



**ANALISIS YURIDIS KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA  
JUAL BELI ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG  
BERDIRI DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN  
STUDI KASUS: MANGGA DUA COURT APARTEMEN**

**TESIS**

**Julius C. Barito**

**0906582684**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**

**ANALISIS YURIDIS KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT  
AKTA TANAH (PPAT) DALAM PEMBUATAN AKTA  
JUAL BELI ATAS TANAH HAK GUNA BANGUNAN YANG  
BERDIRI DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN  
STUDI KASUS: MANGGA DUA COURT APARTEMEN**

**TESIS**

**Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister  
Kenotariatan**

**Julius C. Barito**

**0906582684**



**UNIVERSITAS INDONESIA  
FAKULTAS HUKUM  
MAGISTER KENOTARIATAN  
DEPOK  
JULI 2011**

## HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS

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

**Nama : Julius C. Barito**  
**NPM : 0906582684**  
**Tanda Tangan :**  
**Tanggal : 8 Juli 2011**



## HALAMAN PENGESAHAN

**Tesis ini diajukan oleh :**  
**Nama :** Julius C. Barito  
**NPM :** 0906582684  
**Program :** Magister Kenotariatan  
**Judul Tesis :** Analisis Yuridis Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual beli Atas Tanah Hak guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Pengelolaan Studi Kasus : Mangga Dua Court Apartemen

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

### DEWAN PENGUJI

**Pembimbing :** Darwani Sidi Bakaroesdin, S.H. ( )  
**Penguji :** Dr. Drs. Widodo Suryandono, S.H., M.H. ( )  
**Penguji :** Arikanti Natakusumah, S.H. ( )

**Ditetapkan di :** Depok  
**Tanggal :** 8 Juli 2011

## KATA PENGANTAR

Puji dan syukur saya ucapkan kepada Tuhan Yang Maha Esa karena atas izin dan rahmat-Nya, penulis dapat menyelesaikan tesis ini. Tesis ini mengambil berjudul “Analisis Yuridis Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual beli Atas Tanah Hak guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Pengelolaan. Studi Kasus : Mangga Dua Court Apartemen”, merupakan tesis yang diajukan untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan dari Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Puji dan syukur, juga penulis panjatkan kepada pihak-pihak yang mendukung penulis sehingga dapat menyelesaikan tesis ini pada waktunya. Oleh karena itu, penulis ingin sekali mengucapkan terima kasih yang sangat besar kepada pihak-pihak tersebut, diantaranya adalah:

1. Kedua orang tua penulis, terima kasih untuk semua cinta dan kasih sayangnya yang telah diberikan tanpa syarat. Terima kasih untuk semua pengertian dan kesabarannya. Tesis ini, penulis persembahkan kepada kalian;
2. Ibu Darwani Sidi Bakaroesin, SH. selaku dosen pembimbing tesis ini. Terima kasih atas semua bimbingan dan kesabarannya dalam memberikan petunjuk-petunjuk untuk menyelesaikan tesis ini;
3. Bapak Dr. Drs. Widodo Suryandono, SH., M.H. selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan, terima kasih atas segala dukungan yang diberikan;
4. Abang Fernando Manullang dan Mbak Lidwina Inge N., SH. M.Si. terima kasih atas dukungan moril yang diberikan;
5. Bapak Yuun Oppusunggu, SH. LL.M. dan Bapak Sofyan Pulungan, SH. MA. terima kasih atas dukungan spiritual yang diberikan selama kuliah di Fakultas Hukum Universitas Indonesia;
6. Bapak Prof. Hikmahanto Juwana, SH., LL.M, Ph.D. terimakasih atas segala dukungan baik dalam hal akademik maupun non akademik;
7. Pihak perpustakaan Fakultas Hukum Universitas Indonesia, perpustakaan pusat Universitas Indonesia, dan Perpustakaan CSIS terima kasih untuk

semua data-datanya;

8. Café Oh La La, Kedai Kopi Espresso, Icera Cafe dan Warung Sobat terima kasih atas tempat untuk menyelesaikan penulisan;
9. Teman-teman penulis Albert Marvin, Bonifaisius Aji, Tiwul, Fransiskus Bernardus, Jesco Siahaan, Ino, Mada, Dauri, Lufti, Simon, Siddiq, Dinda, Dion, Aji, Cristo, Ramos, Eddie, Joshua Sabungan, Anto, Bejo, Linda, Oka, Deki, Josua Purbo, Alex Tibo, Sherly, Elsie, Enis, Trez, Rian, Mario Nicolas, Mario Ari, Jibril, Ephraim, Bustanul, Mariam, Kevin, Bayu, Tosan, Dian, Sita, Rianty, Selvy, Naufal, Andri, Uti, Dewika, Verdi, Rahel, Fernandez, Dea, Diharini, Heru, Alex, Jo, Shandy, Halley, Hendra, Widya, Agung, Anne, Chatrine, Kiki Goh, Kiki Amalia, Ritson, Eka, Fani, Fika, Rina, Henry, Indira, Irene, Mba Lina, Mba Irma, Mba Meggy, Mba Marlina, Listya, Nasta, Aileen, Nuni Agustine, Rama, Seselia, Tiolan, Tutut, Venzka, Yunia, Puspa, Novie, Ira, Mira, Yulin, dan segenap teman-teman dari Magister Kenotariatan FHUI, KMK FHUI, KMK UI yang senantiasa membantu dalam memberikan dukungan moril dan spiritual serta bahan-bahan yang dibutuhkan oleh penulis dalam menyelesaikan tesis ini;
10. Sahabat-sahabat penulis dari Jakarta Masters Club, HEPI Golf Club, Persatuan Golf Indonesia (PGI) dan Persatuan Golf Profesional Indonesia (PGPI) Tour terima kasih untuk dukungan dan bantuannya dalam menemani penulis di saat-saat malas;
11. Romo Sutoparnitro, Pr., Romo Antonius Gunardi, MSF., dan Romo Kristo terima kasih atas bantuan doa yang diberikan dalam intensi gereja;
12. Frater Lukas terima kasih atas segala bimbingan rohani yang diberikan selama berada di Fakultas Hukum Universitas Indonesia.

Permasalahan terkait dengan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan pada Mangga Dua Court Apartemen hingga kini masih menjadi topik yang hangat dibahas. Hal ini disebabkan adanya permasalahan atas sertipikat tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dimana sertipikat yang diterbitkan atas Mangga Dua Court Apartemen adalah Sertipikat Hak Guna Bangunan Murni bukan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan. Hal

ini baru diketahui waktu dilakukannya perpanjangan Hak Guna Bangunan oleh perhimpunan penghuni yang kemudian juga mengaitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat akta peralihan hak atas tanah tersebut.

Penulis menyadari bahwa tulisan ini masih jauh dari sempurna, tetapi penulis berharap hal itu tidak mengurangi manfaat yang bisa diambil oleh pembaca dari tulisan ini. Oleh karena itu, penulis mengharapkan kritik dan saran dari semua pihak agar dalam kesempatan yang lain dapat lebih baik lagi. Atas segala hormat dan perhatiannya penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya. Semoga dengan tulisan ini, bangsa Indonesia dapat semakin maju dan berkembang.

Depok, 8 Juli 2011

Penulis

**HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI  
TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMIS**

---

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

Nama : Julius C. Barito  
NPM : 0906582684  
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:

“Analisis Yuridis Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Pengelolaan Studi Kasus: Mangga Dua Court Apartemen”

beserta perangkat yang ada. 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 : 8 Juli 2011  
Yang menyatakan

(Julius C. Barito)

## ABSTRAK

Nama : Julius C. Barito  
Program : Magister Kenotariatan  
Judul : Analisis Yuridis Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Atas Tanah Hak Guna Bangunan Yang Berdiri Diatas Tanah Hak Pengelolaan Studi Kasus: Mangga Dua Court Apartemen

Tesis ini membahas mengenai sejauh mana kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam kasus Mangga Dua Court Apartemen, mengingat data yuridis pada Sertipikat Induk Hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Selatan mengalami cacat hukum dikarenakan tidak adanya unsur Hak Pengelolaan yang ditampilkan pada Sertipikat. Penelitian ini dilakukan secara kualitatif dengan metode penelitian normatif dikarenakan menggunakan data sekunder sebagai alat pengumpulan datanya. Permasalahan yang dibahas adalah mengenai hal apa yang harus diperhatikan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli tanah yang berstatus Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) serta bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membantu Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen agar dapat memperpanjang Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) pada Mangga Dua Court Apartemen. Hasil penelitian ini adalah dimana PPAT harus melakukan pengecekan pada Sertipikat Hak atas Tanah baik diatur maupun tidak diatur sebelum melakukan pembuatan Akta Jual Beli untuk menghindari adanya indikasi terdapat Hak Pengelolaan (HPL) pada tanah tersebut. Selain itu, langkah yang dapat digunakan untuk membantu Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen agar dapat memperpanjang tempat tinggalnya adalah melalui beberapa tahap yakni permohonan rekomendasi pemegang Hak Pengelolaan (HPL), melakukan penghapusan hak melalui pembatalan hak, disertai dengan perubahan dengan pencoretan unsur-unsur Hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Court Apartemen untuk diganti dengan Hak atas Tanah yang baru.

Kata kunci: Pejabat Pembuat Akta Tanah, Hak Pengelolaan

## ABSTRACT

Name : Julius C. Barito  
Study Program : Notary Master  
Title : Legal Analysis On The Authority Of Official Land Deed Maker (PPAT) To Create The Deed Of Sale On Right To Built Ground Which Is Standing On The Management Right Ground Case Study: Mangga Dua Court Apartment

This thesis discusses the extent to which the authority of Official Land Deed Maker (PPAT) in the case of Mangga Dua Court Apartment, given juridical data on the parent certificate Right To Built Ground Number 2981/South Mangga Dua disability law because there is no substance of The Management Right Ground which is shown on the certificate. This research was conducted a qualitative study because using secondary data as a means of data collecting. Issues discussed is about what should be considered by Official Land Deed Maker (PPAT) to create The Deed Of Sale on Right To Built Ground which is standing on the Management Right Ground and how did the role of Official Land Deed Maker (PPAT) to assist residents associations of Mangga Dua Court Apartment in order to extend Built Ground which is standing on the Management Right Ground in Mangga Dua Court Apartment. The result of research is Official Land Deed Maker (PPAT) had to check on the Land Right certificate both regulated and unregulated before create The Deed Of Sale to avoid any indication of there was the Management Right Ground on land. Other than that steps can be used to assist residents associations of Mangga Dua Court Apartment in order to extend the residence is through several stages that was need the application recommendations from holders of the Management Right, perform the removal of rights through cancellation rights accompanied by changes to the write off substances of Right To Built Ground Number 2981/South Mangga Dua to be replaced with a new land rights.

Keyword: Official Land Deed Maker, Management Right Ground

## DAFTAR ISI

	<b>Hal</b>
HALAMAN DEPAN.....	i
HALAMAN PERNYATAAN ORISINALITAS.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
KATA PENGANTAR.....	iv
HALAMAN PERNYATAAN PERSETUJUAN PUBLIKASI TUGAS AKHIR UNTUK KEPENTINGAN AKADEMI.....	vii
ABSTRAK.....	viii
ABSTRACT.....	ix
DAFTAR ISI.....	x
<b>BAB 1: PENDAHULUAN .....</b>	<b>1</b>
1.1. Latar Belakang Permasalahan .....	1
1.2. Pokok Permasalahan .....	9
1.3. Metodologi Penelitian .....	9
1.3.1. Bentuk Penelitian .....	9
1.3.2. Tipe Penelitian .....	10
1.3.3. Jenis Data .....	10
1.3.4. Macam-Macam Bahan Hukum .....	11
1.3.5. Alat Pengumpulan Data .....	11
1.3.6. Metode Analisis Data .....	11
1.3.7. Bentuk Hasil Penelitian .....	12
1.4. Sistematika Penulisan .....	12
<b>BAB 2: TINJAUAN UMUM PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERMOHONAN DAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN .....</b>	<b>15</b>
2.1. Hak Pengelolaan Menurut UUPA .....	15
2.2. Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Pengelolaan .....	25
2.3. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) .....	33
2.4. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pendaftaran Tanah .....	46
<b>BAB 3: ANALISIS KASUS .....</b>	<b>62</b>
3.1. Prosedur Yang Harus Diperhatikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Pada Tanah Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan .....	62
3.2. Tindakan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Untuk Membantu Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen Dalam Memperpanjang Kepemilikan Tanahnya .....	82
<b>BAB 4: PENUTUP .....</b>	<b>101</b>
4.1. Simpulan .....	101
4.2. Saran .....	102

<b>DAFTAR REFERENSI .....</b>	<b>105</b>
<b>LAMPIRAN.....</b>	<b>109</b>



# BAB 1

## PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang Permasalahan

Pembangunan proyek rumah tinggal di Propinsi DKI Jakarta kini semakin meluas dan membesar seiring dengan semakin sempitnya lahan yang tersedia. Mengingat hal itu, maka tidak jarang semakin banyak pengusaha perumahan (*property*) yang terus menerus mengembangkan proyek kondominium di berbagai wilayah dalam Propinsi DKI Jakarta. Pengembangan proyek tersebut tentu disetujui oleh pemerintah mengingat semakin tingginya jumlah penduduk yang tinggal dan bekerja dalam wilayah Propinsi DKI Jakarta tersebut.

Pembangunan kondominium tersebut dinilai oleh para pengusaha menjadi sangat dibutuhkan oleh masyarakat yang bermigrasi ke wilayah Propinsi DKI Jakarta, sehingga pada akhirnya kondominium dinilai menjadi salah satu solusi alternatif menyelesaikan masalah kebutuhan tempat tinggal mengingat semakin tingginya jumlah penduduk di Ibukota.<sup>1</sup> Hal ini disebabkan pembangunan kondominium dapat mengurangi penggunaan tanah, membuat ruang-ruang terbuka kota yang lebih lega dan dapat digunakan sebagai suatu cara untuk peremajaan kota bagi daerah yang kumuh. Sistem yang digunakan untuk memenuhi dan memperuntukkan kebutuhan akan tempat tinggal tersebut disebut sistem *condominium*. Sistem ini merupakan suatu sistem pemilikan bangunan dimana pada bangunan tersebut terdapat satuan yang dapat digunakan secara terpisah dan dimiliki secara individu, tetapi terdapat pula pemilikan bersama atas bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.<sup>2</sup>

Namun, semakin tingginya proyek pembangunan kondominium ternyata menimbulkan berbagai permasalahan, khususnya terkait dengan hak atas tanah tempat bangunan kondominium tersebut berdiri. Pada tahun 2006, permasalahan

---

<sup>1</sup>Arie S. Hutagalung, *Kondominium dan Permasalahannya*, Edisi Revisi, (Jakarta: Badan Penerbit FHUI, 2007), hal. 99-100.

<sup>2</sup>A. Ridwan Halim, *Hukum Pemukiman, Perumahan, dan Rumah Susun (Suatu Himpunan Tanya Jawab)*, (Jakarta: Doa dan Karma, 2006), hal. 1.

mengenai hak atas tanah tempat bangunan kondominium berdiri menjadi permasalahan besar yang akhirnya mengundang konflik hingga harus dibawa pada tingkat pengadilan. Permasalahan hak atas tanah tempat berdirinya bangunan Mangga Dua Court Apartemen menjadi berkepanjangan setelah para penghuni yang tinggal di sana dalam kurun waktu yang cukup lama baru mengetahui bahwa tanah yang ditempati kondominium tersebut adalah tanah Hak Pengelolaan dan bukan Hak Guna Bangunan Murni.

Terkait dengan hal itu, para penghuni Mangga Dua Court Apartemen pada saat membeli unit dari PT.Duta Pertiwi Tbk tidak pernah memperoleh informasi dalam bentuk apa pun bahwa tanah bersama Mangga Dua Court Apartemen adalah milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta. Dimana tanah tersebut tentu akan berstatus Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) diatas tanah Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut HPL) milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta. Akan tetapi yang diketahui oleh para pembeli unit pada saat itu, status tanah adalah HGB Murni. Hal ini dibuktikan dengan adanya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), AJB (Akta Jual Beli) dan Sertifikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang ada tidak pernah dituliskan HGB diatas HPL.

Dalam Sertipikat HGB tersebut dikatakan bahwa jangka waktu Hak Atas Tanah berakhir pada tanggal 19 Juli 2008, namun saat perpanjangan HGB pada bulan Juli 2006 baru diketahui bahwa tanah tersebut adalah HGB diatas HPL milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta. Melihat kejadian tersebut, maka akhirnya para penghuni dari Mangga Dua Court Apartemen merasa ditipu oleh PT. Duta Pertiwi, Tbk. terkait dengan status tanah yang diungkapkan secara tidak benar.

Hak pengelolaan yang merupakan hak menguasai dari negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya. Pengertian hak menguasai dari negara adalah kewenangan negara untuk mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah, menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang atau pun badan hukum dengan tanah. Dengan dilimpahkannya sebagian kewenangan tersebut maka pemegang hak pengelolaan dapat memberikan hak guna bangunan

atau hak pakai kepada pihak ketiga dengan suatu perjanjian tertulis.<sup>3</sup> Dengan kata lain, pihak yang memiliki HGB diatas tanah HPL tersebut hanya berwenang mengelola tanah tersebut sehingga setelah HGB tersebut habis masa berlakunya dan tidak diperpanjang, maka harus dikembalikan kepada pemilik HPL.

Pada hakekatnya bilamana ditinjau dari keberadaan status tanah HGB diatas tanah HPL, para pemilik kondominium Mangga Dua Court Apartemen sebagai pemegang sertifikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat mengalihkan haknya atau menjual dan/atau menyerahkan unit rumah susun sebagai agunan kepada pihak ketiga. Selain itu, perpanjangan hak atas tanah bersama juga tidak membuat status hak atas tanah bersama berubah menjadi hak sewa, tapi statusnya tetap HGB di atas tanah HPL.<sup>4</sup> Hal ini berarti seyogyanya tidak diharuskan penerbitan HGB murni atas bangunan kondominium tersebut apabila hendak dilakukan pengalihan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut.

Bilamana seseorang hendak mengetahui asal usul tanah bersama, hal itu dapat dilihat pada kolom catatan pada masing-masing sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dimana tertulis warkah nomor tertentu dan tahun tertentu. Warkah yang dimaksud adalah sertipikat HGB tanah bersama. Adapun keterangan tentang HGB tanah bersama berada di atas tanah HPL, tertulis dalam kolom catatan di sertipikat HGB Tanah Bersama. Pencatatan tersebut dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan sudah sesuai dengan petunjuk teknis pengisian Sertifikat HMSRS berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku Tanah serta Penerbitan Sertipikat HMSRS. Sementara itu, sertipikat hak atas tanah bersama yang menjadi warkah atau dokumentasi riwayat tanah dalam

---

<sup>3</sup>Normansjah, "HGB di atas hak pengelolaan", [http://www.waspada.co.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=145231:hgb-di-atas-hak-pengelolaan-&catid=25:artikel&Itemid=44](http://www.waspada.co.id/index.php?option=com_content&view=article&id=145231:hgb-di-atas-hak-pengelolaan-&catid=25:artikel&Itemid=44), diakses pada tanggal 12 Januari 2011.

<sup>4</sup>Djony Rahajoe, "Tanggapan Soal Tanah HGB diatas Tanah HPL", <http://www.rumahkpr.com/2008/05/mangga-dua-court-apartemen-jakarta-utara-2/>, diakses pada tanggal 3 Januari 2011.

rangka penerbitan sertipikat HMSRS, sejak awal tidak pernah ada dan tidak dapat dialihkan atau diubah haknya oleh pihak pengembang.<sup>5</sup>

Mengenai proses pembelian, sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB), kedua belah pihak yang hendak melakukan tindakan hukum tersebut dalam hal ini PT Duta Pertiwi, Tbk. sebagai penjual dengan para pembelinya telah mengadakan kesepakatan bersama. Namun, kesepakatan tersebut hanya mencakup obyek unit properti yang diperjualbelikan semata, harga, cara pembayaran, dan jadwal serah terimanya. Semua kesepakatan bersama telah dituangkan secara tertulis dalam perjanjian pengikatan jual beli (PPJB). Setelah PPJB yang memuat kesepakatan bersama dibuat, disetujui, dan ditandatangani oleh para pihak, maka selanjutnya dilaksanakan penandatanganan AJB dihadapan pejabat pembuat akta tanah (PPAT). PPAT tidak akan mengesahkan AJB sebelum para pihak (penjual maupun pembeli) dapat memahami, menyetujui segala kondisi jual beli yang tertuang dalam dokumen AJB tersebut.

Terkait dengan pembuatan AJB tersebut, Guru Besar Fakultas Hukum Universitas Indonesia Prof. Boedi Harsono menyatakan bahwa Badan Pertanahan Nasional (BPN) merupakan pihak yang seharusnya bertanggung jawab atas terbitnya sertipikat HGB murni Mangga Dua Court Apartemen.<sup>6</sup> Selain itu pula, mustahil bilamana BPN tidak mengetahui status tanah itu dari awal saat dilakukan jual beli unit Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Menurut Prof. Boedi Harsono salah satu hal yang mudah dilakukan untuk mendeteksi status tanah tersebut adalah mencocokkan sertipikatnya dengan buku tanah yang disimpan di BPN.

BPN sebagai lembaga yang mengawasi ranah pertanahan di tanah air, sudah sepatutnya bertindak mengawasi sengketa pertanahan yang kerap terjadi. Terkait dengan kasus Mangga Dua Court Apartemen tersebut, PT. Duta Pertiwi, Tbk. selaku pengembang (*developer*) merupakan pihak patut dipersalahkan karena sejak awal tidak menginformasikan status tanah Mangga Dua Court Apartemen kepada calon pembeli waktu itu. Selain itu pula, selain pengembang yang merupakan pemilik awal sebelum Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut

---

<sup>5</sup>*Ibid.*

<sup>6</sup>“Saling Sikat di Mangga Dua”, <http://www.rumahkpr.com/2008/05/mangga-dua-court-apartemen-jakarta-utara/>, diakses pada tanggal 12 Januari 2011.

dijual kepada para pembeli, Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) seharusnya juga melakukan pemeriksaan sertipikat tanah tersebut sebelum selanjutnya diberitahukan kepada masyarakat.<sup>7</sup>

Bilamana Mangga Dua Court Apartemen itu berdiri di atas tanah Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka pemilik unit Hak Milik atas Satuan Rumah Susun biasanya akan dibebankan biaya persetujuan atau rekomendasi setiap kali ingin melakukan perpanjangan HGB kepada Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.<sup>8</sup> Biaya tersebut konon bisa mencapai ratusan juta rupiah per unit apartemen. Dengan kata lain, HGB yang berdiri di atas tanah HPL diperpanjang atau diperbaharui dengan didahului dengan permohonan pemegang HGB setelah mendapat persetujuan dari pemegang HPL.

Bilamana ditinjau dari pernyataan Fifi selaku Ketua Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen, bentuk kerugian lainnya adalah tidak ada jaminan dan kepastian hukum untuk menjaminkan sertipikat di atas HPL. Hal ini dikatakannya bahwa pihak Bank terkadang enggan menerima sertipikat tersebut sebagai agunan atau jaminan atas kredit.<sup>9</sup> Selain kurangnya kepercayaan Bank untuk menjadikan sertipikat di atas HPL sebagai agunan, ada pun alasan lain bilamana terjadi *force majeure*, seperti kebakaran dan sebagainya, hak dari para pemilik apartemen menjadi lenyap. Hal tersebut dikarenakan menurut Fifi tidak adanya alas hak atas ruang bangunan dalam sertifikat HGB yang berada di atas HPL Pemerintah Propinsi DKI Jakarta.

Akan tetapi menurut Prof. Boedi Harsono bilamana terjadi *force majeure*, para pemilik apartemen masih berhak atas sertipikat yang dimilikinya. Akan tetapi letak permasalahannya adalah apakah mungkin perusahaan yang memelihara gedung itu membayar ganti rugi atau tidak kepada para pemilik unit apartemen yang memegang sertifikat. Dengan kata lain, segala kewenangan yang ada terkait dengan kepemilikan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari Mangga Dua Court

---

<sup>7</sup>*Ibid.*

<sup>8</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*, PP No. 40 Tahun 1996, LN. No. 58 Tahun 1996, TLN. No. 3643, Pasal 26 ayat (2).

<sup>9</sup>*Loc. Cit.*

Apartemen tersebut seluruhnya masih bergantung pada pengembang yang dalam hal ini adalah PT. Duta Pertiwi, Tbk.

Namun, terlepas dari itu semua permasalahan yang timbul hingga saat ini terletak pada bagaimana seharusnya peranan PPAT yang berwenang membuat Akta Jual Beli pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun Mangga Dua Court Apartemen berusaha menjamin keabsahan sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Utara tersebut. Dalam hal ini, penulis melihat bahwa sekali pun PT. Duta Pertiwi, Tbk. selaku pengembang Mangga Dua Court Apartemen tetap seharusnya PPAT yang membuat Akta Jual Beli untuk penjualan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut harus melakukan pengecekan terlebih dahulu sebelum penandatanganan akta dilakukan.

Bilamana kita membicarakan mengenai hukum pada umumnya, hukum dapat diartikan sebagai keseluruhan kumpulan peraturan-peraturan atau kaedah-kaedah dalam suatu kehidupan bersama. Hukum juga dapat diartikan sebagai keseluruhan peraturan tentang tingkah laku yang berlaku dalam suatu kehidupan bersama, yang dapat dipaksakan pelaksanaannya.<sup>10</sup> Dengan kata lain, hukum dibuat guna mencapai keadilan dalam suatu masyarakat. Hal ini disebabkan masyarakat tentu membutuhkan sarana pengendalian sosial agar mencapai keteraturan di dalam kehidupan. Keteraturan itu tidak mungkin dapat dicapai apabila tidak terdapat nilai-nilai yang ditanamkan secara tegas di dalam masyarakat, sehingga agar penanaman nilai tersebut dapat berjalan dengan optimal dibutuhkan hukum untuk mengatur pengendalian masyarakat tersebut.

Hukum di Indonesia tentunya menganut sistem *Rule of Law* atau pengaturan di dalam hukum. Dalam hal ini, hukum harusnya mampu memberikan pengaturan yang tepat agar negara benar-benar dapat memiliki fungsi yang terbebas dari kesewang-wenangan.<sup>11</sup> Menurut Dicey, *Rule of Law* ini mengandung unsur-unsur yakni adanya Hak Asasi Manusia (HAM) yang dijamin oleh Undang-undang, persamaan kedudukan di muka hukum (*equality before the law*),

---

<sup>10</sup>Sudikno Mertokusumo, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, cet. II, Yogyakarta: Liberty, 1999, hal. 38.

<sup>11</sup>*Ibid.*, hal. 21.

supremasi aturan-aturan hukum dan tidak ada kesewenang-wenangan tanpa aturan yang jelas.<sup>12</sup> Dengan kata lain, hukum yang dibuat dalam suatu negara tetap harus benar-benar menjalankan fungsi yang menciptakan keteraturan di dalam masyarakat. Sehingga hukum itu tentunya harus diarahkan agar kesejahteraan rakyat dapat dicapai setinggi-tingginya.

Emanuel Kant dan Julius Stahl juga mengemukakan konsep *Rule of Law* yang kemudian diterjemahkan dalam konsep Eropa Kontinental menjadi *rechtstaat* (negara hukum) yang di dalamnya terdapat empat unsur yang harus terdapat di dalamnya, yaitu:<sup>13</sup>

1. Adanya pengakuan Hak Asasi Manusia (HAM);
2. Persamaan pemisahan kekuasaan untuk menjamin hak-hak tersebut;
3. Pemerintahan berdasarkan peraturan-peraturan (*wetmatigheid van bestuur*);
4. Adanya Peradilan Tata Usaha Negara.

Bila dilihat dari pendapat yang dikemukakan oleh Emanuel Kant dan Julius Stahl tersebut, maka dalam suatu negara hukum harus terdapat pembatasan-pembatasan dalam kewenangan pemerintah guna memenuhi Hak Asasi Manusia (HAM) dalam suatu negara. Dengan kata lain, setiap kebijakan yang dibuat oleh pemerintah tentu harus memperhatikan kepentingan masyarakat secara umum tanpa adanya perbedaan-perbedaan. Keberadaan Konstitusi di dalam suatu negara yang dalam hal ini Undang-Undang Dasar 1945 haruslah selalu menjadi dasar pembuatan kebijakan hukum oleh pemerintah. Oleh sebab itu, pemerintah dalam membuat keputusan tetap haruslah merujuk kepada Undang-Undang Dasar 1945 dikarenakan di dalamnya memuat konsep-konsep dasar Bangsa Indonesia yang harus dipenuhi.

Meninjau konsep hukum tersebut, maka tepat apabila Prof. Soejono Soekanto dan Prof. Purnadi Purbacaraka menyatakan bahwa esensialia dari

---

<sup>12</sup>Masyhur Effendi, *Hak Asasi Manusia dalam Hukum Nasional dan Internasional*, Jakarta: Ghalia Indonesia, 1994, hal. 32.

<sup>13</sup>*Ibid.*

kaedah hukum adalah mematok. <sup>14</sup> Hal ini berarti kaedah hukum harus menjadi patokan dalam hukum yang berlaku di dalam masyarakat. Di Indonesia sendiri yang menjadi kaedah hukum adalah Undang-Undang Dasar 1945 dan hukum itu sendiri oleh Prof. Soejono dan Prof. Purnadi diartikan sebagai keputusan penguasa dan proses pemerintah. Maka, setiap keputusan penguasa dan proses pemerintah haruslah berpatokan kepada kaedah hukum yang ada di Indonesia dan tidak diperkenankan untuk menyimpang dari kaedah hukum tersebut.

Mengingat hal tersebut, kita mengetahui bahwa PPAT berhak menolak untuk membuat akta apabila sertipikat yang diserahkan tidak sesuai dengan apa yang terdaftar dalam BPN. <sup>15</sup> Hal ini menuntut PPAT berperan aktif dalam proses pembuatan akta PPAT tersebut mengingat akta PPAT merupakan akta otentik dikarenakan dibuat oleh pejabat umum sehingga yang diutamakan bukanlah keberadaan aktanya yang diperuntukkan bagi pendaftaran melainkan kebenaran yang tertuang dalam aktanya tersebut. Artinya setiap kali pembuatan akta hendak dilakukan, maka PPAT seharusnya lebih cermat dalam meneliti setiap dokumen-dokumen yang diberikan kepadanya untuk dibuatkan akta PPAT, sehingga apa yang tertulis benar-benar mengungkapkan kebenaran bukanlah rekayasa atau pun simulasi.

Oleh sebab itu, untuk menjamin kepastian hukum dalam setiap peristiwa hukum jual beli tanah maka penulis hendak mengkaji lebih dalam bagaimanakah peranan PPAT dalam menjamin kepastian hukum apabila melakukan proses jual beli. Hal ini diperlukan mengingat PPAT sebagai pejabat umum tidak seharusnya hanya berwenang membuat akta terkait dengan perbuatan hukum di bidang pertanahan tetapi apa yang dibuatnya juga haruslah benar adalah sesuai dengan kenyataan. Sehingga PPAT tidak dengan serta merta mempercayai apa yang diberikan oleh pihak-pihak yang hendak melakukan perbuatan hukum jual beli tersebut sebelum melakukan pengecekan dan pemeriksaan terlebih dahulu atas tanah yang hendak dialihkan terkait dengan keberadaan letak tanah dari Mangga

---

<sup>14</sup>Soejono Soekanto dan Purnadi Purbacaraka, *Sendi-Sendi Ilmu Hukum*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, 1993, hal. 10.

<sup>15</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*, PP No. 24 Tahun 1997, LN. No. 59 Tahun 1997, TLN. No. 3696, Pasal 39 ayat (1).

Dua Court Apartemen. Selain itu, mengingat adanya sertipikat HGB murni yang telah diterbitkan tersebut maka penulis hendak mengkaji bagaimanakah peranan PPAT dalam membantu para penghuni Mangga Dua Court Apartemen untuk memperpanjang HGB yang berdiri diatas tanah HPL tersebut mengingat sertipikat yang dimilikinya adalah sertipikat HGB murni dan bukan sertipikat HGB diatas tanah HPL.

## **1.2. Pokok Permasalahan**

Agar mencapai hasil yang maksimal dan penulisan yang lebih terarah, penulis merumuskan batasan masalah yang hendak dibahas pada penelitian ini. Permasalahan yang diuraikan dalam penelitian ini difokuskan untuk melihat bagaimanakah peran PPAT dalam melakukan pembuatan Akta Jual Beli tanah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan. Berdasarkan latar belakang permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya, penulis merumuskan beberapa pokok permasalahan yang diuraikan sebagai berikut:

1. Prosedur apa yang seharusnya diperhatikan PPAT sebelum melakukan pembuatan Akta Jual Beli tanah terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan?
2. Tindakan hukum apakah yang dapat dilakukan oleh PPAT apabila hendak membantu pihak Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen dalam memperpanjang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan pada Mangga Dua Court Apartemen?

## **1.3. Metodologi Penelitian**

### **1.3.1. Bentuk Penelitian**

Ditinjau dari disiplin hukum yang mempunyai ruang lingkup yang begitu luas, seorang peneliti dapat memilih jenis penelitian. Penelitian yang hendak dilakukan ini merupakan bentuk penelitian yuridis normatif. Hal ini disebabkan peneliti hendak menelusuri lebih jauh bagaimana ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Pendaftaran Tanah dan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bagaimana seharusnya PPAT menjalankan kewenangannya terkait dengan terjadinya persoalan penerbitan HGB murni pada tanah yang

seharusnya bersertipikat HGB diatas tanah HPL. Dengan kata lain, peneliti akan melakukan penelitian secara sistemik di mana aspek hukum yang hendak dianalisis adalah berupa subyek hukum yakni PPAT, hak dan kewajiban yang terdapat pada PPAT sebagai pejabat umum yang berwenang dalam melakukan pendaftaran tanah atas peristiwa hukum yang berkaitan dengan tanah, peristiwa hukum yang dilakukan baik berupa pembuatan Akta Jual Beli maupun perbuatan hukum lain yang terkait dengan akibat hukum akibat kelalaian PPAT dalam melaksanakan jual beli, hubungan hukum yang telah dilakukan baik secara administratif secara yuridis, maupun obyek hukum yakni berupa sertipikat HGB murni dari Mangga Dua Court Apartemen.

### 1.3.2. Tipe Penelitian

Sesuai dengan permasalahan yang akan diteliti, seorang peneliti dapat memilih tipe penelitian yang akan dipergunakannya. Penentuan tipe penelitian akan membantu peneliti dalam kegiatan pengumpulan dan analisa data. Dalam hal ini, penelitian ini merupakan jenis penelitian preskriptif dan penelitian *problem solution*. Penelitian ini merupakan penelitian preskriptif disebabkan peneliti hendak memberikan jalan keluar atau saran untuk mengatasi permasalahan yang dialami oleh PPAT yang membuat Akta Jual Beli Hak Milik atas Satuan Rumah Susun antara pembeli dengan pengembang Mangga Dua Court Apartemen yaitu PT. Duta Pertiwi, Tbk. yang ternyata memiliki sertipikat yang tidak sesuai dengan keadaan yang sebenarnya. Kemudian penelitian ini juga disebut penelitian *problem solution*, disebabkan pengkajian permasalahan dilakukan untuk memberikan jalan keluar atau saran pemecahan permasalahan pada PPAT yang telah melakukan pembuatan Akta Jual Beli pada unit Mangga Dua Court Apartemen yang turut bertanggung jawab karena membuat akta otentik yang berisikan keterangan yang tidak sebenarnya.

### 1.3.3. Jenis Data

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder sebagai data penelitian. Hal ini disebabkan bahan-bahan yang digunakan adalah berupa bahan kepustakaan maupun hasil wawancara dengan informan sebagai penunjang

bahan kepustakaan. Bahan kepustakaan yang digunakan berupa buku-buku terkait dengan hukum agraria, peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pendaftaran tanah dan juga hukum pertanahan lainnya, maupun dokumen-dokumen berupa Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terkait dengan permasalahan PT. Duta Pertiwi, Tbk. tersebut.

#### 1.3.4. Macam-Macam Bahan Hukum

Penulis menggunakan data sekunder sebagai data utama yang hendak digunakan dalam penyusunan penelitian hukum ini. Dengan kata lain, penulis menggunakan sumber hukum primer, sekunder, dan tersier sebagai data yang diperuntukkan bagi penelitian hukum ini. Sumber primer yang digunakan dalam hal ini adalah Undang-undang dan Peraturan Pemerintah yang terkait dengan hukum pertanahan. Sumber sekunder berupa teori yang dikemukakan oleh ahli, buku-buku hukum agraria, dan juga penelitian yang telah dilakukan sebelumnya. Sumber tersier berupa kamus hukum, di mana penulis hendak menggunakan kamus hukum untuk membantu dalam memahami istilah-istilah yang asing bagi penulis demi kelancaran penelitian hukum ini.

#### 1.3.5. Alat Pengumpulan Data

Dalam penelitian ini akan dilakukan studi dokumen dan wawancara sebagai alat pengumpulan data. Studi dokumen yang hendak dilakukan antara lain mengkaji lebih dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan juga pendapat para ahli hukum agraria dalam buku-buku yang terkait dengan Perseroan Terbatas. Ada pun kajian yang akan dilakukan pada dokumen-dokumen yang diperoleh dari Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat terkait dengan permasalahan yang hendak diteliti dalam penelitian hukum ini.

#### 1.3.6. Metode Analisis Data

Dalam penelitian hukum ini pendekatan yang digunakan adalah pendekatan kualitatif karena peneliti tidak menentukan hasil kajian atas penelitian

dalam bentuk numerik atau jumlah melainkan dari analisa. Dalam hal ini peneliti akan terlebih dahulu menggambarkan keadaan yang ada baik dari sudut pandang PPAT maupun bagaimana berbagai peraturan perundang-undangan terkait dengan Hukum Tanah Nasional mengakomodir permasalahan yang ada serta menentukan langkah yang dapat dilakukan oleh PPAT. Dengan adanya pengkajian tersebut maka peneliti hendak menemukan penyelesaian atas permasalahan yang dialami oleh PPAT yang juga dilibatkan dalam kasus PT. Duta Pertiwi, Tbk. dengan Fifi yang merupakan Ketua Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen berdasarkan peraturan perundang-undangan yang terkait disertai prosedur hukum yang dapat dilakukan oleh PPAT untuk menyelesaikan masalah hukum yang ada.

#### 1.3.7. Bentuk Hasil Penelitian

Penelitian hukum ini dilakukan dengan cara deskriptif analitis. Maka penulis akan melakukan beberapa hal untuk mencapai hasil penelitian yang optimal. Pertama, penulis akan melakukan pemaparan atas pokok permasalahan yang ada sebagai acuan melakukan penelitian. Kedua, penulis melakukan analisis dari pemaparan tersebut dengan menggunakan peraturan perundang-undangan yang terkait disertai dengan wawancara kepada informan meninjau keberadaan pernyataan dan fakta hukum yang dilakukan PPAT dalam membuat Akta Jual Beli Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dimiliki PT. Duta Pertiwi, Tbk. Terakhir, penulis hendak memberikan solusi hukum yang dapat dilakukan oleh PPAT sebagai Pejabat Umum untuk menyelesaikan permasalahan yang dialaminya tersebut.

#### 1.4. Sistematika Penulisan

Bersangkutan dengan sistematika penulisan, penelitian hukum ini disusun dengan cara membagi dalam empat bab, yang mana tiap bab terdapat beberapa sub bab dengan pokok-pokok pembahasan utama yang terkandung dalam bab. Berikut akan diuraikan secara rinci dari keseluruhan tesis ini. Adapun susunannya adalah sebagai berikut:

**BAB 1: PENDAHULUAN**

Bab ini menguraikan latar belakang penulisan di mana berkaitan dengan alasan mengapa penulis mengambil topik dalam penulisan tesis ini, pokok permasalahan yang berkaitan dengan masalah-masalah hukum yang hendak dikaji lebih dalam pada penulisan tesis ini. Serta untuk mendukung pemenuhan data dalam penelitian yang hendak dikaji dalam tesis ini, maka penulis akan mencantumkan metodologi penelitian yang digunakan untuk mencapai akurasi data yang maksimal dalam memecahkan pokok permasalahan yang hendak dibahas. Bagian terakhir pada bab ini adalah sistematika penulisan untuk menguraikan kerangka isi dari tesis ini.

## BAB 2: TINJAUAN UMUM PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERMOHONAN DAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

Pada bab ini akan diuraikan apakah yang dimaksud Hak Pengelolaan sebagaimana diatur dalam ketentuan UUPA. Selain itu ada pula penguraian mengenai permohonan dan penyelesaian dalam hal pemberian Hak Pengelolaan kepada pihak-pihak yang menggunakan tanah tersebut. Dalam hal pemberian Hak Pengelolaan tersebut tentu membutuhkan bantuan dari instansi yang berwenang yakni Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berkenaan dengan kelanjutan penyerahan haknya kepada konsumen. Maka ketentuan bab ini pun juga menguraikan secara lebih mendalam mengenai tugas dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana ternyata dalam Peraturan Jabatan PPAT maupun Peraturan Pemerintah Tentang Pendaftaran Tanah.

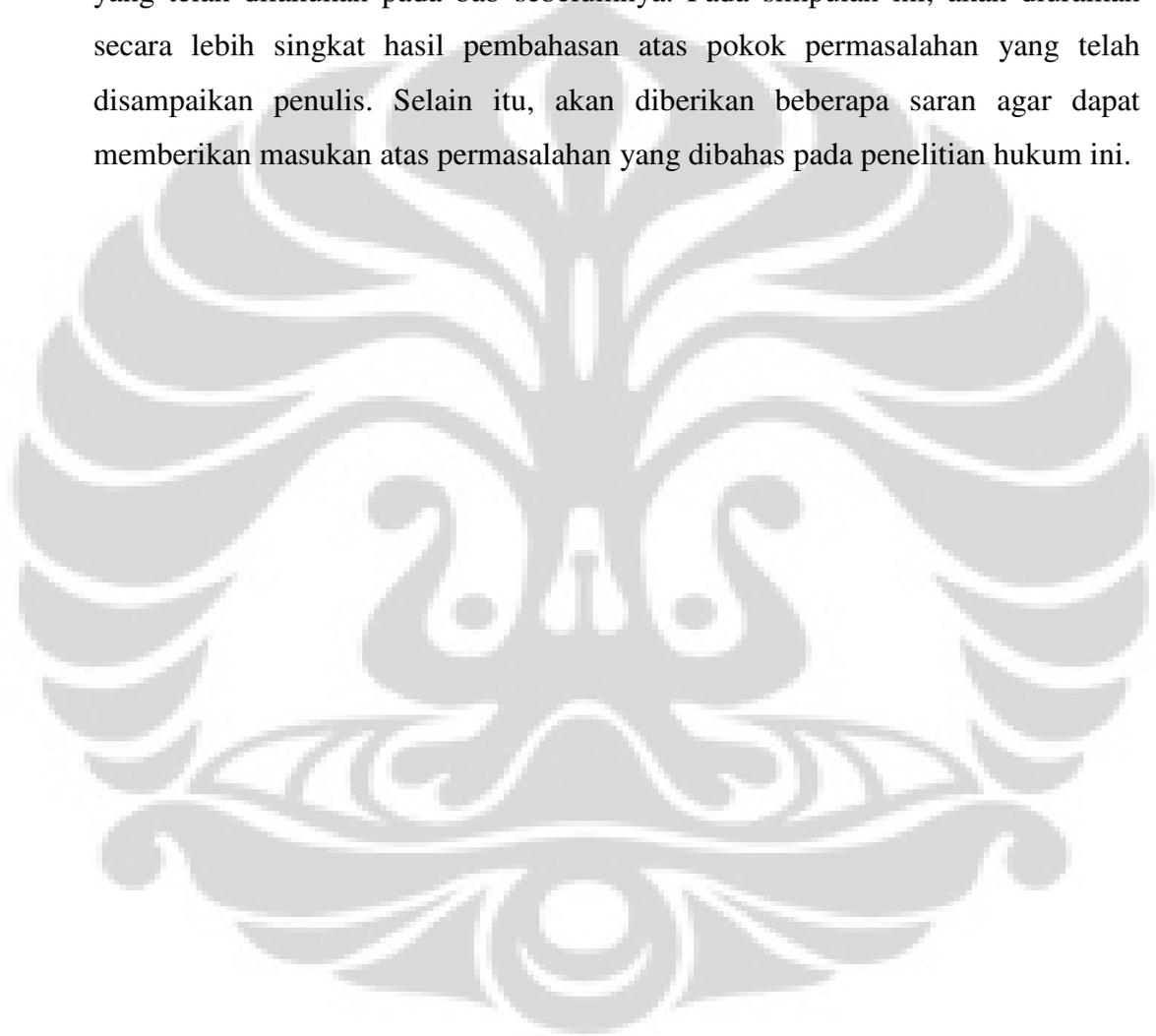
## BAB 3: ANALISIS KASUS

Ketentuan dalam Bab ini akan menguraikan secara lebih dalam analisa penulis terkait dengan pokok permasalahan yang telah diuraikan dalam bab sebelumnya. Dalam hal ini, akan diuraikan prosedur yang harus diperhatikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli pada tanah Hak Guna Bangunan diatas tanah Hak Pengelolaan. Selain itu pula, dalam terjadi permasalahan terkait dengan Hak Pengelolaan tersebut maka penulis juga akan mengkaji tindakan hukum apakah yang dapat dilakukan Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) untuk membantu perhimpunan penghuni Mangga Dua Court Apartemen dalam memperpanjang kepemilikan tanahnya tersebut yang dimana merupakan fokus penelitian dalam tesis ini.

#### BAB 4: PENUTUP

Pada bab ini, akan diuraikan kesimpulan atas pembahasan dan analisis yang telah dilakukan pada bab sebelumnya. Pada simpulan ini, akan diuraikan secara lebih singkat hasil pembahasan atas pokok permasalahan yang telah disampaikan penulis. Selain itu, akan diberikan beberapa saran agar dapat memberikan masukan atas permasalahan yang dibahas pada penelitian hukum ini.



## BAB 2

### TINJAUAN UMUM PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERMOHONAN DAN PEMBERIAN HAK GUNA BANGUNAN DIATAS TANAH HAK PENGELOLAAN

#### 2.1. Hak Pengelolaan Menurut UUPA

Hak atas tanah adalah hak untuk mempergunakan tanahnya saja, sedangkan benda-benda lain di dalam tanah umpamanya bahan-bahan mineral, minyak dan lain-lainnya tidak termasuk.<sup>16</sup> Sebagaimana sudah kita ketahui bahwa dalam ketentuan UUPA secara jelas menyebutkan dalam Pasal 9, bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang boleh mempunyai hubungan yang sepenuhnya dengan air, bumi, dan ruang angkasa.<sup>17</sup> Pasal 9 UUPA tersebut tidak membedakan antara laki-laki dan wanita serta sesama warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan, sama berhak untuk mempunyai hak-hak atas tanah.<sup>18</sup>

Soejono menyebutkan, secara umum pengaturan mengenai hak milik atas tanah dalam UUPA dijumpai dalam bagian III Pasal 20 sampai dengan Pasal 27, yang memuat prinsip-prinsip umum tentang hak milik atas tanah. Adanya ketentuan ini, sebagaimana disebutkan dalam undang-undang ini hanya dimuat pokok-pokoknya saja dari hukum agraria yang baru. Dengan kata lain, UUPA menghendaki hak milik atas tanah diatur lebih lanjut dengan undang-undang tentang hak milik atas tanah.<sup>19</sup> Sedangkan menurut Maria S.W. Sumardjono yang dikatakan hak atas tanah adalah sebagai suatu hubungan hukum didefinisikan sebagai hak atas permukaan bumi yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk menggunakan tanah yang bersangkutan, beserta tubuh bumi dan air serta ruang di atasnya, sekadar diperlukan untuk kepentingan yang langsung

---

<sup>16</sup>K. Wantjik Saleh, *Hak Anda Atas Tanah*, (Jakarta : Ghalia Indonesia, 1985), hal. 15.

<sup>17</sup>AP. Parlindungan, *Konversi Hak-hak Atas Tanah*, (Bandung: CV Mandar Maju, 1990) hal. 6.

<sup>18</sup>K. Wantjik Sale, *Op. Cit.*, hal. 7.

<sup>19</sup>Soejono & Abdurrahman, *Prosedur Pendaftaran Tanah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1995) Hal. 4.

berhubungan dengan penggunaan tanah itu, dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lainnya.<sup>20</sup>

Menurut sistem UUPA, hak tertinggi atas tanah adalah hak bangsa Indonesia sebagai karunia Tuhan. Untuk melaksanakan tugas tersebut, Negara Republik Indonesia diberi wewenang untuk :<sup>21</sup>

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum mengenai bumi, air, dan ruang angkasa.

Hak Negara seperti itu disebut hak menguasai, sehingga berdasarkan pengaturan tersebut, Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat Indonesia berwenang memberikan berbagai hak atas tanah kepada orang perseorangan atau badan hukum. Oleh sebab itu, guna mewujudkan kepastian hukum hak-hak atas tanah, maka perlu diupayakan penyeragaman sesuai dengan hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA. Hak-hak atas tanah yang belum sesuai dengan UUPA harus dikonversi menjadi hak-hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Hak atas tanah memberikan wewenang kepada yang berhak untuk menggunakan atau mengambil manfaat dari tanah yang dihakinya. Selain itu, yang berhak juga dibebani berbagai kewajiban yang berkaitan dengan kepentingan masyarakat. Sudargo Gautama menyebutkan bahwa hak-hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut :<sup>22</sup>

1. Hak milik;
2. Hak guna-usaha;
3. Hak guna-bangunan,

---

<sup>20</sup>Maria S.W. Sumardjono, *Tanah dalam Perspektif hak Ekonomi Sosial dan Budaya*, (Jakarta: Kompas, 2008), hal. 128.

<sup>21</sup>Sri Sayekti, *Hukum Agraria Nasional*, (Bandar Lampung : Universitas Lampung, 2000), hal.20.

<sup>22</sup>Sudargo Gautama, *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*, (Bandung : Penerbit Alumni, 1981), hal. 115.

4. Hak pakai,
5. Hak sewa,
6. Hak membuka tanah,
7. Hak memungut-hasil-hutan,
8. Hak-hak lain yang tidak termasuk dalam hak-hak tersebut di atas yang ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara.

Pada hakekatnya Hak Pengelolaan (selanjutnya disebut dengan HPL) merupakan suatu hak menguasai dari negara dimana kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegang haknya untuk merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah, menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan tugasnya, serta menyerahkan bagian-bagian tanah tersebut kepada pihak ketiga yang dalam hal ini negara bekerja sama dengan pihak ketiga. Sebagaimana ternyata dalam Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (selanjutnya disebut dengan UUPA), HPL dinyatakan dalam bentuk hak menguasai negara yang dimana mengatur wewenang dari negara untuk menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa yang pelaksanaannya dapat dikuasakan kepada pemegangnya.<sup>23</sup> Dalam hal ini menurut hemat penulis dapat dikatakan bahwa HPL dipergunakan oleh pemegang haknya yang dimana pemegang hak bertindak sebagai kuasa dari pemilik tanah HPL tersebut sehingga segala bentuk tindakan yang dilakukan diatas tanah tersebut bukan atas dasar kepemilikan dari pemegang hak tetapi melainkan pemilik dari HPL.

Selain itu dalam ketentuan Pasal 2 ayat (4) UUPA disebutkan bahwa adanya kemungkinan pemberian suatu hak baru yang merupakan suatu delegasi wewenang pelaksanaan hak menguasai negara kepada daerah-daerah otonom dan masyarakat hukum adat. Hal ini berarti bahwa terdapat kemungkinan bagi negara untuk memberikan tanah yang dikuasai negara dalam pengelolaan suatu badan penguasa baik berbentuk Departemen, Jawatan atau Daerah Swatantra untuk dipergunakan bagi pelaksanaan tugasnya masing-masing. Dengan kata lain, penggunaan tanah HPL tersebut tidak dengan serta merta dapat dilakukan. Hal ini

---

<sup>23</sup>Indonesia, *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*, UU No. 5 Tahun 1960, LN. No. 104 Tahun 1960, TLN. No. 2043, Pasal 2.

disebabkan tanah HPL lebih menitik beratkan pada peruntukkan atas tanah tersebut bukan pada pihak siapa yang menjadi pengelola atas tanah tersebut.

Dahulu kala, HPL sering kali disebut *Hak Beheer* yang berarti hak penguasaan (*beheersrecht*) yang diatur pengaturannya dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara. Hak Penguasaan tersebut dapat diberikan kepada suatu kementerian atau jawatan untuk melaksanakan kepentingan tertentu atau diberikan kepada suatu daerah swatantra untuk menyelenggarakan kepentingan daerahnya. Sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara tersebut dikatakan bahwa Daerah Swatantra dapat diberikan penguasaan atas tanah negara dengan tujuan untuk diberikan kepada pihak lain dengan sesuatu hak menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku. Ketentuan Pasal tersebut berarti bahwa apabila penguasaan atas tanah negara yang diberikan kepada Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra tersebut tidak dipergunakan lagi untuk melaksanakan atau menyelenggarakan tugas kepentingannya maka, Kementerian, Jawatan atau Daerah Swatantra tersebut wajib menyerahkan kembali penguasaan atas tanah negara tersebut kepada Menteri Dalam Negeri.

Ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 1953 Tentang Penguasaan Tanah-Tanah Negara pada perkembangannya dikonversi dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan Selanjutnya. *Hak Beheer* setelah diberlakukannya UUPA dikonversi menjadi hak atas tanah menurut hukum tanah nasional.<sup>24</sup> Dengan adanya *Hak Beheer* tersebut maka tanah digunakan oleh instansi pemerintah untuk keperluan sendiri sehingga kemudian dikonversi dengan Hak Pakai. Namun, bilamana tanahnya selain akan digunakan sendiri, ada bagian-bagian dari tanah lainnya akan diserahkan kepada pihak ketiga yang meliputi segi peruntukkan, penggunaan dan jangka waktu serta keuangan, maka *Hak Beheer* dikonversi menjadi HPL.

---

<sup>24</sup>Arie S. Hutagalung, dkk., *Asas-Asas Hukum Agraria*, (Penerbit FHUI: Depok, 2005), hal. 43.

Bilamana ditinjau dari sudut pandang yuridis, maka HPL pertama kali diperkenalkan secara konkrit dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya. Dalam peraturan ini dinyatakan bahwa sepanjang tanah-tanah hanya akan dipergunakan untuk instansi-instansi itu sendiri dikonversi menjadi hak pakai, namun apabila tidak dipergunakan sendiri yang dimaksudkan untuk diberikan dengan sesuatu hak kepada pihak ketiga, maka hak penguasaan tersebut dikonversi menjadi HPL. Lebih lanjut diatur dalam ketentuan Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria Nomor 9 Tahun 1965 Tentang Pelaksanaan Konversi Hak Penguasaan Atas Tanah Negara dan Ketentuan-Ketentuan Tentang Kebijakan-selanjutnya bahwa pemegang HPL diberikan kewenangan untuk :

- a. merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah tersebut;
- b. menggunakan tanah tersebut untuk keperluan pelaksanaan tugasnya;
- c. menyerahkan bagian-bagian dari tanah tersebut kepada pihak ketiga dengan hak pakai yang berjangka waktu 6 (enam) tahun;
- d. menerima uang pemasukan/ganti rugi/atau uang wajib tahunan.

Ada pun pembatasan atas penyerahan kepada pihak ketiga sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Agraria tersebut, yaitu :

- a. Tanah yang luasnya maksimum 1.000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi);
- b. Hanya kepada Warga Negara Indonesia dan Badan-Badan Hukum yang dibentuk menurut Hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia;
- c. Pemberian hak untuk yang pertama kali saja, dengan ketentuan bahwa perubahan, perpanjangan dan penggantian hak tersebut akan dilakukan oleh instansi agraria yang bersangkutan, dengan pada azasnya tidak mengurangi penghasilan yang diterima sebelumnya oleh pemegang hak.

Selanjutnya pengaturan mengenai HPL tersebut diubah dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Hak untuk Keperluan Perusahaan adalah hak yang berisikan wewenang untuk :<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup>Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Hak untuk Keperluan Perusahaan*, Permen No. 5 Tahun 1974, Pasal 3.

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah.

Dalam hal ini yang dimaksud dengan merencanakan adalah membuat dan menyusun suatu rencana tentang peruntukan, dan rencana penggunaan terhadap tanah yang bersangkutan. Hal ini dimaksudkan untuk perwujudan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.<sup>26</sup>

- b. Menggunakan tanah untuk keperluan pelaksanaan usaha sendiri.

Sebagaimana pemegang hak yang diatur dan dilindungi oleh hukum, maka sudah sepatutnya pemegang HPL tersebut berwenang untuk menggunakan tanah itu untuk keperluan pelaksanaan usahanya.<sup>27</sup> Selain itu ada pun pemegang HPL tersebut bewenang pula untuk menuntut agar pihak lain menghormati haknya itu, sehingga pemegang hak dapat meminta perlindungan hukum terhadap gangguan pada saat pemegang hak memanfaatkan haknya tersebut,

- c. Menyerahkan bagian-bagian tanah itu kepada pihak ketiga menurut persyaratan yang ditentukan oleh Pemerintah yang memegang hak itu yang meliputi segi-segi peruntukan, penggunaan, jangka waktu dan keuangannya dengan ketentuan bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat yang berwenang.

Dalam hal ini, pemegang HPL selain berwenang untuk menggunakan haknya tersebut untuk keperluan pelaksanaan usahanya, berwenang pula untuk menyerahkan bagian-bagian dari tanah HPL tersebut kepada pihak ketiga dengan persyaratan-persyaratan tertentu, baik mengenai peruntukan, penggunaan maupun mengenai jangka waktu dan keuangannya. Hal ini berarti bahwa pemberian hak atas tanah kepada pihak ketiga yang bersangkutan dilakukan oleh pejabat-pejabat yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Selain Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 Tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Hak untuk Keperluan Perusahaan, ada pun dalam ketentuan Pasal 1 Peraturan Menteri Dalam Negeri

---

<sup>26</sup>Ramli Zein, *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*, Cet. I, (Jakarta: PT. Rineke Cipta, 1995), hal. 56-57.

<sup>27</sup>*Ibid.*

Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan Hak atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya mengatur hal yang sama. Terkait hal itu, kewenangan tersebut disebut oleh R. Atang Ranoemihardja sebagai kewenangan *publiekrechtelijk* yakni memberikan kewenangan kepada subjeknya (pemerintah atau pemerintah daerah) untuk mengatur :<sup>28</sup>

- a. Rencana penggunaan tanah;
- b. Rencana peruntukkan tanah;
- c. Penyediaan tanah bagi pihak ketiga, yang semestinya hanya dimiliki oleh pemerintah.

Selain kewenangan *publiekrechtelijk* tersebut, ada pula kewenangan lainnya yaitu kewenangan *privaatrechtelijk*, yakni suatu kewenangan untuk membuat perjanjian kepada pihak ketiga untuk kemudian memberikan hak baru kepada pihak ketiga itu dan memungut uang pemasukan oleh pemegang hak pengelolaan tersebut.<sup>29</sup> Hal ini menurut hemat penulis dapat dikatakan bahwa HPL dijadikan sebagai sumber penghasilan bagi pemegangnya disebabkan pihak ketiga yang menjadi pengelola atas tanah yang berdiri diatas tanah HPL tersebut akan membayar uang kepada pemegang HPL sehingga setiap kali hendak menggunakan tanah tersebut maupun memperpanjangnya, pihak ketiga yang menjadi pengelola atas tanah HPL tersebut membayar uang kepada pemegang HPL.<sup>30</sup>

Dengan kata lain, pemegang HPL selain dapat mempergunakan sendiri tanahnya untuk memenuhi kebutuhan masyarakat, pemegang HPL juga diberikan kewenangan untuk memberikan bagian-bagian HPL tersebut kepada pihak ketiga. Hal ini dimaksudkan agar pihak ketiga tersebut dapat mengelola tanah HPL tersebut sesuai dengan peruntukkan yang ditentukan oleh pemegang HPL dan menjadikan tanah HPL tersebut sesuatu hak atas tanah, misalnya Hak Guna

---

<sup>28</sup>R. Atang Ranoemihardja, *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*, Cet. I., (Bandung: Tarsito, 1982), hal. 16.

<sup>29</sup>*Ibid.*

<sup>30</sup>*Ibid.*, hal. 17.

Bangunan (HGB). Sehingga berdasarkan uraian tersebut, Ali Achmad Chomzah mengklasifikasikan bahwa HPL memiliki sifat-sifat sebagai berikut :<sup>31</sup>

1. Hak penguasaan atas tanah negara;
2. Untuk dipergunakan sendiri oleh pemegang hak dan sebagian atas tanah tersebut dapat diberikan kepada pihak ketiga dengan sesuatu hak;
3. Pemegang hak diberikan beberapa wewenang termasuk dapat menerima uang pemasukan dan/atau wajib tahunan;
4. Bilamana jangka waktu hak atas tanah yang diberikan kepada pihak ketiga itu berakhir maka tanah dimaksud kembali kepada penguasaan sepenuhnya dari pemegang HPL yang bebas dari tanggungan;
5. Bilamana sebagian dari HPL tersebut diberikan dengan Hak Milik kepada pihak ketiga, maka dengan sendirinya Hak Milik tersebut menjadi lepas dari HPL dan/atau hapus, sejak Hak Milik tersebut didaftarkan pada kantor pertanahan setempat.

Ada pun Prof. Boedi Harsono menyebutkan bahwa Selain kepada Pemerintah Daerah dan masyarakat-masyarakat hukum adat, pelimpahan pelaksanaan sebagian kewenangan Negara tersebut dapat juga dilakukan kepada apa yang disebut Badan-badan Otorita, Perusahaan-Perusahaan Negara, dan Perusahaan-Perusahaan Daerah, dengan pemberian penguasaan tanah tertentu yang dikenal dengan sebutan Hak Pengelolaan.<sup>32</sup> Hal ini menurut hemat penulis menandakan bahwa negara memberikan kewenangan kepada perusahaan-perusahaan negara maupun daerah untuk selanjutnya mereka memberikan izin kepada perusahaan swasta untuk melakukan pengelolaan atas tanah tersebut setelah memperoleh izin dari badan-badan tersebut. Sehingga dengan demikian perolehan atas tanah HPL harus didahului dengan adanya izin dari pihak pemilik tanah tersebut untuk selanjutnya diperoleh perusahaan swasta tertentu.

---

<sup>31</sup>H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Pertanahan*, Cet. I, (Jakarta: Prestasi Pustaka, 2002), hal 56.

<sup>32</sup>Harsono, *Op. Cit.*, Hal. 275.

Peraturan dasar hukum pertanahan nasional Indonesia yakni UUPA tidak secara spesifik menjelaskan keberadaan tanah HPL tersebut. Akan tetapi, pada penjelasan umum dari UUPA tersirat istilah mengenai HPL tersebut yakni:<sup>33</sup>

“Dengan berpedoman pada tujuan yang disebutkan di atas, Negara dapat memberikan tanah yang demikian kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya.”

Ketentuan inilah yang dipandang oleh Prof. Boedi Harsono bahwa tanah yang diberikan oleh negara tersebut kepada seseorang atau badan-badan dengan sesuatu hak menurut peruntukan dan keperluannya disamakan dengan HPL. Selanjutnya pada ketentuan Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun hal ini ditegaskan eksistensinya yang berbunyi :<sup>34</sup>

“Penyelenggaraan pembangunan yang membangun rumah susun di atas tanah yang dikuasai dengan hak pengelolaan, wajib menyelesaikan status hak guna bangunan di atas hak pengelolaan tersebut sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku sebelum menjual satuan rumah susun yang bersangkutan.

Hal ini pun menunjukkan bahwa ketentuan UUPA sebagaimana diuraikan sebelumnya menjelaskan secara lebih konkrit dalam praktek perkembangan rumah susun di Indonesia. Mengingat untuk memenuhi kebutuhan rumah tinggal di Indonesia, fungsi dan peranan dari rumah susun sangat diperlukan sehingga pemerintah sebagai pemilik tanah tentu berwenang untuk memberikan tanah miliknya untuk dikelola oleh perusahaan yang membangun rumah susun agar peruntukannya berguna bagi masyarakat.

Hak pengelolaan atas tanah negara diberikan kepada perusahaan pembangunan perumahan yang seluruh modalnya berasal dari Pemerintah atau Pemerintah Daerah. Apabila pembangunan rumah susun atau kondominium dilakukan di atas tanah dengan HPL, penyelenggara pembangunan wajib

---

<sup>33</sup>UU No. 5 Tahun 1960, *Op. Cit.*, Penjelasan Umum.

<sup>34</sup>Indonesia, *Undang-undang Tentang Rumah Susun*, UU No.16 Tahun 1985, LN. No. 75 Tahun 1985, TLN. 3318, Pasal 7 ayat (2)

menyelesaikan status Hak Guna Bangunan (selanjutnya disebut HGB) atau Hak Pakai, dan menentukan batas status tanah yang bersangkutan. Pemberian status HGB baru sudah selesai sebelum Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (selanjutnya disebut HMSRS) atas kondominium tersebut dijual.<sup>35</sup>

Adanya persyaratan untuk menyelesaikan status HGB tersebut dilakukan untuk melindungi para pembeli satuan rumah susun yang nantinya akan bertindak sebagai penghuni dari kondominium tersebut. Peranan penyelenggara pembangunan yang dalam hal ini sering kali dikenal dengan sebutan *developer* sangatlah penting berkenaan dengan pembangunan, pemilikan, penghunian serta pengelolaan rumah susun. Terkait dengan hal itu, peraturan perundang-undangan mengenai rumah susun, banyak ketentuan pasal yang menunjuk pada asumsi bahwa pihak yang memiliki tanah tempat dari rumah susun atau kondominium tersebut dibangun adalah sama dengan pihak penyelenggara pembangunan.

HPL itu sendiri dalam sistematika hak-hak penguasaan atas tanah tidak dimasukkan dalam golongan hak-hak atas tanah. Pemegang HPL memang mempunyai kewenangan untuk menggunakan tanah yang dihaki bagi keperluan usahanya.<sup>36</sup> Tetapi itu bukan tujuan pemberian hak tersebut kepadanya. Tujuannya adalah bahwa tanah yang bersangkutan disediakan bagi penggunaan oleh pihak-pihak lain yang memerlukan. Dalam penyediaan dan pemberian tanah itu pemegang haknya diberi kewenangan untuk melakukan kegiatan yang merupakan sebagian kewenangan Negara.

Bagian-bagian tanah Hak Pengelolaan tersebut dapat diberikan kepada pihak lain dengan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, atau Hak Pakai. Pemberiannya dilakukan oleh Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang berwenang, atas usul pemegang Hak Pengelolaan yang bersangkutan. Sebagaimana halnya dengan tanah Negara, selama dibebani hak-hak atas tanah tersebut HPL yang bersangkutan tetap berlangsung. Setelah jangka waktu HGB

---

<sup>35</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*, PP No. 4 Tahun 1988, LN. No. 7 Tahun 1988, TLN. No. 3372, Pasal 38.

<sup>36</sup>Harsono, *Op. Cit.*, Hal. 277.

atau HP yang dibebankan berakhir, tanah yang bersangkutan akan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang HPL.<sup>37</sup>

Ditinjau dari uraian tersebut diatas, semakin jelas bahwa HPL tidak dapat dimiliki melainkan dikelola sesuai peruntukannya oleh pihak yang diberikan kuasa oleh pemegang HPL. Hal ini ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai dimana dikatakan bahwa Hak Pengelolaan adalah Hak Menguasai dari Negara yang kewenangan pelaksanaannya sebagian dilimpahkan kepada pemegangnya.<sup>38</sup> Ketentuan ini pun dapat dipertegas dengan adanya larangan untuk menjaminkan HPL sebagaimana ternyata dalam Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan. Hal ini dikarenakan tanah HPL sekalipun didaftar dan diterbitkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya, tidak dapat dipindahtangankan yang tentu tidak mungkin dapat dijadikan sebagai objek jaminan utang dikarenakan HPL merupakan Hak Menguasai Negara.

## **2.2. Permohonan Dan Penyelesaian Pemberian Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan**

Terkait dengan diberlakukannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, maka mekanisme Pendaftaran HPL menjadi diatur menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Selain itu ketentuan mengenai Pendaftaran Tanah diatur pula di dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Terkait dengan pemberian atas HPL terdapat pengaturan yang lebih spesifik yakni dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

---

<sup>37</sup>Indonesia, *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya*, Permen Dagri No. 1 Tahun 1977, Pasal 10.

<sup>38</sup>PP No. 40 Tahun 1996, *Op. Cit.*, Pasal 1 butir 2.

Dengan diberlakukannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 tersebut, maka mencabut berlakunya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977. Dalam ketentuan Pasal 4 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan ditegaskan bahwa dalam hal tanah yang dimohon merupakan Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukkan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.

Secara prosedural, menurut ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara dikatakan bahwa tanah HGB atas tanah HPL diberikan dengan suatu keputusan Pemberian Hak oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya berdasarkan usul dari pemegang HPL.<sup>39</sup> Hal ini berarti pemegang HPL akan memberikan surat atau catatan yang berisikan persetujuan pemegang HPL untuk memberikan izin pengelolaan tanah tersebut kepada pihak ketiga. Dengan kata lain HGB ini terjadi sejak keputusan pemberian hak yang diberikan oleh pemegang HPL tersebut didaftarkan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya setempat untuk selanjutnya dicatat dalam Buku Tanah. Hal ini diperuntukkan bagi pemenuhan tanda bukti hak diterbitkannya sertipikat Hak Guna Bangunan, sebagaimana dimaksud dalam Ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai.<sup>40</sup>

Berdasarkan ketentuan tersebut penulis melihat bahwa ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan tidak sepenuhnya mampu mengakomodir

---

<sup>39</sup>Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara*, PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999, Pasal 4.

<sup>40</sup>PP No. 40 Tahun 1996, *Op. Cit.*, Pasal 22.

kepentingan pihak-pihak yang hendak memohonkan HGB diatas tanah HPL. Oleh sebab itu, pengaturan mengenai permohonan tanah HGB diatas tanah HPL tersebut selanjutnya tetap mengacu pada ketentuan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya. Dalam ketentuan tersebut dikatakan bahwa setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah HPL kepada pihak ketiga oleh pemegang HPL, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang HPL dan pihak ketiga yang bersangkutan yang memuat:<sup>41</sup>

1. Identitas pihak-pihak yang bersangkutan;
2. Letak, batas-batas dan luas tanah yang dimaksud;
3. Jenis penggunaannya;
4. Hak atas tanah yang dimintakan untuk diberikan kepada pihak ketiga yang bersangkutan dan keterangan mengenai jangka waktunya serta kemungkinan untuk memperpanjangnya, dalam hal ini merupakan tanah HGB;
5. Jenis-jenis bangunan yang akan didirikan di atasnya dan ketentuan mengenai pemilikan bangunan-bangunan tersebut pada berakhirnya hak tanah yang diberikan;
6. Jumlah uang pemasukan dan syarat-syarat pembayarannya;
7. Syarat-syarat lain yang dipandang perlu.

Ketentuan yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya tidak diatur secara konkrit dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Hal ini menurut hemat penulis disebabkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas

---

<sup>41</sup>Permen Dagri No. 1 Tahun 1977, *Op. Cit.*, Pasal 3.

Tanah Negara dan Hak Pengelolaan hanya menjelaskan pada ketentuan Pasal 4 ayat (2) bahwa :

“Dalam hal tanah yang dimohon merupakan tanah Hak Pengelolaan, pemohon harus terlebih dahulu memperoleh penunjukan berupa perjanjian penggunaan tanah dari pemegang Hak Pengelolaan.”

Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, pihak pemohon HPL tidak dapat mengetahui hal-hal apa saja yang harus dimasukkan dalam perjanjian antara pemohon HPL dengan pemegang HPL, untuk itu penulis meninjau bahwa perlu mengikuti ketentuan sebagaimana tercantum dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya tersebut.

Dalam hal ini setelah pihak ketiga memperoleh penunjukan atau penyerahan dari pemegang HPL, maka yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan HGB tersebut dengan perantaraan pemegang HPL. Selanjutnya pemegang HPL berkewajiban untuk melengkapi berkas permohonan tersebut dan meneruskannya kepada Menteri Dalam Negeri atau Gubernur Kepala Daerah yang bersangkutan (dalam hal ini sekarang adalah Kepala Badan Pertanahan Nasional melalui Kantor Pertanahan setempat), disertai dengan usul-usul tentang syarat-syarat yang harus ditaati oleh penerima hak.

Terkait dengan pemberian HPL tersebut, ada pun dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan diatur pihak-pihak yang dapat diberikan HPL yang dalam hal ini dapat diberikan sepanjang sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya berkaitan dengan pengelolaan tanah. adalah sebagai berikut :<sup>42</sup>

- a. Instansi Pemerintah termasuk Pemerintah Daerah;
- b. Badan Usaha Milik Negara;

---

<sup>42</sup>Indonesia, *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*, PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, Pasal 67.

- c. Badan Usaha Milik Daerah;
- d. PT. Persero;
- e. Badan Otorita;
- f. Badan-badan hukum Pemerintah lainnya yang ditunjuk pemerintah.

Setiap pihak yang hendak mengajukan permohonan untuk menggunakan atau mengelola tanah HPL tersebut harus terlebih dahulu mengajukan permohonan Hak Pengelolaan secara tertulis kepada salah satu instansi tersebut diatas yang dimana menjadi penguasa atas tanah HPL yang hendak digunakan. Selanjutnya, permohonan Hak Pengelolaan sekurang-kurangnya memuat:<sup>43</sup>

1. Keterangan mengenai pemohon, yang dalam hal ini meliputi nama badan hukum, tempat kedudukan, akta atau peraturan pendiriannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. Bukti pemilikan dan bukti perolehan tanah berupa sertipikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah, pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau bukti perolehan tanah lainnya;
  - b. Letak, batas-batas dan luasnya yang dimana harus meliputi Surat Ukur atau Gambar Situasi sebutkan tanggal dan nomornya;
  - c. Jenis tanah baik berupa tanah pertanian maupun tanah non pertanian;
  - d. Rencana penggunaan tanah;
  - e. Status tanahnya baik tanah hak maupun tanah Negara.
3. Keterangan lain yang diperlukan adalah sebagai berikut :
  - a. Keterangan mengenai jumlah bidang, luas dan status tanah- tanah yang dimiliki oleh pemohon, termasuk bidang tanah yang dimohon;
  - b. Keterangan lain yang dianggap perlu.

Permohonan HPL sebagaimana dimaksud diatas yang harus diajukan secara tertulis, selanjutnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan yang daerah kerjanya meliputi tanah HPL yang dimohonkan oleh pemohon HPL

---

<sup>43</sup>*Ibid.*, Pasal 68.

dilampiri dengan dokumen-dokumen pendukung yang diperlukan guna menerbitkan sertifikat hak atas tanah pada tanah HPL tersebut:<sup>44</sup>

- a. Foto copy identitas permohonan atau surat keputusan pembentukannya atau akta pendirian perusahaan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Rencana pengusahaan tanah jangka pendek dan jangka panjang;
- c. Izin lokasi atau surat izin penunjukan penggunaan tanah atau surat izin pencadangan tanah sesuai dengan Rencana tata ruang Wilayah;
- d. Bukti pemilikan dan atau bukti perolehan tanah berupa sertifikat, penunjukan atau penyerahan dari pemerintah pelepasan kawasan hutan dari instansi yang berwenang, akta pelepasan bekas tanah milik adat atau surat-surat bukti perolehan tanah lainnya;
- e. Surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait apabila diperlukan;
- f. Surat ukur apabila ada.
- g. Surat pernyataan atau bukti bahwa seluruh modalnya dimiliki oleh pemerintah.

Setelah berkas permohonan diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan yang wilayah kerjanya meliputi tanah HPL dimaksud maka ada pun mekanisme yang akan dilakukan dimana Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan Hak Pengelolaan dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Dalam hal tanah yang dimohon belum ada surat ukurnya. Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada kepala Seksi Pengukuran Dan Pendaftaran Tanah untuk mempersiapkan surat ukur atau melakukan pengukuran. Selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan memerintahkan kepada:

- a. Kepala Seksi Hak Atas Tanah atau petugas yang ditunjuk untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang sudah terdaftar, sepanjang data yuridis dan data fisiknya telah cukup untuk mengambil

---

<sup>44</sup>*Ibid.*, Pasal 69.

keputusan yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah (*konstatering Rapport*);

- b. Tim Penelitian Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah yang belum terdaftar yang dituangkan dalam berita acara;
- c. Panitia Pemeriksa Tanah untuk memeriksa permohonan hak terhadap tanah selain yang diperiksa, yang dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Tanah.

Dalam hal data yuridis dan data fisik belum lengkap Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapinya. Setelah permohonan telah memenuhi syarat. Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi disertai pendapat dan pertimbangannya. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi memerintahkan kepada Kepala Bidang Hak-hak Atas Tanah untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian;
2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi meneliti kembali kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan dan memeriksa kelayakan permohonan HPL tersebut untuk diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah permohonan telah memenuhi syarat, Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi yang bersangkutan menyampaikan berkas permohonan tersebut kepada Menteri (dalam hal ini Kepala Badan Pertanahan Nasional) disertai pendapat dan pertimbangannya. Setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan, Kepala Badan Pertanahan Nasional memerintahkan kepada Pejabat yang ditunjuk untuk:

1. Mencatat dalam formulir isian;

2. Memeriksa dan meneliti kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Wilayah yang bersangkutan untuk melengkapinya.

Menteri meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon dengan memperhatikan pendapat dan Pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi dan selanjutnya memeriksa kelayakan permohonan tersebut dapat atau tidaknya dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Kepala Badan Pertanahan Nasional menerbitkan keputusan pemberian HPL atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya.

Keputusan pemberian atau penolakan pemberian HPL disampaikan kepada pemohon melalui surat tercatat atau dengan cara lain yang menjamin sesampainya keputusan tersebut kepada yang berhak.<sup>45</sup> Dalam hal ini pemberian hak secara umum ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. Pemberian hak secara umum tersebut merupakan pemberian hak atas sebidang tanah yang memenuhi kriteria tertentu kepada penerima hak yang memenuhi kriteria tertentu yang dilakukan dengan satu penetapan pemberian hak.

Apabila pemberian HGB diatas tanah HPL tersebut telah dikabulkan dan dicantumkan dalam Buku Tanah, maka pemohon HPL dapat mempergunakan tanah tersebut layaknya tanah HGB sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Dan Hak Pakai. Setelah jangka waktu HGB yang diberikan kepada pemohon HPL berakhir, maka tanah yang bersangkutan kembali ke dalam penguasaan sepenuhnya dari pemegang HPL yang bersangkutan.

Tanah HGB diatas tanah HPL dapat diperpanjang atau diperbaharui atas permohonan dari pemegang HGB (dalam hal ini pemohon HPL). Akan tetapi berbeda dengan perpanjangan atau pembaharuan HGB murni (di atas tanah Negara) yang harus memenuhi syarat antara lain :

---

<sup>45</sup>*Ibid.*, Pasal 75.

1. Tanahnya masih dipergunakan dengan baik sesuai dengan keadaan, sifat dan tujuan pemberian hak tersebut;
2. Syarat-syarat pemberian hak tersebut dipenuhi dengan baik oleh pemegang hak;
3. Pemegang hak masih memenuhi syarat sebagai pemegang hak;
4. Tanah tersebut masih sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah yang bersangkutan.

Dalam hal ini, untuk memperoleh perpanjangan atau pembaharuan HGB diatas tanah HPL, pemegang HGB harus memperoleh persetujuan terlebih dahulu dari pemegang HPL. Dalam hal ini persetujuan tersebut harus diperoleh pemegang HPL sebagai persyaratan yang harus dipenuhi dalam proses perpanjangan atau pembaharuan HGB dimaksud di Kantor Pertanahan setempat. Demikian pula halnya apabila dilakukan peralihan maupun penjaminan atas HGB diatas tanah HPL juga harus memperoleh persetujuan dari pemegang HPL. Sehingga apabila persetujuan tersebut tidak diperoleh, maka proses perpanjangan atau pembaharuan HGB dimaksud tidak akan dapat dilaksanakan, dan tanahnya kembali ke dalam penguasaan pemegang HPL.

### **2.3. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

Pengaturan tugas dan kewenangan dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur secara khusus dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pada hakekatnya, PPAT tersebut 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. Dalam hal ini sebagaimana diatur menurut ketentuan dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata dimana dikatakan bahwa :<sup>46</sup>

“Suatu akta otentik ialah suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang-undang, dibuat oleh atau di hadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat di mana akta dibuatnya.”

---

<sup>46</sup>R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, cet. XXVI, Jakarta: PT. Pradnya Paramita, 1994, Pasal 1868.

Dalam hal ini berarti bahwa setiap akta yang dibuat oleh PPAT merupakan sebuah akta yang kebenarannya diakui dan memiliki pembuktian yang sempurna. Sehingga setiap perbuatan hukum yang berkaitan dengan tanah dan diuraikan dalam akta PPAT maka perbuatan hukum tersebut sah dilaksanakan menurut hukum. Dalam hal ini, Prof. Boedi Harsono mengatakan bahwa PPAT mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu membuat akta peralihan hak atas tanah. Tanpa bukti berupa akta PPAT, maka Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftarkan perbuatan hukum yang bersangkutan.<sup>47</sup>

Berdasarkan ketentuan Pasal 1 butir 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) bahwa Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Ketentuan tersebut ditegaskan pula oleh Mariam Darus Badruzaman dikatakan bahwa akta PPAT tidak hanya semata-mata sebagai alat bukti untuk melakukan pendaftaran akan tetapi juga menjadi syarat mutlak adanya perjanjian penyerahan.<sup>48</sup> Dengan kata lain, setiap akta PPAT yang ditandatangani menunjukkan bahwa telah terjadi penyerahan atas objek berupa tanah secara sah dan pasti. Ada pun ketentuan dalam Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah ditegaskan bahwa otentisitas dari akta PPAT memiliki 2 (dua) fungsi, yaitu :

1. Sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun;
2. Sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Secara keseluruhan, akta PPAT dibuat untuk keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) di samping penyerahan secara nyata (*feitelijk*

---

<sup>47</sup>Boedi Harsono, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, (Jakarta: Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No.6 Tahun XXV), hal. 478

<sup>48</sup>Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*, Cet. III., (Jakarta: Sinar Grafika, 2009), hal. 84.

*levering*). Sehingga dapat dikatakan bahwa akta PPAT dapat dikatakan sah apabila perbuatan hukum yang dilakukan tersebut memuat hal-hal yang bersifat yuridis dan dapat dipertanggung jawabkan secara hukum. Kewajiban menyerahkan surat bukti milik atas tanah yang dijual sangatlah penting, hal ini diatur secara tegas dalam Kitab Undang-undang Hukum Perdata yaitu :

“Kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada.”<sup>49</sup>

Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, peralihan tanah dan benda-benda di atasnya dilakukan dengan akta PPAT. Peralihan tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yaitu penyerahan yang harus dilakukan harus memenuhi formalitas Undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang ditetapkan, menggunakan dokumen, serta dibuat oleh/dihadapan PPAT.<sup>50</sup> Dengan kata lain, guna mewujudkan adanya suatu kepastian hukum dalam setiap peralihan hak atas tanah, maka Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah sebagai peraturan pelaksana dari UUPA menegaskan bahwa setiap peralihan hak atas tanah, setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT.<sup>51</sup>

Terkait dengan pengangkatannya, PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri yang dalam hal ini adalah Menteri Negara Agraria yang kini kewenangannya diambil alih oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.<sup>52</sup> Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan

---

<sup>49</sup>R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, Pasal 1482.

<sup>50</sup>Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan*, Cet. I., (Bandung: Citra Aditya Bakti, 1994), hal. 55-56.

<sup>51</sup>Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, (Bandung: Alumni, 1997) hal. 23.

<sup>52</sup>Indonesia, *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, PP No. 37 Tahun 1998, LN. No. 52 Tahun 1998, TLN. No. 3746, Pasal 5 ayat (1).

kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya yang dalam hal ini pada wilayah Kabupaten/Kotamadya. Hal ini berarti bahwa sekali pun Notaris merangkap jabatannya sebagai PPAT akan tetapi wilayah kerjanya berbeda, dimana Notaris menurut ketentuan Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Jabatan Notaris memiliki daerah kerja Propinsi, tetapi ketika ia menjalankan jabatannya sebagai PPAT maka daerah kerjanya hanya terbatas pada Kabupaten/Kotamadya tempat ia ditempatkan.<sup>53</sup>

Apabila suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya dipecah menjadi 2 (dua) atau lebih wilayah Kabupaten/Kotamadya, maka dalam waktu 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-Undang tentang pembentukan Kabupaten/Kotamadya daerah Tingkat II yang baru PPAT yang daerah kerjanya adalah Kabupaten/Kotamadya semula harus memilih salah satu wilayah Kabupaten/Kotamadya sebagai daerah kerjanya. Dalam hal ini PPAT yang memilih daerah kerjanya tersebut harus menyerahkan protokol PPAT yang bukan menjadi daerah kerjanya lagi kepada PPAT yang lain yang ditunjuk dalam kurun waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak penetapan wilayah kerja yang baru.<sup>54</sup> Apabila pemilihan tersebut tidak dilakukan pada waktunya, dengan demikian daerah kerja PPAT yang bersangkutan hanya meliputi wilayah Kabupaten/Kotamadya letak Kantor PPAT yang bersangkutan.

Dalam hal pemecahan wilayah tersebut bilamana Kantor Pertanahan untuk wilayah pemekaran masih merupakan kantor perwakilan, maka PPAT yang memilih daerah kerja asal atau daerah kerja pemekaran masih dapat melaksanakan pembuatan akta yang meliputi wilayah Kantor Pertanahan sebelumnya dalam kurun waktu paling lama 1 (satu) tahun sejak diundangkannya Undang-undang pembentukan kabupaten/kotamadya yang baru. Dalam hal ini PPAT yang memilih daerah kerja di wilayah yang terkena pemekaran tersebut, berwenang membuat

---

<sup>53</sup>*Ibid.*, Pasal 12 ayat (1).

<sup>54</sup>Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Tentang Perubahan Atas 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 6 ayat (2a).

akta di daerah kerja sebelumnya sepanjang Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kotamadya pemekaran belum terbentuk.<sup>55</sup>

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat tertentu sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus. Terkait dengan penunjukkan tersebut, maka daerah kerja dari PPAT Sementara dan PPAT Khusus pun juga berbeda dengan PPAT yang diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, dimana daerah kerja PPAT Sementara dan PPAT Khusus meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya.<sup>56</sup>

PPAT Sementara merupakan Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Dalam hal ini yang dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Camat atau Kepala Desa di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Dalam hal ini, PPAT masih dapat membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum layaknya PPAT yang diangkat berdasarkan Surat Keputusan Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun di wilayah kerjanya yang dalam hal ini dapat berupa kecamatan atau pun desa/kelurahan.<sup>57</sup>

PPAT Khusus merupakan pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu. Dalam hal ini yang ditunjuk sebagai PPAT Khusus adalah Kepala Kantor Pertanahan dalam rangka untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara

---

<sup>55</sup>*Ibid.*, Pasal 6 ayat (4).

<sup>56</sup>PP No. 37 Tahun 1998, *Op. Cit.*, Pasal 5 ayat (2).

<sup>57</sup>Indonesia, *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Per. KBPN No. 1 Tahun 2006, Pasal 3 ayat (2).

sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri. Oleh sebab itu, kewenangannya hanya terbatas membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.<sup>58</sup> Dalam hal ini penulis memandang bahwa apabila PPAT Khusus hanya ditugaskan untuk membuat akta pemasukkan dalam perusahaan (inbrenng) dalam penunjukannya, maka ia tidak dapat membuat akta lain di luar akta pemasukkan dalam perusahaan (inbrenng) tersebut. Dengan kata lain, kewenangannya sangat terbatas pada tugas yang diberikan oleh pemerintah atas jabatannya tersebut dan tidak dapat membuat akta otentik yang lain daripada yang ditentukan layaknya PPAT yang diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia.

Setiap PPAT yang telah mengambil sumpah jabatan dihadapan Kepala Kantor Pertanahan tempat wilayah kerjanya, dalam waktu 1 (satu) bulan setelah pengambilan sumpah jabatan, PPAT wajib melaksanakan kewenangan sebagai berikut :<sup>59</sup>

1. 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;
2. Melaksanakan jabatannya secara nyata.

Dalam menjalankan jabatannya, PPAT wajib berkantor di 1 (satu) kantor dalam daerah kerjanya baik berdasarkan pengangkatan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia maupun penunjukannya dari instansi pemerintah yang menunjuknya. Sebagaimana diketahui bahwa PPAT merangkap jabatan pula sebagai Notaris, maka dalam melaksanakan tugas dan jabatannya, PPAT juga harus berada di tempat yang sama dimana ia menjalankan tugas dan kewenangannya sebagai Notaris. Selain itu, PPAT juga tidak dibenarkan membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak di luar

---

<sup>58</sup>*Ibid.*, Pasal 3 ayat (3).

<sup>59</sup>PP No. 37 Tahun 1998, *Op. Cit.*, Pasal 19 jo. Pasal 15.

dan atau di dalam daerah kerjanya dengan maksud menawarkan jasa kepada masyarakat.<sup>60</sup>

Kantor PPAT wajib dibuka pada setiap hari kerja kecuali hari libur resmi dengan jam kerja paling sedikit sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat. Bilamana dianggap perlu, maka PPAT dapat membuka kantornya di luar jam kerja yang sama dengan jam kerja Kantor Pertanahan setempat guna memberikan pelayanan pembuatan akta kepada masyarakat. Namun, dalam hal PPAT sedang melaksanakan cuti dan tidak menunjuk PPAT Pengganti, maka kantor PPAT wajib dibuka pada setiap hari kerja guna melayani masyarakat terkait dengan tugas sebagai berikut :<sup>61</sup>

- a. Pemberian keterangan kepada masyarakat terkait dengan peralihan maupun pembebanan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun;
- b. Memberikan salinan akta peralihan maupun pembebanan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun yang tersimpan sebagai protokol PPAT.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum yang dimaksud adalah sebagai berikut :<sup>62</sup>

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;

---

<sup>60</sup>Per. KBPN No. 1 Tahun 2006, *Op. Cit.*, Pasal 46.

<sup>61</sup>*Ibid.*, Pasal 47 ayat (3).

<sup>62</sup>PP No. 37 Tahun 1998, *Op. Cit.*, Pasal 2 ayat (2).

7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Pada hakekatnya, PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum pada Hak atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Akan tetapi dalam hal pembuatan 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.<sup>63</sup> Hal ini disebabkan belum tentu semua objek yang dimasukkan dalam pembuatan akta tersebut berada dalam satu daerah kerja PPAT tersebut, sehingga apabila salah satu objek terdapat dalam daerah kerjanya maka akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama tetap sah.

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang dalam hal ini sesuai dengan formulir yang dapat diambil di setiap Kantor Pertanahan daerah kerja PPAT.<sup>64</sup> Sehingga berdasarkan ketentuan tersebut, maka bentuk akta PPAT di setiap daerah kerja adalah sama sebagaimana yang ditetapkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Sehingga apabila setiap perbuatan hukum yang menjadi kewenangan PPAT tidak dibuat pada akta selain yang ditetapkan tersebut, maka perbuatan hukum tersebut dianggap mengalami cacat hukum dan untuk itu batal demi hukum. Dalam hal ini, akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya.<sup>65</sup> Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan data yang benar serta didukung dengan dokumen yang sesuai.

Terkait dengan penomoran aktanya, penomoran akta PPAT berbeda dengan akta Notaris. Hal ini disebabkan semua jenis akta PPAT diberi satu nomor

---

<sup>63</sup>*Ibid.*, Pasal 4 ayat (2).

<sup>64</sup>*Ibid.*, Pasal 21 ayat (1).

<sup>65</sup>Per. KBPN. No. 1 Tahun 2006, *Op. Cit.*, Pasal 53 ayat (1).

urut yang berulang pada permulaan tahun takwim. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu :<sup>66</sup>

1. Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan;
2. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek 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.

Sebelum penandatanganan akta yang berkaitan dengan tanah dan diuraikan dalam akta PPAT, akta tersebut harus dibacakan serta dijelaskan isinya kepada para pihak oleh dengan dihadiri oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi dan ditandatangani seketika itu juga oleh para pihak, saksi-saksi dan PPAT.<sup>67</sup> Saksi yang menghadiri pembuatan akta PPAT tersebut diharapkan dapat memberikan kesaksian terkait dengan :<sup>68</sup>

1. Identitas dan kapasitas penghadap, dalam hal ini meninjau bahwa identitas dari penghadap adalah benar serta penghadap memenuhi ketentuan kecakapan dalam melakukan perbuatan hukum sesuai dengan ketentuan Pasal 1338 KUHPerdara dimana dewasa, cakap atau tidak berada dibawah pengampuan;
2. Kehadiran para pihak atau kuasanya;
3. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar;
4. Keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta;

---

<sup>66</sup>PP No. 37 Tahun 1997, *Op. Cit.*, Pasal 21 ayat (3).

<sup>67</sup>*Ibid.*, Pasal 22.

<sup>68</sup>Per. KBPN. No. 1 Tahun 2006, *Op. Cit.*, Pasal 53 ayat (3).

5. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan.

Pembuatan akta PPAT tersebut juga memiliki batasan tertentu, dimana PPAT dilarang membuat akta yang dimana salah satu pihaknya adalah PPAT sendiri, suami atau istrinya, 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. Apabila di daerah Kecamatan yang hanya terdapat seorang PPAT yaitu PPAT Sementara dan di wilayah desa yang Kepala Desanya ditunjuk sebagai PPAT Sementara, Wakil Camat atau Sekretaris Desa dapat membuat akta untuk keperluan pihak-pihak tersebut setelah mengucapkan sumpah jabatan PPAT di depan PPAT Sementara yang bersangkutan.

Kewajiban menyimpan akta juga harus dilakukan oleh PPAT sebagaimana halnya Notaris yang menyimpan minuta akta sebagai protokol. Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Kemudian pada sampul buku akta hasil penjilidan akta-akta dicantumkan daftar akta di dalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta. Ketentuan penjilidan ini menunjukkan bahwa akta PPAT yang telah dibuat adalah protokol yang merupakan arsip negara yang sama halnya dengan akta Notaris.

Dalam kaitannya dengan penyimpanan akta PPAT tersebut, bilamana dalam hal terdapat akta otentik, surat dibawah tangan, atau dokumen lainnya yang dipakai sebagai dasar bagi penghadap sebagai pihak yang melakukan perbuatan hukum, maka harus dinyatakan dalam akta PPAT dan untuk surat dibawah tangan dan dokumen yang diserahkan harus dilekatkan dan dijahitkan pada akta yang disimpan oleh PPAT.<sup>69</sup> Akta otentik, surat dibawah tangan atau dokumen yang digunakan sebagai dasar bagi penghadap tersebut dapat diuraikan berikut ini :<sup>70</sup>

---

<sup>69</sup>*Ibid.*, Pasal 58 ayat (1).

<sup>70</sup>*Ibid.*, Pasal 58 ayat (2).

1. Akta atau surat kuasa dari pihak yang berwenang melaksanakan perbuatan hukum;
2. Akta atau surat persetujuan yang menurut peraturan berlaku diperlukan sebagai dasar kewenangan penghadap atau yang memberi kuasa kepada penghadap untuk melakukan perbuatan hukum, misalnya persetujuan suami atau isteri, persetujuan Dewan Komisaris Perseroan, persetujuan RUPS;
3. Akta atau surat yang memuat bentuk pemberian kewenangan lain;
4. Surat atau peta yang menjelaskan obyek perbuatan hukum yang bersangkutan.

Dalam menjalankan jabatannya pula PPAT harus membuat satu buku daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT tersebut diisi setiap hari kerja PPAT dan ditutup setiap akhir hari kerja dengan garis tinta hitam yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan pada kolom terakhir dibawah garis penutup. Pada hari kerja terakhir setiap bulan, daftar akta PPAT ditutup dengan garis merah dan tanda tangan serta nama jelas PPAT, dengan catatan diatas tanda tangan tersebut yang berbunyi sebagai berikut "Pada hari ini, ....., tanggal ....., daftar akta ini ditutup oleh saya, PPAT dengan catatan bahwa dalam bulain ini telah dibuat ..... (.....) buah akta.". PPAT wajib mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain selambat-lambatnya tanggal 10 (sepuluh) bulan berikutnya.<sup>71</sup>

Sebagaimana diuraikan di atas, dalam menjalankan jabatannya PPAT harus cermat dan teliti sebelum membuat akta PPAT. Hal ini disebabkan setiap keterangan yang dicantumkan dalam akta PPAT tersebut harus dapat dijamin kebenarannya disebabkan merupakan akta otentik. Sehingga apabila terdapat keterangan dan data-data yang tidak benar, PPAT harus menolak pembuatan akta PPAT tersebut. Dalam hal ini PPAT menolak untuk membuat akta, apabila :<sup>72</sup>

---

<sup>71</sup>PP No. 37 Tahun 1998, *Op. Cit.*, Pasal 26.

<sup>72</sup>PP No. 24 Tahun 1997, *Ibid.*, Pasal 39 ayat (1).

1. 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;
2. Mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan surat bukti haknya (hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan) yang dibuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, atau;
3. 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;
4. Salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak demikian, atau;
5. Salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak, atau;
6. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku, atau;
7. Obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridisnya, atau;
8. Tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Penolakan untuk pembuatan akta tersebut diberitahukan secara tertulis kepada pihak-pihak yang bersangkutan disertai alasannya.

Untuk dibuatkan akta peralihan hak tersebut, pihak yang memindahkan hak dan pihak yang menerima hak harus menghadap PPAT. Apabila tidak dapat

menghadap PPAT secara langsung, maka masing-masing pihak dapat diwakili oleh seorang kuasa berdasarkan surat kuasa yang sah untuk melakukan perbuatan hukum tersebut.<sup>73</sup> Pihak yang menerima hak harus pula memenuhi syarat subjek dari tanah yang akan dibelinya tersebut. Demikian pula pihak yang memindahkan hak, harus pula memenuhi syarat, yaitu berwenang untuk memindahkan hak tersebut. Dalam hal ini, untuk memenuhi syarat subjektif dalam akta peralihan hak tersebut maka PPAT berkewajiban untuk mengadakan penyelidikan atas pihak-pihak yang hendak melakukan perbuatan hukum peralihan hak tersebut sebelum akta peralihan hak ditandatangani.

Dalam akta peralihan hak yang hendak dibuat tersebut, salah satu yang perlu diperhatikan bahwa terdapatnya perbedaan antara pemilik tanah dan pemilik bangunan. Hal ini disebabkan dalam hukum tanah nasional masih mengenal adanya suatu asas yakni asas pemisahan horizontal. Oleh sebab itu, bilamana pemilik tanah dan bangunan yang ada di atas tanah tersebut berbeda maka peralihan hak tanahnya tidak termasuk bangunannya. Dalam hal ini, kemungkinan yang dapat terjadi dalam proses peralihan hak atas tanah tersebut adalah sebagai berikut :<sup>74</sup>

1. Bangunan tersebut secara fisik merupakan satu kesatuan dengan tanah yang bersangkutan, tetapi bukan miliknya yang empunya tanah;
2. Bangunan dan tanaman tersebut milik yang empunya tanah.

Dengan demikian apabila bangunan dan tanaman yang berdiri di atas tanah dimiliki pemilik yang sama atau pun berbeda dengan pemilik tanah, maka hal tersebut harus dinyatakan pula dalam akta peralihan hak yang dibuat dihadapan PPAT tersebut.

Dengan kata lain, untuk menjamin agar data-data terkait dengan tanah tersebut dapat terjamin kebenarannya maka sebelum melakukan pembuatan akta terkait dengan perbuatan hukum dengan akta PPAT, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor

---

<sup>73</sup>Effendi Perangin Angin, *Praktik Jual Beli Tanah*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 1994), hal. 425.

<sup>74</sup>Boedi Harsono, *Op. Cit.*, hal. 233.

Pertanahan setempat dengan menjelaskan maksud dan tujuannya dan dengan memperlihatkan sertipikat aslinya.<sup>75</sup> Sehingga apabila data-data yang diberikan ternyata ditemukan tidak memuat kebenaran formil, PPAT berwenang melakukan penolakan pembuatan akta. Hal ini disebabkan PPAT bertanggung jawab secara pribadi atas pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta.<sup>76</sup>

Kewenangan PPAT yang terakhir setelah penandatanganan akta PPAT dilakukan adalah menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran akta perbuatan hukum peralihan hak yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.<sup>77</sup> Ketentuan tersebut selanjutnya akan diatur secara lebih spesifik dalam prosedur pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan juga Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.

#### **2.4. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Proses Pendaftaran Tanah**

Pendaftaran tanah atau dalam literatur sering disebut *land record* atau juga *cadastral* merupakan bagian dari masalah keagrariaan (*agrarian*). Masalah keagrariaan memang keagrariaan memang tidak hanya terdiri dari pendaftaran tanah, melainkan juga meliputi; pengaturan hak-hak atas tanah (*rights on land* atau *land ownership*), Penatagunaan tanah (*land Use Control*), dan pengaturan penguasaan tanah (*land tenure* atau *land occupation*).<sup>78</sup> Dari keempat fungsi keagrariaan tersebut pendaftaran tanah memang yang paling menonjol, baik di negara-negara belum maju maupun dinegara-negara sudah maju, karena ia

---

<sup>75</sup>Per. KBPN No. 1 Tahun 2006, *Op. Cit.*, Pasal 54 ayat (1).

<sup>76</sup>*Ibid.*, Pasal 55.

<sup>77</sup>*Ibid.*, Pasal 61.

<sup>78</sup>Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah Hak Milik, Tanah Negara dan Tanah Pemda, teori dan Praktek*, (Bandung: CV. Mandar Maju, 2004), Hal. 96.

merupakan institusi negara satu-satunya yang mempunyai otoritas untuk memberikan legalitas bagi setiap pemilikan/penguasaan tanah.

Tentang pendaftaran tanah dikenal 2 (dua) bentuk pendaftaran tanah yaitu *Registration of Deeds* yang merupakan pendaftaran perbuatan hukum dan *Registration of Title* (Pendaftaran Tanah). Penggunaan sistem *Registration of Deeds* terlihat dari pelaksanaan peralihan hak tanah yaitu saat beralihnya hak dari pemilik tanah (dalam hal ini dapat dikatakan sebagai penjual) kepada yang hendak memiliki tanah (dalam hal ini dapat dikatakan sebagai pembeli) yang dalam hal ini perbuatan hukum tersebut didaftar oleh *overschrijvingsambtenaar*. Dalam ketentuan Kitab Undang-undang Hukum Perdata, jual beli merupakan suatu perjanjian dimana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk menyerahkan suatu benda dan pihak lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.<sup>79</sup>

Dengan adanya perbuatan hukum peralihan hak, hak milik atas tanah belum beralih kepada pihak yang hendak memiliki hak tersebut walaupun harga sudah dibayar dan tanah sudah diserahkan. Dalam hal ini hak atas tanah baru beralih kepada pembeli jika telah dilakukan penyerahan yuridis (*juridische levering*), yang wajib diselenggarakan dengan pembuatan akta dihadapan dan didaftarkan pada Kantor Pertanahan yang merupakan *overschrijvingsambtenaar*. Dalam hal ini pembuatan akta tersebut merupakan syarat kesepakatan antara pihak pembeli dan penjual tentang objek yang dijual beserta harga yang disepakati.<sup>80</sup>

Terkait dengan pengaturan peralihan hak tersebut, setelah berlakunya UUPA pendaftaran dengan sistem *Registration of Deeds* sudah tidak berlaku. Hal ini menurut Maria Sumardjono bahwa UUPA menganut sistem *Registration of Title* yakni pendaftaran hak. Dalam hal ini peralihan hak berupa jual beli hak atas tanah didasarkan pada hukum adat, di mana jual beli bersifat tunai dan saat beralihnya hak kepada pembeli adalah pada saat jual beli dilakukan dihadapan PPAT.<sup>81</sup> Namun demikian untuk mengikat pihak ketiga termasuk pemerintah setelah dilakukan jual beli dihadapan PPAT, harus dilakukan pendaftaran terlebih

---

<sup>79</sup>R. Soebekti dan R. Tjitrosudibio, *Op. Cit.*, Pasal 1457.

<sup>80</sup>*Ibid.*, Pasal 1458.

<sup>81</sup>Maria S.W. Sumardjono dan Marin Samosir, *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*, (Medan: Bina Media, 2000), hal. 56

dahulu. Dengan demikian, maka sistem peralihan hak atas tanah di Indonesia kini berubah dimana terjadi setelah dibuatnya akta oleh PPAT.

Istilah pendaftaran tanah pada hakekatnya berasal dari kata *Cadaster* atau dalam bahasa Belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menetapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.<sup>82</sup> Dengan demikian maka kegiatan pendaftaran tanah adalah kewajiban yang harus dilaksanakan oleh pemerintah secara terus menerus dalam rangka menginventarisasikan data-data berkenaan dengan hak-hak atas tanah menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya, sedangkan pendaftaran hak atas tanah merupakan kewajiban yang harus dilaksanakan oleh si pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilaksanakan secara terus menerus setiap ada peralihan hak-hak atas tanah tersebut menurut Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaannya guna mendapatkan sertipikat tanda bukti tanah yang kuat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang dilaksanakan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 meliputi pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis. Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dilakukan dengan kegiatan pengumpulan dan pengolahan data fisik, melalui kegiatan pengukuran dan pemetaan meliputi hal-hal berikut ini :<sup>83</sup>

1. Pembuatan peta dasar pendaftaran;
2. Penetapan batas bidang-bidang tanah;
3. Pengukuran dan pemetaan bidang-bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;

---

<sup>82</sup>AP. Parlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konfersi Hak Milik Atas Tanah menurut UUPA*, (Bandung: Alumni, 1988) hal. 2

<sup>83</sup>Ivor Ignasio Pasaribu, "Rangkuman Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah", <http://www.hukumproperti.com/rangkuman-peraturan-pemerintah-no-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>, diakses pada tanggal 2 April 2011.

4. Pembuatan daftar tanah;
5. Pembuatan surat ukur.

Pendaftaran hak atas tanah maupun hak milik atas satuan rumah susun dibagi menjadi 2 (dua) bagian, yaitu

1. Pembuktian hak baru.

Pembuktian hak atas tanah baru dibuktikan dengan penetapan pemberian hak dari Pejabat yang berwenang memberikan hak menurut ketentuan yang berlaku, dan akta asli Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat pemberian hak tersebut. Pemberian hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan berdasarkan akta pemisahan, yang menunjukkan satuan yang dimiliki, dan proporsional atas kepemilikan rumah susun tersebut.

2. Pembuktian hak lama.

Pendaftaran hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti berupa bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau keterangan dari orang yang bersangkutan, yang kadar kebenarannya ditentukan oleh instansi yang berwenang.

Dengan demikian maka tujuan pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono adalah agar dengan kegiatan pendaftaran itu dapat diciptakan suatu keadaan, dimana :<sup>84</sup>

1. Orang-orang dan badan-badan hukum yang mempunyai tanah dengan mudah dapat membuktikan, bahwa merekalah yang berhak atas tanah itu, hak apa yang dipunyai dan tanah manakah yang dihaki. Tujuan ini dicapai dengan memberikan surat tanda bukti hak kepada pemegang hak yang bersangkutan;
2. Siapapun yang memerlukan dapat dengan mudah memperoleh keterangan yang dapat dipercaya mengenai tanah-tanah yang terletak di wilayah pendaftaran yang bersangkutan (baik calon pembeli atau calon kreditor) yang ingin memperoleh kepastian, apakah keterangan yang diberikan kepadanya oleh calon penjual atau debitor itu benar. Tujuan ini dicapai

---

<sup>84</sup>Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I*, (Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama, 1995), hal 80-81.

dengan memberikan sifat terbuka bagi umum pada data yang disimpan Kantor Pertanahan.

Rangkaian pendaftaran tanah dimulai dari akta-akta tanah yang dibuat dihadapan PPAT yang kemudian dijadikan dasar pendaftarannya di kantor pertanahan, sehingga jika akta-akta tanah tidak dibuat dihadapan PPAT, maka tidak dapat didaftarkan. Menurut Prof. Dr. Paulus Effendi Lotulung, S.H., kepastian PPAT dapat dikategorikan sebagai Pejabat Tata Usaha Negara yang menjalankan kegiatan yang menjalankan urusan pemerintahan berupa rangkaian proses pendaftaran tanah. Sekalipun PPAT sebagai Pejabat Tata Usaha Negara namun akta-akta PPAT bukan merupakan suatu *beschikking* (keputusan) yang bersifat sepihak, namun tetap merupakan perbuatan hukum yang bersifat kontraktual, sehingga PPAT tidak dapat digugat melalui PTUN.<sup>85</sup>

Perihal pendaftaran tanah pertama kali melibatkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah. Dalam hal ini segala bentuk kegiatan peralihan hak atas tanah yang dalam hal ini berupa jual beli dilakukan oleh para pihak dihadapan PPAT yang bertugas membuat aktanya. Terkait dengan pembuatan akta tersebut dihadapan PPAT, salah satu syarat yang harus dipenuhi adalah perbuatan hukum tersebut haruslah terang yang dalam hal ini bukan perbuatan hukum yang gelap atau pun yang dilakukan secara sembunyi-sembunyi.<sup>86</sup>

Terkait dengan ketentuan objek pendaftaran tanah, ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah menentukan bahwa objek pendaftaran tanah adalah bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Pengelolaan, tanah Wakaf, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, Hak Tanggungan dan Tanah Negara.<sup>87</sup> Didaftarkan dalam hal ini berarti dibukukan

---

<sup>85</sup>Paulus Effendi Lotulung, *Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT Menurut PP No 10 Tahun 1961*, Makalah, Surabaya 1 juni 1966.

<sup>86</sup>Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, hal. 77.

<sup>87</sup>*Ibid.*, Pasal 9.

dan diterbitkan tanda bukti haknya yakni sertipikat hak tanah yang terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam satu sampul. Sertipikat itu merupakan alat pembuktian yang kuat, hal ini berarti bahwa keterangan-keterangan yang tercantum didalamnya mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima bahwa keterangan yang tercantum di dalamnya adalah benar. Akan tetapi hal itu dianggap paling benar selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian lain yang membuktikan sebaliknya.<sup>88</sup> Hal ini berarti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Pembuatan akta jual beli antara para pihak dihadapan PPAT tersebut menjadi alat bukti dimana telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, yang dalam hal ini memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan. Hal ini disebabkan, peralihan hak atas tanah di Indonesia masih menganut prinsip yang dikenal oleh Hukum Adat di Indonesia yakni harus terang dan tunai.<sup>89</sup> Dalam hal ini terang berarti perbuatan pemindahan hak tersebut harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dan mampu menanggung keteraturan dan sahnya perbuatan pemindahan hak tersebut. Sedangkan tunai berarti bahwa perbuatan pemindahan hak dan pembayaran harganya dibayar secara serentak.

Akta peralihan hak yang dibuat dihadapan PPAT tersebut membuktikan bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selamanya dan pembayaran harganya telah lunas.<sup>90</sup> Hal ini disebabkan perbuatan hukum yang dilakukan merupakan perbuatan hukum pemindahan hak, sehingga akta tersebut membuktikan bahwa penerima hak sudah menjadi pemegang haknya yang baru. Dalam hal ini syarat peralihan hak yang pada umumnya dilakukan dengan jual beli tanah terbagi atas 2 (dua) yakni syarat materiil dan syarat formil.

---

<sup>88</sup>*Ibid.*, Pasal 32 ayat (1).

<sup>89</sup>Soerjono Soekanto, *Hukum Adat Indonesia*, (Jakarta: Rajawali, 1983), hal. 211.

<sup>90</sup>Adrian Sutedi, *Op. Cit.*

Syarat materiil sangat menentukan akan sahnya jual beli tanah tersebut, antara lain sebagai berikut ini :

1. Pembeli berhak membeli tanah yang bersangkutan. Hal ini berarti bahwa pembeli sebagai penerima hak harus memenuhi syarat untuk memiliki tanah yang akan dibelinya. Untuk menentukan berhak atau tidaknya si pembeli memperoleh hak atas tanah yang dibelinya maka hal itu harus ditinjau apakah hak atas tanah tersebut merupakan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pakai, atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Sebagai contoh, menurut UUPA, pihak yang dapat memiliki hak milik merupakan warga negara Indonesia tunggal dan badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah.<sup>91</sup> Dalam hal ini, apabila pembeli mempunyai kewarganegaraan asing di samping warga negara Indonesia atau badan hukum yang dikecualikan oleh pemerintah, maka perbuatan hukum jual beli tersebut dapat batal karena hukum dan tanah jatuh pada negara.<sup>92</sup>
2. Penjual berhak menjual tanah yang bersangkutan. Dalam hal ini pihak yang berhak menjual suatu bidang tanah tentu saja si pemegang yang sah dari tanah tersebut yang merupakan pemilik atas tanah yang hendak dijual. Bilamana pemilik sebidang tanah hanya satu orang, maka ia berhak menjual tanah tersebut sendiri. Akan tetapi, bilamana pemilik tanah tersebut dua orang atau lebih maka yang berhak menjual tanah tersebut adalah kedua orang atau lebih tersebut secara bersama-sama, tidak boleh salah satu dari mereka kecuai dengan menggunakan kuasa.<sup>93</sup>

Tanah hak yang bersangkutan boleh diperjualbelikan dan tidak sedang dalam sengketa. Bilamana salah satu syarat materiil itu tidak dipenuhi, yang dimana penjual bukan merupakan orang yang berhak atas tanah yang dijualnya atau pembeli tidak memenuhi syarat untuk menjadi pemilik hak atas tanah atau tanah yang diperjualbelikan tersebut sedang dalam sengketa atau pun merupakan

---

<sup>91</sup>UU No. 5 Tahun 1960, *Op. Cit.*, Pasal 21.

<sup>92</sup>*Ibid.*, Pasal 26 ayat (2).

<sup>93</sup>Effendi Perangin Angin, *Op. Cit.*, hal. 3.

tanah yang tidak diperbolehkan untuk diperjualbelikan, maka jual beli tersebut adalah tidak sah. Dalam hal ini jual beli tanah yang dilakukan tersebut adalah batal demi hukum yang berarti sejak semula hukum menganggap bahwa tidak pernah terjadi jual beli.

Terkait dengan peralihan hak tersebut, ada pun syarat formil agar proses peralihan hak atas tanah dengan cara jual beli tersebut dapat terlaksana yakni dengan adanya pembuatan akta peralihan hak dihadapan PPAT. Hal ini dilakukan sebagai bentuk proses awal sebelum dilakukan peralihan hak antara pihak yang memiliki tanah dengan pihak yang hendak memiliki tanah. Setelah akta peralihan hak ditandatangani, syarat formil lainnya adalah dilakukannya pendaftaran tanah yang dimana merupakan syarat mutlak agar proses peralihan hak atas tanah tersebut terjamin keabsahannya dan untuk itu dibuatkan sertipikat yang dimana didalamnya memuat peralihan hak yang telah dilakukan.

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertipikat asli. Pemeriksaan sertipikat dilakukan untuk setiap pembuatan akta oleh PPAT, dengan ketentuan bahwa untuk pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estat, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertipikat tanah induk satu kali, kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu pemeriksaan sertipikat ulang.

Bilamana sertipikat sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk membubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "*Telah diperiksa dan sesuai dengan daftar di Kantor Pertanahan*", pada halaman perubahan sertipikat asli kemudian diparaf dan diberi tanggal pengecekan. Pada halaman perubahan buku tanah yang bersangkutan dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "*PPAT ..... telah minta pengecekan sertipikat*" kemudian diparaf dan diberi

tanggal pengecekan.<sup>94</sup> Namun, apabila sertipikat ternyata tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan, maka diambil tindakan sebagai berikut:<sup>95</sup>

1. Apabila sertipikat tersebut bukan dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan, maka pada sampul dan semua halaman sertipikat tersebut dibubuhkan cap atau tulisan dengan kalimat "*Sertipikat ini tidak diterbitkan oleh Kantor Pertanahan.....*" yang kemudian diparaf;
2. Apabila sertipikat tersebut adalah dokumen yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan akan tetapi data fisik dan atau data yuridis yang termuat di dalamnya tidak sesuai lagi dengan data yang tercatat dalam buku tanah dan atau surat ukur yang bersangkutan, kepada PPAT yang bersangkutan diterbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah sesuai data yang tercatat di Kantor Pertanahan dan pada sertipikat yang bersangkutan tidak dicantumkan sesuatu tanda.

Sertipikat yang sudah diperiksa kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut dikembalikan kepada PPAT yang bersangkutan. Pengembalian sertipikat dilakukan pada hari yang sama dengan hari pengecekan. Hal ini berarti ketika PPAT melakukan pengecekan sertipikat tanah tersebut, pada hari yang sama pula akan diperoleh hasil pengecekan tersebut pada Kantor Pertanahan tempat sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun tersebut diperiksa. Selanjutnya setelah pengecekan tersebut dilakukan, maka Kantor Pertanahan akan menerbitkan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT). Penerbitan SKPT dilakukan selambat-lambatnya dalam 7 (tujuh) hari kerja terhitung dari hari pengecekan.<sup>96</sup>

Sehingga dapat dikatakan bahwa terhadap tanah yang sudah bersertipikat, proses pendaftaran peralihan hanyalah dengan cara membubuhkan catatan pada lajur-lajur yang terdapat pada halaman ketiga dari buku tanah dan sertipikat hak atas tanahnya. Bilamana peralihan hak itu untuk pertama kali, maka selain

---

<sup>94</sup>PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, *Op. Cit.*, Pasal 97.

<sup>95</sup>*Ibid.*

<sup>96</sup>*Ibid.*, Pasal 97 ayat (8).

membuat catatan peralihan hak itu, nama pemegang hak yang tertulis pada halaman kedua dicoret. Proses pendaftaran bagi tanah yang belum bersertipikat tentunya memakan waktu yang lebih lama dibandingkan dengan proses pendaftaran tanah yang sudah bersertipikat karena diperlukan penerbitan sertipikatnya dahulu sebelum mencatat peralihan haknya. Ada pun untuk menerbitkan sertipikatnya itu harus melalui proses seperti pengumuman, pengukuran tanah, dan sebagainya.

PPAT dalam membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan mendaftarnya tidak diperlukan izin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:

1. Pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas rumah susun yang di dalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah diperoleh izin dari instansi yang berwenang;
2. Pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara.<sup>97</sup>

Jika izin pemindahan hak diperlukan, maka izin tersebut harus sudah diperoleh sebelum akta pemindahan atau pembebanan hak yang bersangkutan dibuat. Dalam hal ini, izin pemindahan hak yang diperlukan dianggap sudah diperoleh untuk pemindahan hak yang dilakukan dalam rangka pelaksanaan Izin Lokasi atau pemasaran hasil pengembangan bidang tanah Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai induk oleh perusahaan real estat, kawasan industri atau pengembangan lain yang sejenis.

Sebelum dibuat akta mengenai pemindahan hak atas tanah, calon penerima hak harus membuat pernyataan dan dalam hal ini PPAT wajib menjelaskan kepada calon penerima hak terkait tentang maksud dan isi dari pernyataan tersebut. Dalam hal ini isi dari pernyataan tersebut adalah :

1. Bahwa 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;

---

<sup>97</sup>*Ibid.*, Pasal 98.

2. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah *absentee* (guntai) menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Bahwa yang bersangkutan menyadari bahwa apabila kedua pernyataan tersebut diatas tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah *absentee* tersebut menjadi obyek *landreform*;
4. Bahwa yang bersangkutan bersedia menanggung semua akibat hukumnya, apabila pernyataan yang disebut diatas tidak benar.

PPAT berhak menolak untuk membuat akta PPAT dengan alasan-alasan tertentu. Dalam hal ini, PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun apabila diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib, surat gugatan ke Pengadilan. Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan ataupun tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah dan penerbitan sertipikat tersebut. Namun, dalam hal pemberitahuan tersebut tidak ada, maka PPAT membuat akta sesudah pemegang hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun membuat pernyataan, yang menyatakan bahwa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun itu tidak sedang disengketakan, yang diterima baik oleh penerima hak atau penerima Hak Tanggungan.

Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sebagaimana telah disebutkan diatas. Dalam hal ini, apabila pihak yang hadir adalah penerima kuasa, maka haruslah kuasa itu dibuat dalam bentuk otentik berupa akta kuasa atau pun surat kuasa dibawah tangan yang

dilegalisir oleh Notaris. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak atau kuasanya, keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan. Selain melihat pihak yang hadir dan keberadaan saksi-saksi 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.

Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberikan salinannya. PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan. Dalam hal pemindahan hak atas bidang tanah yang sudah bersertipikat atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dokumen terdiri dari:<sup>98</sup>

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
3. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerjanya meliputi letak tanah yang bersangkutan;
4. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
5. Bukti identitas penerima hak;
6. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan;
7. Izin pemindahan hak jika hal itu diperlukan;

---

<sup>98</sup>*Ibid.*, Pasal 103 ayat (2).

8. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dalam hal bea tersebut terutang;
9. Bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang.

Namun, dalam hal pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka dokumen-dokumen yang dibutuhkan untuk melakukan pendaftaran peralihan hak terdiri dari:<sup>99</sup>

1. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak;
2. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditandatangani oleh penerima hak atau kuasanya;
3. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak;
4. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan;
5. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
6. Bukti identitas penerima hak;
7. Surat-surat yang diperlukan baik berupa :<sup>100</sup>
  - a. Grosse akta hak *eigendom*, yang dibubuhi catatan bahwa hak *eigendom* bersangkutan dikonversi menjadi hak milik, atau;
  - b. Surat tanda bukti hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Swapraja yang bersangkutan, atau;
  - c. Sertipikat hak milik yang diterbitkan berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 9 Tahun 1959, atau;
  - d. Surat keputusan pemberian hak milik dari Pejabat yang berwenang, baik sebelum ataupun sejak berlakunya UUPA, yang tidak disertai kewajiban untuk mendaftarkan hak yang diberikan, tetapi telah dipenuhi semua kewajiban yang disebut di dalamnya, atau;
  - e. Petuk Pajak Bumi/Landrente, girik, pipil, kekitir dan Verponding Indonesia sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, atau;

---

<sup>99</sup>*Ibid.*, Pasal 103 ayat (3).

<sup>100</sup>*Ibid.*, Pasal 76.

- f. Akta pemindahan hak yang dibuat dibawah tangan yang dibubuhi tanda kesaksian oleh Kepala Adat/Kepala Desa/Kelurahan yang dibuat sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah ini dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
  - g. Akta pemindahan hak atas tanah yang dibuat oleh PPAT, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
  - h. Akta ikrar wakaf/surat ikrar wakaf yang dibuat sebelum atau sejak mulai dilaksanakan Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 1977 Tentang Perwakafan Tanah Milik dengan disertai alas hak yang diwakafkan, atau;
  - i. Risalah lelang yang dibuat oleh Pejabat Lelang yang berwenang, yang tanahnya belum dibukukan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
  - j. Surat penunjukan atau pemberian kaveling tanah pengganti tanah yang diambil oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah, atau;
  - k. Surat keterangan riwayat tanah yang pernah dibuat oleh Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan dengan disertai alas hak yang dialihkan, atau;
  - l. Surat-surat lain yang merupakan alat pembuktian tertulis dengan nama apapun juga.
8. Izin pemindahan hak jika itu diharuskan;
  9. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dalam hal bea tersebut terutang;
  10. Bukti pelunasan pembayaran PPh, dalam hal pajak tersebut terutang.

Kantor Pertanahan wajib memberikan tanda penerimaan atas penyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkasnya yang diterimakan kepada PPAT yang bersangkutan. PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak mengenai telah diserahkannya permohonan pendaftaran peralihan hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut kepada Kantor Pertanahan dengan menyerahkan tanda terima. Pengurusan penyelesaian

permohonan pendaftaran peralihan hak selanjutnya dilakukan oleh penerima hak atau oleh PPAT atau pihak lain atas nama penerima hak. Pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sejak tanggal penandatanganan akta.<sup>101</sup> Terkait lewatnya batas waktu tersebut kepada PPAT yang bersangkutan diberitahukan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut.

Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT tidak diperlukan syarat berupa dokumen lain, kecuali apabila hal tersebut dipersyaratkan oleh suatu Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi. Apabila sesudah dilakukan pengecekan sertipikat terjadi perubahan data pendaftaran tanah yang tercatat dalam buku tanah akan tetapi tidak tercatat di sertipikat, maka Kepala Kantor Pertanahan memberitahukan secara tertulis kepada pemohon pendaftaran peralihan hak bahwa permohonan pendaftarannya ditolak dengan surat sesuai bentuk yang ditetapkan. Atas penolakan tersebut pemohon pendaftaran dapat mengajukan keberatan dengan mengajukan gugatan ke Pengadilan. Perubahan data pendaftaran tanah dapat berupa hal-hal berikut yaitu :

- a. Hapusnya hak atas tanah;
- b. Adanya catatan yang belum dihapus atau hapus dengan sendirinya karena lewatnya waktu;
- c. Adanya perintah status quo atau peletakan sita oleh Pengadilan.

Pencatatan peralihan hak dalam buku tanah, sertipikat dan daftar lainnya dilakukan sebagai berikut:

- a. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau Pejabat yang ditunjuk;
- b. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan, dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian ditentukan, dan kemudian

---

<sup>101</sup>*Ibid.*, Pasal 103 ayat (7).

ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap dinas Kantor Pertanahan;

yang tersebut dalam huruf a dan b diatas juga dilakukan pada:

- c. Sertipikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama;
- d. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari Daftar Nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada Daftar Nama penerima hak.

Apabila pemegang hak baru lebih dari 1 (satu) orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan Daftar Nama dan di bawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.<sup>102</sup> Apabila peralihan hak hanya mengenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pemegang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan. Sertipikat hak yang dialihkan tersebut selanjutnya diserahkan kepada pemegang hak baru atau kuasanya. Namun, dalam hal peralihan hak atas tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak tersebut atas nama pemegang hak yang terakhir.

---

<sup>102</sup>*Ibid.*, Pasal 105 ayat (2).

### **BAB 3**

#### **ANALISIS KASUS**

#### **3.1. Prosedur Yang Harus Diperhatikan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Pada Tanah Hak Guna Bangunan Diatas Tanah Hak Pengelolaan**

Sebagaimana telah diuraikan pada bab sebelumnya, mengenai jual beli maka PPAT dalam menjalankan tugasnya terkait dengan pembuatan akta jual beli tanah Hak Guna Bangunan (HGB) diatas tanah Hak Pengelolaan (HPL) harus menempuh prosedur hukum yang berbeda dengan jual beli Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun lainnya. Hal ini disebabkan, pemegang sertipikat HGB bukanlah pemilik langsung atas tanah tersebut melainkan bertindak sebagai pengelola atas tanah yang didiaminya tersebut. Sehingga prosedurnya selain mempergunakan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah juga harus mengikuti prosedur sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan. Untuk itu, penulis hendak menguraikan prosedur hukum yang harus dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli terhadap tanah HGB yang berdiri diatas tanah HPL tersebut dan menganalisa keberadaan dokumen yang diberikan pada saat penandatanganan Akta Jual Beli tersebut sehubungan dengan kasus Mangga Dua Court Apartement.

Sebelum pembuatan Akta Jual Beli tersebut dilakukan yang dalam kasus ini adalah pemindahan hak pada Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Mangga Dua Court Apartemen yang terletak pada HGB diatas tanah HPL, seorang PPAT harus meneliti dahulu keberadaan dokumen yang dimana menurut penulis merupakan suatu hal yang paling utama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 yang merupakan peraturan pelaksana dari

Peraturan Menteri Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yakni berupa :

1. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak;
2. Bukti identitas penerima hak;
3. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan, dalam hal bea tersebut terutang;
4. Bukti pelunasan pembayaran PPh dalam hal pajak tersebut terutang;
5. Sertipikat hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang dialihkan.

Hal ini selain diperlukan untuk keperluan pendaftaran, tetapi hal ini juga diperlukan untuk keamanan bagi PPAT. Hal ini dikarenakan perbuatan hukum yang ternyata dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT adalah mengandung unsur kebenaran sehingga sebelum akta tersebut dibuat harus ditinjau kelengkapan dokumen yang diberikan oleh para penghadap.

Dokumen yang pertama harus ditinjau adalah mengenai identitas para penghadap yang terdiri atas pihak yang mengalihkan hak (untuk selanjutnya disebut Penjual) dan juga identitas bagi pihak yang menerima hak (untuk selanjutnya disebut Pembeli). Dalam hal ini, pihak Penjual HMSRS Mangga Dua Court Apartemen adalah pihak pengelola dari apartemen tersebut yakni PT. Duta Pertiwi, Tbk sedangkan pihak Pembeli adalah orang pribadi yang dinyatakan cakap hukum sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 1338 Kitab Undang-undang Hukum Perdata dan/atau badan hukum. Hal ini diatur secara khusus dalam Pasal 8 ayat (1) Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Rumah Susun (untuk selanjutnya disebut dengan UURS) dimana yang dapat memiliki satuan rumah susun adalah perseorangan atau badan hukum yang memenuhi syarat sebagai pemegang hak atas tanah.

Dalam hal ini, ketentuan dalam Pasal 8 ayat (1) UURS tersebut juga harus memperhatikan status kewarganegaraan dari pembeli tersebut baik orang pribadi maupun badan hukum. Disebabkan terdapat pembatasan kepemilikan dari orang asing yang tinggal atau badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Sehingga apabila satuan rumah susun tidak didirikan diatas tanah Hak Pakai, maka orang asing dan/atau badan hukum asing tidak dapat memiliki satuan

rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 UUPA. Untuk memfasilitasi orang asing dan/atau badan hukum asing yang ada di Indonesia, ketentuan Pasal 7 ayat (1) UURS memberikan pengaturan bahwa rumah susun dapat didirikan diatas tanah :

- a. Hak Milik;
- b. Hak Guna Bangunan;
- c. Hak Pakai atas Tanah Negara;
- d. Hak Pengelolaan.

Mangga Dua Court Apartemen merupakan rumah susun yang didirikan diatas tanah HGB di atas tanah HPL. Sehingga tidak dapat dimiliki oleh orang asing maupun badan hukum asing yang memiliki perwakilan di Indonesia. Dengan kata lain, yang memiliki hak atas tanah tersebut haruslah orang atau badan hukum Indonesia. Dalam hal ini, data pemilik dari HMSRS pada Mangga Dua Court Apartemen yang diperoleh penulis dari pihak Ketua Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen yakni Fifi Tanang menyatakan bahwa pemilik dari satuan Rumah Susun Mangga Dua Court Apartemen adalah orang pribadi berwarganegara Indonesia.

Selain keberadaan identitas dari Penjual maupun Pembeli Mangga Dua Court Apartemen, salah satu dokumen yang harus dilampirkan dan diperlihatkan dihadapan PPAT adalah pelunasan pajak. Hal ini disebabkan dalam proses jual beli tentu akan terjadi proses pembayaran uang atas pembelian suatu barang dan/atau jasa oleh Pembeli disertai dengan penerimaan pembayaran atas pembelian suatu barang dan/atau jasa oleh Penjual. Dalam hal ini terkait dengan pembelian Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun haruslah dilakukan proses balik nama dari nama Penjual yang dalam hal ini adalah Pengelola Mangga Dua Court Apartemen yaitu PT. Duta Pertiwi, Tbk kepada Pembeli yang dalam hal ini adalah pihak yang dikemudian hari akan memiliki HMSRS Mangga Dua Court Apartemen tersebut.

Untuk keperluan tersebut, terdapat 2 (dua) jenis pajak yang harus dibayarkan oleh Pihak Penjual dan Pembeli agar proses jual beli sebagaimana dimaksud dalam Akta Jual Beli HMSRS tersebut dapat berjalan dengan lancar. Jenis pajak yang pertama adalah Pajak Penghasilan (PPH) sebagaimana diatur

dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d Undang-undang Nomor 38 Tahun 2008 Tentang Perubahan Keempat Undang-undang Nomor 7 Tahun 1983 Tentang Pajak Penghasilan yang ditegaskan pula dengan Surat Edaran Nomor SE – 80/PJ/2009 tentang Pelaksanaan Pajak Penghasilan Yang Bersifat Final Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan. Pembayaran atas PPH tersebut dilakukan oleh Penjual mengingat dalam hal ini, Penjual HMSRS Mangga Dua Court Apartemen yang dalam hal ini PT. Duta Pertiwi, Tbk akan memperoleh pembayaran atas Penjualan HMSRS Mangga Dua Court Apartemen dari Pembeli dengan harga yang disepakati. Dengan kata lain setelah pembayaran PPH tersebut dilakukan, akan diperoleh bukti pelunasan pajak terhutang dari Kantor Pelayanan Pajak Pratama yang terkait berupa SSP. Untuk keperluan pendaftaran tersebut, asli SSP harus disimpan oleh PPAT agar dapat dilampirkan pada saat pendaftaran tanah dilakukan setelah proses jual beli dilakukan.

Selain kewajiban untuk melakukan pembayaran PPH oleh Penjual, ada pun Pihak Pembeli diharuskan melakukan pembayaran pajak terhutang yang diperuntukkan bagi proses balik nama dari nama Penjual yakni PT. Duta Pertiwi, Tbk kepada nama Pembeli yakni Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB). Ketentuan mengenai pembayaran BPHTB ini diperuntukkan bagi pemenuhan ketentuan dalam Pasal 2 ayat (2) huruf a angka 1 Undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan. Selanjutnya setelah BPHTB tersebut dibayarkan oleh Pembeli di Kantor Pelayanan Pajak Pratama terkait maka akan diperoleh suatu bukti pelunasan pajak terhutang berupa SSB. Dalam hal ini, SSB asli juga harus disimpan oleh PPAT untuk keperluan pendaftaran tanah setelah dilakukannya proses jual beli.

Setelah dokumen berupa identitas Pembeli dan Penjual, bukti pelunasan pembayaran PPH berupa SSP, serta bukti pelunasan pembayaran BPHTB berupa SSB diperoleh PPAT, ada pula dokumen lain yang harus diperoleh PPAT dan merupakan hal yang paling utama dalam menjalankan proses jual beli yaitu Sertipikat HMSRS Mangga Dua Court Apartemen. Disebabkan, keberadaan Sertipikat HMSRS Mangga Dua Court Apartemen harus diperoleh mengingat hal ini menyangkut objek yang diperjual belikan. Akan tetapi, keberadaan Sertipikat

HMSRS Mangga Dua Court Apartemen tersebut hingga kini masih menjadi objek sengketa yang kini melibatkan PPAT yang membuatnya.

Permasalahan yang terjadi di Mangga Dua Court Apartemen adalah permasalahan perpanjangan HGB atas tanah bersama di Mangga Dua Court Apartemen. Dalam hal ini sebelum dilakukan perpanjangan yakni pada saat terjadinya jual beli HMSRS Mangga Dua Court Apartemen, Sertipikat induk dari HMSRS Mangga Dua Court Apartemen tersebut bersertipikat HGB murni. Akan tetapi ketika dilakukan perpanjangan oleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen, ternyata HGB murni berubah menjadi HGB di atas HPL milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta (untuk selanjutnya disebut Pemprov DKI Jakarta).

Pada saat membeli unit Mangga Dua Court Apartemen, PT.Duta Pertiwi Tbk tidak pernah menginformasikan dan memberitahukan baik lisan maupun tertulis kepada calon pembeli saat itu bahwa tanah bersama Mangga Dua Court Apartemen adalah milik Pemprov. DKI Jakarta sehingga berstatus HGB diatas HPL milik Pemprov. DKI Jakarta. Yang para pembeli unit ketahui saat itu, status tanah adalah HGB Murni, terbukti pada PPJB (Perjanjian Pengikatan Jual Beli), AJB (Akta Jual Beli) dan sertipikat hak yang ada tidak pernah tertulis HGB diatas HPL. HGB akan berakhir pada tanggal 19 Juli 2008 dan pada saat perpanjangan HGB bulan Juli 2006 baru diketahui bahwa tanah tersebut adalah HGB diatas HPL milik Pemprov.DKI.Jakarta. Kejadian ini mengakibatkan para pemilik unit merasa tertipu oleh PT.Duta Pertiwi Tbk.

Kronologis diketahuinya Sertipikat HMSRS Mangga Dua Court Apartemen berdiri diatas tanah HPL terjadi ketika Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen hendak melakukan perpanjangan atas tanah bersama yang bersertipikat HGB. Pada tanggal 2 Maret 2006, Pengurus Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen membuat Surat Permohonan Perpanjangan HGB dengan Nomor Ref.L-016/PPMDC/Lttr/III/06 atas bidang tanah seluas 9.003 m<sup>2</sup> yang akan berakhir pada tanggal 19 Juli 2008 dan diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, Bapak Ir. Desrizal K. Gindow. Msc.

Hal ini ditindak lanjuti dengan Surat dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dengan Nomor 375/09.01-PT kepada Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen terkait dengan dokumen yang diperlukan dalam proses perpanjangan Sertipikat HGB tanah bersama (induk) dari Sertipikat HMSRS.<sup>103</sup> Setelah dokumen yang diperlukan diberikan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, maka Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat mengirim berkas-berkas dokumen kepada BPN Propinsi DKI Jakarta, meliputi:

- a. Asli permohonan HGB April 2006 tertulis atas nama Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen MDC;
- b. Asli Risalah Pemeriksaan Tanah tanggal 29-05-2006 Nomor 330/2006;
- c. Fotocopy Anggaran Dasar Perhimni MDC tanggal 28-08-1998 yang disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta tanggal 21 Desember 1998 No.7601/1998;
- d. Fotocopy Gambar Situasi tanggal 25-01-1995 Nomor 289/1995;
- e. Fotocopy Sertipikat HGB No.2981/Mangga Dua Selatan atas nama PT.Duta Pertiwi;
- f. Surat Keterangan Status Tanah tanggal 24 Mei 2006.

Terkait dengan semua dokumen diatas, Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat menyatakan bahwa tanah di Mangga Dua Court Apartemen adalah berstatus HGB diatas HPL. Hal ini selanjutnya menyebabkan pihak Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen harus melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan. Sehingga pada tanggal 20 Juni 2006, Badan Pertanahan Nasional Propinsi DKI Jakarta mengeluarkan Surat Keputusan Nomor: 013/08-550.2-09.01-2006 tentang pemberian perpanjangan HGB No.2981/Mangga Dua Selatan sebagai tanah bersama kepada Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen berkedudukan di Jakarta atas nama 147 (seratus empat puluh tujuh) unit Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, dimana Perhimpunan

---

<sup>103</sup>Berdasarkan Permasalahan Perpanjangan Hak Guna Bangunan (HGB) atas Tanah Bersama di Apartemen Mangga Dua Court, dimana HGB Murni Berubah Menjadi HGB Diatas Hak Pengelolaan (HPL) milik Pemprov. DKI Jakarta – akibat ulah pengembang PT. Duta Pertiwi, Tbk yang dikeluarkan oleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court (Perhimni M.D.C.), Jalan Mangga Dua Dalam Jakarta 10730.

Penghuni Mangga Dua Court Apartemen diwajibkan membayar uang pemasukan kepada Negara sebesar Rp.289.247.000,-.

Selanjutnya pada tanggal 23 Juni 2006, Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen melakukan pembayaran uang pemasukan kepada Negara sebesar Rp.289.247.000,- serta membayar biaya lainnya berupa :

- Biaya Konstatering *Report* dan biaya transportasi sebesar sebesar Rp.291.000,-;
- Biaya Permohonan Perpanjangan Hak (Sertipikat Induk) sebesar Rp.25.000,-;
- Biaya Permohonan Perpanjangan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun 147 (seratus empat puluh tujuh) Sertipikat sebesar Rp.3.675.000,-.

Setelah pembayaran tersebut dilakukan, selanjutnya Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen menyerahkan Sertipikat Hak Milik masing-masing unit Mangga Dua Court Apartemen kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk diberikan catatan dan pengesahan perpanjangan HGB pada masing-masing sertipikat tersebut.

Selanjutnya pada tanggal 7 Juli 2006 Kantor Pertanahan Jakarta Pusat memberikan Surat Nomor 758/09.01-PT kepada Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen yang berisikan sebagai berikut :

1. Ternyata setelah melalui penelitian lebih lanjut, diketahui bahwa HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan berada diatas HPL Nomor 1/Mangga Dua Selatan atas nama Pemerintah DKI Jakarta;
2. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Pasal 26 ayat (2), HGB diatas HPL baru dapat diperpanjang/diperbaharui setelah mendapat persetujuan dari Pemegang Hak Pengelolaan;
3. Untuk dapat memproses perpanjangan/pembaharuan HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan, diperlukan persetujuan/rekomendasi dari pemegang HPL Nomor 1/Mangga Dua Selatan yaitu Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Biro Perlengkapan sebagai unit kerja yang mengelola aset Pemerintah Daerah DKI Jakarta.

Keadaan ini justru mengakibatkan Sertipikat Mangga Dua Court Apartemen yang telah diberikan catatan oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sebagai berikut :

“Berdasarkan Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 013/08-550.2-09.01-2006, tanggal 20 Juni 2006, Hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Selatan diberikan perpanjangan jangka waktu haknya selama 20 (duapuluh) tahun sehingga berakhir haknya pada tanggal 18 Juli 2028 kepada pemegang hak yang telah berubah namanya menjadi Perhimpunan Penghuni Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court disingkat Perhimni MDC, berkedudukan di Jakarta atas nama Pemilik 147 unit Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun” menjadi dicoret kembali dan tertulis “dibatalkan”.

Selanjutnya menanggapi adanya catatan tersebut, Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court mengajukan protes kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dengan keterangan sebagai berikut :

1. Dalam IMB (Izin Mendirikan Bangunan) Nomor 4938/IMB/1992 dikatakan bahwa Mangga Dua Court Apartemen tercantum bahwa status tanah adalah Hak Guna Bangunan, tanpa adanya keterangan Hak Pengelolaan (HPL);
2. Dalam Faktur Pajak yang dibayar oleh Para Pemilik Unit tercantum pembayaran angsuran atas Tanah selain angsuran atas bangunan;
3. Dalam Perjanjian Pengikatan Jual beli (PPJB) tidak pernah dijelaskan kepada calon pembeli oleh PT. Duta Pertiwi, Tbk bahwa tanah di Mangga Dua Court Apartemen adalah HBG diatas HPL;
4. Dalam Akta Jual Beli (AJB) tercantum objek jual beli meliputi benda bersama, bagian bersama, dan tanah bersama;
5. Dalam sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dicantumkan bahwa tanah di Apartemen MDC adalah Hak Guna Bangunan, tanpa adanya catatan ‘didas HPL’.

Semua dokumen dalam proses perpanjangan HGB sampai dengan dikeluarkannya Surat Keputusan untuk perpanjangan HGB atas tanah bersama Mangga Dua Court Apartemen tidak pernah dicantumkan HGB berada diatas HPL. Akhirnya Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat menunjukkan adanya Perjanjian Kerjasama tertanggal 6 Juni 1984 Nomor 6 dibuat dihadapan Winarti Lukman Widjaja, S.H. antara PT.Duta Pertiwi dengan Gubernur DKI Jakarta pada

saat itu, dimana lahan di area Mangga Dua berada dibawah Hak Pengelolaan No.1/Mangga Dua Selatan atas nama Pemerintah Propinsi DKI Jakarta.

Setelah itu Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen membuat surat kepada PT.Duta Pertiwi Tbk mengenai Status Tanah Bersama Mangga Dua Court Apartemen dengan surat Nomor L-057/PPMDC/Ltr/VII/06 tertanggal 26 Juli 2006 dan dijawab oleh PT. Duta Pertiwi Tbk dengan Surat Nomor 113/LGL/VIII/2006 bahwa:

1. Status hak atas tanah bersama Apartemen MDC adalah sesuai yang tercantum di dalam sertipikat hak atas tanah tersebut;
2. Jika Peraturan Pemerintah yang berlaku mengenai perpanjangan jangka waktu sertipikat dikenakan biaya-biaya oleh instansi yang berwenang, maka sudah sepatutnya pihak-pihak yang memiliki dan menikmati unit hunian diatas sertifikat tersebut wajib mematuhi dan memenuhi peraturan yang berlaku.

Berdasarkan kedua jawaban dari PT. Duta Pertiwi, Tbk tersebut dapat dikatakan bahwa pengembang yang dalam hal ini PT. Duta Pertiwi Tbk tidak mengatakan hal yang sebenarnya mengenai hal-hal terkait dengan objek yang dijualnya kepada para pihak pembeli. Para pemilik unit dengan mengatakan bahwa adanya Peraturan Pemerintah yang berlaku di dalam perpanjangan jangka waktu Sertipikat dan menyuruh para pemilik unit membayar biaya tersebut. Selain itu pula, pemilik unit akan bersedia membayar biaya tersebut jika dari awal pembelian unit apartemen telah diinformasikan/tertulis jelas bahwa tanah di Mangga Dua Court Apartemen adalah milik Pemerintah Propinsi DKI Jakarta yang berarti tanah berstatus HGB diatas Hak Pengelolaan Pemerintah Propinsi DKI Jakarta.

Sehingga sengketa ini berlanjut terkait dengan Sertipikat HMSRS Mangga Dua Court Apartemen dan telah diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat pada tanggal 14 April 2008 dengan Nomor Putusan 205/Pdt.G/2007/PN.Jkt.Pst yang dimana berisikan bahwa memutuskan Para Pihak Tergugat yang dalam hal ini PT. Duta Pertiwi, Tbk, Pemerintah DKI Jakarta, Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dan Notaris/PPAT telah melakukan kelalaian terkait dengan pengalihan Hak Milik

atas Satuan Rumah Susun Mangga Dua Court Apartemen yang memiliki Sertipikat yang cacat hukum.

Sebagaimana diuraikan sebelumnya bahwa dokumen yang diperlukan untuk pemenuhan proses pendaftaran tanah terkait dengan peralihan HMSRS Mangga Dua Court Apartemen menggunakan Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT yang dalam hal ini Notaris/PPAT Arikanti Natakusumah, S.H., seorang PPAT tidak diperkenankan untuk secara langsung meyakini bahwa Sertipikat HMSRS Mangga Dua Court Apartemen yang diberikan beserta Sertipikat Induk HGB Mangga Dua Court Apartemen adalah benar adanya. Untuk itu, maka penulis hendak mengkaji Sertipikat HMSRS yang diperoleh penulis dari Fifi Tanang untuk meneliti apakah terdapat unsur kelalaian dari PPAT dalam melakukan pembuatan Akta Jual Beli tersebut.

Bilamana ditinjau dari Sertipikat HMSRS Nomor 63/XIII/Barat/Mangga Dua Selatan yang kini dimiliki oleh Fifi Tanang, diuraikan di dalamnya bahwa terdapat Hak atas Tanah Bersama yang diperoleh berdasarkan Sertipikat Induk Rumah Susun berupa Hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Selatan yang berakhir tanggal 19 Juli 2008 dengan Gambar Situasi tertanggal 25 Januari 1995 Nomor 289/1995. Selain adanya uraian mengenai Sertipikat Induk, ada pun keterangan dalam buku tanah yang menyatakan Akta Pemisahan yang dibuat oleh PT. Duta Pertiwi tertanggal 11 Nopember 1994 dan telah disahkan oleh Gubernur DKI Jakarta tertanggal 25 Agustus 1995 Nomor 926 Tahun 1995. Selain daripada itu penulis tidak menemukan keterangan lain yang menunjukkan bahwa tanah letak bangunan Mangga Dua Court Apartemen tersebut adalah HGB diatas HPL.

Penulis akan meninjau apakah PT. Duta Pertiwi, Tbk telah menjalani prosedur untuk memperoleh tanah HPL Nomor 1/Mangga Dua Selatan tersebut secara benar. Bilamana ditinjau dari ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya, PT. Duta Pertiwi, Tbk telah mengadakan perjanjian tertulis dengan pemegang hak pengelolaan yang dalam hal ini adalah Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta dengan akta Perjanjian Kerjasama tertanggal 6 Juni 1984 Nomor 6 dibuat dihadapan Winarti Lukman Widjaja, S.H. Pembuatan akta

tersebut menurut hemat penulis sudah menandakan bahwa prosedur untuk permohonan HPL telah dilakukan.

Selanjutnya bagaimana PT. Duta Pertiwi, Tbk. memperoleh Sertipikat Induk atas HGB 2981/Mangga Dua Selatan menjadi permasalahan. Salah satu hal yang menurut penulis menjadi cacat hukum adalah dimana menurut keterangan dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dalam suratnya tanggal 7 Juli 2006 ditemukan adanya Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 6 tanggal 6 Juni 1984. Berarti bahwa hal ini, menunjukkan bahwa sebenarnya Kantor Pertanahan Jakarta Pusat ketika pertama kali diajukan pembuatan buku tanah sudah memperolehnya, akan tetapi setelah melalui beberapa tahapan hingga proses balik nama ke atas nama pembeli HMSRS Mangga Dua Court tidak diketahui. Sebagaimana ketentuan yang ada, untuk melakukan pembuatan sertipikat tanah pada masa itu harus menempuh beberapa tahap:

1. Setiap penyerahan penggunaan tanah yang merupakan bagian dari tanah HPL kepada pihak ketiga oleh pemegang HPL, baik yang disertai ataupun tidak disertai dengan pendirian bangunan di atasnya, wajib dilakukan pembuatan perjanjian tertulis antara pihak pemegang HPL dan pihak ketiga dalam hal ini PT. Duta Pertiwi, Tbk guna memenuhi ketentuan Pasal 3 ayat (1) Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1977 Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya. Dalam hal ini, prosedur tersebut sudah dilakukan oleh PT. Duta Pertiwi, Tbk dengan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 6 tanggal 6 Juni 1984 sehingga dalam hal ini telah sah pemberian HPL kepada PT. Duta Pertiwi, Tbk;
2. Selanjutnya dilakukan pengukuran yang disertai dengan pembuatan buku tanah yang tentu melampirkan Akta Perjanjian Kerjasama Nomor 6 tanggal 6 Juni 1984 untuk mendapatkan status tanah HGB di atas tanah HPL. Dalam hal ini, Akta Perjanjian Kerjasama tersebut terdapat di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, sehingga hal ini berarti bahwa PT. Duta Pertiwi, Tbk telah melakukan prosedur tersebut hingga dikeluarkannya sertipikat tanah atas Hak atas Tanah yang diajukannya dan memenuhi ketentuan dari

Pasal 3 hingga Pasal 11 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah;

3. Dikarenakan hendak dibangun rumah susun yang dalam hal ini Mangga Dua Court Apartemen, maka PT. Duta Pertiwi, Tbk harus melakukan pemisahan yang kemudian didaftarkan di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat hingga diterbitkannya buku tanah HMSRS Mangga Dua Court Apartemen guna memenuhi ketentuan Pasal 39 ayat (1) dan (4) Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 Tentang Rumah Susun;
4. Selanjutnya setelah sertipikat HMSRS diperoleh maka, dilakukan penjualan atas unit rumah susun tersebut dengan dibuatkan Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang (pada waktu itu wilayah kerjanya DKI Jakarta) yang kemudian juga didaftarkan peralihan haknya untuk memenuhi ketentuan Pasal 22 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Bilamana dilihat dari tahapan tersebut, penulis berpendapat bahwa peranan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sangat besar dalam proses pembuatan Sertipikat Induk hingga dilakukannya peralihan hak berupa HMSRS. Namun, setelah diteliti lebih jauh penulis mengetahui bahwa kelalaian terbesar adalah di pihak Kantor Pertanahan Jakarta Pusat. Apabila memang Akta Perjanjian Kerjasama tersebut sudah diserahkan kepada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, maka seharusnya pada pendaftaran pertama kali pada Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan sudah tercatat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan HGB di atas tanah HPL. Namun, bilamana pada saat penerbitan Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan tidak dicantumkan catatan tersebut seharusnya Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sudah melakukan koreksi pada tahapan berikutnya dan tidak ditunda penelitian mengenai status HPL tersebut hingga perpanjangan atas Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan dilakukan.

Menurut keterangan dari PT. Duta Pertiwi, Tbk pencatatan atas Sertipikat HMSRS Mangga Dua Court Apartemen sudah dilakukan dengan prosedur sebagaimana dimaksud dalam ketentuan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pembuatan Buku

Tanah serta Penerbitan Sertipikat HMSRS.<sup>104</sup> Bilamana ditinjau dari ketentuan Pasal 4 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1989 Tentang Bentuk dan Tata Cara Pengisian Serta Pendaftaran Akta Pemisahan Rumah Susun tersebut, salah satu butki yang dilampirkan adalah Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan, dengan kata lain akta pemisahan tersebut tidak mungkin diterima oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dan dengan serta merta diterbitkan sertipikat hasil pemisahan tersebut, sehingga harus diteliti lebih jauh mengenai sertipikat yang diserahkan tersebut oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat. Dalam proses ini pun, penulis melihat bahwa Kantor Pertanahan Jakarta Pusat juga melakukan kelalaian atas hal tersebut, mengingat apabila Sertipikat Induk bilamana masih belum sempurna, tidak seharusnya dikeluarkan sertipikat pemecahannya.

Berarti seharusnya bilamana hingga saat ditandatanganinya Akta Jual Beli dihadapan PPAT yang berwenang tidak terdapat permasalahan terkait dengan Sertipikat HMSRS yang hendak dijual, maka dapat dikatakan tidak terdapat cacat hukum pada Sertipikat Induk dari HMSRS tersebut. Dalam sertipikat tidak menunjukkan bukti bahwa tanah tersebut diberikan oleh pemberi HPL yang seharusnya pada Sertipikat Induk maupun pemecahan HMSRS harus tertera keterangan "Diatas Tanah HPL Nomor .... /.....". Akan tetapi dalam hal ini tidak terdapat keterangan pada Sertipikat terkait yang menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan pemberian dari pemberi HPL. Sehingga hingga penjualan dilakukan, yang diketahui publik adalah HGB murni bukanlah HGB diatas tanah HPL dikarenakan proses yang dilalui pengembang yakni PT. Duta Pertiwi, Tbk tidak mengalami permasalahan mengingat untuk menerbitkan Sertipikat HMSRS harus melalui beberapa proses yang telah diuraikan tersebut diatas.

Selanjutnya yang menjadi kerancuan dalam hal ini adalah mengapa PPAT yang membuat Akta Jual Beli tersebut juga diikut sertakan dan diputus oleh Pengadilan Negeri Jakarta Pusat juga dianggap melakukan Perbuatan melawan Hukum (PMH). Menurut keterangan dari Notaris/PPAT Arikanti Natakusumah, SH. yang membuat Akta Jual Beli atas HMSRS Mangga Dua Court Apartemen

---

<sup>104</sup>Dhony Rahajoe, "PT. Duta Pertiwi, Tbk Mengikuti Aturan Yang Berlaku", *Warta Kota* tanggal 6 Desember 2006.

pada Surat Jawaban Tergugat III tertanggal 25 Juni 2007 terdapat beberapa hal penting yang dapat menjadi acuan analisis permasalahan dalam Mangga Dua Court Apartemen. Berikut ini adalah Jawaban dari PPAT selaku Tergugat III terhadap gugatan terkait dengan Akta Jual Beli HMSRS Mangga Dua Court Apartemen yang dibuatnya :

1. Pemecahan Sertipikat HGB menjadi Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dilakukan sendiri oleh Tergugat I yang dalam hal ini adalah PT. Duta Pertiwi, Tbk;
2. Dasar pembuatan Akta-akta Jual Beli yang dibuat oleh Tergugat III yang dalam hal ini Notaris/PPAT Arikanti Natakusumah adalah Sertipikat HMSRS yang telah dipecah oleh Tergugat I yang dalam hal ini adalah PT. Duta Pertiwi, Tbk;
3. Proses pengurusan balik nama atas nama Para Pembeli dilakukan sendiri oleh Tergugat I yang dalam hal ini PT. Duta Pertiwi, Tbk;
4. Penyerahan Sertipikat HMSRS setelah dibalik nama juga dilakukan sendiri oleh Tergugat I kepada Para Pembelinya;
5. Tergugat III sama sekali tidak mengetahui bahwa ada Hak Pengelolaan diatas Induk Sertipikat HGB nya, dikarenakan pada masing-masing Sertipikat Hak Milik Satuan Rumah Susunnya tidak tercantum adanya HPL yang dimaksud;
6. Pada bulan April tahun 2000 Tergugat III sudah tidak lagi menjadi PPAT seluruh wilayah DKI, tetapi hanya khusus menjadi PPAT wilayah Kotamadya Jakarta Barat.

Menurut hemat penulis, PPAT mana pun yang membuat Akta Jual Beli atas tanah hasil pemecahan tersebut akan meyakini bahwa hasil pemecahan tersebut adalah benar. Hal ini disebabkan, terjadinya pemecahan maka akan terjadi perubahan data fisik dan diberikan Nomor Identifikasi Bidang yang baru menurut Pasal 143 Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah serta akan dibuatkan Surat Ukur baru, karena bidang tanah yang dipecah tersebut akan dilakukan pengukuran terlebih dahulu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 ayat (3) Peraturan Menteri Negara

Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Sehingga dengan adanya perubahan data fisik tersebut, tentu menyebabkan adanya pemeriksaan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk kedua kalinya pada saat pemecahan sebelum diterbitkan Sertipikat hasil pemecahan Sertipikat Induk tanah tersebut.

Akan tetapi, penulis memandang bahwa hal ini pun masih belum sepenuhnya menjamin kepastian hukum dikarenakan Pasal 97 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah mewajibkan dilakukan pengecekan Sertipikat terlebih dahulu sebelum dilakukan pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Sehingga menurut penulis, sekali pun tidak diatur dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, sebaiknya PPAT yang hendak membuat akta pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun melakukan pengecekan Sertipikat terlebih dahulu mengingat akta yang dibuatnya mengungkapkan kebenaran yang merupakan alat bukti sempurna. Hal ini dapat dijadikan oleh pihak yang bersengketa atas tanah yang diperolehnya tersebut untuk menyatakan bahwa PPAT yang membuat akta pengalihan Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun lalai dalam menjalankan jabatannya.

Mengingat hal ini berkaitan dengan sistem publikasi yang dianut oleh hukum pertanahan Indonesia baik dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961 maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yakni sistem publikasi negatif yang mengandung unsur positif.<sup>105</sup> Hal ini berarti bahwa akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak (sertipikat) yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Jadi tidak sistem publikasi positif, karena menurut sistem publikasi positif adalah apa yang tercantum dalam buku pendaftaran tanah dan surat-surat tanda bukti hak yang dikeluarkan merupakan alat pembuktian yang mutlak Pihak ketiga (yang beriktikad baik) yang bertindak atas dasar bukti-bukti

---

<sup>105</sup>Boedi Harsono, "Peranan PPAT Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sekarang Ini dan Kemungkinannya Dalam Sistem Publikasi Positif Yang Akan Datang", *Jurnal Hukum*, Vol. 1, Tanggal 1 April 2008, Hal. 7-8.

tersebut tidak mendapat perlindungan, biarpun kemudian ternyata bahwa keterangan-keterangan yang tercantum di dalamnya tidak benar. Hal ini berarti bahwa sertipikat sebagai alat pembuktian yang kuat, berarti bahwa selama tidak dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar.

Berdasarkan sistem publikasi yang bersifat negatif yang berunsur positif, berarti setiap PPAT seharusnya memahami bahwa keberadaan Sertipikat masih mungkin memuat hal yang tidak benar. Sehingga meskipun di dalam ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah tidak mengatur kewajiban dari PPAT untuk melakukan pengecekan Sertipikat terlebih dahulu sebelum dilakukannya pembuatan akta pengalihan hak mengingat Sertipikat Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat menjadi alat bukti yang lemah apabila terdapat pembuktian yang kuat dan dapat menentang apa yang diuraikan dalam Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan tersebut. Hal inilah yang menurut hemat penulis menjadi bentuk kelalaian PPAT, sebab sekalipun telah dilakukan pendaftaran beberapa kali tetap masih dimungkinkan terjadinya kelalaian dalam pendataan tanah oleh Kantor Pertanahan Jakarta Pusat. Sehingga untuk menjamin kebenaran apa yang tertulis dalam Sertipikat HMSRS Mangga Dua Court Apartemen tersebut, seharusnya PPAT melakukan pengecekan kembali.

Namun, meninjau proses penerbitan Sertipikat HMSRS atas Mangga Dua Court Apartemen dilalui dengan beberapa proses yang melibatkan Kantor Pertanahan Jakarta Pusat. Sehingga PPAT yang melakukan pembuatan akta peralihan hak tentu meyakini bahwa proses tersebut dilakukan dengan benar dan tanpa cacat hukum. Sehingga menurut hemat penulis, PPAT yang membuat Akta Jual Beli HMSRS Mangga Dua Court Apartemen sama sekali tidak mengetahui bahwa ada HPL diatas Induk Sertipikat HGBnya, dikarenakan pada masing-masing Sertipikat HMSRS Mangga Dua Court Apartemen tidak tercantum adanya HPL yang dimaksud. Hal ini disebabkan, salah satu hal yang harus diperhatikan oleh PPAT dalam membuat akta peralihan hak atas HMSRS yang memiliki Sertipikat Induk HGB di atas tanah HPL adalah harus terlebih dahulu meminta persetujuan dari pemegang HPL bilamana ditemui/ terdapat keterangan yang

menyatakan bahwa tanah tersebut merupakan HGB yang berdiri di atas tanah HPL. Hal ini disebabkan setiap hendak terjadi peralihan hak atas tanah yang berdiri di atas tanah HPL tentu harus melalui prosedur dengan meminta izin terlebih dahulu kepada pemegang HPL sebelum peralihan hak dilakukan.

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka menurut hemat penulis PPAT terkait tidak dapat disalahkan dengan tidak adanya keterangan HPL dalam Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan. Hal ini disebabkan oleh beberapa hal dimana pertama, pada masa itu belum diberlakukan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yang mewajibkan setiap PPAT harus melakukan pengecekan atas tanah terlebih dahulu yang kemudian atas bukti pengecekan tersebut dikeluarkan SKPT. Sehingga apabila PPAT meyakini bahwa Sertipikat HMSRS tersebut benar-benar murni tanpa adanya HPL atas Sertipikat Induknya maka tidak dapat disalahkan bahwa PPAT lalai dalam menjalankan tugas dan jabatannya, dikarenakan secara doktrin ilmu hukum sendiri bahwa hukum tidak dapat berlaku surut sehingga yang berlaku masa itu adalah sistem pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah.

Kedua, ditinjau dari peristiwa yang terjadi setelah Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen hendak memperpanjang Hak atas Tanah Bersama dari rumah susun yang didiaminya, ditemukan 2 (dua) peristiwa yang menunjukkan kelalaian dari Kantor Pertanahan Jakarta Pusat. Dalam hal ini pada tanggal 20 Juni 2006 Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat memberikan perpanjangan atas HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan yang pada waktu itu diketahuinya bersertipikat HGB Murni, tetapi tanggal 7 Juli 2006 pemberian perpanjangan tersebut dicabut dan dicoret dengan dalil bahwa terdapat HPL di dalamnya. Berarti letak ketidak pastian hukum ada pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, bukanlah pada PPAT dikarenakan diketahui bahwa terdapat HPL dalam jangka waktu 17 (tujuh belas) hari setelah dikeluarkannya Keputusan Pemberian Perpanjangan HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan. Menurut hemat penulis, bilamana ketika saat itu dilakukan pengecekan sertipikat oleh PPAT hal ini pun tidak dapat menjadi jalan keluar atas permasalahan tersebut. Mengingat

hingga saat dilakukan perpanjangan pun, Kantor Pertanahan Jakarta Pusat masih meyakini bahwa tanah tersebut merupakan HGB Murni.

Terkait dengan permasalahan ini, bilamana penulis mencoba meninjau peraturan yang berlaku saat ini yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah pada ketentuan Pasal 97 ayat (8) Peraturan Pemerintah tersebut disebutkan bahwa SKPT diterbitkan oleh Kantor Pertanahan dalam jangka waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja. Dengan kata lain, penulis meyakini bahwa apabila pengecekan tanah dilakukan oleh PPAT pada saat itu pihak dari Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dapat memberikan jawaban bahwa Sertipikat HMSRS tersebut benar berdiri di atas tanah HGB Murni bilamana ditinjau dari ketidak konsistenan dari peristiwa yang terjadi pada saat perpanjangan tersebut. Maka, seharusnya yang disalahkan dalam kasus ini adalah Kantor Pertanahan Jakarta Pusat bukanlah PPAT, karena setelah melalui berbagai proses yang panjang tersebut dari proses pembuatan Sertipikat Induk hingga proses balik nama ke atas nama pembeli, keberadaan HPL tidak diketahui sama sekali.

Namun, meskipun menurut penulis bahwa PPAT tidak dapat disalahkan akan tetapi tetap seharusnya terdapat beberapa hal yang tidak diperhatikan yang dapat memperkuat kedudukan hukum dari PPAT tersebut. Mengingat DKI Jakarta merupakan wilayah Ibukota negara dan merupakan pusat pemerintahan serta perekonomian yang paling utama, sangat besar kemungkinan dimana Pemerintah baik Pusat maupun Daerah memiliki tanah di wilayah DKI Jakarta sehingga tanah tersebut berstatus HPL yang segala tindakan hukum yang hendak dilakukan atas tanah tersebut harus terlebih dahulu memperoleh izin dari pemegang HPL. Untuk mencegah terjadinya cacat hukum atas perbuatan hukum dengan melibatkan PPAT, maka langkah pertama yang harus diperhatikan adalah lokasi tanah serta keseluruhan data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam Sertipikat. Disebabkan Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun memungkinkan adanya HPL yang dimana keterangan atas keberadaan hak tersebut tidak dicantumkan pada data fisik maupun data yuridis Sertipikat.

Sebagaimana diuraikan diatas, apa yang tercantum dalam Sertipikat Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun adalah benar adanya

serta merupakan pembuktian yang paling kuat terhadap tanah tersebut. Namun, pada perkembangannya sering kali terjadi kelalaian yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan sehingga apa yang tercantum dalam data fisik dan/atau data yuridis pada Sertipikat memiliki cacat tersembunyi sehingga dapat menyebabkan sengketa di kemudian hari. Hal ini terjadi mengingat sistem publikasi yang dianut oleh Hukum Tanah Nasional adalah Sistem Publikasi Negatif Berunsur Positif sehingga di kemudian hari dimungkinkan terjadinya keberatan terhadap data fisik dan/atau data yuridis dalam Sertipikat seperti halnya kasus Mangga Dua Court Apartemen yang mengalami cacat pada data yuridis Sertipikat.

Untuk keperluan itu, pengecekan Sertipikat oleh PPAT pada Kantor Pertanahan setempat merupakan sesuatu hal yang harus dilakukan sekali pun tidak ada pengaturan, ada pengaturannya, maupun pengaturannya dicabut dikemudian. Hal ini dimaksudkan untuk mengetahui kebenaran berikut ini:

1. Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut benar miliknya dan bebas dari sengketa apa pun atas tanah tersebut;
2. Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang berdiri di atas tanah HPL dapat diketahui keberadaannya baik tercantum dan/atau tidak dicantumkan keterangan HPL, serta meyakinkan kebenaran atas pihak yang mengajukan permohonan HPL pada pemegang HPL;
3. Kantor Pertanahan meyakini bahwa segala data fisik dan/atau data yuridis pada Sertipikat yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan tersebut adalah benar dan tidak terdapat cacat hukum secara penuh maupun cacat tersembunyi di dalamnya.

Dengan adanya pengecekan tersebut maka keadaan apa pun terkait dengan Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat diketahui secara lebih tepat mengingat merupakan alat bukti sebagaimana diatur dalam Pasal 1866 jo. Pasal 1874 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Sehingga terkait dengan kasus Mangga Dua Court Apartemen, dalam hal pengecekan Sertipikat telah dilakukan dan ternyata terdapat HPL pada Satuan Rumah Susun Mangga Dua Court Apartemen, PPAT berhak menyatakan untuk menahan pembuatan Akta Jual Beli dikarenakan data yuridis berupa tidak dicantumkannya keterangan berada diatas tanah HPL Nomor 1/Mangga Dua Selatan yang menyebabkan pada

Sertipikat terdapat cacat hukum. Sehingga untuk menjamin kepastian hukum, PPAT dapat meminta kepada pihak pengembang (*developer*) yang dalam hal ini PT. Duta Pertiwi, Tbk untuk terlebih dahulu memperbaiki data yuridis pada Sertipikat Induk HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan serta HMSRS yang diterbitkan sebelum peralihan hak dilakukan.

Bilamana setelah dilakukan pengecekan Sertipikat Induk Mangga Dua Court Apartemen yakni Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan ternyata Kantor Pertanahan tetap menyatakan bahwa Sertipikat tersebut adalah HGB Murni, keterangan pengecekan dari Kantor Pertanahan tersebut dapat menjadi alat bukti pada badan peradilan bilamana di kemudian hari terdapat sengketa atas tanah tersebut. Hal ini yang menyebabkan PPAT pada sengketa Mangga Dua Court Apartemen di Pengadilan Negeri Jakarta Pusat dinyatakan lalai dan dimintakan ganti rugi atas dasar Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Penulis memandang bahwa apabila PPAT pada masa itu dapat membuktikan bahwa kesalahan terdapat pada Kantor Pertanahan yang lalai dalam pembuatan data yuridis Sertipikat yang dibuktikan dengan keterangan hasil pengecekan tanah dari Kantor Pertanahan Jakarta Pusat (saat ini dinamakan Surat Keterangan Pendaftaran Tanah), PPAT tentu akan dinyatakan tidak bersalah dan bebas dari tuntutan ganti rugi dari pihak Perhimpunan Penghuni.

Tanah HPL sebagaimana diuraikan sebelumnya, merupakan tanah yang diberikan oleh pemegang HPL kepada pihak ketiga untuk dikelola menurut peruntukan yang diizinkan oleh pemegang HPL. Dengan kata lain atas tanah HPL tersebut, barang siapa yang hendak melakukan perbuatan hukum Jual Beli harus terlebih dahulu melakukan permintaan izin. Untuk itu, setiap PPAT harus bercermat dalam meneliti keberadaan Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang mana bila diketahuinya ada HPL maka ia harus meminta izin terlebih dahulu sebelum dilakukannya pembuatan Akta Jual beli. Dalam permintaan izin, menurut hemat penulis terdapat 2 (dua) kemungkinan yang dapat terjadi:

1. Pemegang HPL memberikan izin untuk dilakukannya perbuatan hukum yang diinginkan oleh para pihak dalam hal ini adalah Jual Beli, maka

pembuatan Akta Jual Beli dapat dilakukan oleh para pihak dan mengikuti prosedur pendaftaran tanah atas peralihan Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;

2. Pemegang HPL menolak permohonan untuk melakukan perbuatan hukum, maka para pihak tidak diperkenankan untuk melakukan perbuatan hukum dengan pembuatan Akta Jual Beli dan bilamana hal itu dilakukan oleh para pihak, maka dapat dimintakan pembatalan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.

### **3.2. Tindakan Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk Membantu Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen Dalam Memperpanjang Kepemilikan Tanahnya**

Dalam rangka pendaftaran tanah, selain diterbitkannya Sertipikat sebagai bukti Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun, salah satu hal yang harus dilakukan adalah pemeliharaan data fisik dan/atau data yuridis. Terkait dengan kasus Mangga Dua Court Apartemen terdapat sengketa dimana adanya cacat hukum dalam data yuridis Sertipikat Induk HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan. Cacat hukum ini menurut hemat penulis terjadi karena adanya kelalaian dari Kantor Pertanahan yang tidak mencantumkan keterangan HPL Nomor 1/Mangga Dua Selatan sehingga untuk menjamin kepastian hukum bagi penghuni Mangga Dua Court Apartemen harus dilakukan perubahan data yuridis Sertipikat.

Berdasarkan ketentuan Pasal 36 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran perubahan data yuridis termasuk dalam lingkup pemeliharaan data pendaftaran tanah. Sebagaimana kita ketahui bahwa PPAT memiliki kewenangan yang menjadi tugas utama Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang diantaranya perbuatan hukum mengenai Hak atas Tanah dan/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 yang dituangkan dengan pembuatan akta.

Dalam kasus Mangga Dua Court Apartemen dimana PPAT dinyatakan oleh Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST bersalah dengan ketentuan Perbuatan Melawan Hukum (PMH) maka sebaiknya PPAT sebagai pejabat yang dalam menjalankan kewenangannya membantu Badan Pertanahan Nasional untuk pemeliharaan data fisik dan/atau data yuridis ikut serta dalam perpanjangan Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan serta memperbaiki data yuridis yang terdapat di dalamnya. Perbaikan atas data yuridis tersebut juga merupakan bagian dari tanggung jawab PPAT secara pribadi dalam pelaksanaan tugas dan jabatannya dalam setiap pembuatan akta sebagaimana diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Peraturan Pelaksana Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>106</sup>

Terkait dengan Surat Pemberitahuan dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tanggal 7 Juli 2006 Nomor 758/09.01-PT, terdapat rekomendasi sebagai berikut :<sup>107</sup>

“Berdasarkan uraian angka 1 dan 2 tersebut diatas, maka untuk dapat memproses perpanjangan/pembaharuan Hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Selatan, diperlukan persetujuan/rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan Nomor 1/Mangga Dua Selatan yaitu Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq. Biro Perlengkapan sebagai unit kerja yang mengelola aset Pemda DKI Jakarta. Untuk itu proses permohonan saudara kami tunda sementara, menunggu dilengkapinya surat persetujuan/rekomendasi dari pemegang Hak Pengelolaan dimaksud.”

---

<sup>106</sup>Per. KBPN No. 1 Tahun 2006, *Op. Cit.*, Pasal 55.

<sup>107</sup>Surat Pemberitahuan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Pusat tanggal 7 Juli 2006 Nomor 758/09.01-PT dikeluarkan untuk menanggapi Surat Keputusan Kepala Kantor Pertanahan Wilayah Badan Pertanahan Nasional DKI Jakarta Nomor 013/08-550.2-09.01-2006 tanggal 20 Juni 2006 tentang Pemberian Perpanjangan Hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Selatan sebagai tanah bersama kepada Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen (pada Surat ditulis Rumah Susun Hunian Apartemen Mangga Dua Court).

Uraian tersebut menunjukkan bahwa perpanjangan/pembaharuan HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan dapat dilakukan sepanjang telah memperoleh persetujuan/rekomendasi dari pemegang HPL Nomor 1/Mangga Dua Selatan. Sehingga untuk keperluan tersebut, Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen seharusnya melakukan perubahan data yuridis atas Sertipikat tersebut. Agar kebutuhan untuk perubahan data yuridis Sertipikat dapat dilakukan dengan lancar, PPAT dapat ikut serta dalam membantu Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen berupa merekomendasikan langkah-langkah yang dapat dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni agar dapat berjalan dengan lancar sehingga menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah Mangga Dua Court Apartemen tersebut.

Terkait dengan perubahan data yuridis tersebut, PPAT tidak dapat berperan langsung seperti halnya dalam pendaftaran tanah yang dilakukan dengan pendaftaran pertama kali dan/atau peralihan hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Tetapi dikarenakan Akta Jual Beli yang dilakukan oleh PPAT pada saat peralihan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) Mangga Dua Court Apartemen terdapat cacat hukum pada data yuridis Sertipikatnya, maka PPAT menurut hemat penulis dapat membantu Perhimpunan Penghuni yang mewakili para penghuni Mangga Dua Court Apartemen untuk menyelesaikan permasalahan Sertipikat Hak atas Tanah tempat Satuan Rumah Susunnya berdiri. Dalam hal ini, yang dapat direkomendasikan oleh PPAT terkait dengan permasalahan Mangga Dua Court Apartemen ini adalah dimana dilakukan Perubahan Hak yang didahului dengan Pembatalan Hak.

Penulis menganalisa, beberapa langkah yang dapat direkomendasikan oleh PPAT kepada Perhimpunan Penghuni agar menjamin kepastian hukum pada Sertipikat Induk Mangga Dua Court Apartemen yang meliputi tanah bersama serta Satuan Rumah Susun milik para penghuni. Langkah-langkah yang dapat direkomendasikan terdiri atas beberapa langkah, yaitu :

1. Meminta persetujuan dan/atau rekomendasi dari pemegang HPL yang dalam hal ini adalah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta cq. Biro Perlengkapan, sebagaimana dimaksud dalam Keputusan Gubernur

Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 Tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja/ Dikuasai Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta;

2. Melakukan pembatalan Hak dimana dalam hal ini, pembatalan Hak sebagaimana diatur dalam ketentuan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan terbagi atas:
  - a. Pembatalan Hak atas Tanah karena cacat Hukum Adminstratif yang disebabkan karena permohonan dan/atau tanpa permohonan;
  - b. Pembatalan Hak atas Tanah karena melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Dalam hal ini penulis menimbang bahwa pembatalan tersebut dapat dilakukan disebabkan adanya cacat hukum adminstratif yang dilakukan karena permohonan. Sebagaimana diuraikan di atas, PT. Duta Pertiwi, Tbk. telah melakukan perjanjian kerjasama dengan pemegang HPL yang dalam hal ini adalah Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, akan tetapi terdapat cacat pada data yuridisnya dimana ditemukan adanya HPL setelah hendak dilakukan perpanjangan oleh Perhimpunan Penghuni. Hal ini menurut hemat penulis, harus dilakukan pembatalan terlebih dahulu terhadap hak yang lama dimana merupakan HGB Murni dan diganti dengan hak baru yakni HGB diatas HPL.

3. Melakukan Pendaftaran Perubahan Hak, hal ini menurut penulis perlu dilakukan mengingat perubahan hak merupakan bagian dari perubahan Data Yuridis Sertipikat dimana berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah salah satu alasan yang dapat diberikan untuk dilakukannya perubahan Data Yuridis adalah hapusnya hak atas tanah,

Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dan/atau Hak Tanggungan.<sup>108</sup>

Sebagaimana langkah yang dapat direkomendasikan oleh PPAT kepada Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen, maka perlu diuraikan secara lebih dalam bagaimanakah proses pelaksanaan dari langkah-langkah tersebut serta dasar hukum yang menaungi pelaksanaannya. Pertama, mengenai rekomendasi dan/atau persetujuan dari pemegang HPL sebagaimana direkomendasikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, hal ini harus dilakukan terlebih dahulu mengingat setiap tanah yang berada diatas tanah HPL apabila hendak dialihkan dan/atau dijaminakan harus meminta rekomendasi dan/atau persetujuan dari pemegang HPL sebelum perbuatan hukum tersebut dilakukan.

Tata cara pemberian rekomendasi tersebut berbeda antara instansi satu dengan instansi lainnya akan tetapi dikarenakan tanah tempat berdirinya bangunan Mangga Dua Court Apartemen berdiri diatas tanah HPL yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, maka ketentuan tersebut diatur berdasarkan Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta. Dalam hal ini, Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen memiliki hak untuk memperoleh rekomendasi dari Gubernur DKI Jakarta. Permohonan tersebut diajukan secara tertulis, hal ini dimaksudkan guna memperoleh pemberian hak yang didahului dengan adanya rekomendasi dari Gubernur DKI Jakarta yang menyatakan bahwa daerah tersebut dapat dilakukan perbuatan hukum yang terkait dengan tanah milik Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta tersebut.<sup>109</sup>

Sebelum memperoleh rekomendasi dari Gubernur DKI Jakarta, selain Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen mengajukan permohonan untuk memperoleh hak untuk memperpanjang HGB di atas tanah HPL milik Pemda DKI tersebut, Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen harus terlebih dahulu memenuhi persyaratan dan membayar uang pemasukan

---

<sup>108</sup>PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, *Op. Cit.*, Pasal 94 ayat (2) huruf f.

<sup>109</sup>Indonesia, *Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Esk Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta*, Kep. Gub. DKI Jakarta No. 122 Tahun 2001, Pasal 2 ayat (2).

yang ditetapkan oleh Peraturan Daerah. Dalam hal ini menurut Peraturan Daerah ditetapkan tarif tersebut adalah dengan rumusan sebagai berikut:<sup>110</sup>

$$\text{Biaya Rekomendasi} = 5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$$

Ketentuan mengenai biaya rekomendasi tersebut menurut hemat penulis adalah hal yang harus dipenuhi mengingat adanya ketentuan dari Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang mengatur secara tegas. Sehingga, pernyataan dari Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen yang mengatakan bahwa hal ini membawa kerugian bagi mereka adalah tidak benar. Hal ini disebabkan setiap penghuni yang memiliki Rumah Susun yang berdiri di atas tanah HPL tentu memiliki kewajiban yang berbeda dengan penghuni pada Rumah Susun yang berdiri di atas tanah HGB Murni, dikarenakan kewajibannya hanya membayar uang pemasukan kepada negara bukan pajak pada Kantor Pertanahan saja. Sedangkan, para penghuni yang memiliki Rumah Susun pada bangunan di atas tanah HPL memang seharusnya membayar uang pemasukan yang ditentukan dan hal ini sudah menjadi tanggung jawab bagi para penghuninya untuk membayar uang pemasukan tersebut bilamana hendak memperpanjang Hak bagi bangunannya.

Hal ini terkait dengan gugatan yang diajukan oleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen dimana mereka menyatakan mengalami kerugian Rp.4.341.696.750,- (empat milyar tiga ratus empat puluh satu juta enam ratus sembilan puluh enam ribu tujuh ratus lima puluh rupiah). Menurut hemat penulis, hal ini bukanlah merupakan kerugian dikarenakan Perhimpunan Penghuni sekali pun pada awalnya tidak mengetahui bahwa tanahnya berada di atas tanah HPL akan tetapi sudah menjadi konsekuensi apabila hendak memperpanjangnya. Jumlah tersebut dibayarkan bukan sebagai bentuk kerugian karena hal ini sudah diatur menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku di daerah letak tanah tersebut. Sehingga, bila para penghuni Mangga Dua Court Apartemen

---

<sup>110</sup>*Ibid.*, Pasal 7 huruf a.

hendak mempertahankan kepemilikan HMSRS yang dimilikinya, sudah seharusnya jumlah tersebut harus dibayarkan.

Menurut hemat penulis ada pun jumlah yang harus dibayarkan selain untuk memperoleh rekomendasi Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta agar dapat dilakukan perpanjangan hak atas tanah bersama milik Mangga Dua Court Apartemen. Para penghuni Mangga Dua Court Apartemen juga harus membayar uang pemasukan untuk memperoleh rekomendasi pengalihan hak pada transaksi jual beli yang sebelumnya telah dilakukan dihadapan PPAT. Hal ini menjadi konsekuensi dari pemilik HMSRS dikarenakan jumlah tersebut juga harus dibayarkan mengingat akibat kelalaian dari Kantor Pertanahan Jakarta Utara, tidak diketahui sejak awal bahwa tanah yang didiaminya adalah HGB di atas tanah HPL. Sehingga apabila sejak awal diketahui pun, seharusnya pemberlakuan ketentuan uang pemasukan untuk memperoleh rekomendasi jual beli tanah tempat berdirinya Mangga Dua Court Apartemen harus dibayarkan agar jual beli dapat dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut:<sup>111</sup>

$$\text{Biaya Rekomendasi} = 2,5\% \times \text{Luas Tanah} \times \text{NJOP}$$

Menurut hemat penulis dikarenakan pada saat transaksi jual beli jumlah uang pemasukan peralihan hak belum diberikan kepada pemegang HPL, maka saat melakukan perpanjangan jumlah terutang tersebut harus dibayarkan. Mengingat proses peralihan hak dilakukan pada tahun 1995, maka perhitungan pembayaran uang pemasukan atas peralihan hak tidak seperti yang diuraikan oleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen pada gugatan perdata yang dilangsungkan pada Pengadilan Negeri Jakarta Pusat. Berdasarkan pernyataan Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen pada gugatan perdatanya nilai nominal uang pemasukan peralihan hak dihitung berdasarkan Nilai Jual Objek Pajak (NJOP) yang berlaku saat ini. Hal ini tidak logis dikarenakan pada

---

<sup>111</sup>*Ibid.*, Pasal 7 huruf b.

saat dilakukan gugatan perdata, Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen belum menghubungi pemegang HPL untuk mengetahui jumlah uang pemasukan yang harus dibayarkan.<sup>112</sup> Dalam hal ini, Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 122 Tahun 2001 Tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Eks Kota Praja/ Dikuasai Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta tidak menetapkan apabila uang pemasukan atas peralihan hak belum akan dibayarkan menggunakan dasar nilai NJOP pada saat peralihan atau perpanjangan. Akan tetapi, ditinjau dari sudut pandang peristiwa hukum yang terjadi seharusnya uang pemasukan peralihan hak dihitung berdasarkan terjadinya transaksi jual beli pada saat pembuatan Akta Jual Beli dihadapan PPAT.

Langkah selanjutnya adalah dengan mengajukan permohonan tertulis kepada Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta melalui Tim Pertimbangan Pemberian Rekomendasi (TP2R) yang berkedudukan di Kantor Kepala Biro Perlengkapan Propinsi DKI Jakarta dengan melampirkan beberapa persyaratan di antaranya sebagai berikut:<sup>113</sup>

1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) para penghuni Mangga Dua Court Apartemen baik yang saat ini tinggal maupun tidak tinggal di HMSRS Mangga Dua Court Apartemen;
2. Fotokopi Akta Jual Beli yang telah dilangsungkan dihadapan PPAT yang berwenang pada tahun 1995 beserta Perjanjian Pengikatan Jual Beli yang dilakukan antara pembeli Satuan Rumah Susun dengan PT. Duta Pertiwi, Tbk.;
3. Surat Keterangan Penguasaan Tanah yang dikeluarkan oleh Lurah dan Camat tempat bangunan Mangga Dua Court Apartemen berdiri;
4. Gambar Ketetapan Rencana Kota yang berlaku dari Dinas Tata Kota DKI Jakarta yang dapat menyatakan bahwa bangunan Mangga Dua Court Apartemen dapat berdiri di tanah HPL milik Pemerintah Daerah Khusus

---

<sup>112</sup>*Ibid.*, Pasal 7 huruf a.

<sup>113</sup>*Ibid.*, Pasal 3 ayat (1).

Ibukota Jakarta yang dibuktikan dengan Izin Mendirikan Bangunan tanggal 5 Juni 1992 Nomor 4938/IMB/1992;

5. Surat Pernyataan yang menyatakan bahwa para penghuni Mangga Dua Court Apartemen sanggup untuk membayar uang pemasukan yang dibuat dibawah tangan bermaterai cukup.

Setelah permohonan tertulis beserta dokumen-dokumen pendukung yang dimaksud diatas diserahkan dan diterima oleh TP2R, maka Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen menunggu karena akan dilakukan penelitian dan proses secara administratif. Berdasarkan penelitian administratif yang dilakukan TP2R, permohonan dari Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen dapat berupa:<sup>114</sup>

1. Penolakan yang dikarenakan persyaratan belum lengkap, maka segala bentuk dokumen yang diserahkan oleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen akan dikembalikan pada pemohon pada saat hari penyampaian permohonan dilakukan, atau;
2. Penerimaan secara administratif sehingga dapat dilanjutkan pada proses selanjutnya untuk memperoleh rekomendasi.

Apabila permohonan yang diajukan oleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen diterima, maka TP2R akan melanjutkan proses untuk memperoleh rekomendasi sebagai berikut:

1. Dilakukan penelitian lapangan pada lokasi berdirinya bangunan Mangga Dua Court Apartemen dan hasilnya akan dituangkan dalam Berita Acara Hasil Penelitian Lapangan;
2. Diadakan pengkajian dan melangsungkan rapat pembahasan paripurna dengan mempertimbangkan sekurang-kurangnya aspek kepentingan umum dan Ketetapan Rencana Kota sesuai dengan Rencana Tata Kota yang ditetapkan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta terkait dengan pembangunan Mangga Dua Court Apartemen.

Setelah melalui 2 (dua) tahapan tersebut, selanjutnya akan diputuskan apakah permohonan yang diajukan Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen disetujui atau ditolak. Apabila permohonan ditolak, maka penolakan

---

<sup>114</sup>*Ibid.*, Pasal 4.

dari peneliti TP2R tersebut akan dituangkan dalam bentuk tertulis dengan alasan yang jelas dan dibuatkan surat penolakan yang ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta melalui Kepala Biro Perlengkapan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterimanya permohonan yang diajukan Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen.

Dalam hal permohonan yang diajukan para penghuni melalui Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen disetujui, maka selanjutnya TP2R akan menyiapkan Surat Perintah Setor uang pemasukan berdasarkan Berita Acara Perhitungan Uang Pemasukan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja terhitung sejak tanggal ditetapkan diterimanya permohonan berdasarkan pembahasan TP2R yang dibuat dalam 5 (lima) rangkap. Dengan kata lain, hal ini menunjukkan belum tentu pernyataan yang diajukan oleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen mengenai uang pemasukan yang harus dibayarkan karena jual beli HMSRS menggunakan NJOP yang berlaku pada saat perpanjangan.

Dengan dikeluarkannya Surat Perintah Setor Uang Pemasukkan, maka para penghuni harus membayarkan terlebih dahulu uang pemasukkan yang dinyatakan dalam Surat Perintah Setor tersebut.<sup>115</sup> Tanda Bukti Setor pembayaran uang pemasukan harus diserahkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal Surat Perintah Setor yang diberikan dan menyerahkan Bukti Setor tersebut masing-masing kepada:<sup>116</sup>

- a. Lembar kedua diserahkan kepada Dinas Pendapatan Daerah;
- b. Lembar ketiga diserahkan kepada Biro Keuangan;
- c. Lembar keempat diserahkan kepada Biro Perlengkapan;
- d. Sedangkan lembar pertama tetap dipegang oleh pemilik Satuan Rumah Susun.

Dalam hal ini Surat Perintah Setor untuk memperoleh rekomendasi dan/atau persetujuan perpanjangan Mangga Dua Court Apartemen dibayarkan oleh PT.

---

<sup>115</sup>*Ibid.*, Pasal 5 ayat (4)

<sup>116</sup>*Ibid.*, Pasal 5 ayat (5).

Duta Pertiwi, Tbk, Direktur PT. Duta Pertiwi, Tbk, dan PPAT yang membuat Akta Jual Beli (AJB) berdasarkan Putusan Pengadilan Negeri Jakarta Pusat Nomor 205/PDT.G/2007/PN.JKT.PST. Dengan diterimanya surat permohonan beserta Bukti Setor tersebut, maka selambat-lambatnya 3 (tiga) hari kerja setelah diterimanya Tanda Bukti Setor, TP2R harus menyiapkan *draft* Surat Rekomendasi untuk ditandatangani pejabat yang berwenang. Dikarenakan luas bangunan dari Mangga Dua Court Apartemen sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1995 Nomor 289/1995 pada Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan adalah seluas 9.003 m<sup>2</sup> (sembilan ribu dua meter persegi) sehingga berdasarkan ketentuan Keputusan Gubernur Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Surat Rekomendasi tersebut harus ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta.<sup>117</sup> Gubernur DKI Jakarta harus menandatangani Surat Rekomendasi tersebut paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja terhitung sejak disampaikannya *draft* Surat Rekomendasi dari TP2R.

Setelah Surat Rekomendasi ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta, maka surat tersebut harus disampaikan kepada Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen paling lambat 3 (tiga) hari kerja sejak tanggal Surat Rekomendasi tersebut ditandatangani oleh Gubernur DKI Jakarta. Ada pun tembusan dari Surat Rekomendasi tersebut harus disampaikan kepada pihak-pihak sebagai berikut:<sup>118</sup>

1. Lembar kedua disampaikan kepada Dinas Pendapatan Daerah;
2. Lembar ketiga disampaikan kepada Biro Keuangan;
3. Lembar keempat disampaikan kepada Biro Perlengkapan;
4. Sedangkan lembar pertama disampaikan kepada pemilik Satuan Rumah Susun.

Dengan disampaikannya Surat Rekomendasi tersebut, berarti secara administratif kewajiban dari Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen sepenuhnya telah dipenuhi. Hal ini berarti bahwa Perhimpunan Penghuni Mangga

---

<sup>117</sup>*Ibid.*, Pasal 5 ayat (6) dan (7).

<sup>118</sup>*Ibid.*, Pasal 5 ayat (8)

Dua Court Apartemen dapat melakukan perpanjangan HMSRS beserta tanah bersama Mangga Dua Court Apartemen pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat.

Akan tetapi, menurut hemat penulis sebagaimana telah diuraikan di atas dimana dalam Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan terdapat cacat hukum dikarenakan yang terdaftar pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat masih berupa HGB Murni dan bukanlah HGB di atas tanah HPL. Untuk itu, menurut hemat penulis agar dapat menjamin kepastian hukum bagi pihak penghuni perlu dilakukan langkah perubahan data yuridis pada Sertipikat Induk Mangga Dua Court Apartemen karena meliputi HMSRS milik para penghuni dan juga tanah bersama dari Rumah Susun yang kini dihuni oleh para penghuni.

Sebagaimana diuraikan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dikatakan bahwa:<sup>119</sup>

“Pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak pada dasarnya merupakan pendaftaran hapusnya hak yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak baru yang diberikan atas tanah yang sama kepada bekas pemegang hak.”

Ketentuan tersebut dapat berarti bahwa dengan adanya pembaharuan hak maka hak yang sebelumnya tercantum dalam Sertipikat Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dapat dihapuskan. Mengenai penghapusan tersebut, diuraikan pada ketentuan sebelumnya dimana penghapusan dapat dilakukan dengan pembatalan hak yang menurut penulis hal ini diuraikan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan dimana salah satunya disebabkan akibat adanya cacat hukum administratif.<sup>120</sup> Sehingga bagi Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen, sebaiknya HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan dibatalkan

---

<sup>119</sup>PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, *Op. Cit.*, Pasal 132 ayat (1).

<sup>120</sup>PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999, *Op. Cit.*, Pasal 106.

terlebih dahulu untuk selanjutnya diajukan Hak atas Tanah baru dengan status Hak Guna Bangunan (HGB) di atas tanah Hak Pengelolaan (HPL) Nomor 1/Mangga Dua Selatan.

Selain itu, alasan yang mendasari pembatalan harus dilakukan adalah tidak adanya pengaturan mengenai perubahan Hak atas Tanah apabila dalam Sertipikat tertulis HGB Murni yang diubah menjadi HGB di atas HPL. Hal ini disebabkan peraturan yang mengakomodir perubahan Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yakni Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang segala keputusannya ditentukan oleh Kepala Kantor Pertanahan hanya memberikan pengaturan untuk melakukan perubahan Hak atas Tanah sebagai berikut:

1. Perubahan Hak Milik menjadi Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai atas Tanah Negara;
2. Perubahan Hak Guna Bangunan menjadi Hak Pakai atas Tanah Negara.

Sehingga dengan adanya keterbatasan pengaturan, maka langkah yang tepat adalah dilakukan penghapusan dengan cara pembatalan Hak atas Tanah pada HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan untuk memperoleh Hak atas Tanah yang baru dengan status HGB di atas tanah HPL.

Dalam hal ini PPAT dapat merekomendasikan dilakukan pembatalan hak pada Sertipikat Induk Mangga Dua Court Apartemen yakni HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan yang kini terdaftar di Kantor Pertanahan Jakarta Pusat sebagai HGB Murni. Untuk itu, beberapa langkah yang dapat ditempuh oleh Perhimpunan Penghuni agar dapat melakukan pembatalan hak tersebut akan ditentukan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 9 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan yang segala keputusannya ditentukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Cacat hukum administratif yang dimaksud pada HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan adalah data yuridis yang tidak benar.<sup>121</sup> Hal ini disebabkan keterangan mengenai Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang tercantum pada Sertipikat merupakan

---

<sup>121</sup>*Ibid.*, Pasal 107 huruf h.

data yuridis sertipikat yang seharusnya dilakukan perubahan sebagaimana diuraikan sebelumnya.

Permohonan pembatalan hak atas tanah diajukan secara tertulis oleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen kepada Menteri melalui Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dengan memuat ketentuan-ketentuan sebagai berikut:<sup>122</sup>

1. Keterangan mengenai pemohon baik data-data dari Perhimpunan Penghuni serta Kartu Tanda Penduduk dan Kartu Keluarga dari para penghuni Mangga Dua Court Apartemen;
2. Keterangan mengenai tanahnya yang meliputi data yuridis dan data fisik:
  - a. Jenis Hak atas Tanah yakni HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan;
  - b. letak, batas-batas dan luasnya sebagaimana diuraikan dalam Gambar Situasi tanggal 25 Januari 1995 Nomor 289/1995;
  - c. Jenis tanah yang sesuai peruntukkannya dengan melampirkan Izin Mendirikan Bangunan tanggal 5 Juni 1992 Nomor 4938/IMB/1992.
3. Keterangan lainnya yang memuat alasan pembatalan yakni berupa adanya ketidak benaran pada data yuridis Sertipikat dimana seharusnya merupakan Sertipikat HGB diatas tanah HPL akan tetapi pada Sertipikat justru tertulis HGB Murni tanpa adanya keterangan HPL. Sebagai bentuk pembuktiannya adalah Surat Rekomendasi dari Pemegang HPL yakni Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang telah diperolehnya.

Berkas-berkas yang dilampirkan oleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen tersebut setelah dikumpulkan, selanjutnya diajukan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk diproses pembatalan hak atas HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan yang kini dimiliki oleh para penghuni pada Sertipikat HMSRS dan tanah bersamanya. Selanjutnya, setelah berkas permohonan diterima oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat akan dilakukan tindakan-tindakan untuk melaksanakan proses pembatalan tersebut sebagai berikut:

1. Memeriksa dan meneliti data yuridis dan data fisik;
2. Mencatat dalam formulir isian;

---

<sup>122</sup>*Ibid.*, Pasal 108.

3. Memberikan tanda terima berkas permohonan;
4. Memberitahukan kepada pemohon untuk melengkapi data yuridis dan data fisik apabila masih diperlukan.

Apabila berkas-berkas yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat tersebut tidak memperoleh keberatan, maka selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik permohonan pembatalan Hak atas Tanah dan memeriksa kelayakan permohonan tersebut sebelum diproses lebih lanjut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Bilamana Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat menyatakan dan memutuskan bahwa pembatalan hak dapat dilakukan, maka selanjutnya Keputusan Pembatalan Hak dari Kantor Pertanahan Jakarta Pusat dilimpahkan kepada Kepala Kantor Wilayah DKI Jakarta. Dalam hal ini, Keputusan Pembatalan Hak yang disampaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat disertai dengan berkas permohonan dari Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen kepada Kepala Kantor Wilayah DKI Jakarta dengan pendapat dan pertimbangannya.

Setelah menerima berkas permohonan Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen oleh Kepala Kantor Pertanahan Wilayah DKI Jakarta beserta pendapat dan pertimbangan yang dinyatakan dalam Keputusan Pembatalan Hak dari Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, selanjutnya Kepala Kantor Pertanahan Wilayah DKI Jakarta memerintahkan kepada kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk melakukan tindakan sebagai berikut:

1. Melakukan pencatatan dalam formulir isian;
2. Melakukan pemeriksaan dan penelitian atas kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk melengkapinya.

Dalam hal tidak terdapat keberatan dan/atau sanggahan maupun alat kelengkapan data fisik dan data yuridis yang belum lengkap, maka Kepala Kantor Pertanahan Wilayah DKI Jakarta menerbitkan Keputusan Pembatalan Hak atas Tanah yang dimohon oleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen atau keputusan penolakan yang disertai dengan alasan penolakannya. Selanjutnya, setelah adanya Keputusan Pembatalan Hak dari Kepala Kantor Pertanahan

Wilayah DKI Jakarta, berkas-berkas permohonan beserta pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan Wilayah DKI Jakarta yang menyetujui pembatalan hak pada HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan dilimpahkan kepada Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Selanjutnya setelah menerima berkas permohonan yang disertai pendapat dan pertimbangan dari Kepala Kantor Pertanahan Wilayah DKI Jakarta, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia memerintahkan kepada kepala Bidang Hak Atas Tanah untuk:

1. Melakukan pencatatan dalam formulir isian;
2. Melakukan pemeriksaan dan penelitian kelengkapan data yuridis dan data fisik, dan apabila belum lengkap segera meminta Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat untuk melengkapinya.

Selanjutnya Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia meneliti kelengkapan dan kebenaran data yuridis dan data fisik atas tanah yang dimohon pembatalannya beserta pendapat dan pertimbangan Kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat yang menyetujui pembatalan hak pada HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan yang dilanjutkan dengan adanya pemeriksaan kelayakan permohonan pembatalan hak atas HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan tersebut dapat atau tidak dapat dikabulkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Setelah mempertimbangkan pendapat dan pertimbangan kepala Kantor Pertanahan Jakarta Pusat, Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menerbitkan keputusan pembatalan hak atas tanah yang dimohon atau keputusan penolakan disertai dengan alasan penolakannya. Dengan diterbitkannya Keputusan Pembatalan Hak dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, maka Sertipikat Hak atas Tanah dengan HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan dinyatakan secara sah dibatalkan dan dihapus dari daftar tanah pada Kantor Pertanahan Jakarta Pusat. Sehingga Perhimpunan Penghuni dapat melanjutkan langkah berikut dalam rangka perubahan hak pada Sertipikat Induk Mangga Dua Court Apartemen.

Dalam hal ini pemegang hak yakni Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen telah melepaskan haknya dalam rangka perubahan hak, maka Keputusan Pembatalan Hak yang diperoleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua

Court Apartemen dari Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia untuk memperoleh perubahan hak berlaku sebagai surat keterangan melepaskan hak yang dapat dijadikan dasar pendaftaran hapusnya hak.<sup>123</sup> Untuk itu, Hak atas Tanah yang tercantum dalam Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan akan dicatat pada halaman perubahan berupa:<sup>124</sup>

“Hak atas tanah hapus berdasarkan:  
- Keputusan Pembatalan Hak Nomor ..... tanggal .....

Dengan adanya catatan tersebut, maka HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan dinyatakan secara sah tidak berlaku lagi dan langkah berikutnya adalah dilakukannya permohonan Hak atas Tanah yang baru yakni HGB di atas tanah HPL. Selanjutnya langkah terakhir yang perlu dilakukan oleh Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen adalah Pendaftaran Perubahan Hak. Berdasarkan ketentuan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dikatakan sebagai berikut:<sup>125</sup>

”Pendaftaran pembaharuan hak dan perubahan hak pada dasarnya merupakan pendaftaran hapusnya hak yang dilakukan bersamaan dengan pendaftaran hak baru yang diberikan atas tanah yang sama kepada bekas pemegang hak.”

Pendaftaran Perubahan Hak pada hakekatnya terjadi dalam rangka peningkatan Hak atas Tanah dan/atau penurunan Hak atas Tanah. Akan tetapi, berdasarkan ketentuan tersebut, salah satu langkah yang dapat dilakukan setelah dilakukannya pembatalan atas Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan adalah Pendaftaran Hak Baru kepada pemegang Hak atas Tanah yang sama. Berkaitan

---

<sup>123</sup>PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1997, *Op. Cit.*, Pasal 131 ayat (4).

<sup>124</sup>*Ibid.*, Pasal 131 ayat (6) huruf b.

<sup>125</sup>*Ibid.*, Pasal 132 ayat (1).

dengan pemberian hak baru atas Mangga Dua Court Apartemen dengan status HGB di atas tanah HPL tersebut dapat dilakukan dengan 2 (dua) cara:

1. Dilakukan pembuatan Sertipikat Hak atas Tanah yang baru pada Sertipikat Induk Mangga Dua Court Apartemen yang meliputi pula Sertipikat HMSRS yang baru beserta tanah bersama dari Mangga Dua Court Apartemen;
2. Sertipikat Induk beserta Sertipikat HMSRS yang lama masih tetap digunakan akan tetapi dilakukan pencoretan untuk menghilangkan unsur-unsur dan/atau data-data lama terkait dengan HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan dan diganti dengan unsur-unsur dan/atau data-data baru yang menyatakan HGB di atas tanah HPL.

Menurut hemat penulis, sebagaimana dinyatakan dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa:<sup>126</sup>

Pendaftaran pembaharuan hak atau perubahan hak untuk melaksanakan kebijaksanaan tertentu khususnya yang bersifat massal buku tanah dan Sertipikat Lama dapat terus dipergunakan dengan mencoret ciri-ciri hak semula yang tidak sesuai lagi dan menggantinya dengan ciri-ciri hak yang baru, dengan ketentuan bahwa kemudian atas permohonan pemegang hak buku tanah dan Sertipikat tersebut dapat diganti dengan yang baru.

Maka berdasarkan ketentuan tersebut, penulis menganggap jalan terbaik adalah mempergunakan Sertipikat lama bekas Sertipikat HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan. Hal ini disebabkan mengingat bahwa pihak yang memiliki HMSRS Mangga Dua Court Apartemen sejumlah 147 (seratus empat puluh tujuh) penghuni maka jumlah buku tanah yang diuraikan dalam Sertipikat HMSRS sangat lah banyak. Sehingga langkah tepat apabila ketentuan mengenai HGB Nomor 2981/Mangga Dua Selatan dicoret dan diganti dengan Hak atas Tanah yang baru serta mencantumkan adanya keterangan HPL Nomor 1/Mangga Dua Selatan. Sehingga dengan dilakukannya pencoretan tersebut dengan mengganti

---

<sup>126</sup>*Ibid.*, Pasal 132 ayat (3).

dengan ciri-ciri baru yang menyatakan secara tegas pada data yuridis Sertipikat Induk mengenai keberadaan HPL pada Mangga Dua Court Apartemen, maka proses perbaikan Sertipikat Induk tersebut selesai. Dengan dicantumkannya keterangan HPL, maka kepastian hukum bagi para penghuni Mangga Dua Court Apartemen akan terjamin dengan baik.



## **BAB 4**

### **PENUTUP**

#### **4.1. Simpulan**

Berdasarkan analisis yang telah dilakukan penulis, maka penulis mendapat simpulan yang diperuntukkan bagi menjawab pokok permasalahan yang telah diungkapkan sebelumnya, yaitu:

1. Prosedur yang seharusnya diperhatikan PPAT sebelum melakukan pembuatan Akta Jual Beli tanah terhadap tanah Hak Guna Bangunan yang berdiri diatas tanah Hak Pengelolaan adalah pertama, meninjau lokasi tanah terlebih dahulu apakah terletak pada pusat kota yang membuka peluang bahwa tanah tersebut terletak dalam wilayah yang dikuasai oleh Pemegang Hak Pengelolaan. Kedua, seorang PPAT harus meneliti lebih jauh apakah pada Sertipikat Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun dari pihak yang hendak melakukan pembuatan Akta Jual Beli terdapat keterangan yang menyatakan bahwa tanah tersebut berada di atas tanah Hak Pengelolaan. Ketiga, baik ada atau tidaknya pengaturan mengenai kewajiban PPAT untuk melakukan pengecekan terlebih dahulu pada Kantor Pertanahan Kotamadya/Kabupaten wilayah kerja dari PPAT tersebut seharusnya tetap melakukan pengecekan guna memperoleh Surat Keterangan Pendaftaran Tanah (SKPT) yang berisikan keterangan-keterangan mengenai data fisik dan data yuridis dari Sertipikat Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang hendak dijadikan objek untuk melakukan perbuatan hukum dengan Akta Jual Beli tersebut. Hal ini diperuntukkan bagi pembuktian bahwa Sertipikat Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang menjadi objek dalam Akta Jual Beli yang dibuat dihadapan PPAT bersangkutan apabila terjadi sengketa yang terkait dengan keabsahan dan/atau ada tidaknya cacat hukum administratif pada Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut;

2. Tindakan hukum yang dapat dilakukan oleh PPAT apabila hendak membantu pihak Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen dalam memperpanjang Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan pada Mangga Dua Court Apartemen adalah dengan memberikan rekomendasi kepada Perhimpunan Penghuni Mangga Dua Court Apartemen seputar langkah hukum yang harus dilakukan karena kewenangan PPAT hanya terbatas pada pembuatan Akta PPAT menurut ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Tindakan hukum yang direkomendasikan tersebut adalah berupa permohonan untuk mendapatkan Rekomendasi Pemegang Hak Pengelolaan dan perubahan data yuridis Sertipikat dengan cara melakukan Perubahan Hak yang didahului dengan meminta Pembatalan Hak dari Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia dikarenakan tanah Hak Guna Bangunan Nomor 2981/Mangga Dua Selatan merupakan Hak Guna Bangunan Murni sedangkan hal ini harus diubah dengan Hak Guna Bangunan di atas tanah Hak Pengelolaan.

#### **4.2. Saran**

Permasalahan terkait dengan kasus Hak Pengelolaan yang tidak tercantum dalam Sertipikat Hak Guna Bangunan suatu Rumah Susun kerap kali terjadi dewasa ini. Hal ini sering kali terjadi disebabkan adanya kelalaian dari berbagai pihak seperti di antaranya pemohon maupun Kantor Pertanahan. Untuk itu, demi melindungi PPAT yang merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata, maka penulis memberikan saran sebagai berikut:

1. Sebelum dilakukan pembuatan Akta PPAT berkenaan dengan tindakan apa pun, sebaiknya seorang PPAT baik dengan adanya kewajiban melakukan pengecekan Sertipikat Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagaimana kini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, demi keamanan dan menjamin nilai otentik pada akta, PPAT harus melakukan pengecekan terlebih dahulu agar setiap perbuatan hukum yang dilakukan dengan

- menggunakan Akta PPAT dapat dipertanggung jawabkan dan membebaskan PPAT dari segala gugatan dan tuntutan;
2. Dalam menjalankan jabatannya, seorang PPAT juga harus memahami keadaan tanah pada wilayah kerjanya disebabkan dalam suatu wilayah Kabupaten/Kotamadya pun memungkinkan masih banyaknya tanah Hak Pengelolaan dan Tanah Bekas Milik Adat sehingga apabila terdapat cacat sebelum dilakukannya pembuatan akta, PPAT tersebut dapat secara tegas meminta penghadap memperbaiki Sertipikat Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun atau melakukan penolakan pembuatan Akta PPAT bilamana ditemukan adanya cacat hukum;
  3. Selain melakukan pembuatan Akta PPAT sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, seorang PPAT harus berperan aktif untuk melakukan penelitian-penelitian terkait dengan hukum pertanahan. Hal ini dimaksudkan agar setiap PPAT dapat memberikan rekomendasi kepada kliennya apabila ditemukannya data fisik dan/atau data yuridis yang cacat pada Sertipikat Hak atas Tanah dan/atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang hendak dijadikan objek Akta PPAT;
  4. Apabila dalam hal terdapat Hak Pengelolaan (HPL) pada tempat berdirinya bangunan Satuan Rumah Susun, maka hendaknya pihak Kantor Pertanahan Kabupaten atau Kotamadya yang menerbitkannya juga harus mencantumkan keterangan berupa "Diatas Tanah HPL Nomor .../....." pada seluruh Sertipikat Hak Milik atas Satuan Rumah Susun (HMSRS) agar setiap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat mengetahui keberadaannya sebelum melakukan pembuatan akta terkait dengan tanah dan/atau bangunan tersebut serta menjamin kepastian hukum bagi pihak penghuni Satuan Rumah Susun;
  5. Pihak Kantor Pertanahan maupun Badan Pertanahan Nasional (BPN), Pemerintah Daerah maupun pemegang Hak Pengelolaan lainnya, dan juga pihak pengembang (*developer*) harus memberikan keterangan yang sejelas-jelasnya mengenai keberadaan Hak Pengelolaan pada bangunan rumah susun yang hendak dipasarkan kepada konsumen agar semua pihak

dapat mengetahui dan memahami tanah tempat berdirinya bangunan yang hendak dimilikinya tersebut sebelum dilakukan pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang.



## DAFTAR REFERENSI

### A. Buku:

- Chomzah, H. Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan*. Cet. I. Jakarta: Prestasi Pustaka.
- Effendi, Bachtiar. 1997. *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*. Bandung: Alumni.
- Effendi, Masyhur. 1994. *Hak Asasi Manusia dalam Hukum Nasional dan Internasional*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Gautama, Sudargo. 1981. *Tafsiran Undang-Undang Pokok Agraria*. Bandung : Penerbit Alumni.
- Halim, A. Ridwan. 2006. *Hukum Pemukiman, Perumahan, dan Rumah Susun (Suatu Himpunan Tanya Jawab)*. Jakarta: Doa dan Karma.
- Hutagalung, Arie S. dkk. 2005. *Asas-Asas Hukum Agraria*. Penerbit FHUI: Depok.
- \_\_\_\_\_. 2007. *Kondominium dan Permasalahannya*. Edisi Revisi. Jakarta: Badan Penerbit FHUI.
- Mertokusumo, Sudikno. 1999. *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*. Cet. II. Yogyakarta: Liberty.
- Muhammad, Abdul Kadir. 1994. *Hukum Harta Kekayaan*. Cet. I. Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Parlindungan, AP. 1990. *Konversi Hak-hak Atas Tanah*. Bandung: CV Mandar Maju.
- \_\_\_\_\_. 1988. *Pendaftaran Tanah dan Konfersi Hak Milik Atas Tanah menurut UUPA*. Bandung: Alumni.
- Perangin, Effendi. 1994. *Praktik Jual Beli Tanah*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Ranoemihardja, R. Atang. 1982. *Perkembangan Hukum Agraria di Indonesia*. Cet. I. Bandung: Tarsito.
- Saleh, K. Wantjik. 1985. *Hak Anda Atas Tanah*. Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sayekti, Sri. 2000. *Hukum Agraria Nasional*. Bandar Lampung : Universitas Lampung.

Soebekti, R. Dan R. Tjitrosudibio. 1994. *Kitab Undang-undang Hukum Perdata..* Cet. XXVI. Jakarta: PT. Pradnya Paramita.

Soejono & Abdurrahman. 1995. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.

Soekanto, Soerjono. 1983. *Hukum Adat Indonesia*. Jakarta: Rajawali.

\_\_\_\_\_ dan Purnadi Purbacaraka. 1993. *Sendi-Sendi Ilmu Hukum*. Bandung: PT. Citra Aditya Bakti.

Sumardjono, Maria S.W. dan Marin Samosir. 2000. *Hukum Pertanahan Dalam Berbagai Aspek*. Medan: Bina Media.

\_\_\_\_\_. 2008. *Tanah dalam Perspektif hak Ekonomi Sosial dan Budaya*. Jakarta: Kompas.

Sutedi, Adrian. 2009. *Peralihan Hak Atas Tanah Dan Pendaftarannya*. Cet. III. Jakarta: Sinar Grafika.

Wargakusumah, Hasan. 1995. *Hukum Agraria I*. Jakarta: PT. Gramedia Pustaka Utama.

Zein, Ramli. 1995. *Hak Pengelolaan Dalam Sistem UUPA*. Cet. I. Jakarta: PT. Rineke Cipta.

## **B. Peraturan Perundang-undangan:**

Indonesia. *Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tentang Tata Cara Pemberian Rekomendasi atas Permohonan Sesuatu Hak Di Atas Bidang Tanah Hak Pengelolaan, Tanah Desa dan Tanah Esk Kota Praja Milik/Dikuasai Pemerintah Daerah Propinsi DKI Jakarta*. Kep. Gub. DKI Jakarta No. 122 Tahun 2001.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Kepala Badan Pertanahan Republik Indonesia Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Per. KBPN No. 1 Tahun 2006.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian dan Pembatalan Keputusan Pemberian Hak Atas Tanah Negara*. PMNA/KBPN No. 3 Tahun 1999.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Tata Cara Permohonan dan Penyelesaian Pemberian Hak Atas Bagian-Bagian Tanah Hak Pengelolaan Serta Pendaftarannya*, Permen Dagri No. 1 Tahun 1977.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Dalam Negeri Tentang Ketentuan-ketentuan mengenai Penyediaan dan Pemberian Hak untuk Keperluan Perusahaan*. Permen No. 5 Tahun 1974.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan*. PMNA/KBPN No. 9 Tahun 1999.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah*. PP No. 40 Tahun 1996. LN. No. 58 Tahun 1996. TLN. No. 3643.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah*. PP No. 24 Tahun 1997. LN. No. 59 Tahun 1997. TLN. No. 3696.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. PP No. 37 Tahun 1998. LN. No. 52 Tahun 1998. TLN. No. 3746.

\_\_\_\_\_. *Peraturan Pemerintah Tentang Rumah Susun*. PP No. 4 Tahun 1988. LN. No. 7 Tahun 1988. TLN. No. 3372.

\_\_\_\_\_. *Undang-undang Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*. UU No. 5 Tahun 1960. LN. No. 104 Tahun 1960. TLN. No. 2043.

\_\_\_\_\_. *Undang-undang Tentang Rumah Susun*. UU No.16 Tahun 1986. LN. No. 75 Tahun 1985. TLN. 3318.

### **C. Artikel/ Makalah:**

Harsono, Boedi. *“Peranan PPAT Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah Sekarang Ini dan Kemungkinannya Dalam Sistem Publikasi Positif Yang Akan Datang”*. *Jurnal Hukum*, Vol. 1. Tanggal 1 April 2008.

\_\_\_\_\_. *Tugas dan Kedudukan PPAT*. Jakarta: *Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No.6 Tahun XXV*.

Lotulung, Paulus Effendi. *Pengertian Pejabat Tata Usaha Negara Dikaitkan Dengan Fungsi PPAT Menurut PP No 10 Tahun 1961*. Makalah, Surabaya 1 juni 1966.

Normansjah. “HGB di atas hak pengelolaan”. [http://www.waspada.co.id/index.php?option=com\\_content&view=article&id=145231:hgb-di-atas-hak-pengelolaan-&catid=25:artikel&Itemid=44](http://www.waspada.co.id/index.php?option=com_content&view=article&id=145231:hgb-di-atas-hak-pengelolaan-&catid=25:artikel&Itemid=44). Diakses pada tanggal 12 Januari 2011.

Pasaribu, Ivor Ignasio. “Rangkuman Peraturan Pemerintah No. 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah”. <http://www.hukumproperti.com/rangkuman-peraturan-pemerintah-no-24-tahun-1997-tentang-pendaftaran-tanah/>. Diakses pada tanggal 2 April 2011.

Rahajoe, Dhony. “PT. Duta Pertiwi, Tbk Mengikuti Aturan Yang Berlaku”. Warta Kota tanggal 6 Desember 2006.

\_\_\_\_\_. “Tanggapan Soal Tanah HGB diatas Tanah HPL”. <http://www.rumahkpr.com/2008/05/mangga-dua-court-apartemen-jakarta-utara-2/>. Diakses pada tanggal 3 Januari 2011.

“Saling Sikat di Mangga Dua” <http://www.rumahkpr.com/2008/05/mangga-dua-court-apartemen-jakarta-utara/>. Diakses pada tanggal 12 Januari 2011.

