

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Tanah merupakan kebutuhan yang fundamental dalam kehidupan manusia dalam menjalankan kehidupan sehari-hari khususnya dibidang ekonomi baik sebagai pemukiman maupun fungsi produksi. Manusia sebagai makhluk yang dinamis mempunyai keinginan untuk memiliki hak atas tanah. Hal ini sesuai dengan watak bangsa Indonesia itu sendiri yaitu bangsa yang berwatak agrarian. Kata Agrarian berasal dari kata *Akker* (Belanda), *Agros* (Yunani) berarti tanah pertanian, *Agger* (Latin) tanah atau sebidang tanah, *Agrarius* (Latin) berarti perladangan, persawahan, *Agrarian* (Inggris) tanah untuk pertanian.¹ Tanah sebagai faktor utama untuk menciptakan kesejahteraan masyarakat sebagaimana yang termaktub pada Pasal 33 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (untuk selanjutnya disebut UUD NRI 1945), perekonomian berdasar atas demokrasi ekonomi, kemakmuran bagi semua orang. Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung dalam bumi adalah pokok-pokok kemakmuran rakyat. Sebab itu harus dikuasai oleh negara dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran rakyat.

Namun seiring berkembangnya zaman dan bertambahnya ekosistem manusia, luas tanah di Indonesia semakin sempit yang menyebabkan banyak terjadi peristiwa hukum dalam peralihan hak atas tanah, pentingnya penggunaan tanah dalam kehidupan masyarakat maka perlu adanya kepastian

¹ H.M. Arba., Hukum Agraria Indonesia. (Jakarta; Penerbit Sinar Grafika, 2015), hal 1

hukum atas tanah itu sendiri.² Negara sebagai organisasi tertinggi dari seluruh bangsa dibebankan amanah untuk mengatur penggunaan tanah bagi kemakmuran masyarakat.

Pembebanan tersebut dijabarkan melalui Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (untuk selanjutnya disebut dengan UUPA), negara berwenang membagi kekuasaan atas tanah untuk :

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukkan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan Bumi, air, dan ruang angkasa;
- b. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang – orang dengan Bumi, air, dan ruang angkasa;
- c. Menentukan dan mengatur hubungan antara orang – orang dan perbuatan – perbuatan hukum yang mengenai Bumi, air, dan ruang angkasa.³

Berdasarkan pemberian hak atas negara kepada dan dipunyai perseorangan atau badan hukum terdapat berberapa macam ketentuan hak tetap atas permukaan bumi, yang disebut tanah, dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 tahun 1960 tentang Pengertian Dasar Pokok – Pokok Agraria, sebagai berikut :

- a. Hak milik,
- b. Hak Guna Usaha,
- c. Hak Guna – Bangunan,
- d. Hak Pakai,
- e. Hak Sewa,
- f. Hak Membuka Tanah,
- g. Hak memungut hasil – hutan,
- h. Hak – hak lain yang ditetapkan undang – undang serta hak – hak yang bersifat sementara.⁴

² Florianus S.P Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, (Visimedia, Jakarta 2008), hal 1

³ Lihat Pasal 2 ayat (2) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Dasar Pokok – Pokok Agraria.

⁴ Lihat Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pengertian Dasar Pokok – Pokok Agraria.

Dalam penjelasan Pasal 19 UUPA merupakan intruksi pemerintah untuk menyelenggarakan pendaftaran tanah yang bertujuan memiliki jaminan kepastian hukum kepada orang dan badan hukum sebagai pemilik hak atas tanah untuk dijadikan pembuktian yang kuat.

Berdasarkan penjelasan dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (untuk selanjutnya disebut PP RI No. 24 Tahun 1997), tujuan pendaftaran tanah yaitu:

- a. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun hak – hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
- b. Untuk menyediakan informasi kepada pihak – pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dapat mengadakan hukum mengenai bidang – bidang tanah dan satuan – satuan rumah susun yang sudah tersusun.
- c. Untuk terselenggaranya sistem tertib administrasi.⁵

Pendaftaran tanah bertujuan untuk mendapatkan kepastian hukum dan dapat membuktikan sebagai pemegang hak atas tanah negara, kepastian hukum yang dapat dijamin meliputi kepastian mengenai letak batas dan luas tanah, status tanah dan orang yang berhak atas tanah dan pemberian surat berupa sertifikat.⁶

Pendaftaran tanah sebagaimana telah dijelaskan di atas ialah untuk menjamin kepastian hukum dan membuktikan sebagai pemegang hak atas tanah, pendaftaran tanah yang dimaksud merupakan peristiwa hukum atas peralihan hak atas tanah, berupa pengumpulan keterangan atau data tertentu

⁵ Lihat Pasal 3 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

⁶ Adrian Sutedi Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya, (Sinar Grafika, Jakarta ,2018). hal. 114.

mengenai tanah – tanah tertentu yang ada di wilayah – wilayah tertentu, Penyimpanan, pengelolaan, dan penyajian bagi kepentingan masyarakat, dalam kepastian hukum dibidang pertanahan termasuk penerbitan tanda bukti.⁷

Berdasarkan Ketentuan – ketentuan mengenai Bumi, air, dan ruang angkasa yang diperuntukkan, disediakan dan dipergunakan untuk sebesar – besarnya kemakmuran masyarakat dan meminimalisir terjadinya konflik – konflik akibat penerbitan akta tanah yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Untuk selanjutnya disebut PPATS).

Peraturan Pemerintah yang dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) adalah PP RI No 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dalam Pasal 37 PP RI No. 24 Tahun 1997 menentukan bahwa peralihan hak atas tanah dan/atau hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar – menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*), dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali lelang, hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan melalui akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (Untuk selanjutnya disebut PPAT) yang berwenang menurut ketentuan perundang – undangan yang berlaku.

Berdasarkan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Untuk selanjutnya disebut PP RI No. 37 Tahun 1998) , yang menentukan :

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan Akta, PPATS didaerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat

⁷ SP. Florianus Sangsun, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah, (Jakarta : Visi Media, 2007), hal 72

tertentu dalam penerbitan Akta PPAT tertentu, menteri dapat menunjuk pejabat – pejabat sebagai PPATS dan PPAT khusus. Yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 tentang Perubahan Nomor 1 Tahun 2006 tentang ketentuan pelaksanaan PP RI No. 37 Tahun 1998, dan telah dicabut masa berlakunya berkaitan dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 (Untuk selanjutnya disebut PP RI No. 24 Tahun 2016) tentang Perubahan PP RI No 37 Tahun 1998.

Pada awal mula Camat/Kepala Desa sebagai PPATS dalam pelaksanaan pendaftaran tanah karena diperuntukkan didaerah terpencil yang belum cukup formasi PPAT, supaya masyarakat mudah membuat Akta dengan tujuan memiliki kepastian hukum dan sebagai pembuktian terhadap hak atas tanah, sebagai pertimbangan bahwa mereka dianggap mengetahui benar daerah tempat ia menjabat. Sehingga mempermudah dalam hal pembuatan surat keterangan penguasaan tanah oleh masyarakat. Camat/Kepala Desa selaku pejabat yang ditunjuk sebagai PPATS berwenang membuat Akta sesuai dengan wilayah jabatannya berhak menerima uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum didalam akta yang disebutkan dalam Pasal 32 ayat (1) PP RI No.24 Tahun 2016.

Dari uraian yang telah dijelaskan di atas bahwa pada saat ini sudah tidak dibutuhkan lagi karena rangkap jabatan, selain itu Camat/Kepala Desa sebagai PPATS tidak mempunyai protokol dan tidak mengikuti pendidikan PPAT sehingga dalam pendaftaran tanah seringkali aktanya dipermasalahkan yang

dapat merugikan masyarakat. Camat/Kepala Desa dalam melaksanakan pendaftaran tanah tidak diperlukan lagi untuk daerah – daerah di Indonesia karena telah terpenuhi formasi PPAT.

Berdasarkan ketentuan – ketentuan PP RI No. 24 Tahun 2016 bahwa penunjukan PPATS oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang diatur dalam Perka BPN RI No. 23 Tahun 2009 tentang perubahan Perka BPN RI No. 1 Tahun 2006 tentang pelaksanaan PP RI No. 37 Tahun 1998, peraturan ini dimaksud untuk menentukan jabatan PPAT di suatu wilayah dan penunjukkan PPAT sementara yang belum cukup terdapat formasi PPAT. Kepala Badan pertanahan diharapkan untuk melakukan pertimbangan – pertimbangan secara eksklusif terhadap Penunjukkan PPAT sementara. Untuk meminimalisir permasalahan – permasalahan yang sering terjadi dalam masyarakat khususnya di bidang pertanahan, penulis berharap supaya dihapuskan karena akan membuat keambiguan dari stigma masyarakat terhadap pasal tersebut dan pasal – pasal yang berkenaan formasi PPATS terhapus secara otomatis.

Berdasarkan penjelasan di atas maka penulis dapat menyimpulkan bahwa PPATS yang di tunjuk Kepala Badan Pertanahan yang tercantum dalam ketentuan Perka BPN RI No.23 Tahun 2009 tentang perubahan perka BPN RI No. 1 Tahun 2006, bisa menjadi PPATS karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat/Kepala Desa dapat menjadi PPATS dengan mengikuti pelatihan yang diadakan oleh oraganiasasi Notaris atau PPAT yang bertujuan untuk mempermudah masyarakat mendapatkan hak milik tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang berupa sertifikat dan kepastian hukum

yang dapat di buktikan / tanda bukti. Namun setelah berkembangnya suatu zaman dan semakin banyaknya Notaris/PPAT yang sudah menyebar di seluruh wilayah, camat/kepala desa selaku PPATS tidak diperlukan lagi karena seringkali terjadi permasalahan – permasalahan di dalam masyarakat khususnya dibidang pertanahan atas penerbitan peralihan hak atas tanah yang dilakukan PPATS maka penunjukkan tersebut sebaiknya tidak lagi dilakukan sebagaimana telah dijelaskan di atas.

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan di atas, penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana Kedudukan Hukum Akta peralihan Hak Atas Tanah yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang diwilayahnya terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah. ?
2. Apakah Akibat Hukum Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang diwilayahnya terdapat Pejabat pembuat Akta Tanah. ?

C. Tujuan Penelitian

Sesuai perumusan masalah yang penulis analisa atas latar belakang tersebut, ditentukan tujuan penelitian sebagai berikut :

1. Untuk mengetahui dan menganalisa Kedudukan Hukum Akta peralihan Hak Atas Tanah yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang diwilayahnya terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Untuk mengetahui dan menganalisa Akibat Hukum Akta peralihan Hak Atas Tanah yang diterbitkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang diwilayahnya terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Kegunaan Penelitian

Dalam setiap penulisan karya ilmiah selalu diharapkan manfaat atau kegunaannya yang bisa diambil baik untuk penulisan maupun untuk orang lain yang membacanya, kegunaan yang diharapkan dalam penulisan ini ialah :

1. Dari Aspek Akademisi
 - a. Bagi pengembangan ilmu pengetahuan, dapat menambah wawasan dan pengetahuan dalam bidang hukum, memberi masukan serta perluasan khasanah ilmu kepastian hukum dan hukum perdata pada umumnya, khususnya pemahaman tentang peralihan hak atas tanah dan sertifikasi tanah
 - b. Bagi Penulis, dapat menambah wawasan dengan mengamplifikasikan ilmu yang telah di peroleh secara teori, sampai dapat memberi semangat dan motifasi kepada penulis untuk mengembangkan disiplin ilmu yang terpelajari.

2. Dari Aspek Lembaga

Hasil dari penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat dan memberi masukan bagi para pemangku kebijakan, penegak hukum, praktisi hukum dan bahan kajian dalam lembaga yang terkait, maupun Kementerian Agraria dan Tata Ruang atau Badan Pertanahan Nasional ATR/BPN.

3. Dari Aspek Sosial / Masyarakat

Hasil penelitian ini diharapkan mampu memberikan sumbangsih pemikiran, masukan atau informasi dalam bentuk karya ilmiah khususnya bagi para masyarakat sebagai sumber informasi dan keilmuan. Secara umum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, untuk mendapatkan hak tanah dengan kepastian hukum yang dapat dibuktikan / tanda bukti. Diharapkan dengan penjabaran yang telah penulis tulis melalui skripsi ini masyarakat dapat mengerti kedudukan dan akibat dari penerbitan akta yang dilakukan PPATS yang diwilayahnya terdapat PPAT.



