

**BAB II**  
**KEDUDUKAN AKTA PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)**  
**DALAM KEPUTUSAN PENGADILAN TATA USAHA NEGARA**  
**PEMBAHASAN**

**II.1. PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH PADA  
PENDAFTARAN TANAH**

Sejak berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) pada tanggal 24 September 1960 ada hal-hal yang merupakan pembaharuan hukum di Indonesia bukan saja di bidang pertanahan tetapi di lain-lain bidang hukum positif. UUPA diumumkan didalam Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104 yang penjelasannya dimuat didalam Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia nomor 2043. Dengan adanya UUPA maka dihapuskanlah dasar-dasar dan peraturan-peraturan hukum agraria kolonial, yang sejak Indonesia merdeka masih tetap berlaku karena Indonesia belum mempunyai hukum agraria nasional, juga dualisme hak atas tanah dihapuskan menjadi satu sistem hukum, yaitu sistem hukum hak atas tanah di Indonesia berdasarkan hukum adat, sehingga tidak lagi diadakan perbedaan atas tanah-tanah hak adat seperti tanah hak ulayat, gogolan, bengkok dan lain-lain, maupun tanah-tanah hak barat, seperti tanah hak *Eigendom*, *Erfpacht*, *Opstal* dan lain-lain<sup>9</sup>, dimana tanah hak barat tersebut harus dikonversi menjadi hak-hak bentuk baru yang diatur dalam UUPA<sup>10</sup>. Diketahui tanah-tanah hak barat tersebut terdaftar pada Kantor Pendaftaran Tanah menurut *Overschrijvingsordonnantie* (*Ordonantie* Balik Nama S.1834 No.27)<sup>11</sup> dan peraturan mengenai *Kadaster*. Sekarang hak-hak atas tanah di seluruh wilayah Indonesia didasarkan pada satu hukum yaitu hukum adat. Hukum adat yang berlaku bukanlah hukum adat yang

---

<sup>9</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.* hal. 53

<sup>10</sup> *ibid*

<sup>11</sup> *ibid*

murni melainkan disesuaikan dengan asas-asas dalam UUPA dan tidak boleh bertentangan dengan :

- a. kepentingan nasional dan Negara yang berdasarkan atas kesatuan bangsa;
- b. sosialisme Indonesia;
- c. peraturan-peraturan yang tercantum dalam UUPA;
- d. Peraturan-peraturan perundangan lainnya;
- e. Unsur-unsur yang bersandar pada hukum agama;

Dalam perkembangan perekonomian bangsa Indonesia yang semakin pesat dan banyaknya tanah yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi seperti jual beli, sewa menyewa, pembebanan Hak Tanggungan atas tanah diperlukan kepastian hukum dan kepastian hak dalam bidang Agraria yaitu dengan mengisntruksikan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia (Pasal 19 ayat (1)). Sedangkan didalam Pasal 19 ayat (2) disebutkan kegiatan pendaftaran tanah meliputi :

- a. pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Kegiatan Pendaftaran diatas menghasilkan surat ukur, peta dan buku tanah untuk memastikan letak, batas, dan luas tanah; keterangan dari subyek yang bersangkutan untuk kepastian siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan; status hak serta beban-beban yang berada diatas tanah hak tersebut sampai menghasilkan sertipikat sebagai alat bukti yang kuat.

Bahwa untuk mengetahui apa maksud dan tujuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 ditegaskan didalam penjelasan umum UUPA butir 4 mengenai dasar-dasar untuk mengadakan kepastian hukum yaitu:

- Pasal 23

Ayat (1): Hak milik, demikian pula setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak-hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat (2): Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnya peralihan dan pembebanan hak tersebut.

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

- Pasal 32

Ayat (1): Hak Guna Usaha, termaksud syarat-syarat pemberiannya demikian juga setiap peralihan dan penghapusan hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan yang dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat(2): Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai peralihan serta hapusnya Hak Guna Usaha kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

- Pasal 38

Ayat (1): Hak Guna Bangunan, termaksud syarat-syarat pemberiannya, demikian juga setiap peralihan dan hapusnya hak tersebut harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan dimaksud dalam Pasal 19.

Ayat (2) :Pendaftaran termaksud dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya Hak Guna Bangunan serta sahnyanya peralihan hak tersebut, kecuali dalam hal hak itu hapus karena jangka waktunya berakhir.

Pasal-pasal tersebut diatas ditujukan kepada para pemegang hak yang bersangkutan dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian tentang haknya itu, sedangkan Pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai instruksi agar diseluruh wilayah Republik Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat *rechts-kadasterr*, artinya yang bertujuan menjamin kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah dengan memperhatikan kepentingan serta keadaan Negara dan masyarakat, keperluan lalu lintas sosial ekonomi dan kemungkinan-kemungkinan dalam bidang personal dan peralatannya dengan penyelenggaraan pendaftaran dimulai dari kota-kota sampai akhirnya meliputi seluruh wilayah Negara sehingga pendaftaran tanah wajib bagi para pemegang hak yang bersangkutan demi adanya kepastian hukum.

### **II.1.1. Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 1961**

Untuk melakukan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia maka dibuat dan ditetapkanlah Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah yang dicantumkan dalam Lembaran Negara Nomor 28 tahun 1961 yang penjelasannya di dalam Tambahan Lembaran Negara Nomor 2171 yang diundangkan pada tanggal 23 Maret 1961 dan mulai

berlaku juga pada tanggal diundangkan. Untuk Jawa dan Madura Peraturan Pendaftaran Tanah menurut PP No.10 tahun 1961 mulai dilaksanakan pada tanggal 24 September 1961 sedangkan untuk daerah-daerah diluar Jawa dan Madura dilakukan daerah demi daerah disesuaikan dengan persiapan daerah-daerah yang bersangkutan.

Untuk mengetahui maksud dan tujuan Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam butir IV penjelasannya dicantumkan sebagai berikut :

Usaha yang menuju kearah kepastian hak atas tanah ternyata dapat diketahui dari ketentuan dari pasal-pasal yang mengatur Pendaftaran Tanah :

Pasal 23, 32, dan Pasal 38 ditujukan kepada “Para Pemegang Hak yang bersangkutan”, dengan maksud agar mereka memperoleh kepastian haknya itu;

Pasal 19 ditujukan kepada Pemerintah sebagai suatu instruksi agar diseluruh wilayah Indonesia diadakan pendaftaran tanah yang bersifat “*rechts kadaster*” yang bertujuan menjamin kepastian hukum bagi para pemegang hak atas tanah;

Sesuai dengan tujuan Pasal 19 tersebut di atas yaitu memberikan kepastian hukum, maka pendaftaran itu diwajibkan bagi para pemegang hak dan hal ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, dimana didalamnya diatur :

Bab I : Ketentuan Umum ;

Bab II : Pengukuran, Pemetaan dan Penyelenggaraan Tata Usaha Pendaftaran Tanah ;

Bab III : Pendaftaran Hak, Peralihan dan Penghapusannya serta Pencatatan Beban-Beban Atas Hak Dalam Daftar Buku Tanah ;

Bab IV : Pemberian Sertifikat Baru ;

Bab V : Biaya Pendaftaran Dan Biaya Pembuatan Akta ;

Bab VI : Kewajiban-Kewajiban Kepala Kantor dan pejabat Pendaftaran Tanah;

Bab VII : Sanksi Terhadap Pelanggaran Ketentuan-Ketentuan Peraturan Pemerintah ini ;

Bab VIII : Ketentuan-Ketentuan Lain.

Untuk mengetahui hal-hal yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, maka sebelumnya membahas peranan PPAT dalam PP ini, terlebih dahulu dibahas :

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

1. Cara atau sistem pendaftaran;
2. Pembukuan Hak;
3. Pendaftaran Peralihan Hak dan Pembebanannya;

Ad.1. Cara atau sistem pendaftaran :

Cara atau sistem pendaftaran hak dan peralihannya harus dilakukan dengan syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Sedapat mungkin disesuaikan dengan hukum adat yang masih berlaku;
- b. Dengan sesederhana mungkin;
- c. Dapat dipahami oleh rakyat;

Berhubungan dengan hal-ha diatas, maka dalam PP ini pendaftaran hak dan peralihannya diatur menurut cara atau sistem Buku Tanah yang disesuaikan dengan keadaan di Indonesia.

Ad.2 . Pembukuan Hak

2.1. Pendaftaran untuk pertama kali atau pembukuan sesuatu hak atas tanah dalam Daftar Buku Tanah menghadapi persoalan yang berikut :

- a. Bagaimana kita dapat menentukan secara memuaskan siapa yang berhak atas sesuatu bidang tanah serta batas-batas dari tanah itu.

Berhubungan dengan pendaftaran itu, maka dalam PP ini dipakai cara yang lebih sederhana yaitu diselenggarakan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah yang ditempatkan oleh Menteri Agraria untuk masing-masing daerah dan diselenggarakan desa demi desa dan ditetapkan oleh Menteri Agraria saat mulai diselenggarakan.

Bahwa sebelum sebidang tanah dalam sesuatu desa diukur diadakan terlebih dahulu penyelidikan mengenai siapa yang berhak atas tanah itu dan bagaimana batas-batas tanah tersebut yang dilakukan oleh :

- b. Seorang pegawai Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai Ketua dengan 2 (dua) orang anggota Pemerintahan Desa.

Bahwa dari hasil penelitian tersebut, maka tanah tersebut diukur dan dibuat peta-peta pendaftarannya, kemudian hasil ukur dan

peta-peta pendaftaran beserta daftar-daftar isian tersebut ditempatkan di Kantor Kepala Desa ;

Tujuan penempatan peta-peta pendaftaran beserta daftar-daftar isian yang memuat hasil penyelidikan Panitia di Kantor Kepala Desa tersebut adalah untuk memberi kesempatan kepada yang berkepentingan mengajukan keberatan-keberatan mengenai :

- a. Penetapan batas-batas, dan
- b. Isi daftar isian

Dalam waktu 3 (tiga) bulan.

2.2. Jika keberatan-keberatan itu diajukan pada waktunya dan Panitia menganggap keberatan-keberatan tersebut beralasan, maka Panitia akan mengadakan perubahan dalam peta-peta atau isi daftar isian yang bersangkutan ;

Peta-peta dan daftar-daftar isian itu kemudian disahkan oleh Panitia, maka tanah-tanah yang batas-batasnya maupun orang yang berhak atasnya ditetapkan oleh Kantor Pendaftaran Tanah dibukukan dalam Daftar Buku Tanah yang bersangkutan.

### 2.3. PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH BERSIFAT NEGATIF

Pendaftaran hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah ini adalah Pendaftaran yang bersifat negatif artinya pembukuan sesuatu hak dalam Daftar Buku Tanah atas nama seseorang tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya, orang tersebut masih dapat menggugat orang yang sudah terdaftar haknya dalam Daftar Buku Tanah di Kantor Pendaftaran Tanah;

Hak dan Surat Ukur atas tanah yang sudah dibukukan dalam Daftar Buku Tanah, maka kepada yang berhak diberikan Sertifikat;

### 2.4. SERTIPIKAT TANAH

1. Salinan Buku Tanah dan Surat Ukur Tanah yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan suatu kertas sampul yang bentuknya ditentukan oleh Menteri Agraria <sup>12</sup>;

<sup>12</sup> Indonesia, Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 *Tentang Pendaftaran Tanah*. LN Tahun 1961 No. 28. TLN. No.2171. Ps.13.

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

2. Sertifikat adalah merupakan tanda bukti hak yang dimaksud dalam ketentuan Pasal 19 ayat (2) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria /UUPA ;  
dan berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c :
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat ;  
Dengan demikian berdasarkan Pasal 19 ayat (2) huruf c “Sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat” ;
4. SURAT UKUR  
Surat Ukur adalah bagian dari Sertifikat Tanah, maka Surat Ukur juga merupakan alat pembuktian yang kuat ;  
Dengan demikian batas-batas tanah yang ditetapkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah mempunyai kekuatan hukum, namun demikian Surat Ukur bukan merupakan bukti hak hanya merupakan suatu kenyataan batas-batas tanah dimana Hakim dapat menerima atau menolak kebenaran dari batas-batas yang ditetapkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah;  
Surat Ukur atas sebidang tanah yang sudah ditetapkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah merupakan alat pembuktian yang kuat, dengan demikian batas-batas atas sebidang tanah yang telah ditetapkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah mempunyai kekuatan hukum sehingga pendaftaran tanah itu dalam Daftar Buku Tanah merupakan suatu “*Rechtskadaster*” artinya hakim selama tidak ada bantahan dari pihak lain atas sertifikat tersebut, Hakim harus menerima batas-batas tanah yang telah ditetapkan oleh Jawatan Pendaftaran Tanah sebagai batas-batas yang benar ;

#### 2.5 SERTIPIKAT SEMENTARA

- a. Sertipikat Sementara adalah sertipikat tanah tanpa Surat Ukur;
- b. Mempunyai fungsi sebagai sertipikat berarti sertipikat sementara sudah dibukukan dalam Daftar Buku Tanah;
- c. Sertipikat Sementara mempunyai kekuatan sebagai sertipikat yang sudah ada surat ukurnya;

Untuk itu Kantor Pendaftaran Tanah memberikan hak atas sebidang tanah yang belum diuraikan dalam suatu Surat Ukur, sedangkan pembuatan Surat Ukur tidak dapat dibuat segera oleh karena peta pendaftaran yang bersangkutan dengan bidang tanah belum dibuat;

#### Ad.3. Pendaftaran Peralihan Hak dan Pembebanan Hak

Di dalam Peraturan Pemerintah ini tentang pendaftaran tanah diatur dalam ketentuan Pasal 19 sebagai berikut :

- a. Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah,
- b. memberikan sesuatu hak baru atas tanah,
- c. menggadaikan tanah atau
- d. meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan,

Harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya disebut Pejabat);

Dalam penjelasan PP ini dijelaskan sebagai berikut :

3.1. Setiap akta perjanjian yang bermaksud memindahkan atau mengalihkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan harus dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria karena perubahan sesuatu hak harus juga didaftarkan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah didalam Daftar Buku Tanah agar supaya apa yang didaftarkan dalam Daftar Buku Tanah tetap sesuai dengan keadaan tanah sebenarnya;

3.2. Untuk mencegah agar supaya yang mengalihkan sesuatu hak bukan orang yang tidak berhak, maka orang yang mengalihkan atau memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus menyerahkan sertipikat tanah yang akan dialihkan itu kepada Pejabat sebelum pembuatan Akta Perjanjian pemindahan hak atas tanah tersebut dibuat, maka penyerahan sertipikat tanah itu merupakan syarat mutlak untuk pembuatan Akta Perjanjian Peralihan Hak atas tanah tersebut dan juga ditetapkan pula bahwa

peralihan hak atas tanah tersebut harus disertai dengan peralihan sertipikat yang bersangkutan.

3.3. Jika sertipikat merupakan syarat mutlak dalam peralihan atau pemindahan hak atas tanah, bagaimanakah peralihan atau pemindahan hak atas tanah yang belum ada sertipikatnya?

Bagi tanah-tanah yang belum ada sertipikatnya maka ditetapkan untuk peralihan hak-hak atas tanah yang terletak diluar desa-desa yang belum dibuat peta-peta pendaftarannya dan belum dapat dibuat surat ukur tanahnya maka ditetapkan bahwa untuk peralihan hak-hak atas tanah di desa-desa tersebut tidak diwajibkan adanya sertipikat, tetapi cukup, jika ada pernyataan dari yang berhak atas tanah yang bersangkutan; atau ada Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat dan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mendaftarkan/membukukan peralihan atau pemindahan hak atas tanah itu dalam Daftar Buku Tanah dan kepada yang berhak diberikan suatu SERTIPIKAT SEMENTARA yaitu suatu SERTIPIKAT TANPA SURAT UKUR.

3.4. Tanah-tanah yang sudah dibukukan

Mengenai tanah-tanah yang sudah dibukukan, maka Pejabat menolak permintaan untuk membuat akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 PP No.10/1961 jika :

- a. permintaan itu tidak disertai dengan sertipikat tanah yang bersangkutan ;
- c. tanah yang menjadi objek perjanjian ternyata masih dalam perselisihan;
- d. tidak disertai surat tanda bukti biaya pembayaran pendaftaran hak;

3.5. Tanah-tanah yang belum dibukukan ;

Bagi tanah-tanah yang belum dibukukan :

- a. akta untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan tanggungan

hak atas tanah yang belum dibukukan dibuat oleh pejabat jika kepadanya dengan menyimpang dari ketentuan Pasal 22 ayat (1) sub 3 diserahkan surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan, bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat atau sertipikat sementara<sup>13</sup>;

Bagi daerah-daerah kecamatan diluar kota tempat kedudukan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut dapat diganti dengan pernyataan yang berhak memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau menjaminkan hak itu yang dikuatkan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan.

Untuk surat keterangan tersebut, kepada pejabat itu harus diserahkan pula:

- a. Surat bukti hak dan keterangan Kepala Desa yang dikuatkan oleh asisten wedana yang membenarkan surat bukti itu;
- b. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran
- c. Harus disaksikan oleh Kepala Desa dan seorang anggota Pemerintah Desa yang bersangkutan<sup>14</sup>
- d. Setelah menerima akta dan warkah lainnya maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah membukukannya dalam Buku Tanah yang bersangkutan.;
- e. Untuk akta pemindahan hak atas tanah maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada yang memperoleh hak itu Sertipikat Sementara<sup>15</sup>;

Untuk akta mengenai pemberian hak baru, penggadaian hak atau peminjaman uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah kepada orang yang

---

<sup>13</sup> *Ibid.* Ps. 25 ayat (1)

<sup>14</sup> *Ibid.*Ps. 25 ayat (2)

<sup>15</sup> *Ibid.* Ps.25 ayat (4)

memberikan hak baru atas tanah, yang menggadaikan tanah atau yang meminjam uang diberikan sertipikat sementara;

Demikian juga kepada yang memperoleh hak baru, yang memperoleh hak gadai atau yang memperoleh hak tanggungan atas tanah diberikan sertipikat sementara dari hak baru, sertipikat sementara dari Hak Gadai atau sertipikat sementara kepada penerima hak tanggungan atas tanah;

### 3.6. Penolakan Pendaftaran Peralihan Hak :

Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur dalam Pasal 28 ayat (1) :

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah menolak untuk melakukan pendaftaran Peralihan sesuatu hak atas tanah jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :

- a. Akta yang dimaksud dalam Pasal 19 disampaikan Pejabat atau yang bersangkutan tanpa sertipikat atau surat keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah itu belum mempunyai sertipikat atau sertipikat sementara <sup>16</sup>;
- b. Sertipikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah;
- c. Jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau mengagunkan hak atas tanah itu tidak berwenang melakukan perbuatan itu;
- d. Di dalam hal jual beli, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan-perbuatan lain yang dimaksud untuk memindahkan hak milik tidak diperbolehkan ijin dari Menteri Agraria atau Pejabat yang ditunjuk;

### 3.7. Di dalam Pasal 33 ayat (4) diatur sebagai berikut :

Jika ada keberatan yang diajukan dan keberatan tersebut oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dianggap beralasan, maka ia menolak pemberian sertipikat baru dan mempersilahkan pemohon untuk meminta keputusan Hakim;

---

<sup>16</sup> Lihat Ibid 13

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

3.8. Di dalam PP ini juga diatur dalam Pasal 29 ayat (1) :

Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya suatu hak jika kepadanya disampaikan :

- a. Salinan Surat Keputusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap untuk dijalankan atau salinan Surat Keputusan Pejabat yang berwenang untuk membatalkan hak itu;
- b. Salinan surat keputusan pejabat yang berwenang yang menyatakan bahwa hak itu dilepas;
- c. Salinan Surat Keputusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap untuk dijalankan atau pejabat yang berwenang yang menyatakan Pencabutan hak itu untuk kepentingan umum

#### **II.1.2. Pejabat Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961**

Di dalam PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah pengertian Pejabat tidak diperinci secara jelas; hanya dijelaskan bahwa kalau membuat perjanjian peralihan hak harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat. Pejabat yang dimaksud tidak diperinci siapa saja yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, untuk itu Pemerintah mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah serta Hak dan Kewajibannya hanya mengatur :

A. Daerah Kerja Pejabat :

- a. Untuk setiap Kecamatan atau daerah yang disamakan dengan itu, untuk hal-hal tertentu, atas usul Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah, Menteri Agraria dapat menunjuk beberapa kecamatan sebagai daerah kerja seorang pejabat dan dapat mengangkat lebih dari seorang pejabat untuk satu kecamatan;
- b. Pejabat berkantor dalam wilayah kerjanya dan hanya berwenang membuat akta berkenaan dengan tanah yang terletak dalam daerah kerjanya, kecuali ada ijin dari Menteri Agraria untuk kasus-kasus tertentu dalam membuat akta yang terletak diluar daerah kerjanya.

B. Yang diangkat sebagai Pejabat :

- a. Notaris;
- b. Pegawai-pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap mempunyai pengetahuan yang cukup tentang Peraturan-Peraturan Pendaftaran Tanah dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;
- c. Para Pegawai Pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat;
- d. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria;
- e. Asisten Wedana/Kepala Kecamatan yang karena jabatannya menjadi Pejabat Sementara sampai ia berhenti menjadi Asisten Wedana/Kepala Kecamatan.

Berdasarkan hal-hal di atas dapat diuraikan sebagai berikut :

- a. Yang disebut pejabat ialah seorang Pejabat yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Agraria dan bertugas membuat akta-akta tanah;
- b. Seorang Pejabat hanya berwenang membuat akta atas tanah-tanah yang terletak dalam daerah kerjanya;
- c. Dalam hal-hal tertentu atas usul Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah, Menteri Agraria dapat menunjuk beberapa kecamatan sebagai daerah kerja seorang Pejabat dan dapat pula mengangkat lebih dari seorang Pejabat untuk satu Kecamatan;
- d. Pejabat Sementara

Selama Menteri Agraria belum mengangkat seorang Pejabat secara khusus pada tiap-tiap kecamatan, maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan karena jabatannya menjadi Pejabat Sementara yang bertugas membuat akta perjanjian di kecamatan, daerah kerja Kepala Kecamatan/Asisten Wedana tersebut tanpa Surat Keputusan Pengangkatan dari Menteri Agraria dan Kepala Kecamatan/Asisten Wedana tersebut tetap menjadi Pejabat sampai ia berhenti menjadi Asisten Wedana/Kepala Kecamatan;

Bilamana Menteri Agraria telah mengangkat Pejabat secara khusus di daerah kerja Asisten Wedana/Kepala Kecamatan tersebut, maka Asisten Wedana/Kepala

Kecamatan yang bersangkutan tetap menjadi Pejabat Sementara sampai ia berhenti menjadi Kepala Kecamatan itu;

### C. Kewajiban Pejabat

Pejabat yang membuat akta perjanjian peralihan hak atas tanah wajib menyampaikan kepada Kantor Pendaftaran Tanah :

1. Akta Perjanjian Peralihan Hak yang bermaksud :
  - a. Memindahkan hak atas tanah
  - b. Memberikan sesuatu hak baru atas tanah,
  - c. Menggadaikan tanah, atau
  - d. Meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan atau jaminan.
2. Sertipikat atau sertipikat sementara dan warkah lain atau dapat juga akta perjanjian dengan sertipikat dan warkah lainnya disampaikan oleh yang berkepentingan (yang mengalihkan hak atas tanah itu) kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan dengan ketentuan bahwa yang berkepentingan memberikan tanda penerimaan kepada Pejabat;
3. Surat Keterangan tentang pelunasan pajak orang atau orang-orang yang berhak atas tanah itu (PBB);

### II.1.3 Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Tanah Yang sudah dibukukan

Terhadap tanah-tanah yang sudah dibukukan oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dalam daftar Buku Tanah di Kantor Pendaftaran Tanah, maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah memberikan Sertipikat hak atas tanah yaitu :

Salinan buku tanah dan surat ukur tanah yang dijahit menjadi satu bersama-sama dengan satu sampul yang bentuknya ditetapkan oleh Menteri Agraria;

Apabila seseorang pemegang sertipikat hak atas tanah yang bermaksud mau mengalihkan haknya atas tanahnya tersebut kepada orang lain maka sesuai dengan ketentuan Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang berbunyi :

Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan atau jaminan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk Menteri Agraria

Oleh karena itu, setiap orang yang bermaksud mengalihkan haknya atas tanah hak tersebut bersama-sama dengan orang yang menerima pengalihan hak atas tanah tersebut menghadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditunjuk oleh Menteri Agraria, maka :

1. PPAT akan membuat suatu akta perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan atau jaminan apabila :
  - a. Permintaan orang yang memindahkan hak atas tanah, orang yang mau memberikan sesuatu hak baru atas tanah, orang yang menggadaikan tanah, atau orang yang meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan atau jaminan menyerahkan sertifikat hak atas tanah tersebut;
  - b. Orang yang mengalihkan hak-hak atas tanah tersebut dapat menjamin bahwa tanah menjadi obyek perjanjian tersebut tidak tersangkut dalam suatu sengketa, bebas dari sitaan dan tidak terikat sebagai jaminan untuk suatu hutang
  - c. Permintaan orang yang mengalihkan hak atas tanah-tanah harus disertai tanda bukti pembayaran biaya pendaftarannya sebagaimana diatur dalam Pasal 14 ayat (1) huruf b PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah
2. Pejabat membuat akta perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan atau jaminan setelah yang bersangkutan menyerahkan sertifikat dan warkah lain serta menjamin bahwa obyek perjanjian tidak dalam sengketa dan tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran hak atas tanah dalam 2 (dua) rangkap;

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

3. Pejabat mengirimkan akta perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah tersebut yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat tersebut 1 (satu) rangkap kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk dibukukan dalam Daftar Buku Tanah yang bersangkutan di Kantor Pendaftaran Tanah dan 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT dan PPAT mengeluarkan 2 (dua) salinan akta perjanjian pengalihan hak atas tanah tersebut yang diberikan kepada pihak yang mengalihkan hak atas tanah dan kepada pihak yang menerima pemindahan hak atas tanah itu;

Setelah akta perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah tersebut diterima oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, maka akta perjanjian tersebut beserta sertipikat dan warkah lain yang diperlukan untuk pembuatan akta itu oleh Pejabat, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah didaftarkan dalam daftar Buku Tanah yang bersangkutan dan dicatat dalam sertipikatnya;

Pendaftaran akta peralihan hak atas tanah tersebut telah selesai, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sertipikat hak atas tanah tersebut diberikan kepada orang yang memperoleh hak, jika pendaftaran tanah itu mengenai pemindahan hak dan jika pendaftaran akta Pejabat tersebut mengenai pemberian suatu hak baru, penggadaian hak atau pinjaman uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan/tanggungan maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah Sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dikembalikan kepada pemilik tanah itu, sedangkan kepada yang memperoleh hak baru, hak gadai atau hak tanggungan atas tanah itu diberikan sertipikat hak baru, hak gadai atau hak tanggungan tersebut sebagaimana diatur dalam Pasal 22 ayat (4) PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

#### **II.1.4 Sistem Pendaftaran Tanah**

Sistem pendaftaran menurut PP ini dilakukan dengan cara pendaftaran tanah yang bersifat negatif dan bukan bersifat positif, maka pendaftaran hak atas nama seseorang dalam daftar Buku Tanah tidak mengakibatkan bahwa orang yang sebenarnya berhak atas tanah itu akan kehilangan haknya; orang tersebut masih dapat menggugat haknya di Pengadilan dari orang yang terdaftar namanya dalam

daftar Buku Tanah di Kantor Pendaftaran Tanah sebagai orang yang berhak dan yang telah diberikan kepadanya sertipikat oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah itu di Pengadilan;

Oleh karena itu, sertipikat hak atas tanah yang sudah terdaftar namanya dalam daftar Buku Tanah di Kantor Pendaftaran Tanah masih dapat digugat di Pengadilan, maka jika hak atas tanah yang sudah terdaftar dalam daftar Buku Tanah di Kantor Pendaftaran Tanah dialihkan oleh yang bersangkutan kepada orang lain dengan memindahkan hak atas tanah tersebut, memberikan sesuatu hak baru atas tanah itu, menggadaikan tanah, atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan atau jaminan dan oleh Kantor Pendaftaran Tanah telah memberikan sertipikat hak atas tanah-tanah tersebut, maka terhadap sertipikat tersebut, orang yang merasa berhak atas tanah yang dialihkan tersebut dapat menggugat di Pengadilan dan jika putusan Pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap menghapus sesuatu hak atas tanah tersebut atau sertipikat hak atas tanah tersebut dibatalkan maka Panitera Pengadilan Negeri wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan semua Putusan Hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap untuk dijalankan mengenai hak atas tanah dan dicatat dalam daftar Buku Tanah dan dalam sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan sebagaimana diatur dalam Pasal 29 dan Pasal 30 PP ini, dan tidak ada diatur dalam PP ini bahwa Panitera Pengadilan Negeri wajib memberitahukan semua putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap tersebut kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan padahal Kepala Kantor Pertanahan mengeluarkan sertipikat hak atas tanah yang digugat tersebut adalah berdasarkan akta perjanjian pengalihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat tersebut telah dicabut atau dihapus;

### **II.1.5 Tugas Kepala Kantor Pendaftaran Tanah**

Tugas Kepala Kantor Pendaftaran Tanah meliputi :

- a. Tanah-tanah yang dibukukan

Untuk dalam peralihan hak atas tanah Kepala Kantor Pendaftaran Tanah bertugas :

1. Membukukan atau mendaftarkan dalam Daftar Buku Tanah Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan :
    - a. Akta perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah itu, yang memberikan sesuatu hak baru atas tanah, yang menggadaikan tanah atau yang meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan;
    - b. Sertipikat dengan warkah lain-lainya.
  2. Mencatat pada sertipikat yang bersangkutan;
  3. Memberikan sertipikat :
    - a. Jika Akta perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah memberikan sertipikat kepada yang berhak.
    - b. Jika Akta Perjanjian yang didaftarkan dalam Kantor Pendaftaran Tanah mengenai memberikan sesuatu hak baru atas tanah, yang menggadaikan tanah atau yang meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan/jaminan, maka sertipikat hak atas tanah yang bersangkutan dikembalikan kepada yang berhak atas tanah itu, yang berhak menggadaikan tanah itu, dan yang berhak menjaminkan hak atas tanah itu. Dan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan memberikan :
      1. Sertipikat hak baru kepada yang menerima hak baru;
      2. Sertipikat Hak Gadai atas tanah kepada yang menerima gadai atau,
      3. Sertipikat Hak Tanggungan kepada yang memberikan pinjaman uang.
- b. Tanah-tanah yang belum bersertipikat
- Pejabat membuat akta perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, bermaksud memindahkan hak atas tanah tersebut, yang menggadaikan tanah atau yang meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan apabila setelah menerima Surat Pernyataan dari

yang bersangkutan yang dikuatkan oleh Kepala Desa dengan 2 (dua) orang saksi dari Pemerintahan Desa atau Surat Keterangan dari Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa tanah itu belum bersertipikat atau sertipikat sementara;

Pejabat menyampaikan akta perjanjian dan Surat Pernyataan dari yang bersangkutan atau Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah untuk didaftarkan dalam Daftar Buku Tanah yang bersangkutan dan kepada yang menerima peralihan hak atas tanah tersebut Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengeluarkan Sertipikat Sementara;

Jika Akta Perjanjian peralihan hak atas tanah yang belum dibukukan atau didaftarkan dalam Daftar Buku Tanah di Kantor Pendaftaran Tanah mengenai :

- a. Akta Perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan kepada yang memperoleh hak itu yaitu Sertipikat Sementara;
- b. Akta perjanjian yang bermaksud memberikan sesuatu hak baru, menggadaikan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan/jaminan, maka oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberikan Sertipikat Sementara kepada orang memberikan sesuatu hak baru, sertipikat sementara hak gadai atau kepada orang yang meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan/jaminan, dan kemudian oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dari Sertipikat Sementara hak atas tanah itu diberikan sertipikat sementara kepada yang memperoleh hak baru, yang memperoleh hak gadai atau yang memperoleh hak tanggungan atas tanah<sup>17</sup>

Wewenang Kepala Kantor Pendaftaran Tanah

Dalam Peraturan Pemerintah ini kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah diberi wewenang menolak untuk melakukan pendaftaran Peralihan sesuatu hak atas tanah jika salah satu syarat dibawah ini tidak dipenuhi :

Akta Perjanjian peralihan hak yang dimaksud dalam Pasal 19 yaitu :

1. Akta Perjanjian Pemindahan Hak Atas Tanah;
2. Akta Perjanjian memberikan sesuatu hak baru atas tanah;

---

<sup>17</sup> lihat ibid 13

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

3. Akta Perjanjian menggadaikan tanah atau,
4. Akta Perjanjian meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai jaminan;

yang disampaikan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tanpa sertipikat atau Surat Keterangan Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang menyatakan bahwa hak atas tanah belum mempunyai sertipikat atau Surat Pernyataan dari orang yang berhak atas tanah tersebut sebagaimana dalam Pasal 25 ayat (1) dan warkah lain yaitu :

- a. Surat bukti dan keterangan Kepala desa yang dikuatkan oleh asisten Wedana yang membenarkan surat bukti tersebut;
- b. Surat tanda bukti pembayaran biaya pendaftaran dan surat keterangan tentang pelunasan pajak tanah yang bersangkutan;
- c. Sertipikat dan surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pendaftaran Tanah;
- d. Jika orang yang memindahkan, memberikan hak baru, menggadaikan atau mengagunkan hak atas tanah itu tidak berwenang/tidak berhak memberikan hak baru atas tanah, tidak berhak/berwenang menggadaikan tanah itu atau tidak berhak/berwenang menjadikan hak atas tanah itu sebagai jaminan;
- e. Jika Akta Perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas sesuatu tanah dilakukan dengan :
  - f. Jual beli, tukar menukar, penghibahan, pemberian dengan wasiat, perbuatan-perbuatan lain yang dimaksudkan untuk memindahkan hak milik tidak diperoleh ijin dari Menteri Agraria atau dari Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria sepanjang ijin itu diharuskan.

#### **II.1.6 Pemberian Ijin Pemindahan Hak**

Diatur didalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 14 Tahun 1961 tentang Permintaan dan Pemberian Izin Pemindahan Hak Atas Tanah, diatur dalam Pasal 1 mengenai pengertian dari :

1. Pemindahan hak ialah jual beli, termasuk pelelangan dimuka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat

dan perbuatan yang lain yang dimaksudkan untuk mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain;

2. Hak atas tanah ialah :
  - a. Hak Milik;
  - b. Hak Guna Bangunan;
  - c. Hak Guna Usaha;
3. Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat yang disebut dalam Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah;
4. Instansi Pemberian Ijin ialah Pejabat yang mempunyai wewenang memberi keputusan tentang Permintaan ijin pemindahan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha

Di dalam PP No.10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, seseorang dapat memindahkan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usahanya kepada orang lain dengan cara jual beli, pelelangan dimuka umum, penukaran, penghibahan, pemberian dengan wasiat, pemberian menurut adat dan perbuatan lain yang dimaksud mengalihkan sesuatu hak atas tanah kepada pihak lain setelah mendapat ijin dari instansi Pemberi Ijin yaitu Pejabat yang mempunyai wewenang memberi keputusan tentang permintaan ijin pemindahan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha tersebut;

Sebelum memperoleh ijin pemindahan hak dari instansi Pemberi Ijin maka Kepala Kantor Pendaftaran Tanah tidak akan mendaftarkan pemindahan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha seseorang tersebut didalam Daftar Buku Tanah Kantor Pendaftaran Tanah (Pasal 1,2 PMA No.14 Tahun 1961);

Pejabat yang membuat Akta Perjanjian Jual Beli, Penukaran, Penghibahan, Pemberian dengan Wasiat, pemberian menurut Hukum Adat yang dimaksud mengakibatkan peralihan Hak Milik, Hak Guna Bangunan, dan Hak Guna Usaha atas tanah kepada orang lain, maka dengan bantuan dan Perantaraan Pejabat Pembuat Akta Perjanjian yang berkepentingan tersebut mengajukan permohonan ijin pemindahan hak tersebut secara tertulis dalam rangkap 4 (empat), (satu diantaranya bermeterai cukup). Dimana dua lembar dari permohonan tersebut disampaikan kepada instansi Pemberi Ijin yang bersangkutan dengan disertai

selembar salinan Akta Perjanjian Pemindahan Hak yang dibuat tersebut dan oleh Pejabat Pembuat Akta Perjanjian Pemindahan hak atas tanah itu satu lembar permohonan ijin pemindahan hak atas tanah dilampirkan dalam Akta Perjanjian Pemindahan Hak Atas Tanah tersebut dan dikirimkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah sebagaimana Pasal 22 ayat (3) PP No.10 Tahun 1961 dan satu lembar dari permohonan ijin itu diserahkan kepada yang berkepentingan.

Atas permohonan ijin untuk mengalihkan hak atas tanah yang dikirim oleh yang berkepentingan dengan bantuan dan perantaraan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dan dalam waktu satu minggu (7 hari kerja) Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan memberitahukan hal itu kepada instansi Pemberi Ijin Peralihan Hak Atas Tanah, maka Instansi Pemberi Ijin Peralihan Hak Atas Tanah tersebut berwenang mengabulkan atau berwenang menolak permohonan ijin pemindahan hak yang diterimanya dengan cara membubuhkan kata-kata pada surat permohonan yang bersangkutan : Permohonan Ijin pengalihan hak tersebut ditolak atau diijinkan.

Kemudian oleh Instansi Pemberi Ijin tersebut segera disampaikan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah, selembar Surat Permohonan Ijin Pengalihan Hak atas tanah yang telah dibubuhi meterai tersebut.

Selanjutnya Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mengirim Surat Pemberitahuan Pemberian Ijin atau Penolakan oleh Instansi Pemberi Ijin Pengalihan Hak Atas Tanah itu kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah pengalihan hak itu untuk disampaikan kepada orang yang mengalihkan hak atas tanah tersebut;

Dan dapat disimpulkan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 dalam Pasal 19, bahwa tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah membantu Menteri Agraria dengan membuat akta :

1. Pemindahan hak atas tanah;
2. Pemberian sesuatu hak baru atas tanah;
3. Penggadaian tanah dan
4. Pemberian Hak Tanggungan atas tanah.

Kedudukan PPAT dipertegas dengan dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun yang didalamnya memuat ketentuan tugas PPAT sebagai pejabat yang berwenang untuk membuat akta pemindahan Hak

Milik Atas Satuan Rumah Susun dan akta pembebanan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun<sup>18</sup>. Dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Undang-Undang Hak Tanggungan, didalam Pasal 1 ayat (4) untuk pertama kali PPAT ditegaskan statusnya sebagai Pejabat Umum.

Setelah mengetahui peranan PPAT maka berdasarkan Pasal 19 PP No.10 Tahun 1961 dapat disimpulkan :

- a. Peralihan suatu hak atas tanah hanya dapat dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria dan akta Pejabat itu beserta sertipikat dan warkah lainnya yang diperlukan untuk pembuatan akta itu oleh Pejabat segera dikirimkan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan untuk didaftarkan dalam daftar Buku Tanah yang bersangkutan dan dicatat dalam sertipikatnya adanya peralihan hak atas tanah tersebut kepada orang lain, maka bilamana ada yang menggugat sertipikat hak atas tanah tersebut, maka yang digugat Kepala Kantor Pendaftaran Tanah bukan Pejabat walaupun pengangkatan dan pemberhentian Pejabat tersebut dilakukan oleh Menteri Agraria sebagaimana diatur dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP NO. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya, hal tersebut dapat diketahui dari Pasal 29 ayat (1) a dan c; Kepala Kantor Pendaftaran Tanah mencatat hapusnya sesuatu hak, jika kepadanya disampaikan salinan surat keputusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap untuk di jalankan, dan sesuai Pasal 30 ayat (1) Panitera Pengadilan Negeri wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan semua putusan hakim yang mempunyai kekuatan hukum tetap untuk dijalankan mengenai hak atas tanah; untuk jika dianggap perlu oleh Kepala Kantor Pendaftaran Tanah dicatat

---

<sup>18</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.* hal 484.

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

dalam daftar Buku Tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin dalam sertifikatnya.

- b. Oleh karena itu, keputusan hakim sebagaimana dalam Pasal 29 ayat (1) a dan c dan Pasal 30 ayat (1) tersebut wajib disampaikan hanya kepada Kepala Kantor Pendaftaran Tanah yang bersangkutan, maka Pejabat yang membuat perjanjian peralihan hak atas tanah yang bersangkutan tidak mengetahui bahwa akta perjanjian yang mengakibatkan hak atas tanah yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan;

### **II.2.1 Pendaftaran Tanah berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997**

Dalam perkembangannya, pendaftaran tanah yang diselenggarakan berdasarkan PP No.10 Tahun 1961 belum memberikan hasil yang maksimal dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang ada di seluruh Indonesia, masih ada tanah-tanah yang belum didaftarkan sedangkan kebutuhan ekonomi meningkat dengan jaminan suatu bidang tanah bagi para pemegang hak atas tanah untuk membuktikan hak atas tanah yang dikuasainya, sedangkan bagi pihak yang berkepentingan seperti calon pembeli dan calon kreditor untuk memperoleh keterangan yang diperlukan mengenai tanah yang menjadi objek perbuatan hukum yang akan dilakukannya, sehingga diperlukan instrumen yang memberikan kemudahan dan percepatan bagi para pihak yang berkepentingan. Oleh karena itu pemerintah menyempurnakan ketentuan pendaftaran tanah dengan menerbitkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan pertimbangan bahwa peningkatan pembangunan nasional yang berkelanjutan memerlukan dukungan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan dan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dipandang tidak dapat lagi sepenuhnya mendukung tercapainya hasil yang lebih nyata pada pembangunan nasional sehingga perlu penyempurnaan;

Oleh karena PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk menyempurnakan PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah dan bukan

untuk membatalkan atau mencabut PP No. 10 Tahun 1961 Tentang Pendaftaran Tanah, maka perlu diketahui hal-hal apakah yang diatur dalam PP No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah yaitu :

- Bab I : Ketentuan Umum ;
- Bab II : Asas dan Tujuan;
- Bab III : Pokok-Pokok Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah;
- Bab IV : Pendaftaran Tanah untuk pertama kali;
- Bab V : Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah;
- Bab VI : Penerbitan Sertipikat Pengganti;
- Bab VII : Biaya Pendaftaran Tanah;
- Bab VIII : Sanksi;
- Bab IX : Ketentuan Peralihan;
- Bab X : Ketentuan Penutup;

yang pelaksanaannya dimuat dalam satu Peraturan yaitu Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997.

Dalam penjelasan PP No.24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah disebutkan tujuan dan sistem yang digunakan yang pada hakekatnya sudah ditetapkan dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yaitu bahwa pendaftaran tanah diselenggarakan dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan;

Penyempurnaan yang diadakan meliputi penegasan berbagai hal yang belum jelas dalam peraturan yang lama, antara lain pengertian pendaftaran tanah, asas-asas dan tujuan penyelenggaraannya disamping memberi kepastian hukum untuk menghimpun dan menyajikan informasi yang lengkap mengenai data fisik dan data yuridis mengenai bidang tanah.

Guna menjamin kepastian hukum dibidang penguasaan dan kepemilikan tanah faktor kepastian letak dan batas setiap bidang tanah tidak dapat diabaikan.

Tujuan pendaftaran tanah untuk menghimpun dan menyediakan informasi yang lengkap mengenai bidang-bidang tanah dipertegas dengan dimungkinkannya pembukuan bidang-bidang tanah yang data fisik dan atau data yuridisnya belum lengkap atau masih disengketakan walaupun untuk tanah-tanah yang demikian belum dikeluarkan sertipikat sebagai tanda bukti haknya.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam PP ini diberikan penegasan mengenai sejauh mana kekuatan pembuktian sertipikat yang dinyatakan sebagai alat pembuktian yang kuat oleh UUPA; untuk itu diberikan ketentuan bahwa selama belum dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang dicantumkan dalam sertipikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data tersebut sesuai dengan apa yang tercantum dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan<sup>19</sup> dan bahwa orang atau badan hukum lain, jika selama 5 (lima) tahun sejak dikeluarkan sertipikat itu yang bersangkutan tidak mengajukan gugatan di Pengadilan sedang tanah itu diperoleh orang atau badan hukum lain tersebut dengan itikad baik dan secara fisik nyata dikuasai olehnya atau oleh orang lain atau badan hukum yang mendapat persetujuannya<sup>20</sup>;

Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah merupakan salah satu maksud utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah maka pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakannya mendapat pengaturan juga dalam PP ini;

Tidak adanya sanksi bagi pihak yang berkepentingan untuk mendaftarkan perbuatan-perbuatan hukum yang telah dilakukan dan dibuktikan dengan akta PPAT diatas, maka diadakannya ketentuan bahwa PPAT dalam waktu tertentu diwajibkan menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Ketentuan ini diperlukan mengingat dalam praktek tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan;

## **II.2.2.Asas Pendaftaran Tanah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

Asas Pendaftaran pada PP ini menetapkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Didalam penjelasan PP ini pada Pasal 2 dijelaskan bahwa asas sederhana maksudnya pendaftaran dalam hal prosedurnya mudah dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan. Asas aman maksudnya bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat untuk mencapai kepastian

---

<sup>19</sup> Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah* .LN. Tahun 1997 No. 57.TIn No.3696. Ps.32 ayat (1).

<sup>20</sup> *Ibid.* Ps.32 ayat (2)

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

hukum. Asas terjangkau maksudnya keterjangkauan bagi pihak-pihak yang memerlukan, dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Asas mutakhir maksudnya kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan kesinambungan dalam pemeliharaan data. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu diperlukan kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari. Asas-asas tersebut sebagai dasar bagi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional maupun pejabat yang membantunya dalam hal ini PPAT untuk melakukan Pendaftaran Tanah guna menyiapkan segala instrumen pendaftaran agar semua tanah di wilayah Indonesia dapat didaftarkan.

Dalam Pasal 6 ayat (2) dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa dalam melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT<sup>21</sup>, yaitu dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. PPAT mengumpulkan data yuridis berupa dokumen-dokumen penunjang dari para pihak yang berkepentingan yang ada dikantor PPAT yang disebabkan karena pembebanan dan pemindahan hak kecuali lelang yang kemudian dibuat dalam bentuk akta sebagai bukti telah terjadinya perbuatan hukum tersebut diatas. Data yuridis itu diperlukan karena Kepala Kantor Pertanahan memerlukan data tersebut berupa akta yang harus dibuat oleh PPAT sebagai dasar untuk penerbitan sertifikat. Dalam PP ini PPAT pertama kali disebutkan sebagai pejabat yang mandiri yaitu dalam hal dimana PPAT berhak dan juga wajib menolak pembuatan akta<sup>22</sup> yang mengakibatkan PPAT melanggar tugasnya dan menerima pembuatan akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan dihadapannya, artinya PPAT tidak dapat diperintahkan oleh siapapun untuk melarang membuat aktanya. Kemudian pelaksanaan tugas PPAT sudah diatur juga dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985, dan kemudian terakhir diatur didalam Peraturan Pendaftaran Tanah

---

<sup>21</sup> *Ibid.* hal.484

<sup>22</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.* hal 485.

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

Nomor 24 Tahun 1997, dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Peraturannya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 yang diperbaharui dengan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006.

### **II.2.3. Pejabat Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997**

Pejabat dalam PP No.24 tahun 1997 Pasal 1 angka 24 adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disebut sebagai Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. Sesuai dengan ketentuan Pasal 7 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka pemerintah perlu mengatur tentang jabatan PPAT dalam suatu Peraturan Pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat akta Tanah. Setiap PPAT wajib mengetahui tugas-tugas dan wewenangnya yang akan diuraikan dibawah ini.

Tugas dan wewenang PPAT

Tugas PPAT adalah :

1. Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang menjadi dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu;
2. Perbuatan hukum yang dilakukan adalah :
  - a. Jual Beli;
  - b. Tukar menukar
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng)
  - e. Pembagian Hak Bersama;
  - f. Pemberian HGB/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
  - g. Pemberian Hak Tanggungan;
  - h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Wewenang PPAT :

1. Berwenang membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tersebut diatas yang terletak di dalam daerah kerja PPAT dan PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum dan yang secara khusus ditunjuk oleh Kepala BPN dalam penunjukannya;
2. Berwenang membuat akta otentik mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak didaerah kerja PPAT asal letak salah satu bidang tanah atau satuan rumah susunnya di daerah kerja PPAT sepanjang mengenai akta-akta tertentu, yaitu akta tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan dan akta pembagian hak bersama;

Daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya<sup>23</sup>.

PPAT juga membuat akta peralihan hak dan pembebanannya yang telah diatur dalam Pasal 37, 38, 39, dan 40 PP No.24 Tahun 1997, yang lebih diperinci lagi dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997, didalam Pasal 94 ayat (2) yang menguraikan bentuk peralihan yang mengakibatkan perubahan data yuridis yaitu :

- a. Peralihan hak karena jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
- b. Peralihan hak karena pewarisan;
- c. Peralihan hak karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi;
- d. Pembebanan Hak Tanggungan;
- e. Peralihan Hak Tanggungan;
- f. Hapusnya hak atas tanah Hak Pengelolaan, Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan Hak Tanggungan;
- g. Pembagian Hak Bersama;
- h. Perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan atau penetapan Ketua Pengadilan;
- i. Perubahan nama akibat pemegang hak yang ganti nama;
- j. Perpanjangan jangka waktu hak atas tanah;

---

<sup>23</sup> Indonesia. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 *tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. LN. Tahun 1998 No.52. TLN. No.3746. Ps.12 ayat (1)

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

Sedangkan dalam Pasal 94 ayat (3) Peraturan Menteri tersebut diatas, diuraikan hal-hal yang mengakibatkan terjadinya perubahan data fisik, yaitu :

- a. Pemecahan bidang tanah;
- b. Pemisahan sebagian atau beberapa bagian dari bidang tanah;
- c. Penggabungan 2 (dua) atau lebih bidang tanah.

Peralihan hak harus dituangkan dalam akta tanah yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah; hal ini diatur dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1997 tersebut diatas, akta yang dimaksud adalah :

1. Akta Jual Beli,
2. Akta Tukar Menukar,
3. Akta Hibah,
4. Akta Pemasukan ke Dalam Perusahaan,
5. Akta Pembagian Hak Bersama,
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan,
7. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik,
8. Akta Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Hak Milik.

Selain akta-akta tersebut diatas PPAT juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

Pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT :

Pembuatannya harus dihadiri oleh:

1. Para Pihak yaitu pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau oleh orang yang dikuasakan dengan surat kuasa tertulis.
2. Saksi, sekurang-kurangnya 2 (dua) orang, yang tugasnya memberikan kesaksian mengenai :
  - a. Kehadiran Para Pihak atau kuasanya;
  - b. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam akta;
  - c. Dan telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut oleh para pihak yang bersangkutan<sup>24</sup>;

---

<sup>24</sup> *Ibid.* Ps.101

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

Akta yang dibuat oleh PPAT sebanyak 2 (dua) lembar, yang semuanya asli (“*In Originali*”)<sup>25</sup> dimana satu lembar disimpan di Kantor PPAT, sedangkan satu lembar lainnya disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk pendaftaran pemindahan haknya dan kepada para pihak diberikan salinan.

Peranan PPAT dalam pendaftaran tanah tidak terlepas dari kemampuan dan ketelitiannya dalam melihat suatu perbuatan hukum yang akan dilakukannya, karena data-data yang diterima sebagai dokumen penunjang untuk pembuatan aktanya. Seorang PPAT harus tahu tugas dan haknya sebagai pejabat umum. Didalam pembuatan akta seorang PPAT dituntut untuk mempunyai pengetahuan tentang PPAT dan lebih teliti didalam memeriksa dokumen-dokumen untuk pembuatan akta, misalnya letak tanahnya, apa sudah sesuai dengan wilayah kerjanya, dokumen-dokumennya sudah lengkap atau belum juga mengenai PPAT yang sedang cuti apakah dapat membuat akta perbuatan hukum yang bersangkutan, karena apabila PPAT tidak mempunyai pengetahuan dan ketelitian dapat mengakibatkan aktanya tidak mempunyai kekuatan hukum, tetapi hanya berfungsi sebagai akta dibawah tangan. Fungsi akta sebagai bukti benar telah dilakukan perbuatan hukum yaitu pemindahan hak atas tanah, oleh karena itu PPAT sebelum membuat akta peralihan hak atas tanah wajib mengecek status bidang tanahnya, dokumen penunjang untuk pendaftaran pertama kali bagi bidang tanah yang belum bersertipikat atau mengecek sertipikat asli bagi bidang tanah yang sudah dibukukan untuk disesuaikan dengan daftar-daftar Buku Tanah yang ada di Kantor Pertanahan. Setelah pengecekan selesai, PPAT dapat membuat aktanya, yang kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan setempat dalam waktu 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal akta ditandatangani. Perbuatan hukum itu bersifat tunai, sekaligus membuktikan berpindahnya hak atas tanah yang bersangkutan kepada penerima hak<sup>26</sup>. Hal ini menyebabkan tata usaha PPAT bersifat tertutup untuk umum, pembuktian mengenai pemindahan hak terbatas pada para pihak yang melakukan perbuatan hukum. Pemindahan hak atas tanah baru mengikat apabila akta beserta dokumen-dokumennya telah didaftarkan oleh

---

<sup>25</sup> Boedi Harsono, *Op.cit.* hal 511

<sup>26</sup> *Ibid.* hal 515

PPAT ke Kantor Pertanahan, karena tata usaha pendaftaran tanah Kantor Pertanahan bersifat terbuka untuk umum. Akta PPAT yang telah didaftarkan pada Kantor Pertanahanlah yang menjadi dasar diterbitkan sertipikat, jadi dengan tidak adanya akta maka Kantor Pertanahan wajib menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan haknya.

PPAT sebagai Pejabat umum yang ditunjuk oleh Kepala BPN untuk membantu Kantor Pertanahan mendaftarkan akta perbuatan hukum yang dibuat oleh yang bersangkutan sehingga kalau PPAT dalam pelaksanaan tugasnya mengabaikan Pasal 38, 39, 40 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 serta petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Menteri/Pejabat yang ditunjuk maka akan dikenakan sanksi yaitu sanksi administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatan, dan kemungkinan dapat dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian akibat kelalaian PPAT.

Pemerintah juga memberikan kemudahan bagi rakyat yang berada di daerah terpencil dalam melaksanakan Pendaftaran Tanah yaitu dengan menunjuk PPAT Sementara<sup>27</sup> yaitu apabila di daerah tersebut belum ada PPAT, dan Pejabat yang diangkat sebagai PPAT adalah Pejabat Pemerintah yang menguasai keadaan daerah yang bersangkutan, yaitu :

- a. Camat atau Kepala desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara;
- b. PPAT Khusus yaitu Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi Negara sahabat berdasarkan asas *resiprositas* sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri.<sup>28</sup>

Daerah kerja dari PPAT Sementara itu meliputi wilayah kerjanya sebagai pejabat Pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya<sup>29</sup>.

---

<sup>27</sup> *Ibid.* hal .484

<sup>28</sup> Indonesia. PP No.37 tahun 1998. *Op.cit.* Ps. 5 ayat (3).

<sup>29</sup> *Ibid.* Ps.12 ayat (2)

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

#### II.2.4. Badan Pertanahan Nasional (BPN)

Pendaftaran Tanah sesuai ketentuan Pasal 19 UUPA diselenggarakan oleh Pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional yang diatur mula-mula dalam Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional, kemudian dibuat dalam bentuk Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Dalam Bab I mengenai Kedudukan, tugas dan fungsi mengatur :

- a. Pasal 1 ayat (1 dan 2) menerangkan :  
Pengertian Badan Pertanahan Nasional adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden, dan dipimpin oleh seorang Kepala.
- b. Pasal 2 menyatakan bahwa :  
Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintah dibidang pertanahan secara nasional, regional, dan sektoral;
- c. Pasal 3 mengenai fungsi BPN :
  - a. Perumusan kebijaksanaan nasional dibidang pertanahan;
  - b. Perumusan kebijaksanaan teknis di bidang pertanahan;
  - c. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang petanahan;
  - d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
  - e. penyelenggaraan dan pelaksana survey, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
  - f. pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
  - g. pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
  - h. pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
  - i. penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik Negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

- j. pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
- l. penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara, dan konflik di bidang pertanahan;
- o. pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan;
- p. penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q. pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- u. fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;

Di dalam Peraturan Presiden ini juga mengatur mengenai penyelenggaraan tugas dan fungsi Badan Pertanahan Nasional di daerah dan untuk itu dibentuk Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Provinsi di ibukota Provinsi dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di ibukota Kabupaten / di Kota (Pasal 28 ayat (1)) .

### **II.2.5. Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah**

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya dibantu oleh PPAT; kegiatan PPAT dalam membantu Kantor Pertanahan diatur dalam Pasal 37 sampai 40 (pemindahan hak), Pasal 44 (pembebanan hak), Pasal 51 (Pembagian hak bersama), dan Pasal 62 (sanksi administratif PPAT) . Semuanya dalam PP No.24 Tahun 1997.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran pertama kali (*initial registration*) dan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Pendaftaran pertama kali meliputi obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan PP No.10 tahun 1961.

Pendaftaran tanah pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah :

1. Secara sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis; pendaftaran yang dilakukan secara serentak terhadap tanah-tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan yang inisiatifnya dari pemerintah berdasarkan rencana kerja jangka panjang dan tahunan serta dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala BPN.

2. Secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sporadik adalah pendaftaran tanah yang dilakukan atas satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa /kelurahan secara individual atau massal. Bagi wilayah yang belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah dilaksanakan secara sporadik. Pendaftaran Tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan yaitu pihak yang berhak atas objek Pendaftaran Tanah yang bersangkutan atau kuasanya.

Pendaftaran tanah tersebut diatas diharapkan dapat dilaksanakan dengan baik sehingga tanah-tanah diseluruh Indonesia tertib administrasi dan juga kesadaran bagi seluruh warga negaranya untuk wajib mendaftarkan tanahnya dan juga segala perubahan yang diakibatkan beralihnya, dibebaninya, atau berubah nama pemegang hak yang telah didaftar, hapusnya atau diperpanjangnya jangka waktu hak yang sudah berakhir, pemecahan, pemisahan dan penggabungan bidang tanah yang haknya sudah didaftar, sehingga data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah dan sertipikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi tetap keadaannya mutakhir pada Kantor Pertanahan.

Perlu adanya kesiapan dari pemerintah untuk menyediakan dana, peralatan, dan tenaga-tenaga yang ahli dalam bidangnya khususnya untuk pendaftaran tanah diseluruh wilayah desa/kelurahan dan dengan dikeluarkannya perangkat hukum

yang mengatur pendaftaran tanah diharapkan dapat menunjang kegiatan pendaftaran tanah di wilayah Indonesia.

#### **II.2.6. Obyek Pendaftaran Tanah :**

Menurut Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 meliputi :

- a. Bidang–bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai;
- b. tanah Hak Pengelolaan;
- c. tanah wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara;

Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai diberikan oleh Negara dan kemungkinan diberikan juga oleh pemegang hak milik. Pembukuan atas obyek–obyek pendaftaran tanah dengan membukukan bidang tanah yang bersangkutan dalam daftar tanah, dan diterbitkan sertipikat, sedangkan untuk obyek pendaftaran tanah berupa tanah Negara tidak disediakan buku tanah dan tidak diterbitkan sertipikat

#### **II.2.7. Sistem Pendaftaran Tanah**

Sistem yang digunakan adalah sistem pendaftaran hak (registration of titles), bukan sistem pendaftaran akta. Hal itu tampak dengan adanya buku tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak yang didaftar.<sup>30</sup>

#### **II.2.8. Sistem Publikasi yang digunakan :**

Sistem publikasi yang digunakan sama dengan Pendaftaran Tanah menurut PP No.10 Tahun 1961, yaitu sistem negatif yang mengandung unsur positif, karena akan menghasilkan surat-surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat. Sistem publikasi yang negatif murni tidak akan menggunakan sistem pendaftaran hak.

<sup>30</sup> Boedi Harsono. *Op.cit.* hal.477

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

### II.2.9. Kekuatan Pembuktian Sertipikat :

Untuk memberikan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun diterbitkan sertipikat . Di dalam penjelasan Pasal 32 ayat (1) UUPA dinyatakan bahwa sertipikat merupakan tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya, sepanjang data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertipikat harus sesuai dengan data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan, artinya selama tidak dibuktikan sebaliknya, data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar baik dalam melakukan perbuatan hukum sehari-hari maupun dalam berpekarra di Pengadilan, maka dalam hubungan ini data yang dimuat dalam Surat Ukur dan Buku Tanah itu mempunyai sifat yang terbuka untuk umum, hingga pihak yang berkepentingan dapat mencocokkan data dalam sertipikat tersebut dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan. Demikian pula dengan PPAT wajib mencocokkan data dalam sertipikat dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang disajikan di Kantor Pertanahan.

Sertipikat yang diterbitkan bukan saja sertipikat yang diterbitkan menurut PP No.24/1997 tetapi juga sertipikat menurut PP No. 10/1961. Pemberian perlindungan hukum kepada pemegang sertipikat , dinyatakan dengan :

Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertipikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak yang merasa mempunyai hak atas tanah ini tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertipikat itu tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertipikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau pun tidak mengajukan gugatan pada Pengadilan mengenai penguasaan tanah atau pun penerbitan sertipikat tersebut.

Dalam sistem publikasi yang mengandung unsur positif tersebut diatas menunjukkan perlindungan yang seimbang bagi pemilik tanah juga bagi orang yang memperoleh tanah dengan itikad baik, dan ketentuan ini berlaku juga terhadap sertipikat Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, juga ketentuan

mengenai mengajukan keberatan 5 (lima) tahun berlaku sejak diterbitkan sertipikat tersebut, jadi kalau peralihan haknya sudah melewati lampau waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkan sertipikat maka penerima hak sudah tidak dapat diganggu gugat oleh pihak lain.

#### **II.2.10. Satuan Wilayah Tata Usaha Pendaftaran Tanah**

Menurut PP No.10 Tahun 1961 penyelenggaraan pendaftaran tanah dilakukan desa demi desa, dimana pembukuan data fisik dan data yuridis dilakukan desa/kelurahan demi desa/kelurahan, kecuali pendaftaran HGU, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan, dan Tanah Negara pendaftarannya adalah Kabupaten atau Kotamadya, karena umumnya HGU, Hak Pengelolaan, dan Tanah Negara meliputi beberapa desa/kelurahan.

#### **II.2.11. Peranan PPAT Dalam Pendaftaran Tanah**

Didalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diatur sebagai berikut :

Peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang.

Menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang berdasarkan Pasal 38, dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu;

Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dan PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta yang dibuatnya kepada para pihak yang bersangkutan;

Berdasarkan uraian di atas dan oleh karena dalam Pasal 37 di atas disebutkan bahwa peralihan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang

berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka perlu diketahui siapakah yang disebut PPAT dalam PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tersebut?;

Dalam ketentuan umum Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 disebutkan :

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta-akta tanah tertentu.

Dalam Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan :

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 dan perbuatan hukum tersebut meliputi :

- a. Jual Beli,
- b. Tukar Menukar,
- c. Hibah,
- d. Pemasukan ke Dalam Perusahaan (inbreng),
- e. Pembagian Hak Bersama,
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah hak milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan

Akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Menteri/ Kepala BPN diberi satu nomor urut yang berulang pada permulaan tahun takwim dan dibuat dalam 2 (dua) lembar yaitu :

- a. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli dalam 2 (dua) lembar, yaitu lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan dan ;
- b. Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek perjanjian/perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kepala 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,

c. Kepada pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Bilamana Pasal 37, Pasal 38 PP No.24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dihubungkan dengan PP No.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut diatas maka peranan PPAT dalam pendaftaran tanah adalah :

1. Membantu Kepala Kantor Pertanahan didalam melaksanakan kegiatan pendaftaran hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun;
2. Melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah;
3. Membuat akta-akta perjanjian yang bermaksud mengalihkan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, penukaran, hibah, dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya;
4. Menyampaikan akta yang dibuatnya itu berikut dokumen tanah dari yang bersangkutan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk didaftarkan dalam daftar Buku Tanah yang bersangkutan;
5. Mengirim kepada pihak-pihak yang membuat akta perjanjian di hadapan PPAT tersebut Surat Pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta perjanjian pengalihan hak atas tanah atau hak Milik Atas Satuan Rumah Susun tersebut kepada Kepala Kantor Pertanahan;
6. Setiap akta PPAT yang asli satu rangkap yang disimpan oleh PPAT bersangkutan;

Melihat tugas-tugas PPAT di atas maka dapatlah dikaitkan peranan PPAT dalam pendaftaran tanah dengan akta-akta yang dibuatnya pada putusan Pengadilan Tata Usaha Negara (PTUN) yang diteliti dalam kasus ini; untuk itu perlulah diketahui bahwa pendaftaran tanah adalah kegiatan Tata Usaha Negara yang dimaksud dalam rumusan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. Didalam Undang-Undang Hak Tanggungan (UUHT) Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah disebutkan bahwa kegiatan PPAT dalam pendaftaran tanah adalah pembuatan akta-akta tanah tertentu sebagai

yang disebut dalam UUHT, maka kegiatan PPAT merupakan kegiatan TUN yang dilaksanakan berdasarkan peraturan-peraturan perundang-undangan yang berlaku. Oleh karena itu, berdasarkan rumusan Pasal 1 angka 2 UU No.5 Tahun 1986 bahwa PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian terhadap PPAT berlaku juga ketentuan-ketentuan UU Peradilan TUN<sup>31</sup>.

Di dalam pelayanan kepada masyarakat seorang PPAT bertugas untuk melayani permohonan-permohonan untuk membuat akta-akta tanah tertentu yang disebut dalam peraturan-peraturan berkenaan dengan Pendaftaran Tanah serta peraturan Jabatan PPAT. Dalam menghadapi permohonan-permohonan tersebut PPAT wajib mengambil keputusan untuk menolak atau mengabulkan permohonan yang bersangkutan. Keputusan mengabulkan pembuatan akta berarti PPAT wajib membuat akta tersebut. Akta yang dibuat oleh PPAT ini bukan merupakan Keputusan TUN yang dimaksudkan dalam Undang-Undang PTUN. Keputusan menolak atau mengabulkan permohonan itulah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara yang diambil oleh PPAT yang bersangkutan, yang dapat digugat oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan pada Pengadilan Tata Usaha Negara.<sup>32</sup>

Namun demikian berdasarkan Pasal 37 PP No.24 Tahun 1997 tersebut diatas, PPAT dalam peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak karena lelang, harus dibuktikan dengan akta otentik yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT itu sendiri. Akta PPAT bukan merupakan Keputusan Pejabat Tata Usaha Negara karena akta adalah relaas, yaitu suatu laporan tertulis dari pembuat akta berupa pernyataan mengenai telah dilakukannya oleh pihak-pihak tertentu suatu perbuatan hukum di hadapannya pada suatu waktu yang disebut dalam akta yang bersangkutan<sup>33</sup>, maka PPAT bukan badan atau pejabat TUN.

Akibat adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bermaksud membuat akta perjanjian pengalihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, penukaran, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya kecuali pemindahan hak karena lelang yang

---

<sup>31</sup> Boedi Harsono. *Ibid.* hal 433

<sup>32</sup> *Ibid*

<sup>33</sup> *Ibid* .hal 485

hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang dan jika akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut sudah didaftarkan oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam daftar Buku Tanah, maka kepala Kantor Pertanahan memberikan sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan kepada pembeli tanah atau satuan rumah susun.

Sertipikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang diberikan Kepala Kantor Pertanahan kepada orang yang membeli tanah hak atau satuan rumah susun tersebut merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang termuat di dalamnya sepanjang data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam Surat Ukur dan Buku Tanah yang bersangkutan;

Dalam sertipikat hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun itu dicantumkan akta PPAT tersebut.

Sertipikat hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan itu merupakan Keputusan Tata Usaha Negara artinya :

Suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat Tata Usaha Negara yang berisi tindakan hukum Tata Usaha Negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final yang menimbulkan akibat hukum yang memberi hak bagi seseorang atau badan hukum perdata<sup>34</sup>.

Dari bunyi pasal tersebut diatas dijelaskan bahwa sertipikat bersifat konkret, individual dan final. Didalam penjelasan undang-undang TUN, bersifat konkret artinya objek yang diputuskan dalam Keputusan TUN tidak abstrak, tetapi berwujud, tertentu atau dapat ditentukan, dalam hal ini wujudnya adalah memberi hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; bersifat individual artinya Keputusan TUN tidak ditujukan untuk umum, tetapi tertentu baik alamat maupun hal yang dituju, dalam hal ini si penerima sertipikat hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun; sedangkan bersifat final artinya sudah definitif dan karenanya dapat menimbulkan akibat hukum, tidak perlu persetujuan instansi lain

---

<sup>34</sup> Indonesia. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara. LN Tahun 1986 No. 77. TLN No. 3344. Ps 1 butir 3

dalam mengambil keputusan; dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan sebagai Pejabat Negara adalah yang berhak mengeluarkan Sertipikat.

Seseorang atau badan hukum perdata yang merasa kepentingannya dirugikan oleh suatu Keputusan TUN dapat mengajukan gugatan tertulis kepada Pengadilan yang berwenang yang berisi tuntutan agar keputusan disengketakan itu dinyatakan batal atau tidak sah dengan atau tanpa disertai tuntutan ganti rugi dan atau rehabilitasi.<sup>35</sup> Pengadilan yang berwenang adalah Pengadilan TUN dan/ atau Pengadilan Tinggi TUN di lingkungan peradilan TUN. Jadi proses Peradilan TUN menyangkut kepentingan umum maupun kepentingan perorangan dan mengenai sah atau tidaknya penggunaan wewenang pemerintahan/Badan/Pejabat TUN menurut hukum publik yaitu mengenai pelaksanaan kekuasaan umum. Bentuk yang disengketakan adalah salah satu tindakan hukum TUN yang dilakukan oleh suatu Badan atau Pejabat TUN berupa penetapan tertulis menurut pengertian Pasal 1 ayat (3) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986.

Sedangkan pihak-pihak yang berinteraksi dalam dalam proses Peradilan Tata Usaha Negara (PERATUN) adalah :

1. Para Hakim dan Staf Kepaniteraan;
2. Para pencari keadilan yang akan mengajukan sengketa ke PERATUN;
3. Para Badan/Pejabat TUN yang selalu akan berkedudukan sebagai Tergugat;
4. Mereka yang berkedudukan sebagai suatu instansi resmi maupun sebagai warga masyarakat biasa yang pada suatu saat mungkin memegang kunci penentu jalannya proses mengenai perkara tertentu karena kejelasan-kejelasan maupun alat-alat bukti yang berada ditangannya.<sup>36</sup>

Dari hal tersebut diatas, maka oleh karena sertipikat hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun adalah merupakan Keputusan TUN, dan jika ada orang lain yang merasa kepentingannya dirugikan karena sertipikat tersebut, maka orang tersebut dapat menggugat sertipikat tersebut di Pengadilan TUN agar

---

<sup>35</sup> *Ibid.* Ps.53 ayat (1)

<sup>36</sup> Indroharto, *Usaha Memahami Undang-Undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara*.cet.3, (Jakarta: Pustaka Sinar Harapan, 1991), hal. 172

Kedudukan akta..., Hendrika Sitorus, FH UI, 2009

Pengadilan TUN menyatakan batal atau tidak sah sertipikat hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut;

Apabila Pengadilan TUN mengabulkan gugatan orang yang menggugat sertipikat hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut, maka Panitera Pengadilan TUN wajib memberitahukan kepada Kepala Kantor Pertanahan mengenai isi semua putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan penetapan Ketua Pengadilan TUN yang mengakibatkan terjadinya perubahan pada data mengenai bidang tanah yang sudah di daftar atau satuan rumah susun untuk dicatat pada buku tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin pada sertipikatnya dan daftar-daftar lain;

Dengan mengkaitkan peranan PPAT sebagai pejabat yang membuat akta otentik dalam hubungannya dengan putusan Pengadilan Tata Usaha Negara adalah seperti yang sudah diuraikan didalam penulisan ini bahwa peranan PPAT dalam pendaftaran tanah yaitu sebagai pelaksana sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta peralihan hak sebagai bukti telah dilakukan juga perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Setelah itu PPAT memberikan dan mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yaitu lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap beserta dokumen-dokumennya ke Kantor Pertanahan, dan Kantor Pertanahan menerima sertipikat asli, akta dan dokumen-dokumennya lalu Kantor Pertanahan mencatat dalam Buku Tanah dan sertipikat tersebut akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang dibuat oleh PPAT dan kepada orang yang menerima hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut Kepala Kantor Pertanahan memberikan sertipikat hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut dengan mencantumkan dalam sertipikat tersebut akta PPAT tersebut. Dengan menerbitkan sertipikat atas nama orang yang menerima hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun maka nama orang yang menguasai atau pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun semula dicoret dengan tinta dari sertipikat dengan diparaf oleh Kepala Kantor Pertanahan. Adanya pencoretan menunjukkan tidak

ada lagi nama pemegang hak semula atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan juga mencantumkan perbuatan hukumnya yaitu akta peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut dalam sertipikat ;

Apabila sertipikat yang telah diterbitkan oleh Kepala Kantor Pertanahan setempat digugat oleh pihak lain yang merasa bahwa ia adalah pemegang hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut maka dapat diajukan ke Pengadilan TUN untuk sertipikat yang telah diterbitkan untuk dinyatakan batal atau tidak sah.

Dengan dinyatakan batal atau tidak sah sertipikat hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun tersebut oleh Pengadilan TUN maka akta PPAT yang dicatat oleh Kepala Kantor Pertanahan di dalam Buku Tanahnya yang berupa lembar kedua yang telah diserahkan oleh PPAT di Kantor Pertanahan, dan akta Lembar Pertama yang disimpan di Kantor PPAT dan telah dicatat didalam buku registernya secara otomatis batal dan tidak sah;

Dari peristiwa tersebut di atas, dengan batalnya atau tidak sahnya akta yang dibuat oleh PPAT secara otomatis, pada praktiknya PPAT tidak mengetahui bahwa aktanya sudah batal dan tidak sah karena adanya keputusan yang telah dikeluarkan dan mempunyai ketetapan hukum oleh Pengadilan TUN. Hal ini menyebabkan penulis ingin mengetahui dapatkah didalam putusan TUN ditambahkan untuk Kepala Kantor Pertanahan selain memerintahkan membatalkan sertipikat juga memerintahkan PPAT yang namanya tercantum dalam akta yang ditulis didalam sertipikat untuk mencoret akta Lembar Pertama 1 (satu) rangkap yang disimpan di Kantor PPAT di dalam buku registernya sehingga PPAT dapat mengetahui akta yang dibuatnya telah batal meskipun akta akan batal dengan sendirinya apabila sertipikat telah dibatalkan oleh suatu ketetapan yang telah mempunyai kekuatan hukum yang tetap yaitu Putusan Pengadilan Tata Usaha Negara. Namun pada kenyataannya bahwa didalam setiap Putusan TUN, Hakim dalam perkara pembatalan sertipikat didalam putusannya untuk memerintahkan Kantor Pertanahan membatalkan sertipikat juga memerintahkan agar memberitahukan PPAT yang aktanya ada didalam sertipikat tersebut untuk dicoret dalam buku registernya, tidak pernah ada. Hal ini dapat

dilihat dari dua kasus dibawah ini, didalam putusannya dapat dilihat bahwa putusan Pengadilan TUN dibawah ini hanya memuat :

1. Mengabulkan gugatan penggugat baik seluruhnya atau sebagian;
2. Membatalkan sertipikat;
3. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

**Kasus Pertama :**

I. Perkara antara Ny. Hartini Pratomo sebagai Penggugat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Barat sebagai Tergugat;

II. Obyek Gugatan :

Sertipikat Hak Milik yang dikeluarkan Tergugat No. 5233/Duri Kepa atas nama ELFIT FICIS.

III. Penggugat memohon agar Majelis Hakim :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
2. Menyatakan tidak sah atau batal demi hukum Surat Sertipikat Hak Milik No. 5233/Duri Kepa atas Nama Elfit Ficis
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Surat Sertipikat Hak Milik No. 5233/duri Kepa Atas Nama Elfit Ficis;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar ganti rugi sebesar Rp.5.000.000,- (lima juta rupiah);
5. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;

IV. Putusan Majelis Hakim :

1. Mengabulkan gugatan Penggugat sebagian;
2. Menyatakan batal Sertipikat Hak Milik No. 5233/Duri Kepa atas nama ELFIT FICIS;
3. Memerintahkan Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No.5233/Duri Kepa atas nama ELFIT FICIS;
4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara yang diperhitungkan sebesar Rp. 1.225.000,- (satu juta dua ratus dua puluh lima ribu rupiah);
5. Menyatakan gugatan Penggugat selebihnya tidak dapat diterima;

**Kasus Kedua :**

- I. Perkara antara Ny. Siti Nur'Aeni sebagai Penggugat dengan Kepala Kantor Pertanahan Kotamadya Jakarta Selatan sebagai Tergugat;
- II. Obyek Gugatan :  
Pembatalan atas penerbitan keputusan Tata Usaha Negara yang bersifat individual konkrit dan final yaitu berupa Sertipikat Hak Milik No. 799, 800, 802, 2145, dan 4591/Bintaro yang masuk dalam peta lembar 26/51 kotak b/1 yang diterbitkan Tergugat;
- III. Penggugat memohon agar Majelis Hakim :
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk seluruhnya;
  2. Menyatakan batal atau tidak sah Sertipikat Hak Milik Nomor : 799, 800, 802, 2145, dan 4591/Bintaro yang diterbitkan Tergugat;
  3. Memerintahkan kepada Tergugat untuk mencabut Sertipikat Hak Milik No. 799, 800, 802, 2145, dan 4591/Bintaro ;
  4. Menghukum Tergugat untuk membayar biaya perkara;
- IV. Putusan Majelis Hakim :
  1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
  2. Menyatakan batal :
    - a. Sertipikat Hak Milik Nomor : 799/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 29 Nopember 1973 Nomor 3109/1973 atas nama Ny. Tenny Cathrin Abuthan;
    - b. Sertipikat Hak Milik Nomor : 800/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 29 Nopember 1973 Nomor 3110/1973 atas nama W. Mursito;
    - c. Sertipikat Hak Milik Nomor : 802/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 29 Nopember 1973 Nomor 3112/1973 atas nama Pius Soepomo;
    - d. Sertipikat Hak Milik Nomor 2145/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 7 Juli 1982 Nomor: 104/1982 atas nama Zainal Abidin;
    - e. Sertipikat Hak Milik Nomor 4591/Bintaro, Gambar Situasi tanggal 19 Desember 1995 Nomor : 5934/1995 atas nama Ny. Juanita Leentje Suling;

- Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

- Membebaskan biaya perkara kepada pihak Tergugat yang pada tingkat pertama sebesar Rp. 837.000,- (delapan ratus tiga puluh tujuh ribu rupiah);

Melihat dari kedua putusan tersebut di atas jelas putusan pengadilan TUN hanya memuat pembatalan sertipikat saja, padahal di dalam sertipikat tercantum Akta Jual Beli yang dibuat oleh PPAT; karena pembatalan sertipikat itu sudah terjadi, maka akta tersebut juga batal. Setelah melihat putusan tersebut di atas penulis ingin mengetahui apakah penggugat didalam gugatannya dapat menambahkan dan memasukkan memerintahkan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk memberitahukan kepada PPAT yang bersangkutan agar mencoret dari register akta PPAT asli satu rangkap lembar pertama yang disimpan oleh PPAT karena sertipikat tersebut telah dibatalkan oleh Pengadilan TUN, karena selama ini PPAT tidak mengetahui bahwa aktanya yang disimpan di Kantor PPAT dan telah dicatat didalam buku registernya telah batal. Dan untuk memperoleh jawaban yang pasti maka penulis mewancarai Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta Bapak H. Satri Rusad, SH atas pertanyaan tersebut di atas. Jawaban dari Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta antara lain adalah sebagai berikut karena tidak diatur didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, Pengadilan TUN dapat memerintahkan Kepala Kantor Pertanahan untuk memberitahukan kepada PPAT yang membuat akta peralihan hak yang dicantumkan dalam sertipikat yang dibatalkan tersebut, maka Penggugat tidak ada dasar hukumnya untuk memohon dan menambah hal tersebut di atas dalam surat gugatannya. Agar akta yang ada di dalam sertipikat tidak dapat dimanfaatkan oleh pihak lawan yang masih memegang akta tersebut maka Ketua Pengadilan Tinggi Tata Usaha Negara Jakarta memberikan pendapatnya agar antara PPAT dan BPN diharapkan adanya saling kerja sama dengan memberikan usul kepada BPN untuk mau memberitahukan kepada PPAT yang ada didalam sertipikat yang telah dibatalkan oleh Pengadilan TUN tersebut bahwa aktanya telah batal. Bilamana terbentuk kerja sama tersebut diharapkan bahwa PPAT telah tahu bahwa akta yang dibuatnya sudah batal.