



TESIS

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH**

**THE PRINCIPLES OF LEGAL CERTAINTY ON PPAT AUTHORITIES IN THE
REGISTRATION IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS**

OLEH :

ABDUL HALIM, S.H

NIM. 160720201027

KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI

UNIVERSITAS JEMBER

FAKULTAS HUKUM

MAGISTER KENOTARIATAN

2018

TESIS

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH**

**THE PRINCIPLES OF LEGAL CERTAINTY ON PPAT AUTHORITIES IN THE
REGISTRATION IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS**

OLEH :

ABDUL HALIM, S.H

NIM. 160720201027

**KEMENTERIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN**

2018

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH**

**THE PRINCIPLES OF LEGAL CERTAINTY ON PPAT AUTHORITIES IN THE
REGISTRATION IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS**

TESIS

Untuk memperoleh Gelar Magister dalam Program Kenotariatan
Pada Program Pascasarjana Universitas Jember

OLEH :

ABDUL HALIM, S.H

NIM. 160720201027

**KEMENTRIAN RISET, TEKNOLOGI DAN PENDIDIKAN TINGGI
UNIVERSITAS JEMBER
FAKULTAS HUKUM
MAGISTER KENOTARIATAN
2018**

PERSETUJUAN

TESIS INI TELAH DISETUJUI
TANGGAL.....

Oleh :

Dosen Pembimbing Utama,

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum. CN.
NIP. 19630308 198802 1 001

Dosen Pembimbing Anggota,

Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.
NIP. 19691230 199903 1 001

Mengetahui,

Ketua Program Studi Magister Kenotariatan
Program Pascasarjana Universitas Jember

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum. CN.
NIP. 19630308 198802 1 001

PENGESAHAN

Tesis dengan judul :

**PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN
HAK ATAS TANAH**

**THE PRINCIPLES OF LEGAL CERTAINTY ON PPAT AUTHORITIES IN THE
REGISTRATION IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS**

Oleh :

ABDUL HALIM, S.H

NIM. 160720201027

Dosen Pembimbing Utama,

Dosen Pembimbing Anggota,

Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum. CN.

NIP. 19630308 198802 1 001

Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.

NIP. 19691230 199903 1 001

Mengesahkan,
Kementerian Pendidikan dan Kebudayaan
Universitas Jember
Fakultas Hukum
Dekan

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.

19740922 199903 1 003

PENETAPAN PANITIA PENGUJI

Dipertahankan dihadapan Panitia Penguji pada :

Hari : Senin
Tanggal : 04
Bulan : Juni
Tahun : 2018

Diterima oleh Panitia Penguji Fakultas Hukum Universitas Jember,

Ketua,

Sekretaris,

Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H.
NIP. 19480428 198503 2 001

Dr. Nurul Ghufron, S.H., M.H.
NIP. 19740922 199903 1 003

ANGGOTA PANITIA PENGUJI :

1. **Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si.** (.....)
NIP. 19570105 198603 1 002
2. **Prof. Dr. M. Khoidin, S.H., M.Hum. CN.** (.....)
NIP. 19630308 198802 1 001
3. **Dr. Aries Harianto, S.H., M.H.** (.....)
NIP. 19691230 199903 1 001

PERNYATAAN ORISINALITAS TESIS

Dengan ini saya menyatakan bahwa:

1. Tesis ini adalah asli dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan gelar akademik (Magister Kenotariatan), baik di Universitas Jember maupun di perguruan tinggi lain.
2. Tesis ini merupakan hasil dari gagasan, ide, pemikiran, dan penelitian saya sendiri, tanpa bantuan pihak lain, kecuali arahan dari Tim Pembimbing.
3. Dalam Tesis ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah ditulis atau dipublikasikan orang lain, kecuali yang secara tertulis dikutip dalam naskah ini dan disebutkan dalam sumber kutipan maupun daftar pustaka.
4. Apabila ternyata dalam naskah tesis ini dapat dibuktikan adanya unsur-unsur jiplakan, maka saya bersedia menerima sanksi akademik maupun saksi lainnya yang berlaku di lingkungan Universitas Jember.

Jember, 22 Maret 2018

Yang membuat pernyataan,

ABDUL HALIM, S.H

NIM. 160720201027

KATA PENGANTAR

Syukur Alhamdulillah, segala Puja dan Puji syukur Penulis panjatkan kepada Allah Ta'ala, Yang Maha Pengasih Lagi Maha Penyayang atas segala Rahmat, Petunjuk, serta Hidayah yang telah diberikan, sehingga penulis dapat menyelesaikan tesis dengan judul: **Prinsip Kepastian Hukum Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah**; Penulisan tesis ini merupakan tugas akhir sebagai syarat untuk menyelesaikan Program Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Jember serta mencapai gelar Magister Kenotariatan periode tahun 2018.

Pada kesempatan ini mengucapkan terima kasih kepada pihak-pihak yang telah banyak membantu dan memberikan dukungan dalam penulisan skripsi ini, antara lain :

1. Drs. Moh. Hasan, M.Sc. Ph. D., selaku Rektor Universitas Jember.
2. Dr. Nurul Ghufroon, SH., M.Hum., selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Jember dan Sekretaris Penguji yang telah membimbing dan bersedia menyisihkan waktu tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis.
3. Prof. Dr. H. M. Khoidin, S.H., M.Hum., CN., selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember; dan Dosen Pembimbing Utama atas bimbingan, petunjuk, arahan dan motivasinya serta telah mengajari Penulis untuk bertanggung jawab.
4. Prof. Dr. Herowati Poesoko, S.H., M.H., selaku Dosen Ketua Penguji yang telah membimbing dan bersedia menyisihkan waktu untuk berdiskusi tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis.
5. Dr. Aries Harianto., S.H., M.H. Selaku Dosen Pembimbing Anggota Sekaligus Dosen Pembimbing Akademik penulis yang dengan penuh perhatian dalam memberi kesempatan, dorongan, saran, serta kepercayaan dalam penyelesaian tesis.

6. Prof. Dr. Dominikus Rato, S.H., M.Si. selaku Penguji yang telah membimbing dan bersedia menyisihkan waktu untuk berdiskusi tentang langkah-langkah yang harus ditempuh demi penyempurnaan tesis.
7. Para Guru Besar dan Dosen Fakultas Hukum Universitas Jember yang telah memberikan ilmu pengetahuan dan arahan pemikiran ilmiah kepada Penulis.
8. Seluruh Civitas Akademika Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember atas segala bantuan.
9. Ayahanda tercinta Hasan Bayakub Rahimahullah dan Ibunda tercinta Fathimah (Limun) Maziun Rahimahallah.
10. Istriku tercinta Safirah Balafif.
11. Anak-anakku tercinta Hasan Bayakub, Fathimah Bayakub (Imoenku), Husain Bayakub, Hasyim Bayakub. Semoga Allah Ta'ala menjaga mereka.
12. Teman-teman dan Sahabat penulis pada Program Pascasarjana Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Jember; semua angkatan 2016 yang penulis cintai.

Semoga amal baik semuanya mendapatkan balasan setimpal oleh Allah

Jember, 22 Maret 2018

Penulis,

ABDUL HALIM, S.H

NIM. 160720201027

MOTTO

“Niscaya Allah akan mengangkat (derajat) orang-orang yang beriman diantaramu dan orang-orang yang diberi ilmu beberapa derajat”¹

(Al Mujadalah :11)



¹ Departemen Agama RI, 2009, *Alqur'an dan Terjemah Special For Women*” Bandung:Sygma Exagrafika hlm. 43

PERSEMBAHAN

Dengan mengucapkan puji syukur atas rahmat Allah Ta'ala, penulis persembahkan Tesis ini untuk:

1. Ayahanda tercinta Hasan Bayakub Rahimahullah dan Ibunda tercinta Fathimah (Limun) Maziun Rahimahallah.
2. Istriku tercinta Safirah Balafif dan anak-anakku tersayang Hasan Bayakub, Fathimah Bayakub, Husain Bayakub, Hasyim Bayakub. Semoga Allah Ta'ala menjaga mereka.
3. Alamamater tercinta Fakultas Hukum Universitas Jember, yang mana penulis menimba ilmu sejak tahun 1993.

RINGKASAN

PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH

Pentingnya tanah dalam rangka pembangunan bagi pemenuhan berbagai keperluan semakin meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan pendukung berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan terutama tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya.

Kegiatan pendaftaran tanah serta pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangatlah penting keterlibatan pejabat pembuat akta tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menjalankan fungsi dan tugasnya yang berhubungan dengan pendaftaran tanah tidak terlepas dari adanya hubungan simbiosis mutualisme dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sehubungan dengan pelaksanaan tugas pokok PPAT (membuat akta), maka berdasarkan Pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa dalam tugasnya membuat akta, harus dilaksanakan di kantor PPAT yang bersangkutan dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku dalam perbuatan hukum tersebut.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu melaksanakan sebagian dari kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu daerah kerjanya. Sebagaimana yang diatur dalam Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997.

Permasalahan yang akan diteliti dalam tesis ini meliputi penelitian tentang makna “dibantu” oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan, kemudian akan meneliti apakah kewenangan PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah sama dengan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan menurut prinsip Kepastian Hukum, serta meneliti pengaturan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan pendaftaran hak atas tanah dimasa depan.

Tipe penelitian dalam tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Pendekatan penelitian yang digunakan dalam tesis ini adalah pendekatan Undang-Undang dan pendekatan konseptual. Sumber bahan hukum yang digunakan dalam

penulisan tesis ini dalam rangka untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi diperlukan sumber bahan hukum primer dan skunder.

Berdasarkan Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, kepala Kantor Pertanahan/Kota dibantu PPAT dan pejabat lain. Kata “dibantu” yang terdapat pada Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 adalah dalam rangka pembuatan akta otentik. Kewenangan PPAT dalam peralihan pendaftaran hak atas tanah adalah kewenangan yang dimiliki yang telah diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Perbedaan kewenangan PPAT dalam pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah yaitu tidak wajib mendaftarkan sedangkan Pendaftaran Akta Pemberian Hak Tanggungan PPAT wajib mendaftarkan akta APHT ke Kantor Pertanahan sesuai UUHT pasal 13 ayat (2). Penjelasan akan sebuah undang-undang harus jelas agar tidak terjadi multitafsir dalam pemahaman dan pelaksanaannya.

Saran yang bisa diberikan adalah diharapkan kepada pemerintah untuk mempertegas dan memperjelas makna dari Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 tahun 1997 kaitannya tentang makna “dibantu” oleh PPAT yang ditugaskan untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran peralihan hak atas tanah. Pentingnya memberikan pengetahuan mengenai proses kegiatan peralihan pendaftaran hak atas tanah kepada masyarakat agar bisa memahami prosedur dan proses kegiatan peralihan pendaftaran hak atas tanah.

SUMMARY

**THE PRINCIPLES OF LEGAL CERTAINTY ON PPAT AUTHORITIES IN THE
REGISTRATION IN THE TRANSFER OF LAND RIGHTS**





DAFTAR ISI

	Halaman
SAMPUL DEPAN	i
SAMPUL DALAM.....	ii
PRASYARAT GELAR MAGISTER	iii
PERSETUJUAN	iv
PENETAPAN PANITIA PENGUJI	v
PERNYATAAN ORISINALITAS	vi
KATA PENGANTAR	vii
MOTTO	ix
PERSEMBAHAN.....	x
RINGKASAN	xi
SUMMARY	xiii
DAFTAR ISI.....	xiv
BAB I PENDAHULUAN	1
1.1. Latar Belakang	1
1.2. Rumusan Masalah	10
1.3. Tujuan Penelitian	10
1.4. Manfaat Penelitian	11
1.5. Orisinalitas	11
1.6 Metode Penelitian.....	17
1.6.1 Tipe Penelitian.....	18
1.6.2 Pendekatan Penelitian	18
1.6.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum	19
1.6.4 Prosedur Pengumpulan Bahan Hukum	20
1.6.5 Analisis Bahan Hukum.....	21
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	22
2.1 Teori Kewenangan	22
2.2 Prinsip Preverensi	24
2.3 Konsep Tujuan Hukum	27
2.4 Konsep Tanah.....	34

2.5	Pejabat Pembuat Akta Tanah	35
2.6	Badan Pertanahan Nasional.....	45
2.7	Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.....	49
BAB III	KERANGKA KONSEPTUAL	54
BAB IV	PEMBAHASAN.....	57
4.1	Makna ‘dibantu’ oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah oleh Kantor Pertanahan	57
4.2	Kewenangan PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan menurut prinsip Kepastian Hukum	78
4.3	Konsep Pengaturan kedepan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah berdasarkan Prinsip Kepastian Hukum	99
BAB V	PENUTUP	104
5.1	Kesimpulan	104
5.2	Saran.....	106
DAFTAR PUSTAKA	108

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu sumber penghidupan dan mata pencaharian bagi manusia dan masyarakat sehingga menjadi kebutuhan manusia yang paling mendasar, dengan keyakinan betapa sangat dihargai dan bermanfaat tanah untuk kehidupan manusia, bahkan tanah dan manusia tidak dapat dipisahkan. Manusia hidup dan berkembang serta melakukan aktivitas di atas tanah sehingga setiap saat manusia berhubungan dengan tanah.

Pentingnya tanah dalam rangka pembangunan bagi pemenuhan berbagai keperluan semakin meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu akan meningkat pula kebutuhan pendukung berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan terutama tersedianya perangkat hukum tertulis, lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Menghadapi kasus kasus konkrit diperlukan juga terselenggaranya pendaftaran tanah yang memungkinkan bagi para pemegang hak atas tanah untuk dengan mudah membuktikan haknya.

Masalah-masalah yang berkaitan dengan tanah dari hari ke hari menunjukkan kecenderungan semakin kompleks. Hal ini dapat dimaklumi sebagai konsekwensi logis dari suatu proses pembangunan yang terus meningkat, disamping makin beragamnya kepentingan masyarakat dari berbagai sektor yang memerlukan tersedianya tanah.

Hak-hak atas tanah mempunyai peran penting dalam kehidupan manusia. Sebagai akibat dari semakin padatnya penduduk akan menambah pentingnya kedudukan hak-hak atas tanah bagi pemiliknya. Guna terciptanya jaminan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah, (siapa pemiliknya, ada / tidak beban di atasnya) dan kepastian mengenai obyeknya, yaitu letaknya, batas-batasnya dan luasnya serta ada atau tidaknya bangunan, tanaman di atasnya.²

Pemberian jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan, pertama-tama memerlukan tersedianya perangkat hukum tertulis lengkap dan jelas yang dilaksanakan secara konsisten sesuai dengan jiwa dan isi ketentuannya. Setiap hak atas tanah yang telah didaftarkan, akan diterbitkan sertifikat oleh Kantor Pertanahan yang berada di setiap daerah Kabupaten/Kota. Kekuatan hukum sertifikat merupakan alat bukti yang kuat, selama tidak dibuktikan sebaliknya. Data fisik dan data yuridis yang tercantum dalam sertifikat harus diterima sebagai data yang benar sepanjang data yang tercantum dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.

Untuk mengatur tanah-tanah yang ada di Indonesia ini, pemerintah telah mengeluarkan Undang-Undang yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) yang dikeluarkan pada tanggal 24 September 1960. Ketentuan lebih lanjut mengenai Undang-Undang Pokok Agraria ini diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) disebutkan:

² Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Perturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung, hlm. 5

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan 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.

Pendaftaran tanah akan membawa akibat diberikannya surat tanda bukti hak atas tanah yang umum disebut dengan Sertifikat tanah kepada pihak yang bersangkutan dan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat terhadap Hak Atas Tanah yang dipegangnya itu. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, ketentuan Pasal 32 ayat (2):

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan secara sah atas nama orang atau Badan Hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara sah nyata menguasainya, maka tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya Sertifikat tersebut”.

Pendaftaran tanah diatas dengan peraturan pemerintah nomor 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran tanah kemudian disempurnakan dengan peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah sebagaimana disebut oleh Pasal 1 ayat (1), adalah sebagai berikut :

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

Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak atas tanah ini sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (2) sub b UUPA, merupakan sebagian dari tugas dan wewenang Pemerintah di bidang pendaftaran tanah. Di bidang ini, Pendaftaran Hak dan Pendaftaran Peralihan Hak dapat dibedakan 2 tugas, yaitu³:

1. Pendaftaran Hak atas Tanah, adalah pendaftaran hak untuk pertama kalinya atau pembukuan suatu hak atas tanah dalam daftar buku tanah.
2. Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah.

Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah, dilaksanakan oleh PPAT, sesuai dengan ketentuan tentang Peraturan Jabatan PPAT yakni Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedemikian pentingnya akta yang dibuat oleh PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah, maka pendaftaran peralihan hak atas tanah, kecuali pendaftaran peralihan hak melalui lelang hanya dapat dilakukan apabila dapat dibuktikan bahwa pendaftaran peralihan hak tersebut didasarkan pada akta yang dibuat oleh PPAT. Hal ini ditegaskan oleh Pasal 37 ayat (1) dan ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, yang berbunyi sebagai berikut:

“(1) Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan antara perorangan

³ Ali Achmad Chomsah, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, hlm. 37.

warga Negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftar pemindahan yang bersangkutan.”

Adapun tujuan dari pendaftaran tanah menurut PP Nomor 24 Tahun 1997

adalah :

1. Untuk memberikan kepastian hukum kepada penegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan pembuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah serta pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya ke Badan Pertanahan Nasional (BPN) sangatlah penting keterlibatan pejabat pembuat akta tanah. Badan Pertanahan Nasional (BPN) dalam menjalankan fungsi dan tugasnya yang berhubungan dengan pendaftaran tanah tidak terlepas dari adanya hubungan simbiosis mutualisme dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal tersebut dapat dipahami karena masalah pertanahan menyangkut dua sisi kepentingan, yaitu kepentingan pemerintah untuk melakukan regulasi terhadap kegiatan tertentu yang dilakukan oleh masyarakat agar sesuai dengan perencanaan, kondisi dan kebutuhan pemerintah, sedangkan di sisi lain adalah kepentingan kebutuhan masyarakat untuk memperoleh kepastian hukum hak-hak atas tanahnya.⁴

⁴ Maria S.W. Sumardjono, 1982, *Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Hukum Agraria*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta, hlm 13

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan PPAT disebutkan bahwa:

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satu rumah susun.”

Kemudian di sebutkan pula dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No.4 Tahun 1996 tentang hak tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa :

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan hak tanggungan menurut peraturan yang berlaku.”

Akta yang dibuat oleh PPAT adalah Akta Otentik yang dapat di pertanggung jawabkan keotentikannya. Dimaksud akta otentik menurut Pasal 1868 yaitu suatu akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh undang- undang, dibuat oleh atau dihadapan pegawai-pegawai umum yang berkuasa untuk itu di tempat dimana akta dibuatnya. Ini berarti bahwa jika terjadi suatu masalah atas akta PPAT tersebut Pengadilan tidak perlu memeriksa kebenaran isi dari akta tanah tersebut, ataupun tanggal ditandatanganinya dan demikian pula keabsahan dari tanda tangan dari pihak-pihak.

Berdasarkan Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 yang merupakan penjabaran dari Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan tindak lanjut dari ketentuan yang diatur dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dijelaskan tugas pokok dan kewenangan

dari PPAT di dalam proses peralihan pendaftaran hak atas tanah disebutkan dalam

Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang, hanya dapat didaftarkan, jika di buktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.”

Sehubungan dengan pelaksanaan tugas pokok PPAT (membuat akta), maka berdasarkan Pasal 17 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, disebutkan bahwa dalam tugasnya membuat akta, harus dilaksanakan di kantor PPAT yang bersangkutan dengan dihadiri oleh para pihak atau kuasanya sesuai ketentuan yang berlaku dalam perbuatan hukum tersebut.

Adapun akta yang dibuat oleh PPAT terdapat 8 (delapan) akta PPAT yang merupakan alat bukti dan dasar perubahan data pendaftaran tanah, sebagaimana terdapat dalam Pasal 95 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 tahun 1997 *jo.* Pasal 2 ayat (2) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 tahun 2006) yakni:

1. Akta Jual Beli,
2. Akta Tukar Menukar,
3. Akta Hibah,
4. Akta Pemasukan Kedalam Perusahaan (*Inbreng*),
5. Akta Pembagian Bersama,
6. Akta pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
7. Akta Pemberian Hak Tanggungan, dan
8. Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Dalam ketentuan yang telah ditulis di Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disebutkan peralihan dan pembebasan hak atas tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pentingnya PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yang menyebutkan.

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”

Begitu juga kaitannya dengan peralihan pendaftaran hak atas tanah, hak atas tanah di alihkan atau diperalihkan apabila hak atas tanah tersebut dipindahkan atau dipindah tangankan dari/oleh pemegang hak selaku subyek hukum/hak kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak atas tanah yang dialihkan. Jadi peralihan hak atas tanah terjadi karena memang disengaja melalui suatu perbuatan hukum antara pemegang hak lama dengan pihak ketiga yang akan menjadi penerima hak dan sekaligus nantinya adalah sebagai pemegang hak baru.⁵

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atas tanah yaitu melaksanakan sebagian dari kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah dengan tugas pembuatan akta otentik sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu daerah kerjanya.

⁵ Hartanto, Andy. J, 2014, *Hukum Pertanahan*, Laksbang Justitia Surabaya, Surabaya, hlm 66.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam proses pendaftaran peralihan hak atas tanah telah dijelaskan pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 yaitu sebagai Pejabat Umum Pembuat Akta Otentik, dimana Akta tersebut menjadi syarat sah dalam pendaftaran tanah, namun PPAT seringkali melakukan suatu proses perbuatan hukum yang hal itu diluar kewenangannya yaitu ikut sertanya andil dalam proses pendaftaran peralihan atas tanah dimana PPAT juga melaksanakan proses pendaftaran para pihak ke Kantor Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dari penjelasan diatas tentang tugas PPAT dalam pelaksanaan pendaftaran hak atas tanah hal berbanding terbalik dengan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan, dijelaskan dalam pasal 13 ayat 2 yang berbunyi :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kantor pertanahan.”

Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dalam membantu melaksanakan proses pendaftaran peralihan hak atas tanah sebagaimana disebut dalam pasal 6 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 masih menyisakan suatu tanda tanya besar dalam aspek kepastian hukum kewenangan pejabat pembuat akta tanah dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan tidak menjadi cacat hukum dalam perbuatannya. Dimana dalam perundang-undangan ataupun peraturan perundang-undangan masih belum diatur secara jelas batasan dan pengaturan kewenangan PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.

Terkait dengan status “membantu” tugas BPN, maka hal ini juga menimbulkan tanda tanya menyangkut kepastian kewenangan PPAT. Dalam arti, apakah kewenangan itu bersifat mandiri atau Sub-Ordinasi (bagian) dari kewenangan BPN. Berdasarkan uraian tersebut kemudian penulis tertarik untuk mengkaji secara lebih mendalam dalam suatu karya ilmiah yang berbentuk Tesis, dengan judul **“PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH”**

1.2 Rumusan Masalah

Berdasar latar belakang tersebut, maka dapat ditemukan beberapa Rumusan Masalah sebagai berikut :

1. Apa makna ‘dibantu’ oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran peralihan tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 6 ayat (2) tentang Pendaftaran Tanah ?
2. Apakah kewenangan PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah sama dengan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan menurut prinsip Kepastian Hukum?
3. Bagaimana konsep pengaturan ke depan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah agar sesuai dengan prinsip kepastian hukum ?

1.3 Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian yang ingin dicapai dalam penulisan tesis ini ada tiga, yaitu:

1. Untuk mengkaji dan menganalisis tentang makna “dibantu” oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran peralihan tanah yang dilakukan di Kantor Pertanahan sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 6 ayat (2) tentang Pendaftaran Tanah.
2. Untuk mengkaji dan menganalisis kewenangan PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dengan pendaftaran akta pemberian hak tanggungan menurut prinsip Kepastian Hukum.
3. Untuk mengkaji dan menganalisis konsep pengaturan kedepan agar pendaftaran peralihan hak atas tanah memiliki kepastian hukum.

1.4 Manfaat Penelitian

Dalam penelitian ini, manfaat utama dari penelitian ini di harapkan untuk mencapai :

1. Manfaat Teoritis

Dari penelitian ini diharapkan dapat menambah pengembangan ilmu dan menambah wawasan dan pengetahuan yang berkaitan dengan ilmu hukum tentang pertanahan terutama menyangkut kewenangan PPAT dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah.

2. Manfaat Praktis

Dari penelitian ini di harapkan dapat memberi sumbangsih pemikiran menyangkut pembentukan peraturan perundang-undangan di bidang hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan PPAT.

1.5 Orisinalitas

Dalam tesis yang berjudul **“PRINSIP KEPASTIAN HUKUM KEWENANGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH”** ini disajikan 2 (dua) Tesis yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu :

1. Reza Febriantina, S.H. melalui tesisnya telah melakukan penelitian berjudul **“Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Tanah”**. Dipertahankan dihadapan majelis penguji pada 19 Juni 2010 untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Terdapat dua rumusan masalah yang diangkat dalam tesis. Pertama Bagaimana kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan Akta Otentik, kedua Bagaimana kedudukan hukum dan arti penting blangko akta tanah bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum. Kesimpulan dari penelitian tesis ini adalah terdapat kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah masih dibatasi dengan berbagai macam peraturan perundang-undangan, dalam peraturan perundang-undangan tersebut mewajibkan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menggunakan dan mengisi formulir/blangko akta tanah pada saat akan membuat akta-akta otentik

mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun/Ketentuan tersebut diatur dalam Pasal 38 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah *juncto* Pasal 96 ayat (2) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, disebutkan bahwa pembuatan akta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) dan (2) harus menggunakan formulir sesuai dengan bentuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang disediakan. Menurut Pasal ini bahwa akta yang dimaksud dalam bentuk folmulir/blangko yang sudah disediakan. Kedudukan hukum dalam hal penggunaan blangko terhadap akta-akta pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai akta otentik yang isinya merupakan kehendak atau atas permintaan pihak yang berkepentingan, maka blangko akta tidak memiliki urgensi hukum, karena dengan menggunakan blangko berarti isi perjanjian sudah diatur dalam hukum publik atau karena jabatan dan hal ini bertentangan dengan asas kebebasan berkontrak bagi Akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai perbuatan hukum kontraktual. Keberadaan blangko akta dapat membantu kinerja PPAT Sementara & PPAT yang baru diangkat menjadi PPAT, karena dapat memudahkan PPAT Sementara & PPAT baru dalam pembuatan akta. Selain itu dapat memudahkan BPN dalam pemeriksaan, serta agar terdapat keseragaman dalam bentuk Akta PPAT. Blangko akta sangat penting bagi PPAT, karena apabila tidak menggunakan blangko akta maka PPAT tidak bisa melaksanakan tugasnya dalam hal pembuatan akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

2. Ade Restya Helda, SH, melalui Tesisnya telah melakukan penelitian dengan judul “Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Pada Wilayah Kerja Kota Jambi)” dipertahankan di hadapan majelis penguji pada 28 April 2008 untuk memperoleh gelas Magister Kenotariatan pada Fakultas Hukum Universitas Diponegoro. Terdapat rumusan masalah yang diangkat dalam Tesis. *Pertama* Bagaimanakah peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah, *Kedua* Apakah kendala-kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Wilayah Kerja Kota Jambi dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah. Kesimpulan dari penelitian Tesis ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai peran yang sangat penting dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan melakukan pendaftaran tanah. Dan oleh sebab itu, sangat diharapkan seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai semangat dan mental yang baik serta profesionalisme dalam menjalankan jabatannya melayani masyarakat dalam pembuatan akta tanah. agar tercipta rasa aman dan nyaman dari masyarakat serta tujuan pendaftaran tanah itu sendiri bisa terwujud. Bahwa dalam menjalankan tugasnya, Pejabat Pembuat Akta Tanah menghadapi berbagai kendala atau permasalahan seperti *pertama*, buku tanah yang sering tidak diketahui dimana keberadaannya sehingga untuk melakukan pengecekan sertipikat dan pendaftaran balik nama membutuhkan waktu yang lama, *kedua*, terbatasnya jumlah dan kemampuan juru ukur pada kantor pertanahan tidak sebanding

dengan semakin besarnya kebutuhan masyarakat yang cenderung meningkat sehingga juga diperlukan waktu yang lama untuk melakukan pengukuran (*survey cadastral*), *ketiga*, persyaratan yang mengharuskan untuk melegalisir formulir pembayaran PBHTB maupun kewajiban membayar PBB tahun berjalan merupakan kendala tersendiri bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah, karena seringkali SPPT-PBB tahun berjalan belum dikeluarkan oleh kantor PBB, ataupun prosedur yang berbelit-belit dalam pembayaran BPHTB, *keempat*, dalam hal kerja camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang juga selaku kepala wilayah yang banyak melakukan pelanggaran dan tidak mengerti hakekat tugas dan tanggung jawab jabatannya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, hal ini dikarenakan padatnya beban kerja sebagai kepala wilayah pemerintahan juga kurangnya pengetahuan dan pemahaman mengenai teknik pembuatan akta karena banyak camat yang berasal dari latar belakang pendidikan yang beragam.

Jika dituangkan dalam bentuk tabel maka secara ringkas dua penelitian tersebut adalah sebagai berikut :

Nama	Judul	Rumusan Masalah	Tipe Penelitian	Hasil Penelitian
1) Reza Febriantina, 19 Juni 2010	Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Tanah	<ol style="list-style-type: none"> 1. Bagaimana kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pembuatan akta otentik 2. Bagaimana kedudukan hukum dan arti penting blangko akta 	Metode yuridis normatif. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, dan	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sebaiknya BPN memberikan otoritas atau kewenangan kepada PPAT untuk membuat akta otentik sesuai dengan bentuk yang ditentukan, tanpa harus menggunakan

		tanah bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai Pejabat Umum	sekunder.	blangko atau formulir akta 2. Pemerintah membuat Undang-Undang khusus yang mengatur tentang PPAT, yang mana dalam undang-undang tersebut juga mengatur secara terperinci bentuk dan format akta yang bisa dibuat oleh PPAT. Sehingga menegaskan bahwa PPAT adalah benar sebagai pejabat Umum yang diberi kewenangan dalam membuat suatu akta otentik.
2) Ade Restya Helda, SH, 28 April 2008	Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi Pada Wilayah Kerja Kota Jambi)	1. Bagaimanakah peran dan tanggung jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah 2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah kerja Kota Jambi dalam pelaksanaan	Metode yuridis normatif. Sumber bahan hukum yang digunakan adalah bahan hukum primer, dan sekunder.	1. Agar Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara, maupun kantor pertanahan menjalankan tugas jabatannya dengan baik, profesional, jujur serta berpegang pada ketentuan perundang-undangan yang ada. 2. Agar sistem pengawasan dan sanksi baik terhadap Pejabat Pembuat Akta

		kegiatan pendaftaran tanah		<p>Tanah maupun Pegawai Kantor Pertanahan dapat diterapkan dan berfungsi dengan baik, agar tidak terjadi lagi berbagai jenis pelanggaran yang sangat merugikan tersebut.</p> <p>3. Agar oleh kepala kantor pertanahan dibuat sebuah kebijakan yang dapat mempermudah tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah, seperti mengizinkan pembayaran BPHTB tanpa harus melegalisirnya terlebih dahulu pada kantor PBB, serta menerapkan sistem satu pintu melalui loket penerimaan resmi dalam melayani masyarakat untuk, proses pendaftaran tanah agar tidak terjadi kecurangan dan menciptakan sistem manajemen dan administrasi yang baik dan teratur.</p>
--	--	----------------------------	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Berdasarkan dua judul tesis tersebut dapat dipahami bahwa tesis dengan judul **“Prinsip Kepastian Hukum Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah merupakan karya akademik yang memiliki orisinalitas dan dapat dipertanggungjawabkan.

1.6 Metode Penelitian

Penelitian hukum merupakan suatu kegiatan *know-how* dalam ilmu hukum bukan sekedar *know-about*. Sebagai kegiatan *know-how* penelitian hukum dilakukan untuk memecahkan isu hukum yang di hadapi. Disinilah di butuhkan kemampuan untuk mengidentifikasi masalah hukum, melakukan penalaran hukum, menganalisis masalah yang dihadapi dan kemudian memberikan pemecahan atas masalah tersebut.⁶

1.6.1 Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam Tesis ini adalah penelitian hukum normatif. Menurut *Legal Research* atau bahasa Belanda *Rechtsonderzoek* selalu normatif sama halnya dengan istilah Yuridis Normatif yang sebenarnya juga tidak dikenal dalam penelitian hukum. Jika tipe penelitian harus dinyatakan dalam suatu tulisan, cukup dikemukakan bahwa penelitian ini adalah penelitian hukum. Dengan pernyataan demikian sudah jelas bahwa penelitian tersebut bersifat normatif. Hanya saja pendekatan dan bahan-bahan yang digunakan harus dikemukakan.⁷

1.6.2 Pendekatan Penelitian

Pendekatan penelitian dalam tesis ini adalah menggunakan pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*), pendekatan konseptual (*Conceptual*

⁶ Marzuki, Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia group, Jakarta, hlm 60.

⁷ Marzuki, Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia group, Jakarta, hlm. 55-56.

Approach), pendekatan histori (*Historical Approach*), dan pendekatan teleologis. Pendekatan Undang-Undang (*Statute Approach*) dilakukan dengan menelaah semua undang-undang dan regulasi yang tersangkut paut dengan isu hukum yang sedang ditangani. Bagi penelitian untuk kegiatan praktis, pendekatan undang-undang ini akan membuka kesempatan bagi peneliti untuk mempelajari adakah konsistensi dan kesesuaian antara suatu undang-undang dan undang-undang dasar atau antara regulasi dan undang-undang. Hasil dari telaah tersebut merupakan suatu argumen untuk memecahkan isu yang dihadapi.⁸

Pendekatan konseptual beranjak dari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin yang berkembang didalam ilmu hukum dengan mempelajari pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin di dalam ilmu hukum, peneliti akan menemukan ide-ide yang melahirkan pengertian-pengertian hukum, konsep-konsep hukum, dan asas-asas hukum yang relevan dengan isu yang dihadapi. Pemahaman akan pandangan-pandangan dan doktrin-doktrin tersebut merupakan sandaran bagi peneliti dalam membangun suatu argumentasi hukum dalam memecahkan isu yang dihadapi.⁹

Pendekatan Historis (*Historical Approach*) Pendekatan ini dilakukan memungkinkan peneliti untuk memahami hukum secara lebih mendalam tentang suatu sistem atau lembaga atau suatu pengaturan hukum tertentu sehingga dapat memperkecil kekeliruan, baik dalam pemahaman maupun penerapan suatu lembaga atau ketentuan hukum tertentu. Tata hukum yang berlaku sekarang

⁸ Marzuki, Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia group, Jakarta, hlm 133.

⁹ Ibid, hal. 135-136.

mengandung anasir-anasir dari tata hukum yang silam dan membentuk tunas-tunas tentang tata hukum pada masa yang akan datang.¹⁰

Pendekatan Teleologis dilakukan dengan mempelajari bukti dari perencanaan, fungsi, atau tujuan dari sebuah kegiatan sejarah. Dalam penelitian ini untuk mengetahui moral atau baik buruknya suatu tindakan yang dilakukan dengan tindakan yang baik tidak menghalalkan segala cara dan tindakan yang benar menurut hukum yang berlaku agar tidak kesalah pahaman di masyarakat.¹¹

1.6.3 Jenis dan Sumber Bahan Hukum

Seperti yang kita ketahui bahwa penelitian hukum tidak mengenal adanya data, untuk memecahkan isu hukum dan sekaligus memberikan preskripsi mengenai apa yang seyogyanya, diperlukan sumber-sumber penelitian. Sumber penelitian dari Tesis ini adalah:

a. Hukum Primer

Sumber hukum primer merupakan bahan hukum yang bersifat autoritatif, artinya mempunyai otoritas. Bahan-bahan hukum primer terdiri dari perundang-undangan, catat atas resmi atau risalah dalam pembuatan perundang-undangan dan putusan-putusan hakim.¹² Bahan hukum primer yang digunakan dalam tesis ini terdiri dari :

1. UUD Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. UU No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

¹⁰ Johni Ibrahim, 2007, *Teori & Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayumedia Publishing: Malang. hal. 300.

¹¹ Ayub Wahyudi, 2011, *Dilema Etika Pemberitaan Kasus Korupsi: Perspektif Deontologi versus Teleologi*, Universitas Paramadina.

¹² Marzuki, Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia group, Jakarta, hlm 133.

3. UU No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah.
4. Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
5. Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
6. Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

b. Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder berupa semua publikasi tentang hukum yang bukan merupakan dokumen-dokumen resmi. Publikasi tentang hukum meliputi buku-buku teks, kamus-kamus hukum, jurnal-jurnal hukum, dan komentar-komentar atas putusan pengadilan.¹³

1.6.4 Metode Pengumpulan Bahan Hukum

Metode pengumpulan bahan hukum di dalam penelitian tesis ini adalah dengan menggunakan pendekatan perundang-undangan (statute approach), yang harus dilakukan oleh peneliti adalah mencari peraturan perundang-undangan mengenai atau yang berkaitan dengan isu tersebut. Perundang-undangan dalam hal ini meliputi baik yang berupa, legislation maupun regulation bahkan juga delegated legislation dan delegated regulation.¹⁴

1.6.5 Analisis Bahan Hukum

¹³ Marzuki, Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia group, Jakarta, hlm 181.

¹⁴ Ibid. hlm 237.

Setelah bahan hukum terkumpul, langkah selanjutnya melakukan analisis terhadap badan hukum primer dan badan hukum sekunder dengan menggunakan asas hukum, teori hukum, dan konsep-konsep maupun doktrin-doktrin hukum sebagai pisau analisisnya. Langkah-langkah analisis tersebut dilakukan dengan cara :

- a. Melakukan telaah isu hukum yang diajukan yang berdasarkan badan hukum yang terkumpul;
- b. Menarik kesimpulan dalam bentuk argumentasi hukum yang menjawab isu hukum;
- c. Memberikan preskripsi berdasarkan argumentasi yang telah dibangun dalam kesimpulan. Kesimpulan didasarkan pada analisis pokok masalah yang dijadikan preskripsi.¹⁵

¹⁵ Dyah Ochtorina dan Aan Effendi, 2013, *Penelitian Hukum (Legal Research)*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm. 49

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Teori Kewenangan

Kewenangan sering disejajarkan dengan istilah wewenang “*authority*” dalam bahasa Inggris. *Authority* dalam *Black’s Law Dictionary* diartikan sebagai *Legal Power; a right to command or to act; the right and power of public officers to require obedience to their orders lawfully issued in scope of their public duties*, istilah wewenang digunakan dalam bentuk kata benda dan sering disejajarkan dengan istilah *bevoegdheid* dalam istilah hukum Belanda. Jika dicermati ada sedikit perbedaan antara istilah kewenangan dengan istilah *bevoegdheid*, perbedaan tersebut terletak pada karakter hukumnya. Istilah *bevoegdheid* digunakan dalam konsep hukum publik maupun dalam hukum privat. Dalam konsep hukum istilah kewenangan atau wewenang seharusnya digunakan dalam konsep hukum publik. Wewenang (atau sering pula ditulis dengan istilah kewenangan) merupakan “suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan”¹⁶.

Kewenangan atau wewenang adalah suatu istilah yang bisa digunakan dalam lapangan hukum publik, namun terdapat perbedaan diantara keduanya. Kewenangan adalah apa yang disebut “kekuasaan formal”, kekuasaan yang berasal dari kekuasaan yang diberikan oleh undang-undang atau legislatif dari

¹⁶ Habib Adjie, 2014, *Hukum Notaris Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung, hlm. 77.

kekuasaan eksekutif atau administratif. Kewenangan merupakan kekuasaan dari golongan orang tertentu atau kekuasaan terhadap suatu bidang pemerintahan atau urusan pemerintahan tertentu yang bulat sedangkan wewenang hanya mengenai suatu bagian tertentu saja dari kewenangan. Wewenang (*authority*) adalah hak untuk memberi perintah, dan kekuasaan untuk meminta dipatuhi.

Wewenang sebagai konsep hukum publik sekurang-kurangnya terdiri dari tiga komponen, yaitu; pengaruh, dasar hukum dan konformitas hukum.¹⁷

1. Komponen pengaruh adalah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subjek hukum.
2. Komponen dasar hukum bahwa wewenang itu selalu dapat ditunjukkan dasar hukumnya.
3. Komponen konformitas mengandung makna adanya standar wewenang yaitu standar umum (semua jenis wewenang) dan standar khusus (untuk jenis wewenang tertentu).

Sejalan dengan pilar utama Negara hukum yaitu asas legalitas (*legaliteits beginselen* atau *wetmatigheid van bestuur*), atas dasar prinsip tersebut bahwa wewenang pemerintahan berasal dari peraturan Perundang-undangan. Wewenang atau kewenangan merupakan suatu tindakan hukum yang diatur dan diberikan kepada suatu jabatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur jabatan yang bersangkutan. Kewenangan PPAT yang diperoleh secara atribusi dalam membuat akta sebagai dasar pendaftaran tanah. Menurut Ridwan HR yang dikutip dari pendapat H.D Van Wijk/Willem Konijnbelt sumber kewenangan ada 3 (tiga), yaitu:

- a. *Attributie toekenning van een bestuursbevoegheid door een wetgever van een bestuursorgaan* (atribusi adalah pemberian

¹⁷ Nur Basuki Winarno, 2008, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi*, laksana mediatama, Yogyakarta, hlm. 65.

wewenang pemerintahan oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintahan) Dalam tinjauan hukum tata Negara, atribusi ini ditunjukkan pada wewenang yang dimiliki oleh organ pemerintah dalam menjalankan pemerintahannya berdasarkan kewenangan yang dibentuk oleh pembuat undang-undang. Atribusi ini menunjuk pada kewenangan asli atas dasar konstitusi atau peraturan perundang-undangan;

- b. *Delegatie : overdracht van een bevoegheid van het ene bestuursorgaan aan een ander* (delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintahan kepada organ pemerintahan lainnya) Pihak pemberi wewenang memiliki kedudukan lebih tinggi dari pihak yang diberikan wewenang;
- c. *Mandaat : een bestuursorgaan laat zijn bevoegheid namens hem uitoefenen door een ander* (mandat terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya) Umumnya mandat diberikan dalam hubungan kerja internal antara atasan dan bawahan. Dalam kaitannya dengan penelitian ini, maka dapat dilihat mengenai kewenangan dari seorang PPAT dalam Pendaftaran tanah. Hal ini disebabkan dengan adanya sebagian kewenangan negara yang diberikan kepada PPAT maka dengan kewenangan tersebut PPAT juga turut bertanggung jawab atas tindakannya sebagai pejabat umum.¹⁸

2.2 Prinsip Preverensi

Hukum yang berlaku di Indonesia, termasuk peraturan perundangan-undangan merupakan suatu sistem. Artinya merupakan suatu susunan atau tatanan yang teratur, suatu keseluruhan yang terdiri dari bagian-bagian yang berkaitan satu sama lain. Dalam suatu yang baik tidak boleh terjadi suatu pertentangan atau benturan antara bagian-bagian tersebut dan juga tidak boleh terjadi duplikasi atau tumpang tindih (*overlapping*) diantara bagian-bagian itu.

Dalam azas preferensi yang kita kenal ada beberapa yaitu:

1. *Lex Superior Derogat Legi Inferiori*

¹⁸ Ridwan HR, 2007, Hukum Administrasi Negara, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta, hal. 104-105.

Asas yang menyatakan bahwa Undang-Undang yang lebih tinggi mempunyai derajat lebih tinggi sehingga terhadap peraturan yang lebih rendah dan mengatur objek yang sama harus disampingkan kecuali apabila substansi peraturan perundang-undangan lebih tinggi mengatur hal-hal yang oleh Undang-Undang ditetapkan menjadi wewenang peraturan perundang-undangan yang lebih rendah.¹⁹

Dalam kerangka berfikir mengenai jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan, pasti tidak terlepas dalam benak kita mengenai Teori *Stutten Baw* karya Hans Kelsen (selanjutnya disebut sebagai “*Teori Aquo*”). Hans Kelsen dalam *Teori Aquo* membahas mengenai jenjang norma hukum, dimana ia berpendapat bahwa norma-norma hukum itu berjenjang-jenjang dan berlapis-lapis dalam suatu hierarki tata susunan. Yaitu digunakan apabila terjadi pertentangan, dalam hal ini yang diperhatikan adalah hierarkhi peraturan perundang-undangan, misalnya ketika terjadi pertentangan antara Peraturan Pemerintah (PP) dengan Undang-undang, maka yang digunakan adalah Undang-undang karena undang-undang lebih tinggi derajatnya. Teori Aquo semakin diperjelas dalam hukum positif di Indonesia dalam bentuk undang-undang tentang pembentukan peraturan perundang-undangan.

Sekarang ini hirarki peraturan perundang-undangan di Indonesia menurut ketentuan UU No. 12 Tahun 2011 adalah;

“Jenis dan hierarki Peraturan Perundang-undangan terdiri atas: Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945; Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;

¹⁹ Bagir Manan, 2004, *Hukum Positif Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hlm 58.

Peraturan Pemerintah; Peraturan Presiden; Peraturan Daerah Provinsi; dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.”

2. *Lex Specialis Derogat Legi Generali*

Lex specialis derogat legi generali adalah asas penafsiran hukum yang menyatakan bahwa hukum yang bersifat khusus (*lex specialis*) mengesampingkan hukum yang bersifat umum (*lex generalis*). Asas ini mengandung makna bahwa aturan hukum yang khusus menyampingkan aturan hukum yang umum. Ada beberapa yang harus diperhatikan dalam asas *Lex Specialis Derogat Legi Generali*:²⁰

- a. Ketentuan-ketentuan yang didapati dalam aturan hukum umum tetap berlaku, kecuali yang diatur secara khusus dalam aturan hukum khusus tersebut.
- b. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus sederajat dengan ketentuan-ketentuan *lex generalis* (Undang-Undang dengan Undang-Undang).
- c. Ketentuan-ketentuan *lex specialis* harus berada dalam lingkungan hukum yang sama dengan *lex generalis*.

3. *Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori*

Asas Lex Posterior Derogat Legi Priori yaitu pada peraturan yang sederajat, peraturan yang paling baru melumpuhkan peraturan yang lama. Jadi peraturan yang telah diganti dengan peraturan yang baru, secara otomatis dengan asas ini peraturan yang lama tidak berlaku lagi. Asas ini mengandung makna bahwa aturan hukum yang lebih baru menyampingkan aturan hukum yang lama dimana Undang-Undang yang berlaku kemudian membatalkan Undang-Undang terdahulu sejauh mana mengatur objek yang sama. *Asas Lex Posterior Derogat*

²⁰ Bagir Manan, 2004, *Hukum Positif Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hlm 58.

Legi Priori mewajibkan menggunakan hukum yang baru. Asas ini pun memuat prinsip-prinsip.²¹

- a. Aturan hukum yang baru harus sederajat atau lebih tinggi dari aturan hukum yang lama;
- b. Aturan hukum yang baru dan lama mengatur aspek/substansi yang sama. Asas ini bermaksud mencegah dualism peraturan yang berlaku yang dapat menimbulkan ketidakpastian hukum.

2.3 Konsep Tujuan Hukum

a. Tujuan Hukum Menurut Para Ahli

Selain itu, ada beberapa pendapat dari para ahli yang berbeda beda mengenai tujuan hukum (menjamin kepastian hukum) berikut ini :

1. Aristoteles (*Teori Etis*)

Tujuan hukum semata-mata mencapai keadilan. Artinya, memberikan kepada setiap orang, apa yang menjadi haknya. Disebut teori etis karena isi hukum semata-mata ditentukan oleh kesadaran etis mengenai apa yang adil dan apa yang tidak adil.

2. Jeremy Bentham (*Teori Utilitis*)

Hukum bertujuan untuk mencapai kemanfaatan. Artinya hukum bertujuan menjamin kebahagiaan bagi sebanyak-banyaknya orang/masyarakat.

3. Geny

Hukum bertujuan untuk mencapai keadilan, dan sebagai unsur keadilan adalah "kepentingan daya guna dan kemanfaatan".

4. Van Apeldorn

²¹ Bagir Manan, 2004, *Hukum Positif Indonesia*, UII Press, Yogyakarta, hlm.59

Tujuan hukum ialah mengatur pergaulan hidup manusia secara damai. Hukum menghendaki perdamaian. Perdamaian di antara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan hukum manusia seperti: kehormatan, kemerdekaan jiwa, harta benda dari pihak-pihak yang merugikan.

5. Subekti

Untuk menyelenggarakan keadilan dan ketertiban sebagai syarat untuk mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan.

6. Purnadi dan Soerjono Soekanto

Kedamaian hidup manusia yang meliputi ketertiban ekstern antar pribadi dan ketenangan intern pribadi.

7. Wirjono Prodjodikoro

Mengemukakan bahwa tujuan hukum adalah untuk mengadakan keselamatan dan kebahagiaan serta tata tertib dalam lingkungan masyarakat.

8. J Van Kan

Menurutnya Tujuan hukum adalah untuk menjaga kepentingan setiap manusia supaya berbagai kepentingannya itu tidak dapat diganggu. Lebih jelasnya adalah bertugas untuk menjamin kepastian hukum di dalam sebuah masyarakat, juga menjaga dan mencegah agar setiap orang dalam suatu masyarakat tidak menjadi hakim sendiri.

9. Roscoe Pound

Hukum bertujuan untuk merekayasa masyarakat artinya hukum sebagai alat perubahan sosial (*as a tool of social engineering*), Intinya adalah hukum

disini sebagai sarana atau alat untuk mengubah masyarakat ke arah yang lebih baik, baik secara pribadi maupun dalam hidup masyarakat.

10. Bellefroid

Menambah kesejahteraan umum atau kepentingan umum yaitu kesejahteraan atau kepentingan semua anggota suatu masyarakat.

11. L.J. Apeldoorn

Untuk mengatur pergaulan hidup manusia secara damai. Hukum menghendaki perdamaian. Perdamaian diantara manusia dipertahankan oleh hukum dengan melindungi kepentingan-kepentingan hukum manusia tertentu, kehormatan, kemerdekaan, jiwa, harta benda terhadap pihak yg merugikan.

12. S.M. Amin

Tujuannya yaitu mengadakan ketertiban dalam pergaulan manusia sehingga keamanan dan ketertiban terpelihara.

Menurut teori konvensional, tujuan hukum adalah mewujudkan keadilan (*rechtgerechtigheid*), kemanfaatan (*rechtsutiliteit*) dan kepastian hukum (*rechtszekerheid*).²² Terdapat 3 teori tujuan hukum yaitu sebagai berikut :

1. Teori keadilan (Teori etis), dikaji dari sudut pandang falsafah hukum (Memberikan keadilan bagi masyarakat)
2. Teori kegunaan/ kemanfaatan (Teori utility), dikaji dari sudut pandang sosiologi (memberikan manfaat yang sebesar-besarnya bagi masyarakat, karen hukum diatas kepentingan pribadi ataupun golongan).
3. Teori kepastian hukum (Yuridis formal), dikaji dari sudut pandang Hukum normatif (menjaga kepentingan setiap orang sehingga tidak diganggu haknya).

²² Achmad Ali, 2002, *Menguk Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, hlm. 85.

b. Teori Keadilan (Teori Etis)

Menurut Aristoteles, Plato, Thomas Hobbes Terdapat macam-macam teori mengenai keadilan dan masyarakat yang adil. Teori-teori ini menyangkut hak, kebebasan, peluang kekuasaan, pendapatan, dan kemakmuran. Tokoh yang terkenal dalam teori keadilan ini antara lain adalah Aristoteles yang dibagi menjadi 5, yaitu keadilan komutatif, distributif, kodrat alam, konvensional dan keadilan perbaikan. Selain tokoh tersebut ada juga teori keadilan menurut Plato dan Thomas hobbes.

a. Teori Keadilan Menurut Aristoteles.

Dalam teorinya, Aristoteles mengemukakan lima jenis perbuatan yang dapat digolongkan adil. Kelima jenis keadilan yang dikemukakan oleh Aristoteles itu adalah sebagai berikut:

1. Keadilan komutatif adalah perlakuan terhadap seseorang dengan tidak melihat jasa-jasa yang telah diberikannya. Keadilan Distributif
2. Keadilan distributif adalah perlakuan terhadap seseorang sesuai dengan jasa-jasa yang telah diberikannya. Keadilan Kodrat Alam
3. Keadilan kodrat alam adalah memberi sesuatu sesuai dengan yang diberikan oleh orang lain kepada kita. Keadilan Konvensional
4. Keadilan Konvensional adalah kondisi jika seorang warga negara telah menaati segala peraturan perundang-undangan yang telah dikeluarkan. Keadilan Perbaikan.

Perbuatan adil menurut perbaikan adalah jika seseorang telah berusaha memulihkan nama baik orang lain yang telah tercemar. Misalnya, orang yang tidak bersalah maka nama baiknya harus direhabilitasi.

b. Teori Keadilan Menurut Plato

Ada dua teori keadilan yang dikemukakan oleh Plato, yaitu sebagai berikut:

- 1) Keadilan Moral
Suatu perbuatan dapat dikatakan adil secara moral apabila telah mampu memberikan perlakuan yang seimbang (selaras) antara hak dan kewajibannya.
- 2) Keadilan Prosedural
Suatu perbuatan dikatakan adil secara prosedural jika seseorang telah mampu melaksanakan perbuatan adil berdasarkan tata cara yang telah ditetapkan.

c. Teori Keadilan Menurut Thomas Hobbes

Menurut Thomas Hobbes, suatu perbuatan dikatakan adil apabila telah didasarkan pada perjanjian-perjanjian tertentu. Artinya, seseorang yang berbuat berdasarkan perjanjian yang disepakatinya bisa dikatakan adil. Teori keadilan ini oleh Prof. Dr. Notonegoro, S.H. ditambahkan dengan adanya keadilan legalitas atau keadilan hukum, yaitu suatu keadaan dikatakan adil jika sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku.

Dalam bahasa Indonesia kata adil artinya sesuatu yang baik, sikap yang tidak memihak, penjagaan hak-hak seseorang dan cara yang tepat dalam mengambil keputusan. Semoga dengan artikel ini dapat membantu anda tentang arti keadilan yang sebenarnya.

c. **Teori Kepastian Hukum.**

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya mewujudkan keadilan. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum

tertentu. Kepastian diperlukan untuk mewujudkan prinsip persamaan dihadapan hukum tanpa diskriminasi.

Teori kepastian hukum dihubungkan dengan penelitian ini digunakan sebagai pisau analisis permasalahan yang kedua yaitu apakah kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak bertentangan dengan prinsip kepastian hukum?

Menurut Radbruch sebagaimana dikutip oleh Theo Huijbers Teori kepastian hukum adalah Hubungan antara keadilan dan kepastian hukum perlu diperhatikan. Oleh sebab itu kepastian hukum harus dijaga demi keamanan Negara. Hukum positif harus selalu ditaati, walaupun isinya kurang adil, atau juga kurang sesuai dengan tujuan hukum. Namun terdapat pengecualian, yakni bilamana pertentangan antara isi tata hukum dan keadilan menjadi begitu besar, sehingga tata hukum itu nampak tidak adil pada saat itu tata hukum itu boleh dilepaskan.²³

Teori Kepastian hukum mengandung 2 (dua) pengertian yaitu pertama adanya aturan yang bersifat umum membuat individu mengetahui perbuatan apa yang boleh atau tidak boleh dilakukan. kedua berupa keamanan hukum bagi individu dari kesewenangan pemerintah karena dengan adanya aturan hukum yang bersifat umum itu individu dapat mengetahui apa saja yang boleh dibebankan atau dilakukan oleh Negara terhadap individu. kepastian hukum bukan hanya berupa Pasal-Pasal dalam Undang-Undang melainkan juga adanya konsistensi antara

²³ Theo Huijbers, 1990, *Filsafat hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta, hlm. 163.

putusan hakim yang satu dengan putusan hakim lainnya untuk kasus yang serupa yang telah diputuskan.²⁴ Ada tiga arti kepastian hukum yakni :

1. Pasti mengenai peraturan hukumnya yang mengatur masalah pemerintah tertentu yang abstrak;
2. Pasti mengenai kedudukan hukum dari subjek dan objek hukumnya dalam pelaksanaan peraturan-peraturan Hukum Administrasi Negara;
3. Mencegah kemungkinan timbulnya perbuatan sewenang-wenang (*elgenrichting*) dari pihak manapun, juga tidak dari pihak pemerintah.²⁵

d. Teori Kemanfaatan Hukum

Hukum merupakan urat nadi dalam kehidupan suatu bangsa untuk mencapai cita-cita masyarakat yang adil dan makmur. Masyarakat mengharapkan manfaat dalam pelaksanaan atau penegakan hukum. Hukum itu untuk manusia, maka pelaksanaan hukum atau penegakkan hukum harus memberi manfaat atau kegunaan bagi masyarakat. Jangan sampai justru karena hukumnya dilaksanakan atau ditegakkan malah akan timbul keresahan di dalam masyarakat itu sendiri.²⁶

Tujuan hukum adalah kedamaian hidup manusia yang meliputi ketertiban ekstern antar pribadi dan ketenangan intern pribadi.

1. Mendatangkan kemakmuran dan kebahagiaan bagi masyarakat.
2. Menciptakan keadilan dan ketertiban.

²⁴ Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prananda Media Group, Jakarta, hlm. 158.

²⁵ I Wayan Suandi, 2003, *Penggunaan Wewenang Paksaan Pemerintah dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Propinsi Bali*, Disertasi Universitas Airlangga, Surabaya, hlm 130.

²⁶ Sudikno Mertokusumo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta, hlm. 160.

3. Menciptakan pergaulan hidup antar anggota masyarakat.
4. Memberi petunjuk dalam pergaulan masyarakat.

2.4 Konsep Tanah

Tanah (agraria) berasal dari beberapa bahasa, dalam bahas latin *agre* berarti tanah atau sebidang tanah. *Agrarius* berarti persawahan, perladangan, pertanian. Menurut kamus besar Bahasa Indonesia agraria berarti urusan pertanahan atau tanah pertanian juga urusan pemilikan tanah, dalam bahasa Inggris “*agrarian*” selalu diartikan tanah dan dihubungkan usaha pertanian.

Dalam hukum tanah sebutan istilah "tanah" dipakai dalam arti yuridis, sebagai suatu pengertian yang telah diberi batasan resmi oleh Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Tanah jika dilihat berdasar Undang-Undang Pokok Agraria nomor 5 tahun 1960 dapat diartikan Tanah sebagai bagian dari bumi disebutkan dalam Pasal 4 ayat (1) adalah :

- (1) Atas dasar menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah, yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum.
- (2) Hak-hak atas tanah yang dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini memberi wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut undang-undang ini dan peraturan-peraturan lain yang lebih tinggi.

Tanah adalah suatu benda alam yang terdapat di permukaan kulit bumi, yang tersusun dari bahan-bahan mineral sebagai hasil dari pelapukan batuan, dan bahan-bahan organik sebagai hasil pelapukan sisa-sisa tumbuhan dan hewan, yang

merupakan medium atau tempat tumbuhnya tanaman dengan sifat-sifat tertentu, yang terjadi akibat dari pengaruh kombinasi faktor-faktor iklim, bahan induk, jasad hidup, bentuk wilayah dan lamanya waktu pembentukan.²⁷

Dalam *Black's Law Dictionary* disebutkan tanah diartikan dalam dua arti yaitu :

1. *An immovable and indestructible three-dimensional area consisting of a portion of the earth's surface, the space above and below the surface and everything growing on or permanently affixed to it.* (area tiga dimensi yang tidak dapat dipindahkan dan yang tidak dapat dihancurkan yang terdiri atas bagian di atas permukaan tanah, ruang di atasnya dan bagian yang berada di bawah permukaan tanah dan segala sesuatu yang tumbuh di atasnya dan terikat secara permanen)
2. *An estate or interest in real property* (sebuah perumahan atau keuntungan dari kepemilikan lahan dan bangunan).²⁸

2.5 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

a. Pengertian PPAT

Segala Warga Negara bersama kedudukannya di dalam hukum dan berkewajiban tunduk pada hukum yang berlaku, sedangkan pemerintah wajib menjunjung hukum dan pemerintahan itu dengan tidak ada kecualinya. Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang-Undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 mengatur bahwa semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh

²⁷ Yuliprianto. H., 2010. *Biologi Tanah dan Strategi Pengolahannya*. Graha Ilmu : Yogyakarta

²⁸ Bryan A. Garner, 1999, *Black's Law Dictionary*, seventh edition, USA : West

PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Selain itu wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah.

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah. Pasal 7 Peraturan Pemerintah yang sama menyebutkan pula bahwa peraturan jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Sebagai realisasi dari pernyataan tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Peraturan

pelaksanaannya Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1999.

b. Macam-Macam PPAT

Macam-macam PPAT menurut ketentuan dari Pasal 1 PP 37 Tahun 1998 adalah terdiri dari :

- 1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- 2) PPAT sementara adalah Pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
- 3) PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Jadi di wilayah Republik Indonesia ada 3 macam PPAT yaitu :

- a. PPAT Umum/diangkat
- b. PPAT Sementara/ditunjuk
- c. PPAT Khusus/ditunjuk

Dalam pelaksanaan administrasi pertanahan, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang berkaitan fisik bidang tanah tersebut ataupun mengenai hubungan hukum yang berkaitan dengan bidang tanah tersebut. Peran PPAT disinilah dengan penting dalam hal pencatatan data yuridis terutama dalam hal pencatatan perubahan data yuridis yang sudah tercatat sebelumnya. Di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, peralihan dan pembebanan hak atas tanah hanya dapat didaftar

apabila dibutuhkan dengan akta PPAT. Hal tersebut termaktub dalam pasal 6 ayat

(2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang berbunyi:

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.”

Berkaitan dengan pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tersebut maka peralihan dan pembebanan hak tanah hanya dapat didaftar apabila dibuktikan dengan akta PPAT. Akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah, maka pokok-pokok tugas PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran hak atas tanah yang mana diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah dan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT.

Peran PPAT dalam administrasi pertanahan dan pendaftaran tanah harus sesuai dengan keadaan dan status sebenarnya mengenai bidang tanah yang berkaitan dengan data fisik maupun data yuridis atas bidang tanah tertentu seperti yang diatur oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 seperti mutasi hak, pemberian hak baru dan pengikatan hak tanggungan, dan hal tersebut juga diatur di dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 1997 yang berbunyi:

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertulis mengenai hak atas tanah atas Hak Milik Atas seluas rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Begitu pentingnya peran PPAT sehingga fungsi akta yang dibuat oleh PPAT adalah sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hukum pendaftaran peralihan hak atas tanah.

c. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menetapkan bahwa :

“Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan”

Dalam Pasal 6 ayat (2) ini hanya disebutkan kegiatan-kegiatan tertentu, tidak disebutkan secara tegas kegiatan-kegiatan apa dalam pendaftaran tanah yang menjadi tugas PPAT untuk membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Berkaitan dengan tugas pokok PPAT dalam membantu pelaksanaan pendaftaran tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan ditetapkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah , yaitu :

“PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.”

Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:

- a. Jual beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*);

- e. Pembagian hak bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37

Tahun 1998, yaitu:

1. Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang terletak di daerah kerjanya.
2. PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya.

Peran dan tanggung jawab PPAT dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan yaitu membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku, yaitu antara lain dengan mengisi blanko akta yang dibuat dan diterbitkan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang tersedia khusus secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya. Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT, dalam hal ini Akta Pemberian Hak Tanggungan harus sesuai dengan kejadian, status, dan data yang benar, serta didukung dengan dokumen sesuai peraturan perundang-undangan.

Pengisian blanko PPAT Akta Pemberian Hak Tanggungan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

1. Pembuatan akta PPAT dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberikan kesaksian mengenai:

- a. identitas dan kapasitas penghadap, dalam hal ini kewenangan bertindak dari pemberi Hak Tanggungan yang dapat diteliti melalui akta perubahan susunan pengurus Penggugat 1, dan dari penerima Hak Tanggungan yang dapat diteliti melalui surat kuasa, dimana dalam akta tercantum bahwa Tergugat 2 selaku penerima Hak Tanggungan diwakili oleh kuasanya berdasarkan surat kuasa;
 - b. kehadiran para pihak atau kuasanya;
 - c. kebenaran data fisik dan data yuridis objek dari objek yang akan dibebani oleh Hak Tanggungan apabila objek Hak Tanggungan belum terdaftar, mengenai hal ini dapat dilihat dalam buku tanah, bahwa objek telah didaftarkan pada Kantor Pertanahan;
 - d. keberadaan dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta, yaitu surat pernyataan yang dibuat di bawah tangan tertanggal 27 Oktober 1999, yang dilekatkan pada lembar pertama akta, surat kuasa atas kewenangan bertindak Pihak Kedua dalam akta tersebut, perjanjian-perjanjian kredit yang disebut didalam akta diperlihatkan kepada PPAT;
 - e. telah dilaksanakannya pembebanan Hak Tanggungan tersebut oleh para pihak.
2. Sebelum pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT wajib melakukan pemeriksaan kesesuaian/keabsahan sertipikat dan catatan lain pada Kantor Pertanahan setempat.

3. Dalam membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan, PPAT tidak diperbolehkan memuat kata-kata “sesuai atau menurut keterangan para pihak”, kecuali didukung oleh data formil.
4. PPAT harus memastikan bahwa di dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:
 - a. nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - b. domisili pihak-pihak pemegang dan pemberi Hak Tanggungan;
 - c. penunjukan secara jelas utang-utang yang dijamin yang merupakan perjanjian pokok dari adanya Hak Tanggungan;
 - d. nilai tanggungan;
 - e. uraian yang jelas mengenai objek Hak Tanggungan

Lebih lanjut lagi, peran dan tanggung jawab PPAT terkait dengan kewajibannya terbagi atas

1. Kewajiban sebelum membuat akta:
 - a. Pasal 97 ayat 1 dan 2 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997:
 - 1) Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli.
 - 2) Pemeriksaan sertifikat sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan untuk setiap pembuatan akta pemindahan atau pembebanan hak atas bagian-bagian tanah hak induk dalam rangka pemasaran hasil pengembangan oleh perusahaan real estate, kawasan industri dan pengembangan sejenis cukup dilakukan pemeriksaan sertifikat tanah induk satu kali,

kecuali apabila PPAT yang bersangkutan menganggap perlu sertipikat ulang.

b. Pasal 98 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997: untuk membuat akta pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan mendaftarnya tidak diperlukan ijin pemindahan hak, kecuali dalam hal sebagai berikut:

- 1) pemindahan atau pembebanan hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang didalam sertipikatnya dicantumkan tanda yang menyatakan bahwa hak tersebut hanya boleh dipindahtangankan apabila telah diperoleh ijin dari instansi yang berwenang;
- 2) pemindahan atau pembebanan hak pakai atas tanah negara

c. Pasal 100 ayat 1 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional nomor 3 Tahun 1997:

1. PPAT menolak membuat akta PPAT mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun apabila olehnya diterima pemberitahuan tertulis bahwa hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun itu sedang disengketakan dari orang atau badan hukum yang menjadi pihak dalam sengketa tersebut dengan disertai dokumen laporan kepada pihak yang berwajib surat gugatan ke pengadilan atau dengan memperhatikan ketentuan Pasal 32 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2007 tentang Pendaftaran Tanah, surat keberatan kepada pemegang hak serta dokumen lain yang membuktikan adanya sengketa tersebut.

Setelah akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ada tugas yang berbeda yaitu dalam pembuatan dan pengurusan sertifikat Hak Tanggungan yaitu PPAT harus mendaftarkan sendiri Akta Pembuatan Hak

Tanggungjawab (APHT) ke Badan Pertanahan Nasional sesuai yang tercantum dalam Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan pasal 13 ayat (2) yang dijelaskan :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagai-mana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2), PPAT wajib mengirimkan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah lain yang diperlukan kepada Kantor Pertanahan.”

2.6 Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden. BPN dipimpin oleh seorang Kepala. BPN berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden dan dipimpin oleh Kepala (Sesuai dengan Peraturan Presiden Nomor 20 Tahun 2015).

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, ditentukan bahwa pendaftaran tanah di Indonesia diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yaitu lembaga pemerintah non departemen yang bidang tugasnya meliputi bidang pertanahan. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 1997 atau Peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Kantor Pertanahan adalah unit kerja

Badan Pertanahan Nasional di wilayah Kabupaten atau Kota, yang melakukan pendaftaran hak atas tanah dan pemeliharaan daftar umum pendaftaran tanah.

Untuk melaksanakan ketentuan di atas, maka Kepala Badan Pertanahan berwenang untuk melakukan pendaftaran hak dan menerbitkan surat keputusan pemberian hak atas tanah yang dimohonkan oleh seseorang atau suatu badan. Dalam pelaksanaan tugas sehari-hari sebagian wewenang pemberian hak atas tanah dilimpahkan kepada Kantor Badan Pertanahan Propinsi maupun Kantor Badan Pertanahan Kabupaten atau Kota, hal ini berdasarkan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1999 tanggal 19 Februari 1999 tentang Pelimpahan Kewenangan Pemberian Hak Atas Tanah Negara yang mulai berlaku sejak tanggal 19 Februari 1999.

Badan Pertanahan Nasional mempunyai tugas pokok melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral. Dalam melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan fungsinya sebagai tercantum dalam Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 2015 pasal 3 yang menyebutkan:

1. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
2. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
3. Koordinasi kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
4. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
5. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran dan pemetaan di bidang pertanahan;
6. Pelaksanaan pendaftaran tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum;
7. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
8. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reformasi agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;

9. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau milik negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
10. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
11. Kerja sama dengan lembaga-lembaga lain;
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
14. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
15. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
16. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
17. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
18. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
19. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
20. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Kewenangan Badan Pertanahan Nasional dalam mengemban tugas sebagai instansi vertikal tetap melaksanakan tugas-tugas pemerintah di bidang pertanahan sesuai TAP MPR Nomor: IX/MPR/2001 tentang Pembaruan Agraria dan Pengelolaan Sumber Daya Alam, yang perlu mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu. Dalam rangka mewujudkan konsepsi kebijakan dan sistem Pertanahan Nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan TAP MPR tersebut diatas selanjutnya dikeluarkanlah Keppres Nomor 34 Tahun 2003 tentang Kebijakan Nasional di Bidang Pertanahan. Kebijakan tersebut dilakukan dalam rangka percepatan pembangunan nasional dan daerah, dalam kerangka Negara Kesatuan Republik Indonesia yang meliputi penyusunan rancangan undang-undang, penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, dan rancangan undang-undang

tentang hak atas tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.

Adapun kewenangan yang dimiliki Badan Pertanahan Nasional (BPN) berdasarkan Pasal 1 Keppres Nomor 34 Tahun 2003 dalam rangka mewujudkan konsepsi, kebijakan dan sistem pertanahan nasional yang utuh dan terpadu, serta pelaksanaan Tap MPR Nomor IX/MPR/2001 yaitu melakukan percepatan di bidang:

- a. Penyusunan Rancangan Undang-undang penyempurnaan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dan Rancangan Undang-undang tentang Hak Atas Tanah serta peraturan perundang-undangan lainnya di bidang pertanahan.
- b. Pembangunan sistem informasi dan manajemen pertanahan yang meliputi:
 - 1) Penyusunan basis data tanah-tanah aset negara/pemerintah daerah di seluruh Indonesia;
 - 2) Penyiapan aplikasi data tekstual dan spasial dalam pelayanan pendaftaran tanah dan penyusunan basis data penguasaan dan kepemilikan tanah, yang dihubungkan dengan *e-commerce dan e-payment*;
 - 3) Pemetaan kadasteral dalam rangka inventarisasi dan registrasi penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dengan menggunakan teknologi citra satelit dan teknologi informasi untuk menunjang kebijakan pelaksanaan *landreform* dan pemberian hak atas tanah;
 - 4) Pembangunan dan pengembangan pengelolaan penggunaan dan pemanfaatan tanah melalui sistem informasi geografi dengan mengutamakan penetapan zona sawah beririgasi dalam rangka memelihara ketahanan pangan nasional.

2.7 Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah

Dasar hukum pendaftaran tanah tercantum dalam pasal 19 Undang-undang Pokok Agraria UUPA mengatur pendaftaran tanah yang bertujuan untuk memberikan jaminan kepastian hukum. Pendaftaran tanah ini menjadi kewajiban

bagi pemerintah maupun pemegang hak atas tanah.²⁹ Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadaster* atau, dalam bahasa Belanda merupakan suatu istilah teknis untuk suatu *record* (rekaman) yang menerapkan mengenai luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah.³⁰ Menurut Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa :

“Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan, dan teratur meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertipikat 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”

Pengertian pendaftaran tanah baru dimuat dalam pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan dan perjanjian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak yang membebaninya.

Di bawah ini dikutip selengkapnya ketentuan Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria tentang tujuan pendaftaran tanah yaitu :

- 1) “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

²⁹ Urip Santoso., 2015. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Jakarta, Kencana, hal. 12.

³⁰ AP. Perlindungan, 1988, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah menurut UUPA*, Bandung, Alumni, hal 2.

- 2) Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) Pasal ini 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”.

Adapun kepastian hukum yang dimaksud adalah meliputi³¹:

- 1) Kepastian mengenai orang/badan hukum yang menjadi pemegang hak atas tanah tersebut. Kepastian berkenaan dengan siapakah pemegang hak atas tanah itu disebut dengan kepastian mengenai subyek hak atas tanah.
- 2) Kepastian mengenai letak tanah, batas-batas tanah, panjang dan lebar tanah. Kepastian berkenaan dengan letak, batas-batas dan panjang serta lebar tanah itu disebut dengan kepastian mengenai obyek hak atas tanah.

Tujuan diselenggarakannya pendaftaran tanah terdapat didalam pasal 3

Peraturan Pemerintah Nomor 3 Tahun 1997, yaitu :

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar.
- c. Untuk menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan.

Asas pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan bahwa pendaftaran tanah dilaksanakan berdasarkan 5 asas yaitu:

- 1) Asas Sederhana
Asas Sederhana dalam pendaftaran tanah dimaksudkan agar ketentuan-ketentuan pokoknya maupun prosedurnya dengan

³¹ Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung , hlm 15.

mudah dapat dipahami oleh pihak-pihak yang berkepentingan, terutama para pemegang hak atas tanah.

2) Asas Aman

Asas aman dimaksudkan untuk menunjukkan bahwa pendaftaran tanah perlu diselenggarakan secara teliti dan cermat sehingga hasilnya dapat memberikan jaminan kepastian hukum sesuai tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

3) Asas Terjangkau

Asas terjangkau dimaksudkan agar pihak-pihak yang memerlukan, khususnya dengan memperhatikan kebutuhan dan kemampuan golongan ekonomi lemah. Pelayanan yang diberikan diberikan dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah harus bisa terjangkau oleh pihak yang memerlukan.

4) Asas Mutakhir

Asas mutakhir dimaksudkan kelengkapan yang memadai dalam pelaksanaannya dan berkesinambungan dalam pemeliharaan datanya. Data yang tersedia harus menunjukkan keadaan yang mutakhir. Untuk itu perlu diikuti kewajiban mendaftarkan dan pencatatan perubahan-perubahan yang terjadi dikemudian hari.

5) Asas Terbuka

Dengan berlakunya asas terbuka maka data yang tersimpan di kantor pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan nyata lapangan dan masyarakat dapat memperoleh keterangan mengenai data yang benar setiap saat.

Ada dua (2) macam bentuk peralihan hak atas tanah yang dapat dilakukan melalui PPAT :

1) Beralih.

Beralih artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Misalnya, dengan meninggalnya pemilik tanah, maka hak atas tanahnya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya. Beralihnya hak atas tanah yang telah bersertipikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dengan melampirkan surat keterangan kematian pemilik tanah yang dibuat oleh pejabat yang berwenang, surat keterangan sebagai ahli waris dibuat oleh pejabat yang berwenang, bukti identitas para ahli waris, sertifikat tanah yang bersangkutan. Maksud

pendaftaran peralihan hak atas tanah ini adalah untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama pemegang hak dari pemilik tanah kepada para ahli warisnya.

2) Dialihkan/pemindahan hak.

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya hak atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

Berpindahnya hak atas tanah karena dialihkan/pemindahan hak harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh dan dihadapan PPAT kecuali lelang dibuktikan dengan Berita Acara Lelang yang dibuat oleh pejabat dari kantor lelang. Berpindahnya hak atas tanah ini harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk dicatat dalam Buku Tanah dan dilakukan perubahan nama dalam sertipikat dari pemilik tanah yang lama kepada pemilik tanah yang baru.

Ketentuan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Tahun 1997 dipertegas dengan dikeluarkannya Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, khususnya Pasal 95 menyebutkan :

1) Akta tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk dijadikan dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah adalah sebagai berikut:

a. Akta Jual beli

- b. Akta Tukar menukar
 - c. Akta Hibah
 - d. Akta Pemasukan dalam perusahaan
 - e. Akta Pembagian hak bersama
 - f. Akta Pemberian hak tanggungan
 - g. Akta Pemberian hak guna bangunan atas tanah hak milik
 - h. Akta Pemberian hak pakai atas tanah hak milik
- 2) Selain akta-akta sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah juga membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang merupakan akta pemberian kuasa yang dipergunakan dalam pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

BAB III

SKEMA KERANGKA KONSEPTUAL

Penulis memberikan kerangka konseptual untuk menjawab isu hukum yang ada dalam penelitian tesis ini sebagaimana telah dijabarkan dalam rumusan masalah serta mempermudah alur berpikir. Adanya perbedaan pandangan dari berbagai pihak terhadap suatu objek akan melahirkan teori-teori yang berbeda, terkait itu dalam suatu penelitian termasuk penelitian hukum, pembatasan-pembatasan (kerangka) baik teori maupun konseptual merupakan hal yang penting agar tidak terjebak dalam polemik yang tidak terarah. Pentingnya kerangka konseptual dan landasan atau kerangka teoritis dalam penelitian hukum, dikemukakan juga oleh Soerjono Soekanto dan Sri Mamuji, bahwa kedua kerangka tersebut merupakan unsur yang sangat penting.³²

Telah dijelaskan dalam tinjauan pustaka beberapa pokok pikiran sebelum menyusun kerangka konseptual tentang Teori Kewenangan, Prinsip Preverensi, Konsep Tujuan Hukum, Konsep Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Badan Pertanahan Nasional, Pendaftaran Peralihan Hak atas Tanah serta teori yang berkaitan dengan rumusan masalah, agar peneliti mempunyai kerangka berpikir dalam memecahkan masalah dalam penelitian.

Sesuai dengan judul Tesis ini adalah “Prinsip Kepastian Hukum Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah” yang dikemukakan dalam tiga rumusan masalah. Pada rumusan masalah yang pertama dikandung maksud dan tujuan untuk menganalisa makna ‘dibantu’

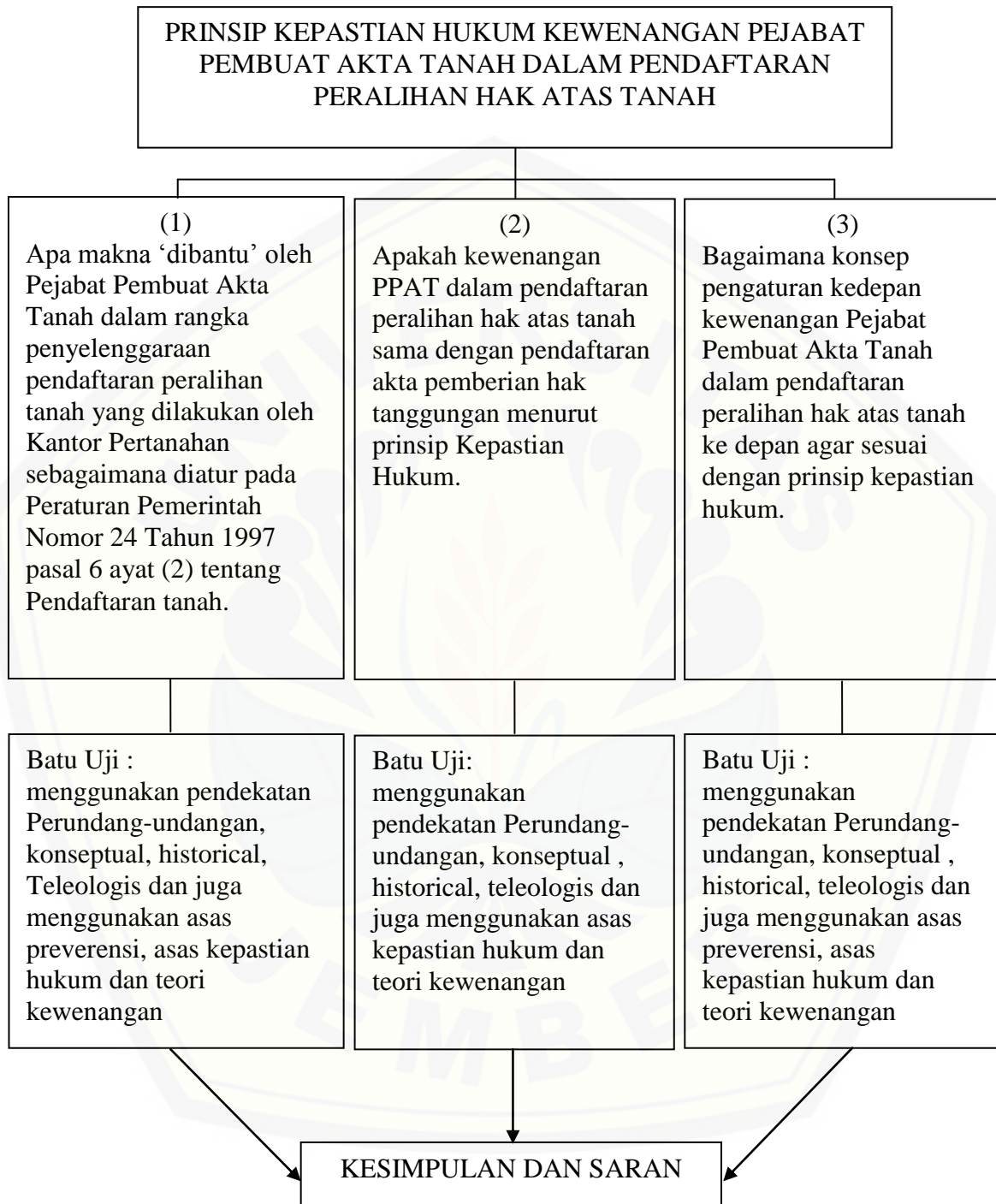
³² Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta, hlm 7.

oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan sebagaimana diatur pada Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan batu uji yaitu menggunakan pendekatan Perundang-undangan, Konseptual, Historical, Teleologis dan juga menggunakan asas preverensi, asas kepastian hukum dan teori kewenangan.

Selanjutnya untuk menjawab rumusan masalah kedua, peneliti mendiskripsikan batu uji menggunakan pendekatan Perundang-undangan, Konseptual, Historical, Teleologis dan juga menggunakan asas kepastian hukum dan teori kewenangan guna menjawab rumusan masalah yang kedua.

Adapun menjawab rumusan masalah yang ketiga peneliti menggunakan batu uji menggunakan pendekatan Perundang-undangan, konseptual, Konseptual, Historical, Teleologis dan juga menggunakan asas preverensi, asas kepastian hukum dan teori kewenangan

Agar mempermudah gambaran konseptual guna menjawab setiap rumusan masalah yang diajukan, maka peneliti membuat gambar berbentuk skema dihalaman selanjutnya.

SKEMA KERANGKAN KONSEPTUAL

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah dibahas dalam bab Pembahasan diatas, dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. PPAT adalah lembaga yang dibutuhkan di masyarakat dan salah satu penunjang tercapainya UUPA, yang secara khusus diangkat untuk membantu BPN dalam memperlancar pendaftaran atas tanah ke BPN. Berdasarkan pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997, pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Dalam kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu PPAT dan pejabat lain. Kata “dibantu” yang terdapat pada Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah dalam kaitannya dengan kedudukan PPAT dan Badan Pertanahan Nasional dalam menjalankan tugas pokoknya adalah menyangkut tugas pokok yang disebutkan dalam pasal 2 ayat 1 PP Nomor 37 Tahun 1998 yaitu 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. Selain berwenang bertugas pokok membuat akta, PPAT juga hanya berwenang terkait pengecekan objek tanah dan memeriksa kelengkapan administrasi dari proses pembuatan akta pendaftaran peralihan hak atas tanah. Namun demikian PPAT tidak mempunyai tanggung jawab

dan kewenangan di BPN terkait proses pengurusan pendaftaran peralihan hak atas tanah.

2. Kewenangan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran peralihan hak atas tanah dan Pendaftaran Hak Tanggungan adalah kewenangan yang telah diberikan oleh peraturan perundangan-undangan, Dasar Hukum Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah di atur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang membantu kegiatan pendaftaran tanah. Pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dilakukan PPAT di Kantor BPN adalah tida boleh dan tidak dibenarkan, hal ini karena berdasarkan dari amanat yang telah disebutkan dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PP Nomor 3 Tahun 1998 yaitu tugas utamanya adalah membuat akta, sedangkan dalam pelaksanaan pendaftaran hak tanggungan membuat akta APHT maka PPAT wajib ikut mendaftarkan ke Kantor BPN. Kewenangan PPAT untuk membuat akta serta proses-proses yang terjadi dalam pembuatan akta, mutlak merupakan kewenangan yang melekat pada jabatan PPAT dan kewenangan itu tidak pernah menjadi kewenangan BPN, karena dalam keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 dan Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang BPN, tidak ada satu Pasal pun yang menegaskan bahwa PPAT lahir secara atributif atau delegatif dari kewenangan BPN, namun PPAT lahir dari *Policy Rules* Pemerintah secara langsung., sehingga dengan demikian dapat dikatakan PPAT bukan subordinasi dari BPN.

3. Pengaturan kedepan dalam upaya menciptakan kepastian kewenangan PPAT adalah dengan melakukan revisi Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT atau dengan cara memberi penjelasan yang detail dalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, agar kewenangan PPAT dalam membantu proses pendaftaran tanah dalam pendaftaran peralihan hak atas tanah dan Undang-Undang Hak Tanggungan dapat dilaksanakan dengan regulasi yang mendetail. Dengan demikian akan jelas tugas dan kewenangan pejabat-pejabat umum dan Lembaga pemerintahan sehingga diharapkan tidak terjadi konflik. Disamping itu juga perlu diperhatikan bahwa dalam kerangka berfikir mengenai jenis dan hierarki peraturan perundang-undangan dimana asas yang menyatakan yang lebih tinggi mempunyai derajat lebih tinggi terhadap peraturan yang lebih rendah. Dalam hal ini untuk menghindari apabila terjadi pertentangan, misalnya ketika terjadi pertentangan antara peraturan pemerintah dan undang-undang.

5.2 Saran

1. Ikatan Pejabat Pembuatan Akta Tanah (IPPAT) bisa memberikan masukan kepada Pemerintah untuk mempertegas dan memperjelas makna dari pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang makna “dibantu” oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan Pemerintah dan Peraturan Perundang-undangan, hal ini untuk memberikan kepastian hukum

atas kewenangan pejabat pembuat akta tanah yang sudah diberikan oleh peraturan pemerintah agar tidak menimbulkan permasalahan dan konflik kewenangan antara tugas pokok dan fungsi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah dan kewenangan serta tugas pokok dan fungsi dari Badan Pertanahan Nasional (BPN). Salah satu solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut yaitu perlu adanya peraturan pelaksana bisa berupa peraturan pemerintah atau peraturan yang lainnya. Peraturan Pelaksana tersebut guna memperjelas makna yang terkandung di dalam pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu tentang makna “dibantu” oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam melaksanakan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. Hal ini disebabkan kegiatan-kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah sangat luas dan termasuk beberapa perbuatan hukum yang berkaitan dengan Pendaftaran Tanah.

2. Agar bisa menegakkan suatu kepastian hukum berkaitan dengan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. Maka ada baiknya, masyarakat diberikan perluasan pengetahuan mengenai proses kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah melalui seminar-seminar dan tulisan-tulisan yang dibuat Badan Pertanahan Nasional (BPN) agar bisa memahami prosedur dan proses kegiatan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah. Dengan demikian akan jelas dan pasti tugas pokok dan fungsi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya dibatasi dalam pembuatan akta tanah dan meneliti kelengkapan administrasi pembuatan akta tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Buku / Diklat

- Achmad Ali, 2002, *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, PT. Gunung Agung Tbk, Jakarta, hlm. 85.
- Ade Restya Helda, 2008, *Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Rangka Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (Studi pada Wilayah Kerja Kota Jambi)*, Universitas Diponegoro, Semarang, hlm. 88
- Ali Achmad Chomsah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka Publisher, Jakarta, 2004, hlm. 37.
- Andi Prajitno, A.A., 2017. *Apa dan siapa PPAT*, Perwira Media Nusantara, Surabaya
- Andre Ata Ujan, 2009, *Filsafat Hukum*, Kanisius, Yogyakarta
- Andy Hartanto, 2014, *Hukum Pertanahan: Karakteristik Jual Beli Tanah yang Belum Terdaftar*, Laksbangjustitia, Surabaya
- AP. Perlindungan, *Pendaftaran Tanah dan Konversi Hak Milik Atas Tanah menurut UUPA*, Bandung, Alumni, 1988
- Ateng Syafrudin, 2000, *Menuju Penyelenggaraan Pemerintahan Negara yang Bersih dan bertanggung jawab*, Jurnal Pro Justisia Edisi IV : 22.
- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksananya*, Alumni, Bandung
- Bagir Manan, 2004, *Hukum Positif Indonesia*, UII Press, Yogyakarta
- Boedi Harsono, 1973, *Himpunan Peraturan Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Penyusunan Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Boedi Harsono, 1995, *Tugas dan Kedudukan PPAT*, Majalah Hukum dan Pengembangan Universitas Indonesia Edisi Desember 1995 No.6 Tahun XXV, Jakarta
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Bryan A. Garner, 1999, *Black's Law Dictionary*, seventh edition, USA : West

- Chandra. S., 2005, *Sertipikat Kepemilikan Hak Atas Tanah*, Grasindo, Jakarta
- E. Etrecht, 1995, *Pengantar dalam Hukum Indonesia*, Balai Pustaka, Jakarta
- Effendie, Bachtiar, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*. Penerbit Angkasa, Bandung
- Gunanegara, 2016, *Hukum Administrasi Negara, jual beli dan Pembeli Tanah*, PT. Tatanusa, Ciputat
- Habib Adjie, , 2009, *Sekilas Dunia Notaris dan PPAT Indonesia*, Mandar Maju, Bandung
- Habib Adjie, 2007, *Kewenangan PPAT untuk membuat Akta, bukan mengisi blanko/Formulir Akta*, Renvoi 3.44, hlm. 20.
- Habib Adjie, 2007, *Telaah Ulang: Kewenangan PPAT untuk membuat akta, bukan mengisi blanko/formulir akta*. Renvoi 3.44.IV, hlm 20.
- Habib Adjie, 2014, *Hukum Notaris Indonesia*, PT. Refika Aditama, Bandung
- Hartanto, Andy. J, 2014, *Hukum Pertanahan*, Laksbang Justitia Surabaya, Surabaya
- Hasan Wargakusumah, 1995, *Hukum Agraria I*, Gramedia Pustaka Utama, Jakarta
- Herowati Poesoko, 2012, *Diktat Metode Penulisan dan Penelitian Hukum*, Fakultas Hukum Universitas Jember, Jember
- I Wayan Suandi, 2003, *Penggunaan Wewenang Paksaan Pemerintah dalam Penyelenggaraan Pemerintahan di Propinsi Bali*, Disertasi Universitas Airlangga, Surabaya
- JJ.H Bruggink, 2015, *Refleksi tentang Hukum*, terjemahan B.Arief Sidharta, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Johny Ibrahim, 2008, *Teori dan Metodologi Penelitian Hukum Normatif*, Bayu Media, Malang
- Maria S.W. Sumardjono, 1982, *Tinjauan Kasus Beberapa Masalah Hukum Agraria*, Fakultas Hukum UGM, Yogyakarta
- Marzuki, Peter Mahmud, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prananda Media Group, Jakarta
- Marzuki, Peter Mahmud, 2016, *Penelitian Hukum*, Prenadamedia group, Jakarta

- Nur Basuki Winanrno, 2008, *Penyalahgunaan Wewenang dan Tindak Pidana Korupsi, laksana mediatama*, Yogyakarta
- Parlindungan, A.P, 1985, *Konversi Hak-hak Atas Tanah, Bandung, CV Mandar Maju*, 1990 Saleh, K. Wantjik, *Hak anda Atas Tanah*, Jakarta, Ghalia Indonesia.
- Parlindungan, A.P, 1988, *Pendaftaran Tanah dan Konfersi Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung
- Peter Mahmud Marzuki, 2008, *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana Prenanda Media Group, Jakarta
- Peter Mahmud Marzuki, 2016, *Penelitian Hukum*, Prenada Media Group, Jakarta
- Ridwan HR, 2007, *Hukum Administrasi Negara*, PT Raja Grafindo Persada, Jakarta,
- Satjipto Rahardjo, 2000, *Ilmu Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung
- Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta
- Sudikno Mertokususmo, 2005, *Mengenal Hukum Suatu Pengantar*, Liberty, Yogyakarta
- Supriadi, 2012, *Hukum Agraria*, Sinar Grafika, Jakarta
- Theo Huijbers, 1990, *Filsafat hukum Dalam Lintasan Sejarah*, Kanisius, Yogyakarta
- Urip Santoso, 2010, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Kencana Prenada Media,
- Urip Santoso, 2017, *Pejabat Pembuat Akta Tanah Perspektif, Regulasi, Wewenang dan Sifat Akta*, Kencana, Jakarta
- Urip Santoso, 2015. *Pendaftaran dan peralihan hak atas tanah*, Prenadamedia Group, Jakarta
- Yuliprianto. H., 2010. *Biologi Tanah dan Strategi Pengolahannya*. Graha Ilmu : Yogyakarta

Peraturan Perundang-undangan

Kitab Undang-Undang Hukum Perdata (KUH Perdata);

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah;

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

Internet

Anastasi sihombing, <http://anastasihombing.blogspot.com>, legal Education : peralihan hak atas tanah.

Dewi Simanungkalit, <http://dedhewblogger.blogspot.com>, 2015/03, makalah peralihan hak atas tanah.

Muazzin, <http://makalah2017.blogspot.com>, 2016/05 makalah hukum agraria tentang peralihan hak atas tanah.

<http://kbbi.web.id/bantu>, *Kamus besar bahasa indonesia* (diakses pada tanggal 12 Januari 2017)