

**KAJIAN TERHADAP PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
MENURUT PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 1997
TENTANG PENDAFTARAN TANAH
(Studi Kasus Di Kantor Notaris Dan PPAT IMMAWATI USWATUN CHASANA, S.H., M.Kn)**

**Asri Agustiwi, S.H., M.H, dan Bintara Sura Priambada, S.Sos., M.H
Universitas Surakarta**

asritiwitiwi@yahoo.co.id dan bsurap@vmail.com

ABSTRACT

The land owners to which some right inherent and each use of such the right obligatorily has the evidence of right-to land ownership called land deed; to obtain such the deed, some registration should be passed through for the land owned to which some right inherent, in order to prevent some problems from occurring in the future.

The objective of research was to study and to find out the role of Land Deed Making Official (PPAT) according to Government Regulation Number 24 of 2007 about Land Registration the writer took from Notary and PPAT Office owned by IMMAWATI USWATUN CHASANA, S.H., M.Kn. This study was expected to improve and to develop the learning material and teaching book in legal science, particularly in Faculty of Law of Surakarta University, and to give input and knowledge increase for those related who wanted to register their rights through Land Deed Making Official (PPAT), in addition to find out how the mechanism of right-to-land registration is.

This study was a normative sociological research. Technique of collecting data used were structured interview, observation, supported by library study and the data collected was analyzed qualitatively.

The Notary and PPAT office in the right-to-land registration served as an official institution appointed by the stated as the government's arm in disciplining the publication of right-to-land owned by individual or enterprise, by authenticating the right in the form of deed. In this case, the applicants who wanted their right legally usually appointed Notary and PPAT to propose whether right transfer, exhortation (wasiat) or trade on an object of right-to-land to be registered in National Land Affairs Agency (BPN). The Notary and PPAT office later would deal with any completeness and prerequisite including the cost spent by the applicant until the publication of deed for what the applicants had applied. Meanwhile, the constraints the notary and PPAT office of Immawati encountered in the process of registering the applicants' right was not too severe, because it was technical constraint only in the right application process; the constraint from the applicant usually included less complete data, particularly regarding the beneficiaries; the constraints from the National Land Affairs Agency included the less number of BPN personnel leading to the delayed document checking in the application process to right registration.

LATAR BELAKANG

A.P. Perlindungan berpendapat bumi, adalah : “selain di atas bumi, yaitu hak-hak tanah seperti yang tercantum dalam pasal 16 UUPA juga ditanam di dalam bumi yaitu hak-hak HPH (Hak Penebangan Kehutanan),

maupun hak-hak yang terdapat di tubuh bumi yang kita kenal sebagai Hak Pengelolaan (Kuasai Pertambangan) yang merupakan suatu izin untuk mengadakan pertambangan atas bahan-bahan galian dari bumi Indonesia yang

dikelola oleh Departemen Pertambangan dan Energi”¹

Karena tanah merupakan dari permukaan bumi maka dapat dikatakan tanah mempunyai hak-hak tanah baik yang ada di permukaan tanah, yang ditanam di dalam tanah ataupun yang berada di tubuh bumi, untuk itu tanah dengan segala hak-hak tanah tersebut termasuk dalam penguasaan negara tetapi bukan berarti dimiliki oleh negara melainkan hanya memberi wewenang kepada negara, sebagaimana yang tercantum pada Pasal 2 ayat (2) UUPA, yaitu :

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, penyediaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa tersebut.
2. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa.
3. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hukum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengenai bumi, air dan ruang angkasa.

Sesuai pendapat Effendi P, sehubungan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA tersebut, maka jika seseorang menguasai tanah tanpa hak (titel) disebut penguasaan secara liar. Seseorang yang secara fisik

“menduduki” tanah dengan tidak sah (ilegal).²

Penguasaan tanah oleh negara bukan berarti hak rakyat/masyarakat terhadap tanah tidak diakui, negara hanya bertujuan agar bumi, air, ruang angkasa, dan kekayaan yang ada di dalamnya dapat digunakan untuk mencapai masyarakat adil dan makmur sehingga terwujud kesejahteraan rakyat. Adapun penguasaan tanah oleh negara maka tanah di daerah-daerah dan pulau-pulau tidak semata-mata menjadi hak rakyat dari daerah atau pulau yang bersangkutan.³

Dengan demikian tanah yang terdapat hak-hak atas tanah tersebut dapat dimiliki dan dipunyai oleh orang, badan hukum ataupun beberapa orang secara bersama-sama, tetapi tentunya dengan batasan-batasan yang telah diatur oleh peraturan pemerintah dan tidak semata-mata untuk kepentingan pribadi karena “ semua tanah mempunyai fungsi sosial”, yaitu : tanah yang semakin langka dapat dipergunakan seefisien mungkin sehingga sesuai dengan tujuan UUPA menunjang terbentuknya suatu masyarakat adil dan makmur.⁴

Negara sebagai pemegang hak kolektif, hak kolektif merupakan suatu hak menguasai negara yang merupakan hak tertinggi yang meliputi seluruh bumi, air, ruang angkasa dan kekayaan alam yang

¹ A.P. Perlindungan, *Komentar Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1998, hal 41.

² Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta 1991.

³ Effendi Perangin, *ibid*, hal 214

⁴ Imam Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada Universitas Perss, Yogya 1990, hal 53.

terkandung di dalamnya. Namun hak kolektif negara tersebut dikenai pula hak privat hal ini sebagaimana terkandung di dalam ketentuan Pasal 18 UUPA.

Walaupun negara memegang hak kolektif bukan berarti hak menguasai negara tidak mempunyai batasan-batasan. Hak menguasai negara tersebut dibatasi dengan ketentuan Pasal 2 ayat (2) UUPA sebagaimana yang telah disebutkan diatas. Adanya batasan-batasan terhadap hak menguasai dari negara, maka orang, badan hukum ataupun beberapa orang secara bersama-sama dapat memanfaatkan tanah dan mendapatkan bukti kepemilikan perolehan tanah.

Ketika masyarakat mengajukan suatu permohonan pendaftaran terhadap suatu hak atas tanah banyak dijumpai keluhan-keluhan yang tersimpul bahwa dalam proses permohonan tersebut terlalu rumit dan memakan waktu yang cukup lama, bahkan ada yang sampai bertahun-tahun dan yang lebih mendasar lagi biaya yang cukup mahal. Dengan keadaan demikian ternyata tidaklah sesuai dengan apa yang dibayangkan masyarakat dan apa yang diharapkan belumlah mencukupi keinginan dari masyarakat.

Pendaftaran tanah sangat diperlukan agar tanah yang melekat haknya dapat memiliki kekuatan hukum kepada pemilikinya, hal tersebut dapat diwujudkan dalam bentuk sertifikat yaitu sebagai alat bukti yang mutlak, yang tentunya didaftarkan kepada pihak yang berwenang.

Pemerintah memberikan kemudahan kepada masyarakat dalam mendaftarkan tanah yang mereka miliki, dimana penyelenggaraan pendaftaran tanah sbb :

1. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Negara (BPN) (Pasal 5);
2. Tugas pelaksanaan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh kepala Kantor Pertanahan, kecuali untuk kegiatan tertentu ditugaskan kepada pejabat lain (pasal 6 ayat 1);
3. Dalam melaksanakan tugas, Kepala kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain (pasal 6 ayat 2);
4. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor dibantu oleh Panitia Adjudikasi yang dibentuk oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk (pasal 8 ayat 1).

Pertanyaan yang timbul adalah bagaimana jika masyarakat menggunakan jasa notaris melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kantor Notaris Dan PPAT IMMAWATI USWATUN CHASANAH, S.H., M.Kn, dan apa yang menjadi kendala bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tersebut dalam melakukan Pendaftaran Tanah.

RUMUSAN MASALAH

Hal yang menjadi rumusan masalah yang peneliti ambil adalah sbb :

1. Bagaimana Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kantor Notaris Dan PPAT IMMAWATI USWATUN CHASANAH, S.H., M.Kn, JL. Raya Wonogiri-Ngadirojo, Km.03, RT. 03. RW. 03, Kel. Bulusulur, Kec. Wonogiri, Kab. Wonogiri?.
2. Apa yang menjadi kendala bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan Pendaftaran Tanah?.

BATASAN MASALAH

Agar penelitian ini tidak melebar dari permasalahan yang peneliti ambil, maka peneliti membatasi permasalahan hanya kepada Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan kendala yang dihadapi bagi PPAT dalam melakukan Pendaftaran Tanah.

Tujuan

Adapun tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui Peran dari Pejabat Pembuat Akta

Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kantor Notaris Dan PPAT IMMAWATI USWATUN CHASANAH, S.H., M.Kn dan mengetahui apa yang menjadi kendala bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan Pendaftaran Tanah.

2. Untuk meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penulis dibidang ilmu hukum khususnya hukum agraria sebagai bekal untuk bahan penulis dan mengajar khususnya di Fakultas Hukum Universitas Surakarta.

MANFAAT PENELITIAN

1. Mengetahui secara jelas dan mengalami sendiri bagaimana Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan Pendaftaran Tanah Di Kantor Notaris Dan PPAT IMMAWATI USWATUN CHASANAH, S.H., M.Kn dan mengetahui apa yang menjadi kendala bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
2. Dapat memberikan pengetahuan secara lebih

dalam meningkatkan dan mengembangkan kemampuan penulis dibidang ilmu hukum khususnya hukum agraria sebagai bekal untuk bahan penulis dan mengajar khususnya di Fakultas Hukum Universitas Surakarta baik secara teori maupun praktek dilapangan.

METODE PENELITIAN

Dalam penelitian ini penulis menggunakan jenis penelitian Penelitian deskriptif, yaitu penelitian yang memberikan data seteliti mungkin tentang manusia, keadaan alam atau gejala-gejala lainnya. Maksudnya adalah terutama untuk mempertegas hipotesa-hipotesa agar dapat membantu didalam memperkuat teori-teori lama atau dalam rangka menyusun teori-teori baru.”⁵

Tehnik yang penulis gunakan yaitu melalui wawancara, observasi langsung dengan kepala Kantor Notaris Dan PPAT IMMAWATI USWATUN CHASANA, S.H., M.Kn, dan studi kepustakaan untuk menunjang data-data yang penulis butuhkan.

Dalarn penelitian ini penulis juga menggunakan metode gabungan yakni pendekatan yang bersifat normatif dan bersifat sosiologis. Bersifat non-aktif dikarenakan penelitian ini dilakukan atau ditujukan pada peraturan-peraturan yang tertulis atau bahan-bahan

hukum yang lain. Sebagai penelitian perpustakaan atau studi dokumen penelitian ini menggunakan data yang sifatnya sekunder yang ada di perpustakaan.⁶

Sedangkan bersifat sosiologis atau penelitian lapangan dikarenakan penelitian hukum sosiologis ini bertitik tolak dan data primer, yaitu data yang didapat langsung dari masyarakat sebagai sumber pertama dengan melalui penelitian lapangan.⁷

Dalam penelitian ini metode analisis yang penulis gunakan adalah metode analisis kualitatif yaitu analisis data untuk mengungkap dan memahami kebenaran yang diperoleh dari pengamatan langsung dari responden baik lisan maupun tertulis.

TINJAUAN PUSTAKA

a. Pengertian Notaris

Notaris adalah seorang pejabat umum yang secara menyendiri berwenang (*Uitsluitend Bevoegd*) untuk membuat surat-surat bukti resmi (*Autgentic Aclin*) tentang perbuatan-perbuatan perjanjian dan ketetapan yang menurut Undang-undang atau atas permintaan yang berkepentingan harus dibuktikan dengan surat yang demikian pula untuk memastikan hari, tanggalnya, untuk penyimpanannya dan memberikan turunan sementara (*Grosse*), turunan selanjutnya, dan kutipannya secara menyendirilah ia berwenang untuk itu sehingga jauh pembuatan surat bukti tersebut oleh Undang-undang tidak diperintahkan

⁶ *Ibid*, hal. 13-14

⁷ Bambang Waluyo, , *Penelitian Hukum Dalam Praktek*, Sinar Grafika, 2002, hal 16

⁵ Soerjono Soekanto; *Pengantar Penelitian Hukum*., Jakarta: UI-Press, 1986

juga kepada pejabat atau orang lain, maka ia adalah satu-satunya pejabat yang dalam daerah kekuasaannya.

b. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

1) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan.

a). Pada tanggal 18 Maret 1996, DPR RI telah menyetujui Rancangan Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah untuk disahkan menjadi undang-undang.

Terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT) yang merupakan perwujudan amanat Pasal 51 UUPA itu, sudah sepatutnya disambut dengan perasaan lega. Namun, yang lebih penting adalah antisipasi pelaksanaannya.

b). PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : “PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas

tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan “menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

c). Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 disebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik. Akta otentik. Akta C. tentik yang dimaksud menurut Pasal 1868 KUHP adalah : “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapkan pejabat umum yang berkuasa untuk di tempat di mana akta dibuatnya”.

2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

a). Pengaturan tentang PPAT dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dituangkan dalam Pasal 37 menegaskan bahwa 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 PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- b). Lebih lanjut dalam Penjelasan Umum PP Nomor 37 Tahun 1998 menentukan fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan Negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional.

c. Pengertian Pendaftaran Hak Atas Tanah

“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 n bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya⁸.

Adapun asas yang dilaksanakan sekarang yang terdapat didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24

tentang Pendaftaran Tanah pasal 2 yaitu :

- a. Azas sederhana;
- b. Azas aman;
- c. Azas terjangkau;
- d. Azas muktahir;
- e. Azas terbuka.⁹

Pendaftaran hak atas tanah bertujuan dimana dapat kita lihat dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah pasal 3 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 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-satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
- c. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.¹⁰

HASIL DAN PEMBAHASAN

a. Peran dari Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

⁸ Hadi Setia Tunggal, SH, *Peraturan Perumahan Dan Pertanahan*, Harvarindo, Jakarta, 2011, Hal. 3

⁹ Ibid, hal 53

¹⁰ Ibid, hal 6

berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Di Kantor Notaris Dan PPAT IMMAWATI USWATUN CHASANA, S.H., M.Kn.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dalam pasal 37 ayat (1) dimana berbunyi bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

Kemudian dalam ayat (2) juga berbunyi dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik, yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk, mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan.

Jika kita melihat peraturan tersebut maka PPAT adalah pejabat yang memang ditunjuk oleh pemerintah dalam melakukan pendaftaran terkait peralihan hak baik itu peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan data perusahaan

dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, walupun dikecuali pemindahan hak melalui lelang karena untuk lelang ini pendaftarannya harus dengan pembuktian dengan kutipan risalah lelang yang dibuat oleh pejabat lelang.

Berdasarkan wawancara tanggal 26 Mei 2014 yang peneliti lakukan dengan kepala kantor Notaris dan PPAT Immawati Uswatun Chasana, S.H., M.H yaitu dengan Ibu Immawati Uswatun Chasana, S.H., M.H dimana prosedur yang pertama kali dilakukan oleh pemohon dalam pendaftaran hak tanahnya yaitu si pemohon mendatangi kantor Notaris dan PPAT untuk berkonsultasi terkait dengan apa yang menjadi keinginan pemohon, pemohon akan bertemu dengan bagian administrasi terlebih dahulu, untuk menulis buku daftar tamu kepada staf yang ada didepan pintu masuk kantor tersebut, setelah itu mulai untuk berkonsultasi dengan ibu Immawati selaku Kepala kantor Notaris dan PPAT, yang kemudian dilakukan proses pendaftaran hak atau keinginan dari pemohon tersebut.

Pendaftaran hak yang dilakukan oleh pemohon ini adalah dikatakan sebagai proses peralihan hak/utuh, misalnya saja permasalahan yang berkaitan dengan jual beli maka dengan demikian ada peralihan hak kepemilikan hak dari orang yang pertama menjadi pemilik kedua setelah dilakukan jual beli, maka perlu adanya peralihan hak kepemilikan sertifikat. Proses yang dilakukan dalam peralihan hak yang karena permasalahan jual beli jika dia sebagai pembeli sebidang tanah

diperlukan adanya orang pembeli dan penjual dari hak atas tanah tersebut, jadi kedua belah pihak harus datang ke kantor Notaris dan PPAT tersebut.

Adapun persyaratan dalam pengajuan permohonan peralihan hak (utuh) sebagai berikut :

1. Sertifikat Asli (yang telah dilakukan pengecekan);
2. Surat Pengantar dari PPAT / PPATS;
3. Surat Permohonan Peralihan Hak;
4. Fotocopy KTP para pihak dilegalisasi Kades / Camat / PPAT;
5. Akta Peralihan Hak (Jual-beli, Hibah, PHB)
6. Ijin Peralihan Hak;
7. Surat Pernyataan Hibah diketahui Kades dikuatkan Camat (Khusus Proses Hibah);
8. Fotocopy KK (penerima Hiba, pemberi hiba, Penjual);
9. Jika warisan/Pembagian Warisan / Hak Bersama harus dilampirkan :
 - a. Surat Keterangan Warisan;
 - b. Surat Kematian Pewarisan (dan Isteri pewaris jika sudah mati);
 - c. Fotocopy KTP para saksi dilegalisir Kades/ Camat /PPAT;
10. Bukti Pelunasan Pajak BPHTB (jika kena pajak) dan SSB BPHTB tetap dilampirkan walaupun tidak kena pajak;
11. Bukti Pelunasan PPH (bila perlu);
12. Fotocopy SPPT PBB Tahun terakhir dilegalisasikan Kades/Camat /PPAT;
13. Surat Pernyataan tidak melanggar batas maksimum pemilikan dan penguasaan tanah (jika tanah pertanian);
14. Surat Kuasa (jika dikuasai);
15. Surat pernyataan Pengampu/ Perwalian (jika pemohon belum cakap berbuat hukum).

Map permohonan peralihan terdapat telah di siapkan dari Badan Pertanahan Nasional (BPN) di beli oleh pihak Kantor Notaris dan PPAT seharga permap @Rp7500,00 untuk mensiasati biaya penggunaan Map tersebut pihak Notarsi & PPAT hanya membeli Mapnya saja tetapi untuk lembar dalamnya mereka gandakan/fotocopy sendiri, dan oleh pihak BPN pun hal tersebut tidak menjadi masalah.

Tahap selanjutnya pihak notaris dan PPAT adalah melihat sertifikat, jika sertifikat atas nama misalnya si A kemudian dilihat si A ini hidup atau tidak, jika statusnya sudah meninggal berarti harus ada turun waris jadi prosesnya almarhum si A ahli warisnya harus mengurus surat kematian, kalo ada surat turun waris perlu ada surat keterangan turun waris, berarti harus ada blangko surat keterangan waris surat keterangan ahli waris ini sudah disiapkan oleh pihak kantor notaris dan PPAT, surat ahli waris ini berjumlah sesuai

dengan jumlah ahli waris yang ada, tetapi jika tidak terdapat ahli waris maka surat keterangan ahli waris tersebut tidak di ikut sertakan.

Surat keterangan waris harus ada tanda tangan lurah dan camat, tetapi kadang-kadang ada yang pak lurah mengendaki ahli warisnya hadir semua karena di situ merupakan bukti ahli waris dari A, apa lagi jika kita lihat lurah sekarang masih ada yang merupakan pilihan dari rakyat setempat, jadi pak lurah tahu betul warga setempat keturunan ahli warisnya atau bukan.

Dikatakan juga oleh ibu immawati bahwa untuk surat keterangan ahli waris ada juga beberapa lurah yang memperbolehkan hanya salah satu ahli waris saja yang datang jadi tergantung dari si pak lurah yang menghendaki, tetapi jika kita melihat asas yang ada agar peralihan hak ini secara teliti dan aman harusnya memang semua ahli waris harus datang agar juga data yang ada lebih outentik dan tidak memiliki sengketa dikemudian hari, tetapi ada juga yang ahli warisnya diserahkan kepada notaris untuk mengurus surat keterangan ahli waris, tetapi identik kalo lewat notaris tentunya memerlukan biaya tambahan sebagai jasa pengurusan surat keterangan ahli waris, tetapi untuk dikantor Notaris dan PPAT Immawati Uswatun Chasanah, S.H., M.Kn ini jika ahli warisnya sudah meninggal disuruh mengurus sendiri karena pasti biayanya lebih murah, dikarenakan lurah setempat merupakan pimpinan warganya sendiri, jadi biaya pengurusan surat keterangan ahli

waris yang ditandatangani pak lurah setempat tidak memakan biaya yang mahal, kenapa hal tersebut dilakukan oleh Kantor Notaris dan PPAT Immawati uswatun Chasanah, S.H., M.Kn itu, pandangan dimasyarakat sangat tajam sekali bahwa kita mengurus pembuatan sertifikat identik mahal biayanya, untuk itu paling tidak dapat mengurangi beban dari pihak pemohon yang akan mendaftarkan atau memproses kaitanyanya dengan hak yang mereka miliki, tetapi klo hal tersebut sangat mendesak dan permintaan dari pemohon sekali baru diuruskan oleh Notaris dan PPAT Immawati Uswatun Chasana, S.H., M.Kn.

Ibu immawati juga menjelaskan dalam surat keterangan waris tertulis "Kami Para Saksi" jadi harus menghadirkan dua orang saksi, dimana kadang para saksi-saksi ini setiap kelurahan itu beda-beda maka mempersilahkan saksi-saksi ini berbeda-beda yang terpenting umur saksi setara dengan umur almarhum atau lebih tua dari almarhum atau yang mengerti sisilahnya dari almarhum, ada juga saksinya dari orang kelurahan terpenting saksi harus yang terkuat.

Peneliti sependapat dengan bu Immawati jika berkaitan dengan saksi dimana pada pasal 38 ayat 1 dalam Peraturan Pemerintah 24 tentang Pendaftaran Hak Atas tanah berbunyi bahwa pembuatan akta sebagai mana dimaksud dalam pasal 37 ayat (1) dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan dan disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 (dua) orang saksi yang memenuhi syarat untuk

bertindak sebagai saksi dalam perbuatan hukum itu.

Tahapan selanjutnya yang dilakukan oleh pihak Notaris dan PPAT dalam Jual beli hak atas tanah tersebut pemepecah menjadi sertifikat dari seluruh ahli waris tersebut, dengan berdasarkan surat keterangan waris, tertanggal sekian diketahui lurah dan dikuatkan camat nanti baru akan beralih dulu ke ahli waris semua, perlu diketahui bahwa konsep Surat Keterangan Waris (SKW) ini dibuat oleh kantor Notaris dan PPAT ssetempat akan tetapi jika ahli waris lebih dari lima maka biasanya pihak notaris membuat kronologi terlebih dahulu untuk menyiapkan konsep SKW, karena kesulitan pemohon kadang sulit mempersiapkan data untuk SKW, jika semua berkas-berkas itu tadi sudah siap termasuk Ktp para saksi-saksi, Ktp ahli waris, KK surat jual beli dari lurah/camat dan sertifikat asli semua berkas persyaratan peralihan hak dimasukkan dalam map permohonan peralihan hak tersebut, kemudian di cek oleh kantor Notaris dan PPAT apakah sudah benar dan kumplit, baru oleh petugas PPAT tersebut di daftarkan ke Kantor Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Wonogiri tepatnya beralamat di Jalan Dr. Wahidin No.7 Telp. (0273) 321027 Wonogiri.

Tahap selanjutnya Badan Pertanahan Nasional akan mengecek kelengkapan berkas-berkas ditempat pendaftaran, sekaligus mengembalikan berkas jika ada berkas yang kurang atau perlu di *Renvoi* istilah yang sering digunakan dalam bidang kenotarisan yaitu

perbaikan, atau ada pembetulan dari kesalahan pembuatan berkas, dimana perbaikan ini ditulis dilembar kolom kosong dibawah. Selanjutnya akan ada proses turun warisnya, seperti tadi yang telah di jelaskan di atas akan terbentuk masing-masing sertifikat sesuai dengan ahli waris yang di ajukan akan tetapi jika penjualan yang terjadi itu adalah hak atas tanah yang utuh, ada kasus yang kadang-kadang belinya hanya sebagaian,akan tetapi jika belinya utuh jika Surat Keterangan Waris dari lurah/camat itu tadi sudah keluar maka dilampirkan akte jual beli dimana para pihaknya ahli warisnya semua kita masukan ke Badan Pertanahan Nasional, jadi nanti keluar sertifikatnya sudah beralih ke pembali.

Bedasarkan wawancara dengan bu immawati tertanggal 4 juni 2014 di kantor Notaris dan PPAT Immawati Usawtun Chasanah, S.H., M.Kn, menjelaskan lagi jika dalam hal ini berkaitan dengan permohonan peralihan hak, sebelum peralihan hak dilakukan biasanya pihak kantor notaris dan PPAT melakukan pengecekan terlebih dahulu yaitu pengecekan sertifikat dalam arti sertifikat tersebut di blokir atau sedang didalam agungkan di Perusahaan tertentu.

Dengan map berwarna crem/coklat muda diamana didalamnya terdapat syarat permohonan pengecekan sertipikat adalah sebagai berikut :

1. Surat Permohonan Pengecekan Sertipikat;
2. Fotocopy KTP Pemohon yang dilegalisir;

3. Fotocopy SPPT Tahun berjalan;
4. Sertipikat Hak.

Jika sertifikatnya sudah menjadi jaminan maka harus di roya dulu, adapun syarat permohonan roya adalah sebagai berikut :

1. Persyaratan Hak Tanggungan:
 - a. Surat Pengantar dari PPAT;
 - b. Permohonan dari penerimaan HT (kreditur) dan;
 - c. Identitas dari pemberi HT (debitur), penerima HT (kreditur) dan atau kuasanya (fotocopy KTP);
 - d. Surat kuasa, jika permohonannya dikuasakan;
 - e. Sertifikat Hak Atas Tanah;
 - f. Lembar ke 2 APHT;
 - g. Salinan APHT yang diparaf PPAT;
 - h. SKMHT apabila pemberian Hak Tanggungan melalui kuasa.

Map permohonan Roya ini berwarna hijau, dimana persyaratan Hapusnya Hak Tanggungan-Roya sebagai berikut :

- a. Surat permohonan dari pemegang hak atau kuasanya;
- b. Identitas diri pemegang hak dan kuasanya (fotocopy KTP)*);
- c. Sertipikat Hak Atas Tanah;
- d. Sertipikat HT;

- e. Concent Roya, apabila tidak diserahkan sertipikat HT;
- f. Surat Keterangan tentang hapusnya HT yang dibuktikan dengan :

- 1) Pernyataan dari kreditor bahwa hutangnya telah lunas, atau
- 2) Risalah lelang, atau
- 3) Pembersihan HT berdasarkan penetapan peringatan oleh ketua pengadilan, atau Hapusnya hak atas tanah yang dibebani HT.

Standar Oprasionalnya sehari untuk cek zona, cek sertifikat, tetapi kenyatannya 1 minggu belum keluar, klo semua sudah clear baru kita peralihan hak, klo tidak diroya langsung cek zona, cek zona keluar maka tertuang dalam map, akta yang ada di tandatangani setelah zona keluar, karena jika PNBK keluar, zona kadang-kadang klo kita tidak mengetahuinya maka bisa jadi perhitungan kita meleset, oleh karena itu tidak bisa dikira-kira berapa besar biaya permohona hak.

Map Pengajuan Permohonan Informasi Nilai Tanah ini berwarna putih. Adapun Persyaratan Pengajuan Permohonan Informasi Nilai Tanah:

1. Surat Permohonan;
2. Fotocopy KTP Pemohon/Kuasa (Fotocopy);
3. Fotocopy Bukti Hak (Sertipikat)/SKPT;
4. Berita Acara Penunjukan Lokasi Objek Penilaian.

Baru kemudian didaftarkan dengan kelenkapan semua berkas-berkas sesuai dengan persyaratan permap tersebut ke Badan Pertanahan

Nasional dan akan diproses sampai dikeluarkan sertifikat.

Untuk perhitungan biaya itu sendiri dapat kita rumuskan Biayanya $1/1000 \times \text{zona} \times \text{luas}$, tetapi ditambahkan biaya administrasi (dari PPAT). Biaya yang dikeluarkan oleh pemohon tentunya berbeda-beda karena berkaitan dengan tarif yang telah ditetapkan oleh pihak Badan Pertanahan Nasional setempat ditambah biaya administrasi lainnya seperti biaya jasa dari pihak notaris tersebut, pajak dan lain-lain biaya tidak terduga yang tentunya tidak bisa disebutkan untuk biaya lain-lainnya tersebut.

b. Kendala bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam melakukan Pendaftaran Tanah.

Adapun kendala yang dihadapi adalah sebagai berikut:

1. Dalam pengajuan permohonan biasanya orang yang datang agak ribet banyak bertanya yang datangnya sudah berkali-kali padahal di Badan Pertanahan Nasional pun prosesnya sama, tetapi orang tersebut juga sudah berkonsultasi ke Badan Pertanahan Nasional, tentunya ini menjadi ujian kesabaran bagi bu Immawati karena tentunya tugasnya melayani untuk semua jasa Notaris dan PPAT nya.
2. Pejabat yang menandatangani berkas-berkas permohonan tersebut keluar kota, tentunya ini akan memakan waktu lagi dari waktu yang sudah seharusnya selesai, dan ini tentunya akan menghambat proses selanjutnya.
3. Lamanya proses yang dilakukan di Badan Pertanahan Nasional pada saat pendaftaran permohonan, karena disana juga dilakukan pengecekan berkas-berkas, jika berkas tidak ada kesalahan tidaklah menjadi masalah, tetapi jika ada kesalahan dan harus di *renvoi* maka harus di bawa pulang untuk diperbaiki dan ini tentunya akan menambah memakan waktu yang lama lagi.

PENUTUP

a. Kesimpulan

Peran dari kantor Notaris dan PPAT itu sendiri didalam pendaftaran hak atas tanah yaitu sebagai lembaga yang resmi ditunjuk oleh negara sebagai tangan dari pemerintah dalam melakukan penertiban hak atas tanah yang dimiliki orang perorangan maupun badan hukum, dengan pembuktian hak berupa sertifikat.

Tentunya dalam hal ini pemohon yang menginginkan haknya secara sah biasanya menunjuk Notaris dan PPAT untuk mengajukan baik itu peralihan hak, pewasiatan maupun jual beli terhadap suatu obyek hak atas tanah untuk didaftarkan ke Badan Pertanahan Nasional (BPN).

Kantor Notaris dan PPAT ini nanti yang akan mengurus segala kelengkapan dan persyaratan termasuk berapa biaya yang akan dikeluarkan oleh pemohon sampai

proses keluarnya sertifikat atas apa yang dimohonkan oleh pemohon.

Sedang kendala yang dihadapi oleh notaris dan PPAT Imawati didalam melakukan proses pendaftaran hak dari pemohon tidak lah terlalu berat hanya masalah tehnik di dalam proses permohonan hak, dari pemohon sendiri biasanya kurangnya kelengkapan data-data dari pemohon dimana jika data tersebut berkaitan dengan ahli waris, sedang proses di Badan Pertanahan Nasional itu sendiri ketika mengajukan permohonan di bagian pendaftaran hak dimana kurangnya tenaga BPN yang mengakibatkan lamanya proses pengecekan berkas pemohon.

b. Saran-saran

- 1) Badan Pertanahan Nasional ini berazaskan yang salah satunya adalah sederhana maka kaitanya dengan personil perlu adanya penambahan agar pelayanan yang diberikan dapat maksimal.
- 2) Perlu diberlakuakannya seperti sistem online sama dengan yang dilakukan untuk pendaftaran hak di Menkum Ham jadi dapat dikejakan secara cepat dan praktis.
- 3) Perlunya koordinasi terkait sosialisasi lebih intents terkait dengan penggunaan jasa kantor Notaris dan PPAT terhadap masyarakat karena banyak di dalam masyarakat berasumsi biaya pendafrtran hak di Kantor Notaris dan PPAT terkenal mahal, sehingga ini juga

dapat menghambat program pemerintah dalam memberikan kepastian hak terhadap warga negara Indonesia.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Perlindungan, *Komentar Atas UUPA*, Mandar Maju, Bandung, 1998.
- Bambang Waluyo, , ***Penelitian Hukum Dalam Praktek***, Sinar Grafika, 2002.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia*, Rajawali Pers, Jakarta 1991.
- Hadi Setia Tunggal, SH, *Peraturan Perumahan Dan Pertanahan*, Harvarindo, Jakarta, 2011
- <http://forumpenilaianpublik.blogspot.com/2013/04/pendaftaran-tanah.html>
- <http://probopribadisembiringmeliala.blogspot.com/2013/10/jurnal-hukum-peran-pejabat-pembuat-akta.html>
- Imam Soetiknjo, *Politik Agraria Nasional*, Gajah Mada Universitas Perss, Yogya 1990.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Penadaftaran Tanah.
- Soerjono Soekanto; *Pengantar Penelitian Hukum*,. Jakarta: UI-Press, 1986.
- Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Undang-undang Pokok-pokok Agraria.