

PERAN DAN TANGGUNG JAWAB PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PELAKSANAAN KEGIATAN PENDAFTARAN TANAH

Denny Suwondo
Fakultal Hukum Unissula
dhewonr@yahoo.com

IKSAN SAPUTRA
Fakultas Hukum Unissula
iksansaputra1994@gmail.com

Abstract

The research objective was to determine the Roles and Responsibilities of Land Deed Making Officials in the Implementation of Land Registration Activities as well as the responsibilities of the sub-district head as land deed maker official. While the deeds he made, the approach method used in this study was juridical normative or literature law research or legal research. Doctrinal, namely legal research by examining library materials and secondary materials, which in this case relates to the roles and responsibilities of temporary land deed-making officials in organizing land registration activities. The results of the research show that the Land Deed Authorization Officer has a very important role in assisting the Head of the Land Office to register land. And because of that, it is hoped that a Land Deed Making Official has good spirit and mentality as well as professionalism in carrying out his position serving the community in making land deeds, so that a sense of security and comfort from the community can be created and the purpose of land registration itself can be realized.

Keyword: *Roles and Responsibilities, Land Registration, Land Titles Registrar*

A. PENDAHULUAN

Hak atas tanah adalah hak yang memberi wewenang kepada pemegang haknya (baik perorangan secara sendiri-sendiri, kelompok orang secara bersama-sama maupun badan hukum) untuk memakai dalam arti menguasai, menggunakan dan atau mengambil manfaat dari

bidang tanah tertentu.¹ Pada dasarnya semua hak atas tanah dapat beralih maupun dialihkan. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah karena hukum, dengan sendirinya, tidak ada perbuatan hukum yang sengaja untuk mengalihkan hak itu kepada pihak lain. Pindahnya hak atas tanah ini terjadi karena adanya pewarisan. Sedangkan dialihkan mengandung makna bahwa pindahnya hak atas tanah itu kepada pihak lain karena adanya perbuatan hukum yang disengaja agar hak atas tanah itu pindah kepada pihak lain, seperti jual-beli, hibah, tukar menukar, dan lain-lain. Jadi peralihan hak atas tanah adalah pindahnya hak atas tanah dari satu pihak kepada pihak lain, baik karena adanya perbuatan hukum yang disengaja maupun bukan karena perbuatan hukum yang sengaja.²

Peralihan hak atas tanah karena adanya suatu perbuatan hukum dilakukan dengan akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah selain pejabat lain yang ditunjuk oleh Undang-Undang, seperti Pejabat Lelang. Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Pentingnya pembuatan akta peralihan hak atas tanah oleh PPAT berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dan jaminan kepastian hak atas tanah berupa sertifikat hak atas tanah yang berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat atas kepemilikan hak atas tanah.

Pendaftaran tanah merupakan rangkaian kegiatan yang dilakukan oleh pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan

¹ Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2005), hlm. 82

² Erna Sri Wibawanti Dan R. Murjiyanto, *Hak-Hak Atas Tanah Dan Peralihannya* (Yogyakarta: Liberty, 2013) hlm. 119.

penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian sertifikat sebagai surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.³

Selanjutnya berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 menentukan 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.

Berdasarkan pada ketentuan di atas dan sejalan dengan tujuan diadakannya pendaftaran tanah di Indonesia, PPAT diberi tugas dan wewenang sehingga kehadirannya untuk melayani masyarakat yang melakukan perbuatan-perbuatan hukum dengan membuat akta peralihan haknya maupun akta pembebanan hak atas tanahnya. Keberadaan PPAT seperti di atas juga dapat dilihat dalam Pasal 6 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menentukan: "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". Pejabat lain yang dimaksud adalah Pejabat Lelang yang bertugas untuk membuat kutipan risalah lelang.

Syarat-syarat yang harus dipenuhi untuk dapat ditunjuk sebagai PPAT berkaitan dengan kompetensi PPAT dalam pelaksanaan tugas

³ Penjelasan Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

yang membutuhkan ketelitian dan kecermatan di dalam menuangkan maksud para pihak dalam suatu akta yang nantinya dipergunakan untuk melanjutkan ke proses pendaftaran tanah guna mendapatkan sertifikat hak atas tanah sebagai bukti pemilikan hak atas tanah yang kuat. Tugas pokok PPAT adalah 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.⁴

Sebelum melaksanakan pembuatan akta mengenai peralihan maupun 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. Akta PPAT harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Pada prinsipnya akta dibuat sebagai alat bukti yang fungsinya untuk memastikan bahwa telah terjadi suatu perbuatan hukum tentang apa yang dilakukan oleh pihak-pihak dalam akta tersebut. Oleh karena itu, seorang PPAT harus menuangkan secara jelas perbuatan hukum-perbuatan hukum apa yang dilakukan oleh para pihak, yang ingin

⁴ Penjelasan Pasal 2 ayat (2) PP 37 tahun 1998

dibuktikan dan diketahui dari akta yang dibuat. Akta yang dibuat oleh PPAT jangan sampai memuat rumusan-rumusan yang dapat menimbulkan sengketa karena tidak lengkap dan jelas. Akta PPAT yang merupakan akta otentik mempunyai kekuatan mutlak mengenai hal-hal atau peristiwa yang disebut dalam akta, maka yang dibuktikan adalah peristiwanya.⁵

Sifat tertulis suatu perjanjian yang dituangkan dalam sebuah akta tidak membuat sahny suatu perjanjian yang dibuat secara tertulis tersebut dapat digunakan sebagai alat bukti di kemudian hari, karena suatu perjanjian harus dapat memenuhi syarat-syarat sahny perjanjian yang telah diatur dalam Pasal 1320 KUHPerdato. Akta PPAT terkait dengan keperluan penyerahan secara yuridis (*juridische levering*) disamping penyerahan nyata (*feitelijk levering*).⁶ Kewajiban penyerahan surat bukti hak atas tanah yang dijual sangat penting karena Pasal 1482 KUHPerdato menyatakan "kewajiban menyerahkan suatu barang meliputi segala sesuatu yang menjadi perlengkapannya serta dimaksudkan bagi pemakaiannya yang tetap, beserta surat-surat bukti milik, jika itu ada". Jadi, penyerahan sebidang tanah meliputi penyerahan sertifikatnya. Peralihan hak atas tanah dari pemilik kepada penerima disertai dengan penyerahan yuridis (*juridische levering*), merupakan penyerahan yang harus memenuhi formalitas undang-undang, meliputi pemenuhan syarat, dilakukan melalui prosedur yang telah ditetapkan, menggunakan dokumen, dibuat oleh/dihadapan PPAT.⁷ Dalam penulisan skripsi ini, yang penting dari pemaparan diatas yang hendak dikaji adalah berkaitan dengan keberadaan PPAT Sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1 angka 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

⁵ Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta : Sinar Grafika, 2012) hal. 127

⁶ Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Intermasa, 2002) hal. 79

⁷ Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan* (Bandung : Citra Aditya Bakti) hal. 55- 56

Camat selaku PPAT Sementara berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 2 yang menentukan bahwa : " PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT ". Untuk pengangkatan camat sebagai PPAT Sementara, diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PKBPN Nomor 1 Tahun 2006). Dalam PKBPN Nomor 1 Tahun 2006 tersebut diatur beberapa pasal mengenai pengangkatan camat sebagai PPAT Sementara yaitu Pasal 19 ayat (3) yang menentukan: "untuk keperluan penunjukan camat sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengajukan permohonan penunjukan sebagai PPAT Sementara kepada Kepala Badan dengan melampirkan salinan atau fotocopy keputusan pengangkatan sebagai Camat melalui Kepala kantor Wilayah". Selain itu dalam Pasal 18 ayat (2) menentukan : "sebelum camat ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang diselenggarakan oleh BPN Republik Indonesia yang penyelenggaraannya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT". Berdasarkan ke dua pasal di atas dapat disimpulkan bahwa pengangkatan camat selaku PPAT Sementara oleh BPN dilakukan dengan mengajukan permohonan dari camat yang bersangkutan kepada Kepala BPN dengan melampirkan *copy* keputusannya sebagai camat melalui Kepala Kantor Wilayah BPN Provinsi dan wajib lulus dalam mengikuti pendidikan dan pelatihan untuk menjabat selaku PPAT.

Dari deskripsi di atas diperoleh pemahaman bahwa keberadaan camat sebagai PPAT Sementara berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998

berbeda dengan makna, maksud dan tujuan seperti yang diatur dalam PMA Nomor 10 Tahun 1961. Sebab, berdasarkan PP Nomor 37 tahun 1998 camat tidak otomatis diangkat sebagai PPAT Sementara dan apabila camat tersebut diganti maka camat pengganti juga tidak otomatis sebagai PPAT Sementara.⁸ Dengan kata lain, kedudukan camat selaku PPAT Sementara berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 tidak bersifat *eks officio* namun harus mengikuti mekanisme/tata cara pengangkatan camat sebagai PPAT Sementara sebagaimana umumnya pengangkatan PPAT lain yang ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) dan Pasal 18 ayat (2) PKBPN Nomor 1 Tahun 2006.

Perbedaan tersebut mengandung konsekuensi dalam praktek pengangkatan camat selaku PPAT Sementara yang berimplikasi terhadap wewenang, produk akta yang dibuat dan tanggung jawab camat selaku PPAT akibat terjadinya kesalahan pengertian tentang apa yang dimaksud dengan PPAT Sementara. Sebab pada dasarnya seorang camat merupakan pegawai negeri yang merupakan pimpinan di tingkat kecamatan atau sebagai Pejabat Tata Usaha Negara berdasarkan Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Ke dua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut UU Nomor 51 Tahun 2009), dalam Pasal 1 angka 8-nya menentukan bahwa Pejabat Tata Usaha Negara adalah “ badan atau pejabat yang melaksanakan urusan pemerintahan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku”, sedangkan yang dimaksud dengan urusan pemerintahan adalah kegiatan yang bersifat eksekutif, dan yang dimaksud dengan pemerintah adalah keseluruhan kegiatan yang menjadi tugas dan dilaksanakan oleh para badan dan Pejabat Tata Usaha Negara yang bukan pembuatan peraturan dan mengadili. Badan atau Pejabat TUN merupakan unsur

⁸ A. P Parlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia (Bandung : CV. Mandar Maju, 2009) hal, 186

pokok dan terbesar dari penguasa di antara sekian banyaknya penyelenggaraan urusan pemerintahan. Mereka yang disebut penguasa terutama berada dan berasal dari lingkungan eksekutif di pusat maupun di daerah, sejak dari presiden sampai perabot kelurahan terendah.⁹

Dari sisi wewenang atau produk hukumnya, camat dalam kedudukannya selaku Pejabat TUN berupa keputusan Tata Usaha Negara, sehingga jika merugikan pihak-pihak tertentu dapat dijadikan objek gugatan ke Peradilan Tata Usaha Negara (selanjutnya disebut PERATUN).¹⁰ Berbanding terbalik dengan kedudukannya selaku PPAT Sementara bukanlah merupakan Putusan TUN karena menjalankan urusan pemerintahan berupa rangkaian yang merupakan satu kesatuan dari proses pendaftaran tanah dengan membuat akta PPAT, sehingga tidak termasuk objek gugatan di PERATUN.

Dalam PERATUN yang dapat menjadi pangkal sengketa adalah adanya Keputusan Badan atau Pejabat TUN yang merupakan suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh Badan atau Pejabat TUN berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual, dan final yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata.¹¹ Akta PPAT dikatakan bukan merupakan Keputusan TUN karena tidak memenuhi unsur final, akta PPAT merupakan syarat untuk didaftarkannya peralihan hak atas tanah ke Kantor BPN, yang bersifat final dari rangkaian pendaftaran tanah adalah sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan oleh BPN.

⁹ H.A Muin Fahmal, *Asas-asas Umum Pemerintahan yang Layak Dalam mewujudkan Pemerintahan yang Bersih* (Yogyakarta : UUI Press, 2006) hal. 26

¹⁰ Indroharto, *Usaha Memahami Undang-undang Tentang Peradilan Tata Usaha Negara* (Jakarta, Pustaka Sinar Harapan, 1996) hal. 68

¹¹ Penjelasan Pasal 1 angka 3 UU No 5 Tahun 1986

B. METODE PENELITIAN

Metode Pendekatan Yang Digunakan Dalam Penelitian Ini Adalah Yuridis Normatif Atau Penelitian Hukum Kepustakaan Atau Penelitian Hukum Doktrinal, Yaitu Penelitian Hukum Dengan Cara Meneliti Bahan Pustaka Dan Bahan Sekunder, Yang Dalam Hal Ini Berkaitan Dengan Peran Dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Penyelenggaraan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

C. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

1. Peran dan Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Kegiatan Pendaftaran Tanah.

Untuk melakukan perlindungan kepada anak dari pengaruh proses formal sistem peradilan pidana, maka timbul pemikiran manusia atau para ahli hukum untuk membuat aturan formal tindakan mengeluarkan seorang anak yang melakukan pelanggaran hukum atau melakukan tindak pidana dari proses peradilan pidana dengan memberikan alternatif lain yang dianggap lebih baik untuk anak. Berdasarkan pikiran tersebut, maka lahirlah konsep *Diversion* yang dalam istilah Bahasa Indonesia disebut *Diversi* atau pengalihan di dalam proses Peradilan anak.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, tanpa adanya keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat sulit untuk dapat melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Hal ini terkait dengan fungsi akta yang di buat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai bukti bahwa benar dan telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu, juga sebagai sumber

data yang diperlukan dalam rangka memelihara data yang disimpan di Kantor Pertanahan. Akta tersebut wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan. Oleh karena itu Pejabat Pembuat Akta Tanah bertanggung jawab untuk mensahkan akta yang dibuatnya tersebut dengan memperhatikan betul syarat-syarat untuk sahnya suatu perbuatan hukum yang bersangkutan, antara lain dengan terlebih dahulu mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan. Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berfungsi memberi peningkatan penerimaan negara disektor pajak, dalam hal ini Pejabat Pembuat Akta Tanah berperan cukup besar karena ditugaskan untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Bumi dan Bangunan (PBB), Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) sebelum membuat akta. Untuk menghindari sengketa atau permasalahan dikemudian hari, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dituntut untuk berhati-hati dalam menjalankan fungsi jabatannya, karena pada saat sekarang dimana tingkat kebutuhan masyarakat terhadap jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah semakin meningkat, menyebabkan banyak masyarakat yang memanfaatkan jasa Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk berbagai kepentingan, termasuk melakukan tindakan-tindakan yang memanipulasi jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk kepentingan yang melanggar hukum.¹² :

A. Subyek Hak Atas Tanah

Berupa orang perseorangan atau badan hukum yang dapat memperoleh suatu hak atas tanah, sehingga namanya dapat

¹² S. Chandra, Sertifikat kepemilikan Hak Atas Tanah (Jakarta:Grasindo,2005), hal 7.

dicantumkan dalam buku tanah selaku pemegang sertifikat hak atas tanah.

1. Orang perseorangan selaku subyek hak atas tanah, yaitu setiap orang yang identitasnya selaku Warga Negara Indonesia atau Warga Negara Asing, berdomisili didalam atau diluar wilayah Republik Indonesia dan tidak kehilangan hak memperoleh sesuatu hak atas tanah. Tetapi tidak setiap orang dapat bertindak sebagai subjek dalam hukum pertanahan karena hal ini akan dibatasi dengan kecakapan bertindak dalam hukum. Dalam pembuktian hukum tentang orang, di Indonesia ditentukan berdasarkan penggolongan penundukan hukum pribadi masing-masing, sebagai berikut:

1. Bukti Kelahiran

- a. Golongan yang tunduk kepada hukum adat dapat dibuktikan dengan akta kelahiran dari kantor catatan sipil atau sesuai ketentuan pasal 55 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974.
- b. Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta kelahiran dari kantor catatan sipil sebagaimana dimaksud dengan Pasal 29 CSI jo Pasal 35 CSKI jo Pasal 37 CSE jo Pasal 50 CST

2. Bukti Perkawinan

- a. Golongan yang tunduk pada hukum adat dibuktikan dengan akta perkawinan dari kantor urusan agama atau kantor catatan sipil, sebagaimana ketentuan Pasal 2, Pasal 11 dan Pasal 12 Peraturan Pemerintah Nomor 9 Tahun 1975.
- b. Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta perkawinan dari kantor catatan sipil sebagaimana dimaksud Pasal 100 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

3. Bukti Perceraian

- a. Golongan yang tunduk kepada hukum adat dibuktikan dengan akta perceraian dari kantor Urusan Agama atau Kantor Catatan Sipil sebagai mana yang dimaksud dengan Pasal 17 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1974
 - b. Golongan yang tunduk pada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta perceraian sebagaimana ketentuan dalam Pasal 221 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
4. Bukti Kematian
- a. Golongan yang tunduk pada hukum adat dapat dibuktikan dengan keterangan kematian dari lurah atau kepala desa sebagaimana diatur dalam ketentuan Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1992 Tentang Kependudukan.
 - b. Golongan yang tunduk kepada hukum barat/Eropa dibuktikan dengan akta kematian dari kantor catatan sipil ditentukan Pasal 73 CST jo Pasal 1868 Kitab Undang- Undang Hukum Perdata.
5. Badan Hukum selaku subjek hak atas tanah, antara lain:
- a. Badan Hukum Publik, merupakan badan hukum yang didirikan berdasarkan keputusan pejabat pemerintah Indonesia, pejabat negara asing atau pejabat badan internasional yang tujuannya yaitu untuk kepentingan umum, misalnya lembaga pemerintahan Indonesia, Kedutaan atau konsulat negara asing, badan persatuan bangsa-bangsa dan perwakilan internasional lainnya, sesuai azas timbal balik dan perlakuan hukum yang sama.
 - b. Badan Hukum Privat, merupakan badan hukum yang didirikan oleh dua orang atau lebih dengan tujuan tertentu untuk kepentingan peseronya, misalnya perseroan terbatas, yayasan, koperasi.

c. Badan Hukum Lainnya, selain badan hukum publik dan badan hukum privat, juga ada perkumpulan orang atau badan hukum yang didirikan oleh dua orang atau lebih dengan tujuan untuk kepentingan umum yang ditetapkan pemerintah Indonesia, misalnya badan keagamaan atas rekomendasi Menteri Agama atau badan sosial atas rekomendasi Menteri Sosial.

B. Obyek Hak Atas Tanah

Objek hak atas tanah merupakan bidang-bidang tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia yang dapat dipunyai dengan sesuatu pemilikan hak atas tanah oleh orang atau badan hukum menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Objek pemilikan hak atas tanah yang dimaksud sama dengan objek pendaftaran tanah sebagaimana yang dimaksud Pasal 9 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu :¹³

1. Bidang-bidang tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai;
2. Tanah Hak Pengelolaan;
3. Tanah Wakaf;
4. Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
5. Hak Tanggungan;
6. Tanah Negara;

C. Alas Hak Atas Tanah

Alas pemilikan hak atas tanah yang dijadikan dasar penerbitan sertifikat kepemilikan hak atas tanah di Kantor Pertanahan merupakan alat bukti yang dapat digunakan sebagai alat pembuktian data yuridis atas kepemilikan atau penguasaan suatu bidang tanah, baik secara tertulis ataupun berdasarkan keterangan saksi.¹⁴

¹³ Boedi Harsono, op.cit hal 476

¹⁴ http://www.academia.edu/5715027/Hak_atas_tanah_-_ifa

1. Pembuktian Hak Baru Atas Tanah,

Pembuktian hak baru menunjukkan alat bukti yang dibuat sesudah berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tanggal 8 Oktober 1997 sesuai Pasal 23 yaitu sebagai berikut :

- a. Penetapan pemberian hak dari pejabat berwenang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah hak pengelolaan.
- b. Akta PPAT menurut pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik.
- c. Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan dari pejabat berwenang.
- d. Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf.
- e. Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
- f. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan.

2. Pembuktian Hak Lama Atas Tanah

Pembuktian hak lama menunjukkan alat bukti yang sudah ada sebelum berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, yaitu sebelum tanggal 8 Oktober 1997. (sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 24 ayat (1) dan (2)).

D. Kecakapan Bertindak dalam Hukum

Merupakan kemampuan seseorang untuk melakukan suatu perbuatan hukum (perjanjian) sehingga perikatan yang dibuatnya menjadi sah menurut hukum. Konsekuensi dalam bidang pendaftaran tanah bahwa setiap perbuatan hukum kepemilikan hak atas tanah yang diperbuat oleh pihak yang tidak cakap bertindak dalam hukum seperti anak yang belum mencapai umur 21 tahun,

atau belum pernah kawin atau orang yang berada dibawah pengampuan dapat dibatalkan demi hukum.¹⁵

1. Ketentuan Umur Dewasa

Ketentuan umur dewasa menurut hukum sangat beragam, seperti dalam Pasal 6 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974 Tentang Perkawinan, bahwa orang dinyatakan cakap bertindak setelah mencapai umur 21 tahun, namun dalam Pasal 7 dinyatakan bahwa pria berumur 19 tahun dan wanita berumur 16 tahun dapat melakukan perbuatan hukum perikatan/perjanjian perkawinan atas persetujuan orang tua atau walinya. Menurut Ketentuan Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2002 tentang Perlindungan Anak dan Pasal 1 Angka 26 Undang Undang Nomor 25 Tahun 1997 Tentang Ketenagakerjaan ditetapkan bahwa orang dinyatakan dewasa setelah mencapai umur 18 tahun. Konflik hukum seperti diatas²⁰, menurut Dr. Alvi Syahrin, SH, MS, dapat diselesaikan dengan cara berfikir hukum sehingga konstelasi hukum menjadi satu sistem yang sinkronisasi dan konsistensi. Jadi "perbuatan hukum anak yang belum mencapai umur 21 tahun harus mendapat persetujuan dari orang tua atau walinya".

2. Pengurusan Harta Kekayaan Anak dibawah Umur

Seperti yang dikemukakan diatas, bahwa yang dimaksud anak dibawah umur adalah yang belum berumur 21 tahun, maka kepengurusan terhadap harta kekayaan anak bawah umur tersebut dapat dilakukan melalui perwakilan orangtua atau perwakilan anak dibawah umur, baik menurut undang- undang ataupun berdasarkan penetapan pengadilan. Dalam hal dilakukannya tindakan hukum atas harta kekayaan anak dibawah umur, dapat dilangsungkan melalui lembaga perwakilan menurut undang-undang berdasarkan

¹⁵ Penjelasan Pasal 330 KUHPerdato

kekuasaan orangtua (*onderlijke macht*) atau perwalian yang ditetapkan pengadilan kepada salah seorang dari kedua orang tua (*voogdij*) atau perwakilan menurut undang-undang oleh pihak lain (*wettelijke voogdij*) (lihat pasal 45 – 54 Undang Undang Nomor 1 Tahun 1974) Akan tetapi, kekuasaan perwakilan atau perwalian tidak boleh digunakan untuk memindahtangankan, mengalihkan atau membebankan harta kekayaan anak dibawah umur, kecuali dalam hal kepentingan si anak menghendaki (lihat Pasal 48 Undang- Undang Nomor 1 Tahun 1974 Jo Pasal 307, Pasal 309, Pasal 1315, Pasal 1317 dan Pasal 1340 (Kitab Undang Undang Hukum Perdata).

3. Pengurusan Orang Di Bawah Pengampuan (*Curatele*)

Kecakapan seseorang yang dikaitkan dengan kemampuan bertindak dalam hukum pertanahan berdasarkan pada ketentuan Pasal 452 Kitab Undang Undang Hukum Perdata, yaitu orang yang ditempatkan dibawah pengampuan berkedudukan sama dengan anak yang belum dewasa. Hal ini disebabkan karena ketidak mampuan mental atau sifat boros atau karena pailitnya subjek hukum.

E. Pemberian Persetujuan Dalam Perbuatan Hukum

Pemberian persetujuan dalam hukum diperlukan karena adanya lembaga harta kekayaan bersama yang diperoleh selama masa perkawinan, sehingga perlu mendapat persetujuan kawan hidupnya (suami/isteri) atau harta persekutuan yang belum terbagi sehingga perlu mendapat persetujuan dari orang yang menundukkan dirinya selaku ahli waris, terhadap harta kekayaan badan hukum privat diperlukan persetujuan sesuai anggaran dasarnya atau badan hukum publik diperlukan keputusan dari pejabat berwenang.¹⁶

¹⁶ https://bh4kt1.wordpress.com/2013/06/20/kewenangan-bertindak_suamiistri-

2. Tanggung Jawab Camat Sebagai PPAT Sementara Terhadap Akta Yang Dibuatnya.

Keberadaan camat selaku PPAT Sementara adalah tidak sah karena secara yuridis pengangkatannya sebagai PPAT Sementara adalah cacat hukum serta tidak mempunyai dasar hukum dengan mendasarkan pada teori hierarki norma hukum yang membawa konsekuensi hukum/akibat hukum pada produk hukumnya yakni akta PPAT, menjadi tidak otentik. Sudikno Mertokusumo dalam hal ini juga mengatakan bahwa suatu akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa adanya kewenangan dan kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, maka tidaklah dianggap sebagai suatu akta otentik, tetapi hanya mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersangkutan.¹⁷ Sehubungan dengan hal tersebut dan dalam kaitannya dengan menjawab masalah kedua dari skripsi ini, yaitu tentang tanggung jawab camat selaku PPAT Sementara terhadap akta yang dibuatnya, maka dapat dipaparkan sebagai berikut, bahwa Camat diangkat menjadi PPAT Sementara hanya apabila formasi PPAT dalam suatu daerah belum mencukupi, ini berarti dalam daerah tersebut camat dipercaya untuk membantu masyarakat di wilayahnya untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum dari peralihan hak yang telah mereka lakukan. Sehingga camat harus mengerti apa-apa saja yang perlu disiapkan atau yang diperiksa sebelum membuat suatu akta karena apabila satu saja syarat dalam pembuatannya diabaikan oleh camat akan menimbulkan akibat hukum yang dapat merugikan para pihak. Selain itu, kedudukan camat sebagai pejabat umum dalam

[atas-harta-perkawinan/](#)

¹⁷ Sudikno Mertokusomo, Hukum Acara Perdata di Indonesia (Yogyakarta: Liberty, 1993), hal. 120

menjalankan tugasnya sebagai PPAT Sementara berdasarkan PP Nomor 37 Tahun 1998 yang diberikan kewenangan untuk membuat otentik harus mengikuti kewajiban dan larangan jabatan PPAT. Kesalahan maupun kelalaian camat dalam membuat akta PPAT akan mengakibatkan antara lain terdegradasinya akta tersebut sebagai alat pembuktian yang kuat dan terpenuhi serta batalnya akta tersebut.

Mengenai akta peralihan hak atas tanah, bahwa jangka waktu dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah adalah 7 (tujuh) hari dari dilakukannya penandatanganan akta oleh kedua belah pihak yang bersangkutan. Jadi, apabila akta peralihan hak atas tanah yang dibuat oleh camat menimbulkan akibat hukum, langkah yang dapat dilakukan para pihak adalah :

1. Apabila akibat hukum akta tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum maka dalam waktu belum 7 (tujuh) hari atau sebelum permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah dilakukan oleh Camat sebagai PPAT Sementara, pembuatan akta pembatalan dapat dilakukan dengan datang kembali ke kantor PPAT Sementara yang bersangkutan. Dengan demikian akta yang dibatalkan sudah tidak mengikat para pihak lagi dan para pihak menanggung segala akibat dari pembatalan tersebut;
2. Apabila setelah dilakukan permohonan pendaftaran peralihan hak atas tanah baru diadakan pembatalan maka penyelesaiannya adalah melalui pengadilan umum karena akta PPAT bukan termasuk Keputusan TUN tetapi dalam hal belum diterbitkannya sertifikat hak atas nama pembeli. Apabila sertifikat sudah di balik nama maka penyelesaiannya melalui Peradilan TUN karena sudah termasuk dalam kewenangan BPN, dimana BPN berwenang untuk melakukan pembetulan keputusan pemberian hak atas tanah atau

sertifikat hak atas tanah karena keputusan tersebut mengandung cacat hukum administrasi dalam penerbitannya atau untuk melaksanakan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

D. PENUTUP

1. Kesimpulan

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.

2. Saran

Pengangkatan camat sebagai PPAT Sementara tidak terdapat perbedaan dengan pengangkatan PPAT baik syarat-syarat maupun SK yang dikeluarkan karena dengan adanya perbedaan seperti saat ini menjadi tidak jelas apakah camat masih diangkat secara *eks officio* atau tidak, agar camat dapat menjalankan kewenangan sah secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

A. Buku

- A. P Parlindungan, *Pendaftaran Tanah di Indonesia* (Bandung : CV. Mandar Maju, 2009);
- Abdul Kadir Muhammad, *Hukum Harta Kekayaan* (Bandung : Citra Aditya Bakti);
- Adrian Sutedi, *Sertifikat Hak Atas Tanah* (Jakarta : Sinar Grafika, 2012);
- Erna Sri Wibawanti Dan R. Murjiyanto, *Hak-Hak Atas Tanah Dan Peralihannya* (Yogyakarta: Liberty, 2013);
- H.A Muin Fahmal, *Asas-asas Umum Pemerintahan yang Layak Dalam mewujudkan Pemerintahan yang Bersih* (Yogyakarta : UUI Press, 2006);
- Hilan Hadi Kusuma, *Metode pembuatan Kertas Atau Skripsi Ilmu Hukum*,(Bandung: Mandar Maju, 1995)
- S. Chandra, *Sertifikat kepemilikan Hak Atas Tanah* (Jakarta: Grasindo, 2005),;
- Subekti, *Hukum Perjanjian* (Jakarta : Intermasa, 2002);
- Urip Santoso, *Hukum Agraria Dan Hak-Hak Atas Tanah*, (Jakarta: Prenada Media, 2005)

B. Perundang – Undangan

- Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Kitab Undang-undang Hukum Perdata
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria.
- Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara.

Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah.

Undang-undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Perubahan Ke Dua Atas Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha Negara,.

Peraturan pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang pendaftaran tanah,

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52.

Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 Tentang Kecamatan.