jakarta Barat.

Diceritakan Pengadilan Negeri Jakarta Barat memutuskan pada 1 April 1997 dan 24 April 1997 bahwa gugatan PT. Portanigra tidak dapat diterima. Alasan majelis antara lain gugatan kurang pihak karena PT. Portanigra tidak menyertakan para pemilik tanah lainnya diatas tanah sengketa tersebut. Hakim juga memerintahkan pengangkatan sita jaminan tersebut. Pengadilan Tinggi Jakarta menolak banding PT. Portanigra dan menguatkan putusan Pengadilan Negeri Jakarta Barat. Tak puas, perusahaan yang menggeluti beberapa sektor usaha ini mengajukan kasasi ke Mahkamah Agung. Baru pada tingkat Kasasi ini Mahkamah Agung menerima gugatan PT. Portanigra untuk sebagian. Dalam putusan Kasasi No. 570/K/Pdt/1999jo.No.161/Pdt.G/1996/PN.JKT.BAR bertanggal 31 Maret 2000, Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi serta memutuskan untuk mengadili sendiri; pertimbangannya antara lain ialah pihak ketiga akan dapat melakukan bantahan/verzet terhadap sita jaminan atau pelaksanaan eksekusi bila memiliki bukti untuk mempertahankan haknya dan Juhri Cs juga tidak membantah dalil Portanigra.

WAKTU	KETERANGAN
1972-1973	PT. Portanigra membeli tanah dari Juhri Cs totalnya seluas 44 Ha.
1974-1977	Juhri "menjual" kembali tanah-tanah tersebut, antara lain

	kepada Pemda, dengan menggunakan surat palsu.
1 Nopember 1985	Juhri dihukum penjara satu tahun, karena dengan sengaja menggunakan surat palsu.
2 Desember 1987	Yahya yang juga terlibat, dihukum dua bulan oleh Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
1989	M.Y. Tugono dihukum penjara selama satu tahun karena terbukti melakukan penggelapan.
24 Maret 1997	Pengadilan Negeri mengabulkan permohonan penetapan sita Jaminan PT. Portanigra setelah mengajukan gugatan Perdata kepada Juhri Cs.
1 dan 24 April 1997	Pengadilan Negeri Jakarta Barat menyatakan gugatan PT. Portanigra tidak dapat diterima, serta mengangkat penetapan sita jaminan.
29 dan 30 Oktober 1997	Pengadilan Tinggi menguatkan putusan Pengadilan Negeri, juga menyatakan tidak dapat menerima gugatan.
31 Maret 2000 dan 26 Juni 2001	Mahkamah Agung menerima Kasasi PT. Portanigra.
26 April 2007	Rapat koordinasi pelaksanaan eksekusi pengosongan Tanah Meruya Selatan di Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
21 Mei 2007	Rencana eksekusi 15 Hektar lahan (tahap pertama).

*Sumber: Keterangan Portanigra dan Putusan Kasasi*

Dalam Amar putusannya disebutkan sita jaminan dianggap sah dan berharga, Juhri Cs melakukan perbuatan melawan hukum sekaligus wanprestasi. Selain itu menyatakan PT. Portanigra sebagai pemilik yang sah atas tanah sengketa berdasarkan bukti-bukti, serta menghukum Juhri Cs dan semua orang yang mendapatkan hak dari mereka untuk mengosongkan tanah-tanah milik adat tersebut dan menyerahkannya dalam keadaan kosong kepada Portanigra. Putusan dikeluarkan oleh Pengadilan Negeri pada 21 Juni 2004.

Pada putusan kasasi No.2863K/PDT/1999JoNo.364/PDT.G/1996/PMN.JKT.BAR tertanggal 26 Juni 2001, Mahkamah Agung membatalkan putusan Pengadilan Negeri dan Pengadilan Tinggi. Amar putusan Mahkamah Agung sama dengan putusan sebelumnya, karena memang ini perkara yang sama dengan girik-girik pada tanah yang berbeda.

Anehnya, penetapan eksekusi baru dikeluarkan Pengadilan Negeri Jakarta Barat tiga tahun kemudian. PT. Portanigra berdalih bahwa alasan menunggu eksekusi hingga 2007 karena kini adalah momen yang pas, keadaan menjadi kondusif, di tengah pemerintahan yang menjamin kepastian hukum.

Dari kronologis singkat diatas diambil beberapa *point* penting yang mengarah ke sebuah kesimpulan, adapun uraian *point-point* yang dimaksud adalah sebagai berikut :

1. PT. Portanigra dalam mengajukan permohonan sita eksekusi atas tanah yang terletak di Kelurahan Meruya Selatan (dahulu Meruya Udik), Kecamatan Kembangan (dahulu Kebon Jeruk) Jakarta Barat yang selanjutnya disebut sebagai tanah sengketa, memiliki kaitan dengan dalil yang dikemukakan oleh PT. Portanigra bahwa pada tahun 1972 dan tahun 1973 PT. Portanigra telah "membeli" Tanah tersebut diatas dari H. Djuhari Bin H. Geni cs;
2. Adapun dikemudian hari terjadi sengketa tanah atas tanah yang terletak di Kelurahan Meruya Selatan (dahulu Meruya Udik), Kecamatan Kembangan (dahulu Kebon Jeruk) Jakarta Barat antara PT. Portanigra dengan Juhri Cs;

3. Bahwa kedudukan Warga Meruya Selatan adalah sebagai pihak Ketiga yang dirugikan karena sesungguhnya yang bersengketa dalam perkara perdata Nomor 161/1996 dan perkara perdata Nomor 364/1996 adalah antara PT. Portanigra melawan H.Djuhari bin H.Geni cs (Muhammad Yatim Tugono dan Yahya bin H.Geni).

Sebagai pihak ketiga yang dirugikan, sebagian Warga Meruya Selatan melakukan Gugatan Perlawanan terhadap Putusan Mahkamah Agung yang didasari adanya Gugatan Perlawanan yang dilakukan oleh Warga Meruya Selatan dengan dasar Pasal 378 Statsblaad 1847 juncto 1849 No. 63 tentang Reglemen Acara Perdata yang menyatakan bahwa pihak-pihak Ketiga berhak melakukan perlawanan terhadap suatu putusan yang merugikan hak-hak mereka.

Dalam Gugatan Perlawanan yang dilakukan sebagian warga Meruya Selatan tersebut, diuraikan fakta-fakta sebagai berikut :

1. Bahwa PT. Portanigra dinyatakan sebagai pemilik yang sah dan pembeli satu-satunya atas tanah-tanah Obyek Eksekusi yang kesemuanya terletak di Kelurahan Meruya Selatan, Kecamatan Kembangan, Jakarta Barat dengan luas keseluruhan kurang lebih 44 Ha (440.000 m<sup>2</sup>); sedangkan berdasarkan Perda No. 14 tahun 1977 diketahui bahwa untuk membeli tanah dengan luas di atas 5000 m<sup>2</sup> badan hukum swasta harus terlebih dahulu mendapatkan Surat Ijin Penetapan Prinsip Pembebasan Lahan dari Gubernur, hal ini dimana PT. Portanigra tidak dapat menunjukkan bukti bahwa telah mempunyai izin Penetapan Prinsip Pembebasan Lahan dari Gubernur;
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 1998 Tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar Pasal 1 ayat 5 menyebutkan bahwa tanah terlantar adalah tanah yang ditelantarkan oleh pemegang hak atas tanah, pemegang Hak Pengelolaan atau pihak yang telah memperoleh dasar penguasaan atas tanah tetapi belum memperoleh hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; tanah terlantar mempunyai kriteria yaitu untuk tanah Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha atau Hak Pakai dapat dinyatakan sebagai tanah terlantar apabila

tanah tersebut dengan sengaja tidak dipergunakan oleh pemegang haknya sesuai dengan keadaan atau sifatnya dan tujuan haknya atau tidak dipelihara dengan baik; dalam hal ini masyarakat Meruya Selatan telah memelihara tanah dan bangunan yang ada di wilayah Meruya Selatan dan juga pembayar pajak yang taat sehingga pembangunan infrastruktur di wilayah Meruya Selatan sudah tertata sedemikian rupa; sedangkan PT. Portanigra sebenarnya telah memasuki kriteria terlewatnya jangka waktu tertentu dimana orang atau badan hukum yang memiliki tanah tidak melakukan intensitas penggunaan atas tanah tersebut dan seharusnya dapat kehilangan hak atas tanahnya, dan dipertanyakan pula mengenai pembayaran pajak atas tanah-tanah tersebut oleh PT. PORTANIGRA;

3. PT. Portanigra adalah suatu Badan Hukum yang didirikan berdasarkan hukum negara Republik Indonesia; padahal telah jelas bahwa hanya perorangan dan WNI saja yang dapat memiliki tanah Hak Milik dan berdasarkan PP Nomor 38 tahun 1963 hanya Badan Hukum tertentu yang dapat memiliki Hak Milik yaitu Bank yang didirikan oleh negara, perkumpulan koperasi pertanian, badan-badan keagamaan, dan badan-badan sosial;
4. Penetapan Sita Jaminan yang dilakukan oleh juru sita berdasarkan Penetapan nomor 161/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Brt tanggal 1 April 1997 dan Penetapan Eksekusi Pengosongan No. 10 dan 11/2007 Eks. Jo No. 161 dan 364/Pdt.G/1996/PN.Jkt.Brt tanggal 9 April 2007, tidak diketahui secara pasti letak dan batas-batas tanahnya, hal ini dibuktikan dengan Surat dari Ketua Pengadilan Negeri Jakarta Barat tanggal 9 Mei 2007 No.W7.Db.ht.10/1521/2007 perihal bantuan untuk melakukan penelitian Letak Tanah Obyek Sengketa Eksekusi Putusan MA RI No. 570 dan No. 2863 tersebut;
5. Berita Acara Sita Jaminan yang dilaksanakan oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak ada catatan adanya bangunan-bangunan atau rumah-rumah milik warga yang terletak di Meruya Selatan dan tidak ada catatan bahwa

pelaksanaan sita jaminan tersebut telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Nasional Jakarta Barat;

6. Berita Acara Sita Jaminan yang dibuat oleh Jurusita Pengadilan Negeri Jakarta Barat tidak menyebutkan siapa yang menunjuk batas-batas tanah sengketa dan saksi yang menunjukkan batas-batas Tanah Sengketa adalah hanya Pegawai Pengadilan Negeri Jakarta Barat, padahal yang mempunyai data atas buku Letter C untuk bidang-bidang tanah yang ada di wilayah Meruya Selatan adalah Kelurahan Meruya Selatan; dengan demikian hanya lurah atau staf kelurahan yang dapat menunjukkan batas-batas tanah sengketa secara akurat dan sesuai data yang ada pada buku Letter C;
7. Sita jaminan hanya dihadiri oleh Pihak Penggugat tanpa dihadiri pihak Tergugat dan dalam Berita Acara Sita Jaminan No. 161/Pdt.G/1996 tertanggal 7 April 1997 tertulis bahwa barang-barang yang telah disita diserahkan kepada Ir. Benny Purwanto Rachmat sebagai penggugat, hal ini bertentangan dengan SEMA No. 05 Tahun 1975 tertanggal 1 Desember 1975 huruf g yang menyatakan agar benda-benda yang disita tidak diserahkan kepada pihak Penggugat karena akan menimbulkan kesan seolah-olah sudah pasti perkara akan dimenangkan oleh Penggugat;
8. Bukti-bukti yang telah diajukan oleh PT. PORTANIGRA hanya berupa Fotokopi saja, sedangkan Yurisprudensi MA tanggal 14 April 1976 No.70 K/SIP/1974, menyatakan bahwa putusan pengadilan yang didasarkan hanya atas surat-surat bukti yang terdiri dari fotokopi-fotokopi yang secara tidak sah dinyatakan sesuai dengan aslinya padahal terdapat hal-hal penting yang secara substansial masih dipertengkarkan oleh para pihak adalah dianggap merupakan bukti-bukti yang tidak sah;
9. Alas hak yang digunakan oleh PT.Portanigra dalam mengajukan permohonan eksekusi adalah Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 570K/Pdt/1999 dan 2863/K/Pdt/1999 dan tanah Hak Milik Adat sebagaimana ternyata dalam girik yang diajukan oleh PT.Portanigra sebagai bukti-bukti di dalam persidangan

perkara perdata Nomor 161/1996 dan 364/1996 tersebut, ternyata tidak menyebutkan batas-batas atas tanah sengketa;

10. PT. Portanigra tidak dapat membuktikan adanya ijin pembebasan tanah-tanah yang didalilkan adalah milik PT. Portanigra; terlebih lagi peralihan hak atas tanah-tanah sengketa tersebut belum terjadi karena sesuai dengan bukti-bukti yang diajukan sendiri oleh PT. Portanigra dalam perkara perdata tersebut diatas dan juga penetapan eksekusi Nomor 10 EKS / 2007 dan Nomor 11 EKS / 2007 tidak ada satupun girik-girik tersebut yang sudah atas nama PT. Portanigra; dan sebagian besar bukti-bukti yang diajukan oleh PT. Portanigra adalah berupa surat-surat yang bukan merupakan bukti kepemilikan atas tanah (surat permohonan pergantian girik, surat kehilangan surat berharga dan surat kelakuan baik).

Fakta-fakta yang diuraikan dalam Gugatan Perlawanan dijadikan bahan pertimbangan Hakim yang melahirkan Akta Perdamaian dengan isi yang intinya antara lain sebagai berikut:

- a. Bahwa PT. PORTANIGRA menyatakan dan mengakui bahwa para Warga Meruya Selatan dalam Gugatan Perlawanan tidak lagi terikat dengan Putusan Perdata Nomor 161/1996 dan 364/1996 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 570K/Pdt/1999 dan 2863/K/Pdt/1999;
- b. PT. PORTANIGRA menyatakan melepaskan haknya, tanah dan / atau beserta bangunan milik Warga Meruya Selatan dalam Gugatan Perlawanan dari Penetapan Eksekusi Nomor 10 EKS/2007 dan Nomor 11 EKS/2007 dan secara hukum tidak termasuk atau tidak tercantum dan bukan lagi merupakan bagian Tanah Obyek Eksekusi yang akan dieksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi;
- c. Bahwa dengan tidak termasuk tanah dan / atau tanah beserta bangunan milik para warga Meruya Selatan dalam Gugatan Perlawanan dari Penetapan Eksekusi maka para warga Meruya Selatan tersebut adalah pemilik yang sah atas tanah dan / atau tanah beserta bangunan tersebut;

- d. PT. PORTANIGRA selaku Pemohon Eksekusi setuju untuk mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan/sita eksekusi hanya khusus yang menyangkut tanah dan / atau tanah beserta bangunan milik para Warga Meruya Selatan dalam Gugatan Perlawanan.

Dengan mempertimbangkan semua fakta hukum yang telah disebutkan diatas yang disertakan warga Meruya Selatan dalam sebuah Gugatan Perlawanan dengan didasarkan pada keyakinan bahwa sangat tidak berdasarkan hukum apabila kesalahan yang dilakukan oleh PT.Portanigra dan Djuhari es memberikan dampak buruk dan kerugian yang dirasakan oleh para Warga Meruya Selatan sebagai pihak ketiga yang beritikad baik; akhirnya Persidangan Umum Pengadilan Negeri Jakarta Barat pada tanggal 7 Januari 2008 memerintahkan para pihak untuk mentaati isi persetujuan dalam Akta Perjanjian yang telah disepakati bersama sebagai berikut:

1. Bahwa PT. PORTANIGRA menyatakan dan mengakui bahwa para Warga Meruya Selatan dalam Gugatan Perlawanan tidak lagi terikat dengan Putusan Perdata Nomor 161/1996 dan 364/1996 dan Putusan Kasasi Mahkamah Agung Nomor 570K/Pdt/1999 dan 2863/K/Pdt/1999;
2. PT. PORTANIGRA menyatakan melepaskan haknya, tanah dan / atau beserta bangunan milik Warga Meruya Selatan dalam Gugatan Perlawanan dari Penetapan Eksekusi Nomor 10 EKS/2007 dan Nomor 11 EKS/2007 dan secara hukum tidak termasuk atau tidak tercantum dan bukan lagi merupakan bagian Tanah Obyek Eksekusi yang akan dieksekusi berdasarkan Penetapan Eksekusi;
3. Bahwa dengan tidak termasuk tanah dan / atau tanah beserta bangunan milik para warga Meruya Selatan dalam Gugatan Perlawanan dari Penetapan Eksekusi maka para warga Meruya Selatan tersebut adalah pemilik yang sah atas tanah dan / atau tanah beserta bangunan tersebut ;
4. PT. PORTANIGRA selaku Pemohon Eksekusi setuju untuk mengajukan permohonan pengangkatan sita jaminan/sita eksekusi hanya khusus yang

menyangkut tanah dan / atau tanah beserta bangunan milik para Warga Meruya Selatan dalam Gugatan Perlawanan ;

5. Untuk menghindari kesalahan administrasi dalam pelaksanaan sita atas Tanah objek Eksekusi maka para warga Meruya Selatan dalam Gugatan Perlawanan wajib menunjukkan adanya Putusan Perdamaian dan bukti kepemilikannya ketika Sita Eksekusi atas Tanah Objek Eksekusi Perkara Perdata dilaksanakan ;
6. Apabila ada salah seorang warga Meruya Selatan dalam Gugatan Perlawanan, keluarga dan pihak-pihak yang memperoleh hak daripadanya menghalangi Sita Eksekusi atas Tanah-Tanah Objek Eksekusi maka Perjanjian Perdamaian ini tidaklah menjadi batal, namun khusus yang menyangkut tanah / dan atau tanah beserta bangunan milik orang yang menghalangi tersebut akan dieksekusi oleh PT. PORTANIGRA;
7. Para Pihak sepakat untuk mengambil langkah-langkah Yuridis dan non-Yuridis terhadap Pihak-Pihak terkait yang merugikan Para Pihak baik secara materiil maupun immateriil;
8. Perjanjian Perdamaian ini mulai berlaku dan mengikat Para Pihak ketika dibacakan oleh Majelis Hakim didepan persidangan yang terbuka dan dibuka secara umum;
9. Para Pihak akan membuat surat pemberitahuan kepada Instansi terkait bahwa tanah dan / atau tanah beserta bangunan milik Pihak Pertama adalah tidak lagi menjadi bagian dari Tanah Objek Eksekusi;
10. Dengan disepakatinya Perjanjian Perdamaian ini maka para warga Meruya Selatan dalam Gugatan Perlawanan selaku Pelawan akan mengakhiri Gugatan Perlawanan berdasarkan Perkara No. 441/Pdt.G/207/PN.JKT.BAR, tertanggal 23 Nopember 2007 di Pengadilan Negeri Jakarta Barat;
11. Para Pihak menerangkan dan menyatakan bahwa Perjanjian Perdamaian ini tidak akan pernah berakhir / batal meskipun Para Pihak telah mengalihkan kepemilikannya kepada pihak lain, dengan cara dan dalam bentuk apa pun;
12. Para Pihak wajib menaati isi Perjanjian Perdamaian ini;

13. Bahwa agar pengangkatan sita jaminan/sita eksekusi atas tanah dan/atau tanah beserta bangunan milik para warga yang termasuk kedalam Putusan Perdamaian menjadi sempurna dan guna mencegah timbulnya permasalahan hukum atas tanah milik para warga tersebut dari pihak-pihak lainnya pada masa yang akan datang maka Para Pihak bersama-sama akan meminta kepada instansi yang berwenang untuk mengeluarkan data fisik dan administrasi termasuk riwayat tanah sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku di Indonesia;
14. Apabila dalam penerbitan sertifikat, surat perpetakan, surat-surat keterangan lain yang berhubungan dengan kepemilikan tanah para warga Meruya Selatan dalam Putusan Perdamaian ternyata ditemukan data fisik dan administrasi termasuk riwayat tanah tidak benar maka Para Pihak akan bersama-sama meminta pertanggungjawaban kepada Pihak-Pihak yang seharusnya bertanggung jawab secara hukum;
15. Dengan dilaksanakannya seluruh ketentuan dalam Perjanjian Perdamaian ini maka Para Pihak sepakat untuk saling membebaskan satu sama lain, dari segala tuntutan apapun, baik Pidana maupun Perdata, yang mungkin ada di kemudian hari.

Dari isi perjanjian dalam Putusan Perdamaian diatas terkesan bahwa sebenarnya para warga Meruya Selatan dalam putusan tersebut memang tidak mempunyai pilihan lain dan sebenarnya hanya mendapatkan penegasan atau penguatan atas Hak-hak mereka (dalam hal ini hak atas kepemilikan tanah di Meruya Selatan) yang sebenarnya tanpa adanya Putusan Perdamaian ini pun memang sudah merupakan hak kepemilikan atas tanah yang sah dan mempunyai kekuatan hukum yang kuat karena diperoleh melalui suatu pendaftaran dan peralihan yang sah secara hukum; selain itu dengan dilahirkannya Putusan Perdamaian tersebut semakin memberikan penegasan bahwa seolah-olah memang PT. PORTANIGRA-lah pemilik tanah yang sah dan PT. PORTANIGRA memberi sebuah "toleransi" kepada para warga dalam Putusan Perdamaian untuk diakui kepemilikannya atas tanah yang "dimiliki" PT. PORTANIGRA; secara otomatis

bila dilihat dari isi Putusan Perdamaian dapat dilogikakan bahwa bagi para Warga Meruya Selatan yang tidak turut dalam Gugatan Perlawanan dan tidak termasuk dalam pihak dalam Putusan Perdamaian, tidak memiliki hak atas tanah di Meruya Selatan walaupun memiliki bukti kepemilikan atas tanah yang sah karena tanah-tanah tersebut adalah "milik" PT. PORTANIGRA, padahal warga-warga tersebut (warga yang tidak termasuk dalam Putusan Perdamaian) memiliki kualitas alat bukti kepemilikan hak atas tanah yang sama dengan yang dimiliki oleh Warga Meruya Selatan yang termasuk dalam Putusan Perdamaian terlepas dari Putusan Mahkamah Agung yang memenangkan PT. PORTANIGRA sebagai pemilik tanah yang sah; dan sehubungan dengan surat dari Bambang Edhar selaku Perwakilan Kerukunan RT/RW Sekelurahan Meruya Selatan yang dibalas oleh pihak Kantor Pertanahan dengan Surat Keterangan Status Sertifikat tertanggal 9 Januari 2008 nomor 018/09-03/SKP yang ditandatangani oleh Drs. H. Roli Irawan, SH.MM selaku Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat yang menerangkan bahwa bidang tanah yang terletak di Meruya Selatan yang telah terdaftar secara resmi di Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat adalah berjumlah 7.823 bidang dengan status Hak Milik dan Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai dan sertipikat Tanah Wakaf dan sertifikat-sertifikat tanah yang diterbitkan tersebut secara hukum sah dan berlaku, mengingat sampai saat ini tidak ada putusan pengadilan yang membatalkannya maka Kantor Pertanahan Jakarta Barat tetap menjamin pelayanan pertanahan terhadap permohonan Warga Meruya Selatan akan tetap berjalan seperti biasa dengan ketentuan memenuhi persyaratan administrasi dan sesuai dengan ketentuan Hukum Pertanahan yang berlaku; sehingga telah dapat diambil sebuah kesimpulan bahwa bila sebenarnya tanpa turut serta dalam sebuah Gugatan Perlawanan dan tercantum dalam Putusan Perdamaian-pun para Warga Meruya Selatan dapat tetap melakukan sebuah kegiatan peralihan hak tanah atas tanah mereka di Meruya Selatan dan bila dikaitkan dengan Tugas dan Wewenang PPAT yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 serta praktek pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT itu sendiri di Meruya Selatan-Jakarta Barat dimana pelaksanaan tugas PPAT di Meruya Selatan dalam peralihan

hak atas tanah telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku baik secara tertib hukum dan tertib administrasi, adapun status tanah (alas hak) itu sendiri diperoleh dengan prosedur yang sah baik tanah yang termasuk dalam Putusan Perdamaian atau tidak termasuk dalam Putusan Perdamaian dan mengingat selama belum terjadi sebuah eksekusi (dimana eksekusi tersebut sebenarnya tidak dapat dilaksanakan karena tidak sah) maka PPAT seharusnya tetap dapat memiliki kewenangan untuk melakukan sebuah "Peralihan Hak Atas Tanah" atas tanah-tanah warga Meruya Selatan yang tidak turut dalam Gugatan Perlawanan dan termasuk dalam Putusan Perdamaian, melalui akta-akta yang dibuatnya baik untuk tanah yang termasuk di dalam putusan perdamaian ataupun tidak, dan akta-akta yang dibuat PPAT tersebut merupakan sebuah Akta Otentik dengan kekuatan hukum yang sah.

## BAB IV PENUTUP

### A. Kesimpulan

Dari seluruh pemaparan yang tertuang pada bab-bab sebelumnya, maka dalam menjawab pokok permasalahan dalam tulisan ini maka telah diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Di tinjau dari Tugas dan Wewenang PPAT yang tercantum dalam Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 serta praktek pelaksanaan tugas dan wewenang PPAT itu sendiri di Meruya Selatan-Jakarta Barat maka dapat disimpulkan bahwa pelaksanaan tugas PPAT di Meruya Selatan dalam peralihan hak atas tanah telah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku baik secara tertib hukum dan tertib administrasi.
2. Berkaitan dengan kewenangan PPAT dalam pengalihan hak atas tanah di Meruya Selatan bagi para warga yang tidak turut melakukan gugatan perlawanan, berdasarkan uraian dan pemaparan fakta-fakta diatas dapat diambil kesimpulan bahwa secara logika perbedaaan kekuatan Hak Atas Tanah yang dimiliki oleh Warga yang melakukan Gugatan Perdamaian dengan Warga yang tidak turut melakukan Gugatan Perdamaian hanyalah pada tercantum atau tidaknya nama mereka (beserta alas hak mereka) didalam Putusan Perdamaian (Akta Perdamaian), dimana isi Putusan Perdamaian itu sendiri telah mengeluarkan para warga yang namanya tercantum didalam Akta Perdamaian dari Putusan Mahkamah Agung, sehingga sebenarnya pada prinsipnya baik warga dalam Putusan Perdamaian dan warga yang tidak ada dalam Putusan Perdamaian memiliki bukti kepemilikan hak atas tanah di Meruya Selatan dengan kekuatan hukum yang sama karena diperoleh dengan prosedur hukum yang sah. Apabila seandainya dalam waktu berikutnya para warga yang tidak turut melakukan Gugatan Perlawanan mengikuti langkah

yang dilakukan warga yang lainnya untuk melakukan sebuah Gugatan Perlawanan maka seharusnya tindakan tersebut juga dapat melahirkan sebuah Putusan Perdamaian yang akan mengeluarkan warga tersebut dari Putusan Mahkamah Agung. Selain itu perlu diperhatikan pula bahwa berdasarkan surat keterangan yang di keluarkan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Barat dinyatakan bahwa sejumlah 7.823 bidang tanah bersengketa di Meruya Selatan yang dimiliki warga dengan status Hak Milik dan Hak Guna Bangunan serta Hak Pakai, Sertipikat Tanah Wakaf memiliki sertipikat-sertipikat tanah yang diterbitkan berlaku sah secara hukum dan mengingat sampai saat ini tidak ada putusan pengadilan yang membatalkannya maka Kantor Pertanahan Jakarta Barat tetap menjamin pelayanan pertanahan terhadap permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah Warga Meruya Selatan akan tetap berjalan seperti biasa dengan ketentuan selama peralihan hak tersebut memenuhi persyaratan administrasi dan sesuai dengan ketentuan Hukum Pertanahan yang berlaku. Maka sebenarnya PPAT tetap berwenang dalam melakukan Peralihan Hak atas Tanah terhadap tanah warga Meruya Selatan yang tidak turut melakukan Gugatan Perlawanan, dengan catatan peralihan tersebut tidak serta merta dilakukan mengingat terganjal status tanah sengketa. Hendaknya dokumen untuk peralihan Hak Atas Tanah yang masuk di *pending* terlebih dahulu sampai ada kepastian hukum lebih lanjut, mengingat posisi kasus yang ada bahwa Eksekusi yang akan dilakukan adalah kategori non-executable dan cepat atau lambat akan mengeluarkan status tanah warga secara keseluruhan dari Putusan mahkamah Agung. Adapun status tanah (alas hak) itu sendiri diperoleh Warga Meruya Selatan dengan prosedur yang sah baik tanah yang termasuk dalam Putusan Perdamaian atau tidak dan mengingat selama belum terjadi sebuah eksekusi (dimana dari hasil pemaparan fakta, eksekusi tersebut sebenarnya tidak dapat dilaksanakan karena tidak sah) maka PPAT seharusnya tetap dapat melakukan sebuah Peralihan Hak atas Tanah dengan akta-akta yang dibuatnya baik untuk tanah yang termasuk ke dalam Putusan Perdamaian

ataupun tidak, dan akta-akta yang dibuat PPAT tersebut merupakan Akta Otentik dengan kekuatan hukum yang sah dan sempurna.

3. Kasus sengketa tanah di Meruya Selatan muncul ke permukaan tak lain karena terjadinya sebuah praktek menelantarkan tanah. Selama bertahun-tahun PT. Portanigra membiarkan tanah seluas 44 Ha tanpa pengelolaan, tanpa alas hak peralihan tanah dan tanpa pemeliharaan tanah yang signifikan (indikasinya dalam pembayaran pajak) sehingga memberi kesempatan pihak lain yang dalam hal ini adalah Pemerintah Daerah yang diteruskan kepada Warga Meruya Selatan untuk memohon Hak Atas Tanah yang dikuasainya dan melakukan pemanfaatan terhadap tanah yang dikuasainya.

## B. Saran

Dalam tesis ini, berdasarkan kesimpulan yang telah di peroleh Penulis berinisiatif memberikan saran-saran sebagai berikut:

1. Putusan Pengadilan merupakan karya Hakim; Hakim sebagai manusia biasa tidak luput dari kesalahan dan kekhilafan. Dalam suatu perkara yang berakhir dengan putusan pemidanaan yang berkekuatan tetap, mungkin terjadi bahwa kemudian timbul fakta-fakta atau keadaan-keadaan yang menyatakan bahwa terpidana tidak bersalah. Adanya ketidakadilan, hal ini yang memungkinkan sebuah pengecualian, mempertahankan suatu putusan yang tidak adil tidak merupakan syarat bagi hukum, bukan pula tuntutan kepastian hukum. Suatu upaya atau sarana untuk memperbaiki kekhilafan harus dimungkinkan tetapi juga harus disertai dengan syarat-syarat ketat, bukan sebaliknya, dengan akibat bahwa putusan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap itu, menjadi longgar ikatannya atau menjadi tidak karuan kedudukannya. Untuk menempatkan putusan tetap yang melenceng tersebut kembali pada posisinya yang benar, yaitu memberikan keadilan, maka perlu ada upaya hukum luar biasa atau istimewa; keistimewaannya terletak pada bahwa upaya hukum luar

biasa tersebut merupakan sarana untuk membatalkan Putusan Pengadilan dan penggunaannya diatur dalam batas-batas dan dengan syarat-syarat tersendiri.

2. Sebagai Pihak Ketiga yang merasa dirugikan, maka warga Meruya Selatan tidak dapat mengajukan Peninjauan Kembali, namun dapat mengajukan suatu Gugatan Perlawanan; dasar yang digunakan sebagai alasan gugatan di Pengadilan, biasanya berupa dalil bahwa Pemerintah di dalam menerbitkan keputusan tersebut, telah melakukan perbuatan melawan hukum dan dari Gugatan Perlawanan tersebut akan lahir sebuah Putusan Perdamaian yang berupa sebuah Akta Perdamaian dimana merupakan suatu produk dari Pengadilan Negeri Jakarta Barat.
3. Usaha-usaha untuk menghindari terjadinya masalah atau sengketa hak-hak atas tanah sebenarnya dapat dilakukan secara preventif pada saat permohonan pemberian hak di proses. Tindakan yang bersifat pencegahan ini sebenarnya lebih efektif dibandingkan dengan usaha penyelesaian sengketa apabila masalah tersebut telah menjadi kasus dengan tidak mengenyampingkan upaya teknis lain berupa pembinaan peraturan serta ketentuan-ketentuan yang ada dan dalam pemberian hak atas tanah hendaknya ada beberapa hal yang wajib diperhatikan dan harus diterapkan dengan disiplin; hal tersebut adalah mengenai :
  - 1) Subjek pemohon, dengan penelitian berupa data pribadi pemohon apakah sudah memenuhi persyaratan sebagai pemohon yang berhak/layak;
  - 2) Lokasi tanahnya, yang menyangkut letak sebenarnya tanah yang diuraikan serta batas-batas yang tegas;
  - 3) Bukti-bukti perolehan haknya secara runtut dan sah menurut hukum.
4. Dalam kondisi terkini, seharusnya Mahkamah Agung (MA) dapat menyatakan putusan untuk mengeksekusi lahan seluas 44 hektar di Meruya Selatan, Jakarta Barat, tidak dapat dilaksanakan. Pembatalan pelaksanaan putusan adalah mekanisme yang biasa di MA; kebijakan itu bisa diambil jika kondisi obyektif, antara lain kepemilikan sertifikat oleh warga setempat, tidak memungkinkan untuk menjalankan putusan itu. Selain itu, keberadaan puluhan ribu warga yang

terancam akan kehilangan tempat tinggal jika eksekusi dilaksanakan juga bisa menjadi pertimbangan tertentu.

5. Kasus sengketa tanah Meruya Selatan sebenarnya bukan termasuk kasus yang pelik, karena sudah sangat jelas posisi para pihak berada dimana dan dari sudut pandang awam-pun dapat diketahui benar dan salah dalam perkara ini, namun adanya modus tertentu di balik putusan pengadilan tersebut mengakibatkan kerancuan dalam hukum. Dapat dikatakan ada unsur politik di balik peristiwa di Meruya Selatan, yaitu pendistribusian lahan yang tidak merata. Sengketa antar kedua pihak itu bisa saja merupakan rekayasa, dan telah diatur akan ditunjuk salah satu pihak menjadi pemenangnya. Apalagi putusannya keluar secara tiba-tiba dan tidak ada warga yang ikut campur dalam masalah itu.
6. Tindakan yang terpenting kini adalah bagaimana upaya yang harus dilakukan untuk menghilangkan status quo PPAT dalam melakukan proses peralihan hak atas tanah di Meruya Selatan yaitu tindak lanjutnya adalah melakukan upaya-upaya hukum (litigasi maupun non-litigasi) agar dapat membatalkan putusan Mahkamah Agung tersebut, karena apabila dilihat dari asas keadilan dan semangat dari hukum yang tercipta dimana hukum tersebut dibuat guna melindungi masyarakat, putusan Mahkamah Agung jelas tidak mempunyai kualifikasi ke arah penegakan keadilan.
7. Sebagai tambahan, hendaknya dapat dilakukan suatu penyeragaman dalam ketentuan batasan usia dewasa dalam Undang-undang Jabatan Notaris dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Seperti yang kita ketahui bahwa dalam UU Jabatan Notaris di atur bahwa usia dewasa adalah 18 tahun sedangkan dalam Peraturan jabatan PPAT usia dewasa adalah 21 tahun, hal ini memiliki implikasi terhadap kecakapan seseorang dalam pembuatan akta tanah atau peralihan hak atas tanah. Dapat dibayangkan kesulitan yang timbul bila seseorang yang berusia 19 tahun dapat melakukan jual beli dalam AJB namun terhambat karena tidak dapat mengatasnamakan dirinya dalam sebuah sertifikat tanah. Hal ini akan berpengaruh pada tertib administrasi pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

### I. BUKU

Abdurrahman. *Tentang dan Sekitar UUPA*, Alumni, Bandung: 1984.

Abdurrahman. *Masalah Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Pembebasan Tanah di Indonesia*, Alumni, Bandung : 1978.

Chomzah, Ali Achmad. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia ) Jilid I*, Prestasi Pustakarya, Jakarta: 2003.

Effendi, Bachtiar. *Kumpulan Tentang Hukum Tanah*, Alumni, Bandung: 1981.

Gautama, Sudargo. *Hukum Agraria Antar Golongan*, Penerbit Universitas, Jakarta: 1959.

\_\_\_\_\_. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, Citra Aditya Bakti, Bandung: 1990.

Hanitijo Soemitro, Romny. *Metode Penelitian Hukum*, cetakan IV. Ghalia Indonesia, Jakarta: 1960.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta: 1994.

Harsono, Boedi. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta: 2005.

Hutagalung, Arie. *Tebaran Pemikiran Seputar Masalah Hukum Tanah*, Lembaga Pemberdayaan Hukum Indonesia, Jakarta: 2005.

Jaya, I Nyoman Budi dkk. *Tinjauan Yuridis tentang Redistribusi Tanah Pertanian Dalam Ragka Pelaksanaan Landreform*, Liberty, Yogyakarta: 1989.

Murad, Rusmadi. *Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah*, Alumni, Bandung : 1991.

Parlindungan, A.P. *Komentar Atas Undang-Undang Pokok Agraria*, Alumni, Bandung: 1990.

---

*Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997*, Mandar Maju, Bandung: 1999.

Roosadijo, Marmin. *Tinjauan Pencabutan Hak-hak Atas Tanah dan Benda-Benda yang Ada di Atasnya*, Ghalia Indonesia, Jakarta :1982.

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

Soedirjo, *Peninjauan Kembali Dalam Perkara Perdata*, Akademika Pressindo, Jakarta : 1986.

Sutedi, Adrian. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, jakarta: 2207.

Tanpa Penulis, *SANKRI (Sistem Administrasi Negara Kesatuan Indonesia)*,  
Lembaga administrasi Negara, Jakarta: 2003.

## II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Indonesia, *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA)*.

\_\_\_\_\_ *Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara.*

\_\_\_\_\_ *Peraturan Pemerintah Nomor 10 / 1961 jo Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.*

\_\_\_\_\_ *Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

\_\_\_\_\_ *Peraturan 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.*

\_\_\_\_\_ *Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Pendaftaran Tanah.*

\_\_\_\_\_ *Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1997 jo Nomor 15 Tahun 1997 dan Nomor 1 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah*

*Untuk Rumah Sangat Sederhana (RSS) dan Rumah Sederhana (RS).*

\_\_\_\_\_ *.Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal yang dibeli oleh Pegawai Negeri dari Pemerintah.*

\_\_\_\_\_ *.Keputusan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 6 Tahun 1998 tentang Pemberian Hak Milik Atas Tanah untuk Rumah Tinggal.*

### **III. Makalah/Artikel**

Boedi Harsono, PPAT, *Akta PPAT, dan Permasalahannya*, Makalah, Temu Ilmiah Mahasiswa Notariat se Indonesia, Candra Wilwatikta, Pandaan, Jawa Timur, 25– 6 Agustus, 1989.

*Tugas Camat Tetap Beda Dengan Notaris*, Jurnal Renvoi, Nomor 11 April Th. 01/2004.

Sugijanto, *Hal-hal yang perlu diperhatikan oleh Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah*; Makalah disampaikan pada acara Konsultasi Teknis Bidang Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah di Surabaya 28,29 Juni 2007; Kantor Wiayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi Jawa Timur 2007.

Wawan Setiawan, *Riwayat Singkat Perjalanan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia*, Jurnal Renvoi, Nomor 04 September 2003.