HUBUNGAN ANTARA BADAN PERTANAHAN NASIONAL (BPN) DENGAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PROSES PENDAFTARAN TANAH

Oleh : Henny Saida Flora[16]

ABSTRAK

Setiap perbuatan hukum dalam membuat akta peralihan hak atas tanah yang berhak adalah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). Tanpa adanya akta peralihan dari PPAT, maka Badan Pertanahan Nasional (BPN) tidak dapat bekerja untuk membuat pendaftaran hak atas tanah dan sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu melakukan pemeriksaan pada Kantor Pertanahan mengenai kesesuaian sertifikat hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. Dengan demikian terdapat hubungan yang saling mempengaruhi antara PPAT dengan BPN dalam proses pendaftaran tanah.

Kata Kunci: BPN, PPAT dan Pendaftaran Tanah.

PENDAHULUAN

Masalah pertanahan merupa kan permasalahan yang paling pelik karena berkaitan dengan seluruh aspek kehidupan. Secara institusional Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945) dalam Pasal 33 ayat (3) telah memberikan landasan bahwa bumi, dan air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya di kuasai oleh negara dan dipergunakan untuk se besar-besar kemakmuran rakyat. Atas dasar inilah, maka kepada negara selaku badan penguasa diberi we wenang untuk sepenuhnya menguasai, mengatur dan mengurus serta menyelesaikan segala persoalan berkenaan dengan pengelolaan fungsi bumi, air, dan ruang angkasa.[17] Hal ini selanjutnya diatur dalam Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 Pasal 2 ayat (1) yang menegaskan "Bumi air, dan ruang ang kasa termasuk kekayaan alam didalam nya pada tingkat yang tertinggi di kuasai oleh negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat."

UUPA hanya memuat tentang peraturan dasar agraria, yang merupa kan landasan bagi usaha pembaharu an hukum guna memberikan jaminan kepastian hukum bagi seluruh rakyat Indonesia. Untuk itu, maka perlu diada kan kesatuan hukum dan kesederhana an hukum dalam bidang pertanahan yaitu dengan mengadakan pendaftaran

---

[16] Dosen Kopertis Wilayah I dpk Universitas Katolik Santo Thomas Sumatera Utara Medan.

[17] Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 1 ayat (6) UUPA adalah ruang di atas bumi wilayah Indonesia dan ruang atas air wilayah Indonesia. Pengertian ruang angkasa menurut Pasal 48 UUPA, ruang di atas bumi dan air yang mengandung tenaga dan unsur-unsur yang dapat digunakan untuk usaha-usaha memelihara dan memperkembangkan kesuburan bumi, air serta kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dan hal-hal lain yang bersangkutan dengan itu, Urip Santoso. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah.* Jakarta: Prenada Media. Hal. 3.

tanah.[18]

Adanya jaminan kepastian hu kum ini tercantum dalam ketentuan Pasal 19 ayat (1) UUPA, yang me negaskan, bahwa untuk menjamin ke pastian hukum oleh pemerintah diada kan pendaftaran tanah di seluruh wila yah Indonesia menurut ketentuan-ke tentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Selanjutnya untuk melak sanakan pendaftaran tanah dimaksud, yang sifatnya secara nasional dengan mengingat keadaan negara dan masya rakat dan keperluan lalu lintas sosial ekonomi, maka dikeluarkanlah Peratur an Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 (sekarang telah diganti dengan Peratur an Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997) tentang pendaftaran tanah sebagai pelaksana dari Pasal 19 UUPA ter sebut.

Tujuan diadakannya pendaftar an tanah oleh pemerintah adalah untuk menjamin kepastian hukum. Oleh karena itu, agar tercapai kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah, maka bagi pemilik hak atas tanah harus mendaftarkan tanahnya menurut ketentuan Undang-Undang Pokok Agraria dan Peraturan Pelaksanaan nya. Dengan adanya pendaftaran tanah, maka akan jelas siapa pemilik tanah yang sebenarnya, sehingga dapat mengurangi terjadinya perseng ketaan hak atas tanah.[19]

Dalam melaksanakan pendaf taran tanah yang dilakukan oleh kantor pertanahan dan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang di tugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu sebagai mana diatur dalam Pasal 5 dan Pasal 6 Peraturan Peme rintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang menegaskan sebagai berikut :

Pasal 5 menegaskan "Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional".

Pasal 6 menegaskan:

1. Dalam rangka penyelenggaraan pendaftaran tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh kepala kantor per tanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan peme rintah ini atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan ke pada pejabat lain.
2. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, kepala kantor pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksana kan kegiatan-kegiatan tertentu me nurut peraturan pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dimaksud di atas adalah pejabat yang telah diangkat dan di tetapkan oleh Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN. Kedua lembaga ini mem punyai hubungan kerja yang saling ter kait atau dapat dikatakan PPAT se bagai mitra kerja dari lembaga Badan Pertanahan dalam melaksanakan per alihan dan pendaftaran hak atas tanah karena untuk dapat didaftarkannya peralihan hak atas tanah tersebut di kantor pertanahan harus dilakukan dengan akta yang dibuat oleh PPAT.

Berdasarkan uraian singkat ter sebut di atas, maka permasalahannya adalah "Bagaimana hubungan antara Badan Pertanahan Nasional dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam

---

[18] Menurut ketentuan Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, secara umum dapat dikatakan bahwa pendaftaran tanah dilakukan dengan tujuan untuk memberikan alat bukti yang kuat. Hal ini menunjukkan bahwa dalam UUPA dianut sistem pendaftaran yang disebut dnegan *"registration of title"*, Stelsel negatif yang mengandung unsur positif. Dengan ini berarti sertifikat hak atas tanah adalah alat bukti yang kuat (bukan sempurna). Jadi selain dapat dibuktikan sebaliknya, pemegang sertifikat hak atas tanah adalah pemegang hak atas tanah yang sebenarnya, yang berarti mengandung unsur positif. Dalam pengertian ini berarti keabsahan sertifikat hak atas tanah masih dapat digugat, jadi yang terjadi adalah stelsel negatif, Kartini Muljadi, Gunawan Widjaya. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah.* Jakarta: Prenada Media. Hal. 90.

[19] Sengketa hak atas tanah adalah meliputi beberapa macam antara lain mengenai status tanah, siapa-siapa yang berhak, bantahan terhadap bukti-bukti perolehan yang menjadi dasar permberian hak atau pendaftaran dalam buku tanah dan sebagainya, H. Ali Achmad Chomzah. 2002. *Hukum Pertanahan*, Jakarta: Prestasi Pustaka. Hal. 29.

pendaftaran tanah"?

PEMBAHASAN

1. Tugas Badan Pertanahan Nasio nal (BPN).

Dengan Keppres Nomor 26 Tahun 1988, maka tugas dari kantor pendaftaran tanah semenjak direktorat jenderal agraria ditumbuhkan dan ke mudian dengan Keppres No mor 26 Tahun 1988 menjadi bagian dari BPN dan di daerah tingkat II menjadi kantor pertanahan, sedangkan ditingkat pro pinsi menjadi kanwil badan pertanah an.

Badan yang mengurus soal pen daftaran tanah sekarang dinamakan bidang pengukuran dan pendaftaran tanah yang terdiri atas seksi peng ukuran, seksi pemetaan, seksi pendaf taran tanah dan sistem informasi per tanahan, seksi peralihan hak, pem bebanan hak dan PPAT, dan merupa kan bidang yang tercakup dalam Badan Pertanahan Nasional, baik di tingkat pusat maupun pada tingkatan di daerah tingkat II.[20]

Pada Pasal 2 Keppres Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Per tanahan Nasional yang telah di rubah dengan Peraturan Presiden RI No.10 Tahun 2006 ditentukan tugas pokok BPN yaitu tugas pemerintahan di bidang pertanahan secara nasional, regional dan sektoral yaitu membantu presiden dalam mengelola dan me ngembangkan administrasi pertanah an dalam mengelola dan mengembang kan administrasi pertanahan baik berdasarkan UUPA maupun peraturan perundang-undangan lain yang me liputi pengaturan:

1. Penggunaan, penguasaan, dan pe milikan tanah.
2. Pengurusan hak-hak tanah.
3. Pengukuran dan pendaftaran tanah.
4. dan lain-lain yang berkaitan dengan masalah pertanahan berdasarkan kebijaksanaan yang ditetapkan oleh presiden.

Dalam melaksanakan tugasnya BPN dibantu oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya sehingga BPN lebih merupakan koordinator dalam hal ini. Untuk melaksanakan ketentuan ter sebut, maka pada Pasal 3 Perpres No. 10 Tahun 2006 menegaskan sebagai berikut:

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 adminis trasi 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 dkuasai dan/atau milik Negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan.
10. Pengawasan dan pengendalian pe nguasaan pemilikan tanah.
11. Kerjasama dengan lembaga-lem baga lain.
12. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan pro gram di bidang pertanahan.
13. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan.
14. Pengkajian dan penanganan masalah sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan.
15. Pengkajian dan pengembangan hukum pertanahan.
16. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan.
17. Pendidikan, latihan dan pengem

---

20 A.P. Parlindungan. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia.* Bandung: Mandar Maju. Hal. 82.

bangan sumber daya manusia di bidang pertanahan.

18. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan.
19. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
20. Pembatalan dan penghentian hu bungan hukum antara orang, dan/ atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yg berlaku ;
21. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

2. Tugas dan Kewenangan PPAT

Menurut Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah yang dimaksud dengan Pejabat Pem buat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah "Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu".

Dalam Pasal 1 angka 1,2, dan 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan yang di maksud dengan:

1. Pejabat pembuat akta tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi ke wenangan membuat akta-akta oten tik mengenai perbuatan hukum ter utama mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.
2. PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang tunduk 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.

Sedangkan dalam Pasal 3 Peraturan Menteri Agraria (PMA) Nomor 10 Tahun 1961 yang dapat diangkat se bagai PPAT adalah:

1. Notaris.
2. Pegawai-pegawai dan bekas pe gawai dalam lingkungan Depar temen Agraria (tentunya sekarang pegawai BPN) yang dianggap mem punyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan-peraturan pendaf taran tanah dan peraturan-peratur an lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
3. Para pegawai pamongraja yang pernah melakukan tugas seorang pejabat.
4. Orang-orang lain yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Dari uraian tersebut tampaklah bahwa yang dikatakan dengan PPAT tersebut adalah orang yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri tetapi tidak digaji oleh pemerintah yang me miliki tugas dan tanggung jawab men jalankan kebijaksanaan yang telah di tetapkan oleh pemerintah berdasarkan jabatan yang dilimpahkan kepadanya.

Dalam Pasal 2 Peraturan Pe merintah Nomor 37 tahun 1998 ten tang Peraturan Jabatan Pembuat Akta tanah disebutkan:

1. PPAT bertugas pokok melaksana kan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta se bagai bukti telah dilakukannya per buatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak miilk atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana di maksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
   a. Jual beli.
   b. Tukar menukar.
   c. Hibah.

pertama kalinya meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dokumen. Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran lainnya.

4. Hubungan Kerja BPN Dengan PPAT Dalam Melaksanakan Pen daftaran Tanah

PPAT lembaga tunggal yang berwenang melakukan pencatatan perekaman perbuatan hukum me ngenai hak atas tanah (*recording of deeds of conveyance*), mempunyai wewenang mutlak untuk melakukan kegiatan-kegiatan yang ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum 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.

Semua perbuatan hukum ter sebut harus dilakukan oleh dan di hadapan PPAT dan PPAT akan mem buat aktanya sebagai bukti dari per buatan hukum yang telah dilakukan dihadapannya.

Dalam praktek misalnya per alihan hak atas tanah melalui per janjian jual beli hak atas tanah,[23] per aturan keagrarian menetapkan bahwa "prosedur jual beli harus dengan suatu akta pejabat dan di lakukan dihadapan pejabat (PPAT). Apabila jual beli itu dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat di hadapan Kepala Desa dan diketahui oleh camat, perbuatan demikian tetap sah namun UUPA tidak dapat menerima surat jual beli yang demikian, setidak-tidaknya bukti peralihan tidak dapat dijadikan untuk balik nama.[24]

Ini berarti akta PPAT itu penting/mutlak harus ada karena akta tersebutlah yang menjembatani pen daftaran peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/ kota madya. Arti penting akta PPAT ter sebut lebih jelas lagi ditegaskan dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa : "Kepala kantor pertanahan menolak untuk me lakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi" yaitu:

a. Sertifikat atau surat tentang keadaan hak atas tanah tidak se suai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada kantor pertanahan.
b. Perbuatan hukum sebagaimana di maksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagai mana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pem bebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
d. Tidak dipenuhi syarat lain yang di tentukan dalam peraturan per undang-undangan yang bersangkut an.
e. Tanah yang bersangkutan merupa kan obyek sengketa di pengadilan.
f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau di

---

23 Dalam peristiwa jual beli, peralihan hak dari penjual kepada pembeli hanyalah diketahui kedua belah pihak dan pihak ketiga tidak diharapkan mengetahui jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, peralihan hak tersebut perlu didaftarkan agar memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Tanpa akta PPAT jual beli tidak dapat didaftar karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan tersebut. Jual beli tanah yang tidak didaftarkan dan bidang tanhanya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, dapat membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain, Maria S.W. Sumardjono. 2005. *Kebijakan Pertanahan.* Jakarta: Penerbit Buku Kompas. Hal. 139.

24 A.P. Parlindungan. 1985. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT.* Bandung: Alumni. Hal. 3.

batalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatlkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan.

g. Perbuatan hukum sebagaimana di maksud dalam Pasal 37 ayat (1) di batalkan oleh para pihak se belum didaftar oleh kantor per tanahan.

Dari isi Pasal 37 ayat (1) Per aturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jelas bahwa akta PPAT itu sangat penting atau harus ada karena akta tersebutlah yang menjembatani pendaf taran peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan, karena tanpa ada nya akta dari PPAT maka kepala kantor pertanahan tidak bisa melak sanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. [25]

Dalam pembuatan akta peralih an hak atas tanah haruslah diketahui berbagai pihak, yaitu pihak penjual, dimana harus ada surat kuasa dari suami atau istri yang bersangkutan harus ikut datang ke kantor PPAT.

Sebelum melaksanakan pem buatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu me lakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. [26]

Setelah PPAT menerima sertifikat asli dari si pemohon maka PPAT mengecek sertifikat tersebut ke kantor pertanahan dengan mem perlihatkan daftar yang ada di kantor pertanahan setelah BPN menye suaikan sertifikat asli tersebut dan dengan daftar yang terdaftar di BPN maka BPN mengembalikan sertifikat tersebut kepada PPAT yang bersang kutan pada hari yang sama dengan pengecekan.

Selanjutnya yang sudah diperik sakan kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut di kembalikan kepada PPAT yang ber sangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.

Ketentuan bagi calon penerima hak sebelum dibuatnya akta mengenai pemindahan hak atas tanah adalah harus membuat pernyataan yang menyatakan:

1. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas yang melebihi ketentuan maksimum pe nguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yg berlaku.
2. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentu an peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa yang bersangkutan menya dari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada pasal 1 dan 2 tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.
4. Bahwa yang bersangkutan ber sedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

---

[25] Sebelum PPAT membuat akta peralihan hak atas tanah harus diperlihatkan lebih dahulu sertifikat tanah yang bersangkutan, bila tanah itu telah didaftarkan/dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah. Dalam hal tanah itu belum didaftarkan/dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah, maka sebagai pengganti sertifikat tanah , harus diserahkan surat keterangan pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah setempat, bahwa tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara, G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G, Kartasapoetra, A. Setiady. 1991. *Hukum Tanah.* Jakarta: Rineka Cipta. Hal. 186.

[26] Selain sertifikat kepemilikan hak atas tanah, ada juga sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan kantor pertanahan dan tidak diatur dalam Pasal 16 UUPA, yaitu sertifikat hak milik tanah wakaf, hak milik satuan rumah susun, dan hak pengelolaan, S. Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah.* Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia. Hal. 22.

pertama kalinya meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan sertifikat, penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dokumen. Sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran lainnya.

4. Hubungan Kerja BPN Dengan PPAT Dalam Melaksanakan Pen daftaran Tanah

PPAT lembaga tunggal yang berwenang melakukan pencatatan perekaman perbuatan hukum me ngenai hak atas tanah (*recording of deeds of conveyance*), mempunyai wewenang mutlak untuk melakukan kegiatan-kegiatan yang ditentukan dalam Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yaitu untuk melakukan perbuatan-perbuatan hukum 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.

Semua perbuatan hukum ter sebut harus dilakukan oleh dan di hadapan PPAT dan PPAT akan mem buat aktanya sebagai bukti dari per buatan hukum yang telah dilakukan dihadapannya.

Dalam praktek misalnya per alihan hak atas tanah melalui per janjian jual beli hak atas tanah,[23] per aturan keagrarian menetapkan bahwa "prosedur jual beli harus dengan suatu akta pejabat dan di lakukan dihadapan pejabat (PPAT). Apabila jual beli itu dilakukan dengan akta di bawah tangan yang dibuat di hadapan Kepala Desa dan diketahui oleh camat, perbuatan demikian tetap sah namun UUPA tidak dapat menerima surat jual beli yang demikian, setidak-tidaknya bukti peralihan tidak dapat dijadikan untuk balik nama.[24]

Ini berarti akta PPAT itu penting/mutlak harus ada karena akta tersebutlah yang menjembatani pen daftaran peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan kabupaten/ kota madya. Arti penting akta PPAT ter sebut lebih jelas lagi ditegaskan dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 yang menegaskan bahwa : "Kepala kantor pertanahan menolak untuk me lakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi" yaitu:

a. Sertifikat atau surat tentang keadaan hak atas tanah tidak se suai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada kantor pertanahan.
b. Perbuatan hukum sebagaimana di maksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagai mana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2).
c. Dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pem bebanan hak yang bersangkutan tidak lengkap.
d. Tidak dipenuhi syarat lain yang di tentukan dalam peraturan per undang-undangan yang bersangkut an.
e. Tanah yang bersangkutan merupa kan obyek sengketa di pengadilan.
f. Perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau di

---

23 Dalam peristiwa jual beli, peralihan hak dari penjual kepada pembeli hanyalah diketahui kedua belah pihak dan pihak ketiga tidak diharapkan mengetahui jual beli tersebut. Agar pihak ketiga mengetahuinya, peralihan hak tersebut perlu didaftarkan agar memperoleh sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat. Tanpa akta PPAT jual beli tidak dapat didaftar karena akta PPAT merupakan syarat mutlak untuk pendaftaran peralihan tersebut. Jual beli tanah yang tidak didaftarkan dan bidang tanhanya tidak dikuasai secara nyata oleh pemilik baru, dapat membuka peluang bagi yang beritikad buruk untuk menjual kembali tanah tersebut kepada pihak lain, Maria S.W. Sumardjono. 2005. *Kebijakan Pertanahan.* Jakarta: Penerbit Buku Kompas. Hal. 139.

24 A.P. Parlindungan. 1985. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT.* Bandung: Alumni. Hal. 3.

batalkan oleh putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap atau perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatlkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh kantor pertanahan.

g. Perbuatan hukum sebagaimana di maksud dalam Pasal 37 ayat (1) di batalkan oleh para pihak se belum didaftar oleh kantor per tanahan.

Dari isi Pasal 37 ayat (1) Per aturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 jelas bahwa akta PPAT itu sangat penting atau harus ada karena akta tersebutlah yang menjembatani pendaf taran peralihan hak atas tanah ke kantor pertanahan, karena tanpa ada nya akta dari PPAT maka kepala kantor pertanahan tidak bisa melak sanakan pendaftaran peralihan hak atas tanah. [25]

Dalam pembuatan akta peralih an hak atas tanah haruslah diketahui berbagai pihak, yaitu pihak penjual, dimana harus ada surat kuasa dari suami atau istri yang bersangkutan harus ikut datang ke kantor PPAT.

Sebelum melaksanakan pem buatan akta mengenai pemindahan atau pembebanan hak atas tanah PPAT wajib terlebih dahulu me lakukan pemeriksaan pada kantor pertanahan mengenai kesesuaian hak atas tanah yang bersangkutan dengan daftar-daftar yang ada di kantor pertanahan setempat dengan memperlihatkan sertifikat asli. [26]

Setelah PPAT menerima sertifikat asli dari si pemohon maka PPAT mengecek sertifikat tersebut ke kantor pertanahan dengan mem perlihatkan daftar yang ada di kantor pertanahan setelah BPN menye suaikan sertifikat asli tersebut dan dengan daftar yang terdaftar di BPN maka BPN mengembalikan sertifikat tersebut kepada PPAT yang bersang kutan pada hari yang sama dengan pengecekan.

Selanjutnya yang sudah diperik sakan kesesuaiannya dengan daftar-daftar di Kantor Pertanahan tersebut di kembalikan kepada PPAT yang ber sangkutan pada hari yang sama dengan hari pengecekan.

Ketentuan bagi calon penerima hak sebelum dibuatnya akta mengenai pemindahan hak atas tanah adalah harus membuat pernyataan yang menyatakan:

1. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas yang melebihi ketentuan maksimum pe nguasaan tanah menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yg berlaku.
2. Bahwa yang bersangkutan dengan pemindahan hak tersebut tidak menjadi pemegang hak atas tanah absentee (guntai) menurut ketentu an peraturan perundang-undangan yang berlaku.
3. Bahwa yang bersangkutan menya dari bahwa apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada pasal 1 dan 2 tersebut tidak benar maka tanah kelebihan atau tanah absentee tersebut menjadi obyek landreform.
4. Bahwa yang bersangkutan ber sedia menanggung semua akibat hukumnya apabila pernyataan sebagaimana dimaksud pada a dan b tidak benar.

---

[25] Sebelum PPAT membuat akta peralihan hak atas tanah harus diperlihatkan lebih dahulu sertifikat tanah yang bersangkutan, bila tanah itu telah didaftarkan/dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah. Dalam hal tanah itu belum didaftarkan/dibukukan dalam buku tanah pada Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah, maka sebagai pengganti sertifikat tanah , harus diserahkan surat keterangan pendaftaran tanah dari Kantor Pertanahan seksi pendaftaran tanah setempat, bahwa tanah itu belum mempunyai sertifikat atau sertifikat sementara, G. Kartasapoetra, R.G. Kartasapoetra, A.G, Kartasapoetra, A. Setiady. 1991. *Hukum Tanah.* Jakarta: Rineka Cipta. Hal. 186.

[26] Selain sertifikat kepemilikan hak atas tanah, ada juga sertifikat kepemilikan hak atas tanah yang diterbitkan kantor pertanahan dan tidak diatur dalam Pasal 16 UUPA, yaitu sertifikat hak milik tanah wakaf, hak milik satuan rumah susun, dan hak pengelolaan, S. Chandra. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah.* Jakarta: Gramedia Widiasarana Indonesia. Hal. 22.

Untuk dapat dipahami oleh calon penerima hak maka PPAT yang bersangkutan wajib menjelaskan maksud dan isi dari pernyataan yang dibuat tersebut.[27] Setelah pihak yang akan menerima hak mengerti akan maksud dan isi dari pernyataan ter sebut di atas maka pembuatan akta dapat dilaksanakan dengan ketentuan bahwa pembuatan akta PPAT harus di hadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasa kan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undang an yang berlaku.

Dalam pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurang nya 2 orang saksi yang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum. Biasanya yang menjadi saksi dalam pembuatan akta PPAT ini adalah pegawai-pegawai yang bekerja pada kantor PPAT yang bersangkutan.

Setelah pembuatan akta selesai maka PPAT yang bersang kutan wajib membaca akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberikan penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta dan prosedur pen daftaran yang harus dilaksanakan selanjutnya sesuai ketentuan yang ber laku.

Akta PPAT dibuat sebanyak 2 (dua) lembar asli, satu lembar di sim pan di Kantor PPAT dan satu lembar disampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftar an, sedangkan kepada pihak-pihak yang bersangkutan diberi salinannya.

Untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan maka PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan tersebut kepada kantor pertanahan, selambat-lambatnya 7 hari kerja sejak ditandatangani akta yang bersangkutan.

Dalam hal pemindahan hak atas sebidang tanah yang sudah ber sertifikat yang disampaikan pada kantor pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditanda tangani oleh penerima hak atau kuasanya.
2. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan per mohonan pendaftaran peralihan hak bukan penerima hak.
3. Akta tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkut an yang dibuat oleh PPAT yang pada waktu pembuatan akta masih menjabat dan yang daerah kerja nya meliputi letak tanah yang bersangkutan.
4. Bukti identitas pihak yang mengalih kan hak.
5. Bukti identitas penerima hak.
6. Sertifikat hak atas tanah atau hak milik satuan rumah susun yang dialihkan.
7. Izin pemindahan hak sebagai mana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (2).
8. Bukti pelunasan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Bea Balik Nama) sebagaimana dimaksud dalam UU Nomor 21 Tahun 1997 dalam hal bea tersebut terutang.
9. Bukti pelunasan pembayaran PPh sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 dan Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1996 dalam hal pajak tersebut terutang.

Sedangkan untuk pemindahan hak atas tanah yang belum terdaftar dokumen yang disampaikan pada Kantor Pertanahan dapat berupa:

---

[27] Campur tangan pemerintah (PPAT dan seksi pendaftaran tanah) terhadap peralihan hak-hak atas tanah memberikan jaminan bahwa nama orang terdaftar benar-benar yang berhak tanpa menutup kesematan bagi yang berhak sebenarnya untuk masih dapat membela haknya, Abdurrahman. 1993. *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria.* Bandung: Alumni. Hal. 97.

1. Surat permohonan pendaftaran hak atas tanah yang dialihkan yang ditandatangani oleh pihak yang mengalihkan hak.
2. Surat permohonan pendaftaran peralihan hak yang ditanda tangani oleh penerima hak atau kuasanya.
3. Surat kuasa tertulis dari penerima hak apabila yang mengajukan permohonan pendaftaran peralih an hak bukan penerima hak.
4. Akta PPAT tentang perbuatan hukum pemindahan hak yang bersangkutan.
5. Bukti identitas pihak yang mengalihkan hak.
6. Bukti identitas penerima hak.
7. Izin pemindahan hak.
8. Bukti pelunasan pembayaran bea perolehan hak atas tanah dan bangunan.

Setelah penyerahan dokumen-dokumen tersebut di atas dilakukan, maka Kantor Pertanahan wajib mem berikan tanda penerimaan atas pe nyerahan permohonan pendaftaran beserta akta PPAT dan berkas-berkas yang telah diserahkan oleh PPAT tersebut. Kemudian PPAT yang bersangkutan memberitahukan kepada penerima hak beserta akta PPAT dan berkasnya tersebut ke pada Kantor Pertanahan dengan me nyerahkan tanda terima yang telah dibuat oleh Kantor Pertanahan ke pada pemegang hak yang bersang kutan.

Untuk pendaftaran peralihan hak karena pemindahan hak yang dibuktikan dengan akta PPAT harus juga dilaksanakan oleh Kepala Kantor Pertanahan sesuai ketentuan yang berlaku walaupun penyampaian akta PPAT melewati batas waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana yang telah ditetap kan oleh peraturan perundang-undangan.[28]

Dalam hal kejadian seperti di atas yaitu penyampaian akta yang telah lewat waktunya maka kepada PPAT yang bersangkutan diberitahu kan tentang pelanggaran ketentuan batas waktu penyerahan akta tersebut dan kepada PPAT tersebut dapat di berikan tindakan administratif apabila dia terbukti lalai dalam menjalankan kewajibannya itu.

Mengenai pencatatan peralihan dalam buku tanah, sertifikat dan daftar lainnya yang dilakukan di Kantor Pertanahan adalah sebagai berikut:

1. Nama pemegang hak lama di dalam buku tanah dicoret dengan tinta hitam dan dibubuhi paraf Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk.
2. Nama atau nama-nama pemegang hak yang baru dituliskan pada halaman dan kolom yang ada dalam buku tanahnya dengan dibubuhi tanggal pencatatan dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian setiap pemegang hak dalam hal penerima hak beberapa orang dan besarnya bagian di tentukan dan kemudian ditanda tangani oleh Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat yang ditunjuk dan cap

---

28 Proses peralihan hak atas tanah dan pencatatan peralihan hak atas tanah sebagaimana yang diatur dalam ketentuan perundang-undangan yang sekarang mengaturnya tergambar jelas betapa pentingnya setiap orang memperlengkapi diri dengan dokumen identitas yang lengkap seperti memiliki Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masih berlaku, demikian pula dokumen yang berkaitan dengan tanah terutama sertifikat tanda bukti hak atas tanah harus dijaga agar tetap dalam kondisi baik agar data informasi yang tercantum di dalamnya dapat dibaca dan dipahami secara benar, Sahat HMT Sinaga. 2007. *Jual beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak.* Jakarta: Pustaka Sutra. Hal. 33.
Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT. Dalam memutus akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan dihadapannya. PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Kepala kantor pertanahan bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Seorang PPAT bukan hanya berhak, ia bahkan wajib menolaknya, apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena pelaksanaan tugas PPAT sudah ada ketentuan dalam UU No.16 Tahun 1985, UU No.4 Tahun 1996, PP No.24 tahun 1997, dan peraturan-peraturan hukum materil yang bersangkutan. Boedi Harsono. 2003. *Hukum Agraria Indonesia.* Jakarta: Djambatan. Hal. 488.

dinas Kantor Pertanahan.

3. Yang tersebut pada Pasal 1 dan 2 juga dilakukan pada sertifikat hak yang bersangkutan dan daftar-daftar umum lain yang memuat nama pemegang hak lama.
4. Nomor hak dan identitas lain dari tanah yang dialihkan dicoret dari daftar nama pemegang hak lama dan nomor hak dan identitas tersebut dituliskan pada daftar nama penerima hak.

Apabila pemegang hak baru lebih dari satu orang dan hak tersebut dimiliki bersama, maka untuk masing-masing pemegang hak dibuatkan daftar nama dan dibawah nomor hak atas tanahnya diberi garis dengan tinta hitam.

Apabila peralihan haknya me ngenai sebagian dari sesuatu hak atas tanah sehingga hak atas tanah itu menjadi kepunyaan bersama pe megang hak lama dan pemegang hak baru, maka pendaftarannya dilakukan dengan menuliskan besarnya bagian pemegang hak lama di belakang namanya dan menuliskan nama pemegang hak yang baru beserta besarnya bagian yang diperolehnya dalam halaman perubahan yang disediakan. Selanjutnya sertifikat hak yang dialihkan diserah kan kepada pemegang hak baru atau kuasanya.

Jika terjadi peralihan hak terhadap tanah yang belum terdaftar, maka akta PPAT yang bersangkutan dijadikan alat bukti dalam pendaftaran pertama hak yang bersangkutan atas nama pemegang hak yang terakhir sesuai ketentuan dalam bab III PMNA/KBPN No.3 Tahun 1997.

Jelaskah bahwa setiap per alihan hak atas tanah harus memiliki proses yang telah ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses pembuatan akta yang dimaksud harus dilanjutkan dengan pendaftaran ke Kantor Pertanahan.

Dengan demikian akta peralih an yang dibuat oleh PPAT tersebut akan berfungsi sebagai perantara (*interface*) bagi Kantor Pertanahan untuk melakukan pencatatan peralihan hak dan juga akta PPAT tersebut merupakan sebagai sumber utama dalam pemeliharaan data pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan.[29]

SIMPULAN

Dalam melaksanakan pendaftar an tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat lain. Setiap perbuatan hukum dalam mem buat akta peralihan hak atas tanah yang berhak adalah PPAT. Tanpa adanya akta peralihan dari PPAT maka BPN tidak dapat bekerja untuk melaku kan pendaftaran hak atas tanah. Dalam hal ini terlihat jelas hubungan kerja antara kedua lembaga ini saling mem pengaruhi dalam membuat akta peralihan dan pendaftaran hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

Abdurrahman. 1983. *Beberapa Aspekta Tentang Hukum Agraria.* Bandung: Alumni.

Chandra, S. 2005. *Sertifikat Kepemilikan Hak Atas Tanah.* Jakarta: Gramedia Widiaswara Indonesia.

Chomzah, Ali Achmad. 2002. *Hukum Pertanahan.* Jakarta: Prestasi Pustaka.

---

[29] Kepala Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta yang hanya boleh dibuat oleh seorang PPAT. Dalam memutus akan membuat atau menolak membuat akta mengenai perbuatan hukum yang akan dilakukan dihadapannya. PPAT mempunyai kedudukan yang mandiri, bukan sebagai pembantu pejabat lain. Kepala kantor pertanahan bahkan siapapun tidak berwenang memberikan perintah kepadanya atau melarangnya membuat akta. Seorang PPAT bukan hanya berhak, ia bahkan wajib menolaknya, apabila hal itu akan berakibat melanggar ketentuan yang berlaku, karena pelaksanaan tugas PPAT sudah ada ketentuan dalam UU No.16 Tahun 1985, UU No.4 Tahun 1996, PP No.24 tahun 1997, dan peraturan-peraturan hukum materil yang bersangkutan.

Effendi, Bachtiar. 1983. *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya.* Bandung: Alumni.

Kartasapoetra, G, R.G, Kartasapoetra, AG. Kartasapoetra, A. Setiady. 1991. *Hukum Tanah.* Jakarta: Rineka Cipta.

Muljadi, Kartini, Gunawan Widjaya. 2004. *Hak-Hak Atas Tanah.* Jakarta: Prenada Media.

Parlindungan. A.P. 1985. *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT.* Bandung: Alumni.

----------. 1990. *Pendaftaran Tanah di Indonesia.* Bandung: Mandar Maju.

Prakoso, Djoko, dan Budiman Adi Purwanto. 1985. *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria.* Jakarta: Ghalia Indonesia.

Santoso, Urip. 2005. *Hukum Agraria & Hak-Hak Atas Tanah.* Jakarta: Prenada Media.

Sinaga, Sahat HMT. 2007. *Jual Beli Tanah dan Pencatatan Peralihan Hak.* Pustaka Sutra, Jakarta: Pustaka Sustra.

Sumardjono, Maria S.W. 2005. *Kebijakan Pertanahan.* Jakarta: Penerbit Buku Kompas.

Republik Indonesia, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang *Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.*

----------, Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah.*

----------, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang *Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*

----------, Keppres No.26 Tahun 1988 sebagaimana telah diubah dengan Perpres No.10 Tahun 2006 tentang *Badan Pertanahan Nasional.*