BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Masalah

Negara Republik Indonesia yang kehidupan rakyatnya masih bersifat agraris, di mana perekonomiannya masih bertumpu pada ekonomi pertanian, maka diperlukan aturan-aturan hukum yang mengatur tentang status kepemilikan tanah. Indonesia memiliki ketentuan khusus yang mengatur tentang pertanahan sebagaimana disebutkan dala, Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria yang kemudian disebut UUPA, yang dinyatakan berlaku sejak tanggal 24 September 1960, termasuk di dalamnya tercakup hukum Agraria Administratif dan hukum Agraria Perdata[1]

Negara Indonesia sebagai bentuk organisasi kekuatan rakyat memiliki hak untuk mengatur tentang pendayagunaan tanah dan penguasaannya serta pemilikannya. Sehingga praktek-praktek yang merugikan kepentingan umum dapat dihindarkan. Atas dasar hak menguasai dari Negara sebagaimana ditentukan dalam Pasal 33 Ayat 3 UUD 1945, maka Pasal 2 Ayat 3 UUPA memberikan wewenang yang bersumber pada hak menguasai dari Negara untuk mencapai sebesar-besarnya bagi kemakmuran rakyat, kesejahteraan, adil dan damai. Atas dasar hak menguasai sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 2 UUPA, maka dalam Pasal 4 Ayat 1 ditentukan macam-macam hak atas

[1] Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 *Peraturan Pokok-Pokok Agraria,* hlm. 1

tanah. Di antaranya adalah hak milik-hak milik atas tanah memberikan wewenang kepada pemegang hak untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, akan tetapi harus mengingat kepentingan umum.

Diundangkannya Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria, maka mulai saat itu merupakan tanggal yang sangat penting bagi kehidupan hukum di Indonesia. Isi UUPA Pemerintah yang bertindak selaku wakil Negara dapat menentukan dan mengeluarkan suatu kebijaksanaan yang berkenaan dengan persediaan tanah yaitu mengenai peruntukan, penggunaan, persediaan, dan pemeliharaan bumi, air, dan ruang angkasa. Negara dapat mencabut hak seseorang atas dasar untuk kepentingan bersama dari masyarakat dengan ganti rugi yang tidak layak dengan cara yang telah diatur oleh undang-undang.

Hak atas tanah senditi sebagaimana telah disebutkan oleh Sudargo (2002) adalah macam-macam hak atas permukaan bumi yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersama-sama oleh orang lain serta badan-badan hukum. Pada Pasal 16 Ayat 1 UUPA ditetapkan macam-macam hak atas tanah sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 16 Ayat 1 UUPA ialah hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai, hal sewa, hak membuka tanah, hak memungut hasil hutan, dan hak-hak lain yang tidak disebutkan di atas yang akan ditetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana disebut dalam Pasal 53 UUPA[2]

[2] Sudargo, 2002, *Hukum Agraria Indonesia*. Jakarta: Rajawali Pers, hlm. 12

Untuk menjamin kepastian hukum hak atas tanah oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia, seperti yang tercantum dalam Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria yang pada intinya:

> "Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah."[3]

Pendaftaran dilaksanakan oleh BPN yang pelaksanaannya dilakukan oleh kepala kantor pertanahan. Pendaftaran tanah yang dilaksanakan meliputi pendaftaran untuk pertama kali (originair) maupun pendaftaran guna pemeliharaan data pendaftaran yang disebabkan adanya perubahan data fisik maupuk perubahan data yuridis (derivatif). Perubahan hukum tersebut selanjutnya berlanjut pada perubahan akta yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data melalui PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah). PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai peralihan hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan hal-hal tersebut di atas guna meningkatkan dukungan terhadap pembangunan nasional dan memberikan kepastian hukum dibidang pertanahan makan pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961.[4]

---

[3] Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria

[4] Penjelasan Umum PP No. 24 Tahun 1997)

Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah ini menurut PP No 24 Tahun 1997 secara garis besar meliputi 2 kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik dan pendaftaran tanah secara sistematik :

1. Secara sporadik, yaitu melayani masyarakat umum yang mana masyarakat sendiri dengan sukarela mendafarkan tanahnya agar mendapatkan sertifikat dengan mengurus surat-suratnya maupun biaya-biaya yang dikeluarkan ditanggung sendiri.
2. Secara sistematik, yaitu pendaftaran tanah yang dibantu oleh pemerintah, yang mana tanah-tanah milik pemohon atau masyarakat lokasinya mengelompok dan hal ini lokasinya ditunjuk oleh pemerintah (Badan Pertanahan Nasional)

   Sebagai contoh :

   a. Prona (Proyek Nasional Agraria)
   b. Proyek Pensertifikatan secara sistematik yang disebut Ajudikasi

Pendaftaran tanah yang selama ini diupayakan oleh pemerintah belum cukup memberikan hasil yang memuaskan. Hal ini dikarenakan adanya hambatan dari masyarakat yang belum tahu dan menganggap bahwa pendaftaran tanah itu prosesnya sulit sekali, biaya mahal, prosedur berbelit-belit dan takut jikan tanahnya diukur atau dipetakan oleh petugas Kantor Pertanahan nantinya akan diambil pemerintah untuk kepentingan umum dan lain sebagainya.

Penyelenggaraan pendaftaran tanah yang telah dilakukan selama ini adalah pendaftaran tanah sporadik yang mana pemilik tanah bersangkutan atas

kesadaran sendiri mendafarkan tanah miliknya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya dengan maksud bisa memperoleh sertifikat sebagai alat bukti hak atas tanah dan mempunyai kepastian hukum yang kuat, namun pendaftaran tanah secara sporadik ini diras berat karena memerlukan biaya mahal dan memerlukan tenaga ekstra. Untuk itu pemerintah sebagai pihak yang bertanggung jawab dalam mengupayakan pendaftaran tanah telah melakukan suatu kebijakan dalam memberikan kemudahan kepada masyarakat pemilik tanah untuk dapat memiliki sertifikat sebagai alat bukti hak dan mempunyai kepastian hukum atas tanah yang dimiliki.

Mulai tahun 1981 sesudai dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 198 Tahun 1981 sampai sekarang tiap tahun menagadakan Proyek Operasional Agraria (PRONA) untuk membangun masyaraka ekonomi lemah, hal ini disesuaikan dengan Anggaran Pendapatan Belanja Negara.[5]

PRONA merupakan kebijaksanaan pemerintah untuk memberikan suatu kemudahan dalam memberikan pelayanan dibidang pertanahan kepada masyarakat, PRONA merupakan program pemerintah di dalam pelaksanaan pensertifikatan tanah secara masal yang ditujukan kepada penduduk desa terutama bagi golongan ekonomi lemah yang sebagian besar belummemiliki sertifikat sebagai tanda bukti hak yang kuat bagi pemilik tanah.

Sebagai tindak lanjut dan bukti keseriusan pemerintah dalam mempercepat pensertifikatan hak atas tanah, mulai tahun 1995 pemerintah mengadakan Proyek Administrasi Pertanahan (PAP) yang lazim disebut

[5] Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Alokarya, Jakarta, hlm. 70

Ajudikasi di mana proyek ini menggunakan strategi “jemput bola” kepada msyarakat pemilik tanah.

Badan Pertanahan Nasional sebagai instansi pemerintah dan berwenang menyelenggarakan pendaftaran tanah dituntut untuk membantu dan lebih pro aktif kepada masyarakat agar mendaftarkan tanah yang dimiliki guna mendapatkan sertifikat sebagai tanda bukti hak atas tanah. Melalui Proyek Administrasi Pertanahan ini secara mudah, murah, tepat waktu dan bisa dipertanggung jawabkan.

Pelayanan dibidang pertanahan (pendaftaran tanah) dalam rangka memperoleh kepastian hukum merupakan salah satu pelayanan dibidang publik di Indonesia, dan di dalamnya kita akan bersentuhan dengan pejabat umum dalam hal ini PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu: pejabat umum yang diberi wewenang oleh pemerintah untuk membuat akta-akta otentik tertentu dibidang pertanahan dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 1 butir 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 Jo. Pasal 1 (1) PP Nomor 37 Tahun 1998. Oleh karena dalam pelaksanaan tugas dan wewenangnya diatur secara jelas dalam suatu peraturan. Menurut Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998 Tugas Pokok dan Wewenang PPAT mencakup sebagai berikut:

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

2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut:
   a. Jual beli;
   b. Tukar menukar;
   c. Hibah;
   d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
   e. Pembagian hak bersama;
   f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
   g. Pemberian Hak Tanggungan;
   h. Pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan.

Pasal 101 Peraturan Menagria/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 menyebutkan sebagai berikut:

1. Pembuatan akta PPAT harus dihadiri oleh para pihak yang melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau orang yang dikuasakan olehnya dengan surat kuasa tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh sekurang-kurangnya 2 orang saksi yang memuat ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku memenuhi syarat untuk bertindak sebagai saksi dalam suatu perbuatan hukum, yang memberi kesaksian antara lain mengenai kehadiran para pihak yang bersangkutan.
3. PPAT wajib membacakan akta kepada para pihak yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta, dan prosedur pendaftaran harus dilaksanakan selanjutnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Atas Pasal 2 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998 maka tugas dari PPAT melakukan perekaman perbuatan hukum (*recording of deeds of conveyance*) sebagaimana diatur dalam ayat (2). Ada satu tambahan tugas dari PPAT tersebut, yaitu membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan dan sebagai catatan Notaris juga berhak untuk membuat akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan tersebut dengan formulir yang sudah dibakukan oleh Menagria/KBPN. Namun PPAT juga dibebankan

untuk memeriksa dengan seksama bahwa pajak balik nama dan bea perolehan hak telah dibayar oleh yang bersangkutan sebelum PPAT membuat akta PPAT-nya.[6]

Dalam pasal tersebut terlihat jelas batas tugas dan wewenang PPAT dalam melaksanakan tugasnya, bahkan tugas-tugas tersebut disebutkan secara rindi dan limitatif, karena tidak ada kata-kata yang bersifat terbuka untuk diterjemahkan secara luas atau dengan interpretasi yang berbeda, sehingga sudah sangat jelas batasan tugas dan wewenangnya.

PPAT secara struktural tidak menjadi bawahan atau berada dalam struktur Badan Pertanahan Nasional. Hanya untuk PPAT oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN)/Kantor Pertanahan dinilai sebagai "pembantu/jongos" Badan Pertanahan Nasional/Kantor Pertanahan (Pasal 46 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997). Dengan kenyataan seperti itu, sudah tentu PPAT tidak sepenuhnya independen secara struktural. Semestinya dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT dilakukan secara independen, yaitu independen dari fungsinya yang disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur tugas, wewenang dan jabatan PPAT. Fungsi ini dalam praktek sangan sulit untuk ditertibkan. Contohnya PPAT diberi tugas oleh lembaga lain (Departemen Keuangan qq Dirjen Pajak) untuk membantu memungut pajak yang berkaitan atas transaksi tanah dan bangunan, jika tidak dilakukan maka PPAT terkena sanksi dan denda administratif (lihat PP Nomor 48 Tahun 1994 dan UU Nomor 20 Tahun 2000). Dengan contoh-contoh ini

[6] A.P. Parlindungan, 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, hlm 181

sudah tentu PPAT dalam menjalankan fungsinya tidak sepenuhnya independen.[7]

Di Kabupaten Sleman pendaftaran tanah telah dilaksanakan selama 27 tahun, yaitu sejak Undang-Undang Pokok Agraria dilaksanakan sepenuhnya di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta pada tanggal 24 September 1984 berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 33 Tahun 1984 tentang pemberlakuan sepenuhnya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 di Daerah Istimewa Yogyakarta. Jika dikaji lebih jauh maka timbul pertanyaan apakah PPAT dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya tersebut sudah berjalan sesuai dengan ketentuan Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, oleh karena itu hal tersebut perlu dikaji lebih jauh dengan bertolak dari fakta-fakta di lapangan bahwa PPAT sering melaksanakan tugas/memberikan pelayanan kepada masyarakat di luar tugas pokok dan wewenangnya yang tersebut dalam Pasal 2 PP Nomor 37 Tahun 1998, seperti melayani untuk pemecahan/penggabungan sertifikat, memberikan pelayanan pengeringan tanah untuk dijadikan tanah pekarangan (pengurusan aspek), IMB, mengurus pembayaran pajak dan NPWP, PBB, penurunan hak/peningkatan hak, pengurusan izin lokasi/izin prinsip dan lain-lain. Untuk itu peneliti tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul: "PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PERALIHAN HAK-HAK ATAS TANAH MENURUT PP NOMOR 37 TAHUN 1998 TENTANG PPAT DI KABUPATEN SLEMAN".

[7] http://habibadjie.com/content/view/31/29/

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang diuraikan diatas, maka permasalahan dalam penelitian ini dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana peranan PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak-hak atas tanah di Kabupaten Sleman?
2. Bagaimana pelaksanaan penegakan hukum terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui sejauh mana peranan PPAT dalam pelaksanaan peralihan hak-hak atas tanah di Kabupaten Sleman.
2. Untuk mengetahui pelaksanaan penegakan hukum terhadap pelanggaran Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

D. Tinjauan Pustaka

Penguasaan negara atas bumi dan kekayaan yang terkandung di dalamnya dimaksud memberi kewenangan kepada negara sebagai organisasi kekuasaan dari bangsa Indonesia, pada tingkat tertinggi mempunyai isi yaitu:

1. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan penggunaan dan pemeliharaan bumi, air dan ruang angkasa.
2. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antara orang-orang dengan bumi, air dan ruang angkasa (dengan kata lain menentukan dan mengatur hak-hak yang dapat dipunyai atas bumi dan lain-lain).

3. Menentukan dan mengatur hubungan hukum antar orang-orang dan perbuatan-perbuatan hukum yang mengnai bumi, airm dan ruang angkasa.[8]

Kebijakan dikembangkan berdasarkan ketentuan Pasal 33 ayat (3) Undang-Undang Dasar 1945 yang berbunyi:

> "Bumi, air dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya dikuasai oleh negara dan unuk sebesar-besarnya kamakmuran rakyat".

Sedangkan dalam UUPA yang memuat dasar-dasar pokok di bidang pertanian merupakan landasan bagi usaha pembaharuan hukum pertanahan guna dapat diharapkan bagi masyakarakat dan memanfaatkan fungsi bumi, air dan ruang angkasa serta kekayaan yang terkandung di dalamnya untuk kesejahteraan di mana masyarakat dapat secara aman melaksanakan hak dan kewajiban yang diperolah sesduai dengan peraturan yang telah memberikan jaminan perlindungan terhadap hak dan kewajiban tersebut.[9]

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan peraturan pelaksana dari Undang-Undang Pokok Agraria. Dalam PP Nomor 10 Tahun 1961, disebutkan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang membuat akta bagi pihak-pihak yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah. Menurut Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 10 Tahun 1961, mengenai siapa saja yang dapat ditunjuk menjadi PPAT, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 3 yaitu:

---

[8] Hasan Wargakusumah, *Hukum Agraria I Buku Panduan Mahasiswa*, PT Prehalindo, Jakarta, 2001, hlm 53

[9] Bahtiar Efendi, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni Cet, Satu Bandung, 1983 hlm7

a. Notaris.
b. Pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Departemen Agraria yang dianggap cakap dan mempunyai pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran tanah dan peraturan lainnya yang bersangkutan dengan persoalan peralihan hak atas tanah.
c. Para pegawai Pamongpraja yang pernah melakukan tugas seorang Pejabat.
d. Orang-orang yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Menteri Agraria.

Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan menyatakan:

> Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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 membebankan hak tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Menurut Pasal 1 angka 34 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, memberikan pengertian yaitu: Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Kewenangan membuat akta-akta yang dimaksud adalah akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dak akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.

Pengertian tentang PPAT terdapat dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 1 angka 1,2, dan 3 menegaskan mengenai definisi PPAT, PPAT Khusus, dan PPAT Sementara yaitu:

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. PPAT Sementara adalah pejaba Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT
3. PPAT Khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas Pemerintah tertentu.

Lebih lanjut mengenai PPAT Khusus diatur dalam Pasal 3 ayat (2) yang berbunyi:

> PPAT Khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya. Kewenangan PPAT Khusus tersebut adalah pembuat akta PPAT yang secara khusus ditentukan, hal ini berkaitan dengan ditunjuknya Deputi IV, sebagai PPAT Khusus untuk mutasi hak-hak tanah HGU (Peraturan Menteri Dalam Negeri 13/DDA/1970 dan PP Nomor 28 Tahun 1997 sebagai PPAIW dalam hal pembuatan akta wakaf).[10]

Ketentuan yang mengatur mengenai siapa saja yang dapat diangkat menjadi PPAT Sementara dan PPAT Khusus, yaitu dalam Pasal 5 ayat (3) PP No 37/1998:

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat

[10] A.P. Parlindungan, *Op.cit* hlm 182

tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus:

1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat sebagai PPAT Sementara.
2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus.

Penunjukan Camat atau Kepala Desa sebagai PPAT Sementara karena fungsinya di bidang pendaftaran tanah yang penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara. Oleh karena itu di wilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai pejabat yang melaksanakan fungsi tersebut. Yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14.

Kepala Kantor Pertanahan sebagai PPAT Khusus yaitu untuk melaksanakan program-program pelayanan masyarakat, misalnya program pensertifikatan tanah yang memerlukan adanya akta PPAT terlebih dahulu karena tanah yang bersangkutan belum atas nama ppihak yang menguasainya. Oleh karena itu pekerjaan yang dilakukan oleh PPAT Khusus ini bersifat

pelayanan dan oleh karena itu pembuatan akta yang dimaksud tidak dipungut biaya.

Di dalam Pasal 7 PP Nomor 34 Tahun 1997 jo. Pasal 5 PP Nomor 37 Tahun 1998 ditetapkan bahwa PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Menteri. Dalam penjelasan umum PP Nomor 34 Tahun 1997 dijelaskan bahwa akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, yang pokok-pokok tugas PPAT serta cara melaksanakan diatur dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Kantor Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997.

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

Saat ini telah lahir Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejbat Pembuat Akta Tanah yang merupakan langkah awal untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah. Tetapi sebelum melangkah lebih jauh lagi perlu dipelajari dulu makna Hukum Agraria sebagai aturan hukum yang menyusunnya.

Dalam Pasal 19 UUPA ditegaskan bahwa “Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah

Republik Indonesia". Untuk pelaksanaan pendaftaran tanah telah diterbitkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah yang kemudian untuk lebih mendukung lebih cepatnya pencapaian hasil pembangunan nasional telah diganti dengan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1887 tentang Pendaftaran Tanah. Sebagai pedoman pelaksanaan PP 24 / 1997, diterbitkan Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997.

Sesuai dengan ketentuan dalam PP No. 24 / 1997 jo PMA / Ka BPN No. 3 /1997 pelaksanaan Pendaftaran Tanah berdasarkan azas : Sederhana, Aman, Terjangkau, dan Terbuka. Sedangkan tujuan pendaftaran tanah antara lain :

1. Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.
2. Untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintahm, agar dengan mudah dapat memperolah data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah yang sudah terdaftar.
3. Untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan dengan mewajibkan pendaftaran bagi setiap bidang tanah terasuk peralihan, pembebanan, dan hapusnya hak atas bidang tanah.

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional yang pelaksanaannya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam

melaksanakan pendaftaran tanah ini Kepala Kantor Pertanahan juga dibantu oleh PPAT.

Sebagaimana dijelaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomoe 24/1997 Pasal 39 Ayat (1) huruf c, d ,e, dan g bahwa PPAT berfungsi sebagai pembuat Akta yang dapat digunakan :

1. Sebagai alat bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun
2. Sebagai dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tertentu
3. PPAT mempunyai tanggung jawab yang wajib dilakukan adalah membuat Akta yang baik, dalam arti dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya baik mengenai isi dan keberadaan akta itu sendiri

E. Metode Penelitian

Metode Penelitian adalah cara untuk melaksanakan penelitian dalam taraf ilmu pengetahuan atau ilmiah dengan metode tertentu, agar data mempunyai validitas dan reabilitas yang tinggi. Adapun metode yang akan dipergunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Objek Penelitian

   Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Peralihan Hak-Hak Atas Tanah di Kabupaten Sleman

2. Subjek Penelitian

   a. Kepala Kantor Pertanahan di Kabupaten Sleman

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Sleman

1) Sulistiyah Sudarmadi, SH
2) Daru Purwaningsih, SH
3) Moh. Djaelani As'ad, SH

3. Bahan Hukum

a. Bahan hukum primer, terdiri dari :

1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria
2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
3) Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1979 tentang Pokok-Pokok Kebijaksanaan Dalam Rangka Pembertian Hak Baru Atas Tanah Asal Konversi Hak-Hak Barat

b. Bahan hukum sekunder, antara lain terdiri dari :

1) Buku-buku yang terkait dan/atau relevan dengan tema skripsi;
2) Pendapat para ahli;
3) Yurisprudensi;
4) Karya tulis;
5) Literatur-literatur lainnya.

4. Teknik Pengumpulan Data

Sebagai langkah di dalam pengumpulan data penulis mempergunakan tehnik pengumpulan data sebgai berikut:

a. Data Primer

Wawancara yaitu pengumpulan data dengan cara mengadakan tanya jawab secara langsung dengan responden atau narasumber guna memperoleh data yang dibutuhkan dalam penelitian ini.

b. Data Sekunder

Studi Pustaka yaitu dengan mengumpulkan, membaca, dan memelajari buku-buku peraturan perundang-undangan, dokumentasi-dokumentasi dan bahan pustaka lainnya yang berkaitan dengan masalah yang akan diteliti.

5. Metode Pendekatan

Pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan yuridis sosiologis, yakni pendekatan dari sudut pandang hukum yang berlaku dalam masyarakat.

6. Analisis Data

Penulis melakukan analisis data dengan metode penelitian yuridis empiris, yaitu penelitian terhadap identifikasi hukum (hukum tidak tertulis), dimaksudkan untuk mengetahui hukum yang tidak tertulis berdasarkan hukum yang berlaku dalam masyarakat. Penelitian ini juga membahas bagaimana hukum beroperasi dalam masyarakat.