

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH BERDASARKAN PERATURAN PEMERINTAH PENDAFTARAN TANAH

Abuyazid Bustomi

Fakultas Hukum Universitas Palembang

E-mail: Abuyazid.bustomi13.ab@gmail.com

Abstract

Land is a very profitable investment, because its value will never go down, due to natural factors namely population pressure that continues to grow and human needs continue to increase. The Role of Land Deed Officials according to Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration, plays the role of general land deed maker to assist the government through the Land Office in achieving one of the objectives of land registration, namely achieving legal certainty and legal protection for both subjects and objects, to provision of information and for the administration of land administration. If land rights are not registered at the Land office, then the land rights holder will not get a certificate of land rights, where the certificate is a strong proof to provide legal guarantees in the field of land.

Keywords: Land Deed Officials; Land Registration

Abstrak

Tanah merupakan investasi yang sangat menguntungkan, karena nilainya tidak akan pernah turun, karena faktor alamiah yaitu tekanan penduduk yang terus bertambah dan kebutuhan manusia yang terus meningkat. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berperan sebagai pejabat umum pembuat akta tanah membantu pemerintah melalui kantor Pertanahan dalam mencapai salah satu tujuan pendaftaran tanah, yaitu tercapai kepastian hukum dan perlindungan hukum baik bagi subyek maupun obyek, untuk penyediaan informasi serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Apabila hak atas tanah tidak didaftarkan di kantor Pertanahan, maka pemegang hak atas tanah tidak akan memperoleh sertipikat hak atas tanah, dimana sertipikat merupakan alat pembuktian yang kuat untuk memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Kata Kunci : Pejabat Pembuat Akta Tanah; Pendaftaran Tanah

PENDAHULUAN

Landasan yuridis konstitusional Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar 1945 telah menyebutkan bahwa bumi dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh Negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat. Asas penguasaan oleh Negara atas bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya ini, untuk selanjutnya oleh Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960

tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau yang lebih dikenal dengan singkatan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) telah dijabarkan lebih lanjut, yakni bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung di dalamnya pada tingkat yang tertinggi dikuasai oleh Negara.

Pengertian dikuasai di sini memuat pengertian bahwa Negara adalah berwenang selaku organisasi kekuasaan

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

dari seluruh rakyat Indonesia untuk melakukan hal-hal sebagai berikut :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan dan pemeliharannya;
2. Menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bagian-bagian dari bumi, air dan ruang angkasa;
3. Mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa;
4. Penguasaan Negara hanyalah pada tingkat tertinggi saja sedangkan untuk tingkat yang terendah dapat diberikan dan dipunyai oleh seseorang atau badan-badan hukum tertentu;
5. Penguasaan terhadap bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dipergunakan untuk mencapai sebesar-besarnya kemakmuran rakyat Indonesia.¹

Hak milik atas tanah sebagai salah satu jenis hak milik, sangat penting bagi Negara, bangsa dan rakyat Indonesia sebagai masyarakat yang sedang membangun kearah perkembangan industri. Akan tetapi, tanah yang merupakan kehidupan pokok manusia akan berhadapan dengan berbagai hal, antara lain :

1. Keterbatasan tanah, baik dalam jumlah maupun kualitas dibanding dengan kebutuhan yang harus dipenuhi;

2. Pergeseran pola hubungan antara pemilik tanah dan tanah sebagai akibat perubahan-perubahan yang ditimbulkan oleh proses pembangunan dan perubahan-perubahan sosial pada umumnya;
3. Tanah di satu pihak telah tumbuh sebagai benda ekonomi yang sangat penting, pada lain pihak telah tumbuh sebagai bahan perniagaan dan obyek spekulasi;
4. Tanah di satu pihak harus dipergunakan dan dimanfaatkan untuk sebesar-besarnya kesejahteraan rakyat lahir batin, adil dan merata, sementara di lain pihak harus dijaga kelestariannya.²

Tanah merupakan investasi yang sangat menguntungkan, karena nilainya tidak akan pernah turun, demikian juga pemiliknya tidak perlu susah memperbaiki mutu tanahnya, karena faktor alamiah yaitu tekanan penduduk yang terus bertambah dan kebutuhan manusia yang terus meningkat. Dewasa ini peranan tanah untuk pemenuhan berbagai keperluan meningkat terus menerus baik sebagai tempat bermukim maupun sebagai tempat kegiatan usaha. Dengan adanya hal tersebut maka semakin meningkat pula kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Kebutuhan akan tanah di Indonesia kemudian melahirkan

¹ Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah* (Bandung: Alumni, 1998).

² Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftaranannya* (Jakarta: Sinar Grafika, 2007).

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

pembentukan Hukum Tanah Nasional. Pembentukan Hukum Tanah Nasional ini penting dilakukan untuk melakukan unifikasi hukum tanah akibat adanya dualisme hukum tanah sebelumnya, yaitu hukum tanah adat dan hukum tanah barat. Berkaitan dengan keadaan di atas, terkadang kepentingan pribadi harus dikorbankan demi kepentingan rakyat banyak, hal ini dikuatkan dengan Pasal 6 UUPA yang menyatakan bahwa hak atas tanah mempunyai fungsi sosial. Dengan adanya fungsi sosial, maka apabila pemerintah sewaktu-waktu memerlukan tanah milik warganya dapat mengambil alih dengan memberikan ganti kerugian.

Hal ini bukan berarti bahwa kepentingan perseorangan dapat di kesampingkan, melainkan telah di lindungi sebagaimana diatur dalam ketentuan Pasal 18 UUPA yaitu : "Untuk kepentingan umum, termasuk kepentingan bangsa serta kepentingan bersama dari rakyat, hak-hak atas tanah dapat dicabut, dengan memberi ganti kerugian yang layak dan menurut cara yang di atur dengan Undang-undang."

Fungsi pokok pendaftaran tanah adalah untuk memperoleh pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum mengenai tanah, tetapi untuk

perbuatan hukumnya, pendaftaran tanah mempunyai fungsi lain, yaitu untuk memenuhi sahya perbuatan hukum itu. Artinya, tanpa dilakukan pendaftaran, perbuatan hukum itu tidak akan sah menurut hukum.³

Dasar-dasar hukum untuk mengadakan pendaftaran tanah dapat dijumpai pada Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dalam penjelasan umum PP Nomor 24 Tahun 1997 dikemukakan bahwa dalam pembangunan jangka panjang kedua peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha.

Adapun kegiatan pendaftaran tanah itu meliputi hal-hal sebagai berikut:

1. Pengukuran, dan pemetaan tanah-tanah serta penyelenggaraan tata usahanya.
2. Pendaftaran hak, pembebanan dan pemberian surat-surat tanda bukti- bukti haknya.

Terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar dari

³ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: Radjawali, 1998).

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

terwujudnya tertib administrasi dibidang pertanahan. Untuk mencapai tertib administrasi tersebut setiap bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya wajib daftar, sebagaimana di tentukan dalam Pasal 4 Ayat (3) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Berdasarkan uraian di atas, maka permasalahan yang akan dibahas dalam penulisan ini adalah bagaimanakah peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Apakah akibat hukum apabila hak atas tanah tidak didaftarkan di kantor Pertanahan. Ruang lingkup dititikberatkan pada peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Adapun manfaat penelitian ini secara teoritis dapat memberikan manfaat bagi masyarakat pada umumnya yang membutuhkan informasi mengenai Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Manfaat Praktis penelitian ini dapat membantu aparat penegak hukum terutama Pejabat Pembuat Akta Tanah, kantor Pertanahan dan masyarakat pada umumnya dalam melakukan Pendaftaran Tanah.

Penelitian ini adalah penelitian hukum normatif. Teknik pengumpulan data dilakukan melalui, Penelitian Kepustakaan (*library research*) menggunakan data sekunder dengan cara mengkaji bahan hukum primer berupa peraturan perundang-undangan yang berlaku dan bahan hukum sekunder yang berupa karya-karya ilmiah dari para sarjana yang terdapat dalam literatur-literatur, khususnya yang ada relevansinya dengan permasalahan yang dibahas dan dengan menggunakan metode analisis isi (*content analisis*), terhadap data kemudian dikonstruksikan dalam suatu kesimpulan.

PEMBAHASAN

A. Hak Atas Tanah

Tanah merupakan salah satu kebutuhan manusia yang sangat *absolute* dan vital. Artinya kehidupan manusia di dunia tidak dapat dipisahkan dengan tanah, bahkan secara ekstrim bahwa manusia tidak bisa hidup tanpa adanya tanah. Kebutuhan tersebut adalah logis karena tanah merupakan tempat untuk mencari dan tempat pemberi makan, tempat manusia dilahirkan, tempat manusia dimakamkan, dan tempat arwah leluhurnya, sehingga selalu ada pasangan antara manusia dan tanah dan antara

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

masyarakat dengan tanah. Secara religius dikatakan bahwa manusia adalah berasal dari tanah sehingga mereka kelak akan kembali kepada tanah.

Menurut A. P. Parlindungan. Dalam filsafat jawa dikatakan bahwa kebutuhan pokok manusia terkait dengan, *sandang* (pakaian), diperoleh dari tanah yang menghasilkan tanaman tertentu untuk membuat kain sebagai penutup badan manusia untuk melindungi dari hawa dan hujan serta untuk memenuhi kebutuhan estetika manusia berupa berbagai mode dan ciri khas pakaian dari berbagai suku bangsa di dunia *pangan* (makanan), dapat diperoleh dari bercocok tanam yang hasilnya dikonsumsi oleh manusia itu sendiri. dan *papan* (tempat tinggal), juga menggunakan tanah untuk areal tertentu seperti mendirikan bangunan sebagai tempat tinggal manusia guna melindungi diri dan keturunannya.⁴

Adapun hak atas tanah menurut UUPA, antara lain sebagai berikut :

1. Hak Milik

Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengingat fungsi sosial. Turun-temurun menunjukkan bahwa hak tersebut dapat berlangsung terus selama pemilik masih hidup dan jika dia meninggal dunia, hak

tersebut dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya.

Terkuat menunjukkan bahwa kedudukan hak itu paling kuat jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, karena terdaftar dan pemilik hak diberi tanda bukti hak (sertifikat), sehingga mudah dipertahankan terhadap pihak lain. Di samping itu, jangka waktu pemilikannya tidak terbatas.⁵

Terpenuh menunjukkan bahwa hak itu memberikan kepada pemiliknya wewenang paling luas, jika dibandingkan dengan hak-hak atas tanah lainnya, tidak berinduk pada hak atas tanah lain, dan peruntukannya tidak terbatas selama tidak ada pembatasan dari penguasa. Ini menunjukkan bahwa hak milik mempunyai fungsi sosial. Sifat-sifat seperti ini tidak ada pada hak-hak atas tanah lainnya.

Menurut ketentuan Pasal 21 ayat (1) UUPA, hanya warga Negara Indonesia yang dapat mempunyai hak milik atas tanah. Apabila ketentuan ini dihubungkan dengan Pasal 21 ayat (4) UUPA, maka hak milik hanya dapat dipunyai oleh warga Negara Indonesia yang memiliki kewarganegaraan tunggal karena warga Negara yang memiliki

⁴ A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun* (Bandung: Mandar Maju, 2001).

⁵ Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*.

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

kewarganegaraan rangkap statusnya disamakan dengan warga Negara asing, sehingga dia tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah. Baginya berlaku ketentuan Pasal 21 ayat (3) UUPA. Di samping syarat tersebut, khusus untuk tanah pertanian juga harus dipenuhi ketentuan land reform mengenai batas maksimum luas tanah pertanian.

Pada dasarnya, badan hukum tidak dapat mempunyai hak milik atas tanah, alasannya adalah sebagai berikut:

- a. Untuk keperluan usahanya, badan hukum tidak mutlak memerlukan hak milik.
- b. Agar dapat dicegah usaha-usaha yang bermaksud menghindari ketentuan batas maksimum luas tanah seperti yang ditentukan dalam Pasal 17 UUPA.
- c. Warga Negara asing dengan badan hukum itu dapat menguasai tanah hak milik.
- d. Jika badan hukum ekonomi kuat dibolehkan mempunyai hak milik atas tanah, maka dikhawatirkan hak milik rakyat banyak akan jatuh ke dalam kekuasaan badan hukum itu.⁶

2. Hak Guna Usaha

Hak guna usaha adalah hak untuk mengusahakan tanah yang dikuasai oleh Negara dalam jangka waktu tertentu guna perusahaan pertanian atau peternakan. Hak guna usaha memberi

wewenang kepada yang berhak untuk mempergunakan tanah haknya itu tetapi dalam lingkup terbatas, yaitu hanya untuk perusahaan pertanian, perikanan, atau peternakan. Menurut ketentuan Pasal 29 UUPA, jangka waktu paling lama 25 tahun, dan untuk perusahaan yang memerlukan waktu yang lebih lama dapat diberikan paling lama 35 tahun.

Boedi Harsono, menginventarisasi ciri-ciri hak guna usaha sebagai berikut:

- a. Hak yang harus didaftarkan;
- b. dapat beralih karena pewarisan;
- c. mempunyai jangka waktu terbatas;
- d. dapat dijadikan jamunan hutang;
- e. dapat dialihkan kepada pihak lain;
- f. dapat dilepaskan menjadi tanah Negara.⁷

3. Hak Guna Bangunan

Hak guna bangunan dapat diberikan atas tanah Negara atau tanah milik perseorangan. Oleh karena itu, hak guna bangunan dapat terjadi karena, penetapan pemerintah. Jangka waktu hak guna bangunan adalah 30 tahun yang dapat diperpanjang paling lama 20 tahun atas permintaan yang bersangkutan dengan mengingat keperluan dan keadaan bangunannya.

Dalam hak-hak guna bangunan atas tanah milik perseorangan, perlu

⁶ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah* (Jakarta: Prenada Mulia, 2004).

⁷ Boedi Harsono, 2003, *Hukum Agraria Sejarah dan Isi* (Jakarta: Djembatan, 2003)

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

diingat bahwa perjanjian antara pemilik tanah dan pihak yang akan memperoleh hak harus dibuat secara otentik. Menurut Pasal 19 PP Nomor 10 Tahun 1961, hak guna bangunan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat di hadapan PPAT. Adapun yang dapat mempunyai hak guna bangunan adalah: warga Negara Indonesia; dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia.

4. Hak Pakai

Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan memungut hasil tanah yang dikuasai langsung langsung oleh Negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang atau dalam perjanjian dengan pemilik tanah yang bukan perjanjian sewa-menyewa atau perjanjian pengolahan tanah, asal segala sesuatunya tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan undang-undang ini. Menurut ketentuan Pasal 41 ayat (2) UUPA, jangka waktu hak pakai dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

- (1) selama jangka waktu tertentu;
- (2) selama tanahnya dipergunakan untuk keperluan tertentu, misalnya

peribadatan atau kedutaan Negara lain.

Jangka waktu hak pakai yang diberikan kepada perseorangan atau badan hukum biasanya 10 (sepuluh) tahun dan wewenangnya terbatas.

5. Hak Sewa

Hak sewa adalah hak yang memberi wewenang untuk menggunakan tanah milik orang lain dengan membayar kepada pemiliknya sejumlah uang sebagai sewanya. UUPA membedakan hak sewa atas tanah menjadi dua macam, yaitu:

- a. Hak sewa untuk bangunan;
- b. Hak sewa untuk tanah pertanian.
- a. Badan Hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia.

6. Hak Pengelolaan

Menurut ketentuan Pasal 3 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 tahun 1974, hak pengelolaan adalah hak atas tanah yang memberi wewenang kepada pemegangnya untuk :

- a. Merencanakan peruntukan dan penggunaan tanah yang bersangkutan;
- b. Menggunakan tanah yang bersangkutan untuk keperluan pelaksanaan usaha;
- c. Menyerahkan bagian tanah yang bersangkutan kepada pihak ketiga

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

dengan hak pakai untuk jangka waktu 6 tahun;

d. Menerima uang pemasukan/ganti kerugian dan uang wajib tahunan.

B. Pendaftaran Hak Atas Tanah

Setiap hak atas tanah di Indonesia wajib didaftarkan hal ini terdapat pada pasal 19 ayat (1) undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 atau disebut undang-undang pokok agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa 'untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dalam PP'. Dari ketentuan ini dapat diketahui bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan oleh pemerintah untuk menjamin kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah yang ada diseluruh wilayah Negara Republik Indonesia. Kepastian hukum terhadap hak atas tanah ditandai dengan adanya sertifikat sebagai alat bukti kepemilikan tanah.

Menurut Budi Harsono pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus-menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data

yuridis, dalam bentuk dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.⁸

Tujuan pendaftaran tanah sebagaimana diatur dalam UUPA dan PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah. Kepastian dan perlindungan hukum dibuktikan dengan adanya alat bukti yang dihasilkan dari proses pendaftaran yang berupa Buku Tanah dan Sertifikat Tanah yang terdiri atas Salinan buku Tanah dan Surat Ukur. Sertifikat hak milik atas tanah merupakan alat pembuktian yang kuat sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 Ayat (1) huruf C, Pasal 23 Ayat (2), pasal 32 Ayat (2), dan pasal 38 ayat (2) UUPA. Sertifikat hak atas tanah merupakan tanda bukti yang kuat dan bukan merupakan bukti yang mutlak.

Data dan keterangan yang tercantum dalam sertifikat tanah mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima sebagai keterangan yang benar

⁸ Boedi Harsono

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

selama dan sepanjang tidak ada alat pembuktian yang membuktikan sebaliknya.⁹ Dalam sistim pendaftaran tanah ini Negara menjamin kebenaran data yang disajikan dalam buku tanah dan sertifikat hak atas tanah. Sedang sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah tidak dapat dibatalkan, mengingat data dan keterangan yang tercantum didalamnya dianggap telah pasti dan benar.

Sistem pendaftaran tanah pada asas hukum yang dianut tersebut dalam mengalihkan hak atas tanah. Terdapat dua macam asas hukum, yaitu:

1. Asas itikad baik.

Menurut asas ini, orang yang memperoleh suatu hak atas tanah dengan itikad baik, maka dia akan tetap menjadi pemegang hak yang sah menurut hukum. Asas ini bertujuan melindungi orang betitikad baik.

2. Asas nemo plus iuris.

Asas ini menyebutkan hanya orang yang tidak dapat mengalihkan hak melebihi dari hak yang ada padanya.

Hal ini berarti bahwa pengalihan hak

oleh orang yang tidak berhak adalah tidak diperbolehkan dan batal demi hukum. Asas ini bertujuan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya.

Dalam sistem pendaftaran positif, daftar umum yang terdapat pada alat bukti hak mempunyai kekuatan bukti mutlak, sehingga orang yang terdaftar pada alat bukti sertifikat hak milik atas tanah adalah pemegang hak yang sah menurut hukum tanpa bisa diganggu gugat lagi oleh pihak lain.

Dalam sistem pendaftaran negatif, dimana daftar umum yang berisi data dan informasi tentang hak atas tanah tidak mempunyai kekuatan hukum sehingga terdaptarnya seseorang dalam daftar umum bukan merupakan bukti yang mutlak bahwa orang yang terdaftar adalah benar-benar berhak atas hak yang telah didaftarkan.

C. Fungsi dan Tugas PPAT

Menurut Pasal 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 ditentukan bahwa: PPAT bertugas sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu berupa akta pemindahan dan pembebasan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah

⁹ Arie S. Hutagalung, "Penerapan Lembaga Rechtsverweking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah," *Majalah Hukum dan Pembangunan*, Nomor 4 Edisi Oktober-Desember (2000): 328.

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan.

Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan PPAT telah ditentukan bahwa, tugas pokok kewajibannya yaitu :

1. Tugas PPAT

- (1) PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.
- (2) Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Jual beli;
 - b. Tukar menukar;
 - c. Hibah;
 - d. Pemasukan dalam perusahaan;
 - 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.

2. Tanggung Jawab PPAT

Menurut penjelasan Pasal 39 ayat

(1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tanggung jawab PPAT, harus menjamin kebenaran dalam :

a. Membuat akta yang berfungsi sebagai :

- 1) Bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
- 2) Dasar bagi pendaftaran perubahan pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

b. Pembuatan Akta

Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.

c. Memeriksa syarat-syarat sah perbuatan hukum yang bersangkutan dan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

3. Akta PPAT

Menurut ketentuan Pasal 1 ayat

(4) PP Nomor 37 Tahun 1998 disebutkan, bahwa : Akta PPAT adalah akta yang dibuat sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun. Mengenai akta ini dibedakan menjadi dua :

a. Akta outentik

Akta outentik adalah surat-surat mengenai suatu perbuatan hukum yang dibuat oleh pejabat umum yang berfungsi sebagai pembuktian yang sempurna, Menurut ketentuan Pasal 1868 KUHPerdara : "Akta outentik" adalah akta yang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang membuat ditempatnya, dan akta itu dibuat menurut bentuk yang ditetapkan Undang-undang.

b. Akta di bawah tangan

"*Onder Hand*" Akta di bawah tangan, yaitu akta yang dibuat antara pihak satu dengan pihak lain tanpa melalui seorang pejabat. Artinya, akta tersebut dibuat sendiri atas kesepakatan kedua belah pihak.¹⁰

¹⁰ Kardino, *Peraturan jabatan PPAT* (Jakarta: Djambatan, 2000).

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

D. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah

Pendaftaran tanah menurut Pasal 1 butir (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian surat, tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya.

Penadaftaran tanah untuk pertama kali adalah pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah tanah yang belum didaftar, dengan kata lain pendaftaran tanah tersebut bersifat murni atau perdana. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dapat dilakukan secara sistematis dan dapat juga dilakukan secara sporadis.

Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk pertama kali diatur dalam Pasal 13 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menentukan :

1. Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran

tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadis;

2. Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh menteri;
3. Dalam suatu desa/kelurahan belum ditetapkan sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis sebagaimana dimaksud ayat (2), pendaftarannya dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sporadis;
4. Pendaftaran tanah secara sporadis dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan.

Pada dasarnya pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Badan Pertanahan Nasional dibantu PPAT dalam mencapai salah satu tujuan pendaftaran tanah sebagaimana yang ditetapkan dalam Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :

1. Dengan dilaksanakan pendaftaran tanah akan tercapai kepastian hukum dan perlindungan hukum baik bagi subyek maupun obyek;
2. Untuk penyediaan informasi;
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan;

Dalam rangka untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka kepada pemegang hak atas

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

tanah yang bersangkutan diberikan sertifikat atas tanah, sedangkan untuk melaksanakan fungsi informasi, data yang berkaitan dengan aspek fisik dan yuridis dari bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar, dinyatakan terbukti untuk umum (asas *publitas*), sementara dalam hal mencapai tujuan tertib administrasi pertanahan, maka setiap bidang tanah, termasuk peralihan, pembebanan dan hapusnya hak atas tanah, dan hak milik satuan rumah susun wajib didaftar.

E. Akibat Hukum Apabila Hak Atas Tanah Tidak Didaftarkan di kantor Pertanahan

Untuk melaksanakan pembangunan Nasional di Indonesia masalah pertanahan memerlukan perhatian dan penanganan yang khusus dari berbagai pihak. Untuk mengatasi hal tersebut di atas, maka diperlukan adanya pendaftaran tanah, sebagaimana yang diatur dalam PP Nomor 10 Tahun 1961 Juncto PP Nomor 24 Tahun 1997.

Adapun pentingnya diadakan pendaftaran tanah ialah ” untuk memperoleh alat pembuktian yang kuat tentang sahnya perbuatan hukum

mengenai tanah ”.¹¹ Adapun pendaftaran tanah yang dimaksud meliputi hal-hal berikut :

- a. Pengukuran, pemetaan dan pembukuan tanah yang menghasilkan peta-peta pendaftaran, dan surat-surat ukur. Dari peta pendaftaran dan surat ukur dapat diperoleh kepastian mengenai letak, batas dan luas tanah yang bersangkutan. (Pasal 3 huruf a PP Nomor 24 Tahun 1997).
- b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut termasuk, beban-beban lainnya yang membebani hak-hak atas tanah yang didaftarkan itu. Selain mengenai status dari pada tanahnya, pendaftaran tanah ini memberikan keterangan tentang subjek dari pada haknya, siapa yang berhak atas tanah yang bersangkutan ini mengenai apa yang disebut asas *Open Barheid*.
- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, menurut Pasal 19 Ayat (2) berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

¹¹ Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum* (Jakarta: CV. Rajawali Pers, 2001).

Berdasarkan Pasal 9 PP Nomor 24 Tahun 1997, objek pendaftaran tanah meliputi :

- a. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan dan hak pakai;
- b. Tanah hak pengelolaan;
- c. Tanah wakaf;
- d. Hak milik atas satuan rumah susun;
- e. Hak tanggungan;
- f. Tanah negara.

Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Hak atas Tanah ditentukan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan asas sederhana, aman, terjangkau, mutakhir dan terbuka. Tujuan pendaftaran tanah seperti yang dinyatakan dalam Pasal 3 huruf a PP Nomor 24 Tahun 1997 adalah Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang hak atas tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Kemudian dalam Pasal 3 huruf b PP Nomor 24 Tahun 1997

dinyatakan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang kedua adalah Untuk menyediakan Informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah, agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengandakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.

Dengan demikian, bahwa sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat dan bahwa tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan. Sifat pembuktian sertifikat sebagai tanda bukti hak dimuat dalam pasal 32 PP Nomor 24 Tahun 1997, yaitu:

- 1 Sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis yang sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.
- 2 Dalam suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah atas nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah dengan itikad baik dan secara nyata

menguasai tanah, pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah tersebut tidak bias lagi menuntu pelaksanaan hak apabila dalam waktu 5 tahun sejak diterbitkan sertifikat tidak dapat mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan.

Berdasarkan ketentuan pasal 32 Ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 sistem publikasi pendafaran tanah yang dianut adalah sistem publikasi yang negatif, yaitu sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang bersifat mutlak. Hal ini berarti bahwa data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat mempunyai kekuatan hukum dan harus diterima hakim sebagai keterangan yang benar selama dan sepanjang tidak ada alat bukti lain yang membuktikan bahwa ada hak orang lain diatas tanah tersebut.

Dengan demikian tanah sudah bersertifikat adalah merupakan alat pembuktian yang kuat selanjutnya tujuan pendaftaran tanah yang diselenggarakan adalah dalam rangka memberikan jaminan kepastian hukun dibidang pertanahan.

KESIMPULAN DAN REKOMENDASI

Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, berperan sebagai pejabat umum pembuat akta tanah membantu pemerintah melalui kantor Pertanahan dalam mencapai salah satu tujuan pendaftaran tanah, yaitu tercapai kepastian hukum dan perlindungan hukum baik bagi subyek maupun obyek, untuk penyediaan informasi serta untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Akibat hukum apabila hak atas tanah tidak didaftarkan di kantor Pertanahan, maka pemegang hak atas tanah tidak akan memperoleh sertifikat hak atas tanah, dimana sertifikat merupakan alat pembuktian yang kuat untuk memberikan jaminan kepastian hukun dibidang pertanahan.

Kepada Pihak PPAT, kiranya dapat melaksanakan tugas sebaik mungkin dalam mendorong lebih banyak lagi masyarakat sadar akan melaksanakan pendaftaran hak atas tanah yang dikuasainya melalui kantor Pertanahan setempat agar dapat perlindungan hukum atas hak tanahnya.

Abuyazid Bustomi, Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah, Halaman 168-182

DAFTAR PUSTAKA

- Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta: Sinar Grafika, 2007.
- A. P. Parlindungan, *Komentar Atas Undang-undang Perumahan dan Pemukiman dan Undang-undang Rumah Susun*, Bandung: Mandar Maju, 2001.
- Arie S. Hutagalung, "Penerapan Lembaga Rechtsverweking Untuk Mengatasi Kelemahan Sistem Publikasi Negatif Dalam Pendaftaran Tanah," *Majalah Hukum dan Pembangunan*, Nomor 4 Edisi Oktober-Desember (2000).
- Bachtiar Effendi, *Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah*, Bandung: Alumni, 1998.
- Boedi Harsono, *Hukum Agraria Sejarah dan Isi*, Jakarta: Djambatan, 2003.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Radjawali, 1998.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta: Radjawali, 2001.
- Kardino, *Peraturan jabatan PPAT*, Jakarta: Djambatan, 2000.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Hak-hak Atas Tanah*, Jakarta: Prenada Mulia, 2004.
- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Hak Atas Tanah.