



INTERNATIONAL SIGNIFICANCE OF NOTARY

PERANAN NOTARIS/PPAT DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH UNTUK PERTAMA KALI SECARA SPORADIK PADA TANAH YANG BELUM BERSERTIFIKAT

Musyafa Alif Abdi

Magister Kenotariatan Universitas Islam Malang

Email: alifabdi87@gmail.com

Abstrak

Pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun massal (kolektif).

Kata Kunci : Pendaftaran Tanah, Sporadik

Abstract

Land registration sportively was an activity for land registration for the first time it hit one or several objects listing the internal soil the region or section of a village individually or en masse. In land registration activities sporyounger, individual and mass (collective) land registration applicant.

Keyword : Land Registration, Sporyounger

PENDAHULUAN

Kegiatan pendaftaran-tanah terdiri atas kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, bentuk kegiatannya adalah pengumpulan dan pengolahan data fisik; pembuktian hak dan pembukuannya; penerbitan sertifikat; penyajian data fisik dan data yuridis; dan penyimpanan daftar umum dan dokumen, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, bentuk kegiatannya adalah pendaftaran peralihan dan pembebanan hak; dan pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Kegiatan pendaftaran tanah menghasilkan dua macam data, yaitu data fisik dan data yuridis. Data fisik adalah keterangan mengenai letak, batas, dan luas bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, termasuk keterangan mengenai adanya bangunan atau bagian bangunan di atasnya. Data yuridis adalah keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar, pemegang haknya dan pihak lain serta beban-beban lain yang membebaninya.

Tujuan pendaftaran tanah dimuat dalam Pasal 3 dan Pasal 4 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, adalah: "Untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan."

Kegiatan pendaftaran tanah dalam Pasal 19 ayat (2) UUPA dijabarkan lebih lanjut dalam Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yaitu:

Yang dimaksud dengan pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap objek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 (Pasal 1 angka (9) Peraturan Pemerintah No. 24

Tahun 1997). Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui pendaftaran tanah secara sistematis dan pendaftaran tanah secara sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis, adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan (Pasal 1 angka (10) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Pendaftaran tanah secara sistematis didasarkan pada suatu rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah-wilayah yang ditetapkan oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah secara sistematis, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh Panitia Ajudikasi yang dibentuk oleh Menteri Negara Agraria atau Kepala Badan Pertanahan Nasional.

METODE PENELITIAN

Jenis penelitian ini adalah deskriptif. Jenis penelitian ini bertujuan untuk melukiskan tentang sesuatu hal di daerah tertentu dan pada saat tertentu. Jenis data pada penelitian ini ada data primer dan data sekunder. Dan sumber data terdiri dari sumber data primer dan sumber data sekunder.

PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik Pada Tanah yang Belum Bersertifikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

Dalam Pasal 1 angka (11) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, disebutkan bahwa pendaftaran tanah secara sporadik adalah “kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal”.

Dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon.

Dari hasil penelitian diperoleh keterangan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat secara aktif meneliti dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk didaftar, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat, mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis, dan menerbitkan sertifikat.¹ Demikian juga pihak pemohon ikut aktif memantau perkembangan permohonannya ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dari mulai awal hingga diterbitkan sertifikat atas namanya.

Tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 atau peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain. Dalam pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dibantu oleh pejabat lain, yaitu: Panitia pendaftaran tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Kepala Desa/Kepala Kelurahan dan Kepala Kecamatan.

Selanjutnya dari hasil penelitian diperoleh keterangan bahwa mekanisme pendaftaran tanah untuk pertama kali secara sporadik adalah sebagai berikut:²

Pertama, pendaftaran tanah secara sporadik dilakukan atas permintaan pihak yang berkepentingan (Pasal 13 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Dalam Penjelasan Pasal 13 ayat (4) Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pihak yang berhak atas bidang tanah yang bersangkutan atau kuasanya. Sedangkan menurut Pasal 1 angka (11) Permen Agraria/Kepala BPN No. 3 Tahun 1997, yang dimaksud dengan pihak yang berkepentingan adalah pemegang hak dan pihak atau pihak-pihak lain yang mempunyai kepentingan mengenai bidang tanah. Pendaftaran tanah secara sporadik dapat dilakukan secara individual (perseorangan) atau massal (kolektif) dari pemegang hak atas bidang tanah atau kuasanya:

Kedua, Pembuatan Peta Dasar Pendaftaran (Pasal 15 dan Pasal 16 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Di wilayah-wilayah yang belum ditunjuk sebagai wilayah pendaftaran tanah secara sistematis oleh Badan Pertanahan Nasional diusahakan tersedianya peta dasar pendaftaran untuk keperluan pendaftaran tanah secara sporadik. Untuk keperluan pembuatan peta dasar pendaftaran, Badan Pertanahan Nasional menyelenggarakan pemasangan, pengukuran, pemetaan, dan pemeliharaan titik-titik dasar teknik nasional di setiap kabupaten/kota. Pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran diikatkan dengan titik-titik dasar teknik nasional sebagai kerangka dasarnya. Jika di suatu daerah tidak ada atau belum ada titik-titik dasar teknik nasionalnya, dalam melaksanakan pengukuran untuk pembuatan peta dasar pendaftaran dapat digunakan titik dasar teknik lokal yang bersifat sementara, yang kemudian diikatkan dengan titik dasar teknik nasional. Peta dasar pendaftaran menjadi dasar untuk pembuatan peta pendaftaran.

Ketiga, Penetapan Batas Bidang-bidang Tanah (Pasal 17 s/d. Pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Untuk memperoleh data fisik yang diperlukan bagi pendaftaran tanah, bidang-bidang tanah yang akan dipetakan akan diukur, setelah ditetapkan letaknya, batas-batasnya dan menurut keperluannya ditempatkan tanda-tanda batas di setiap sudut bidang tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah diupayakan penataan batas berdasarkan kesepakatan para pihak yang berkepentingan. Penempatan tanda-tanda batas termasuk pemeliharaannya wajib dilakukan oleh pemegang hak tanah yang bersangkutan. Penetapan batas bidang tanah yang sudah dipunyai dengan suatu hak yang belum terdaftar atau yang sudah terdaftar tetapi belum ada surat ukur/gambar situasinya atau surat ukur/gambar situasi yang ada tidak sesuai lagi dengan keadaan yang sebenarnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat berdasarkan penunjukan batas oleh pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan sedapat mungkin disetujui oleh para pemegang hak atas tanah yang berbatasan. Dalam menetapkan batas-batas bidang tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat memerhatikan batas-batas bidang atau bidang-bidang tanah yang telah terdaftar dan surat ukur atau gambar situasi yang bersangkutan. Persetujuan batas-batas bidang tanah dituangkan dalam suatu berita acara yang ditandatangani oleh mereka yang memberikan persetujuan. Jika dalam

penetapan batas bidang tanah tidak diperoleh kesepakatan antara pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dengan pemegang hak-hak atas tanah yang berbatasan, pengukuran bidang tanahnya diupayakan untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang-bidang tanah yang bersangkutan. Jika pada waktu yang telah ditentukan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan atau para pemegang hak atas tanah yang berbatasan tidak hadir setelah dilakukan pemanggilan, pengukuran bidang tanahnya, untuk sementara dilakukan berdasarkan batas-batas yang menurut kenyataannya merupakan batas-batas bidang tanah yang bersangkutan. Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat membuat berita acara mengenai dilakukannya pengukuran sementara, termasuk mengenai belum diperolehnya kesepakatan batas atau ketidakhadiran pemegang hak atas tanah yang bersangkutan. Dalam gambar ukur sebagai hasil pengukuran sementara dibubuhkan catatan atau tanda yang menunjukkan bahwa batas-batas bidang tanah tersebut baru merupakan batas-batas sementara. Dalam hal telah diperoleh kesepakatan melalui musyawarah mengenai batas-batas yang dimaksudkan atau diperoleh kepastiannya berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, diadakan penyesuaian terhadap data yang ada pada peta pendaftaran yang bersangkutan.

Keempat, Pengukuran dan Pemetaan Bidang-bidang tanah dan Pembuatan Peta Pendaftaran (Pasal 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batas-batasnya diukur dan selanjutnya dipetakan dalam peta dasar pendaftaran. Jika dalam wilayah pendaftaran tanah secara sporadik belumlah ada peta dasar pendaftaran, dapat digunakan peta lain, sepanjang peta tersebut memenuhi syarat untuk pembuatan peta pendaftaran. Jika dalam wilayah dimaksud belum tersedia peta dasar pendaftaran maupun peta lainnya, pembuatan peta dasar pendaftaran dilakukan bersamaan dengan pengukuran dan pemetaan bidang tanah yang bersangkutan.

Kelima, Pembuatan Daftar Tanah (Pasal 21 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997). Bidang atau bidang tanah yang sudah dipetakan atau dibubuhkan nomor pendaftarannya pada peta pendaftaran dibukukan dalam daftar tanah.

Keenam, Pembuatan Surat Ukur (Pasal 22 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Bagi bidang-bidang tanah yang sudah diukur serta dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya. Untuk wilayah-wilayah pendaftaran tanah secara sporadik yang belum tersedia peta pendaftaran, surat ukur dibuat dari hasil pengukuran bidang-bidang tanah yang sudah ditetapkan batasbatasnya.

Ketujuh, Pembuktian Hak Baru (Pasal 23 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Untuk keperluan pendaftaran hak:

1. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan:
 - a. Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah negara atau tanah Hak Pengelolaan.
 - b. Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang Hak Milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai atas tanah Hak Milik.
2. Hak Pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian Hak

Pengelolaan oleh pejabat yang berwenang.

3. Tanah Wakaf dibuktikan dengan Akta Ikrar Wakaf.
4. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dibuktikan dengan akta pemisahan.
5. Pemberian Hak Tanggungan dibuktikan dengan Akta Pemberian Hak Tanggungan.

Kedelapan, Pembuktian Hak Lama (Pasal 24 dan Pasal 25 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak, hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan/atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar kebenarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya. Dalam hal tidak atau tidak lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat:

1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan iktikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya;
2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama pengumuman tidak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak lain.

Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti dilakukan pengumpulan dan penelitian data yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat.

Kesembilan, Pengumuman Hasil Penelitian Data Yuridis dan Hasil Pengukuran (Pasal 26 dan Pasal 27 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Hasil pengumpulan dan penelitian data yuridis beserta peta bidang atau bidang-bidang tanah yang bersangkutan sebagai hasil pengukuran diumumkan selama 60 (enam puluh) hari untuk memberikan kesempatan kepada pihak yang berkepentingan mengajukan keberatan. Pengumuman dilakukan di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan letak tanah yang bersangkutan serta di tempat lain yang dianggap perlu. Pengumuman juga dapat dilakukan melalui media massa. Jika dalam jangka waktu pengumuman ada yang mengajukan keberatan mengenai data fisik dan/atau data yuridis yang diumumkan, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat mengusahakan agar secepatnya keberatan yang diajukan diselesaikan secara musyawarah untuk mufakat. Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat membawa hasil, dibuatkan berita acara penyelesaian dan jika penyelesaian yang dimaksudkan mengakibatkan perubahan pada apa yang diumumkan, perubahan tersebut diadakan pada peta bidang-bidang tanah dan/atau daftar isian yang bersangkutan. Jika usaha penyelesaian secara musyawarah untuk mufakat tidak dapat dilakukan atau tidak membawa hasil, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat memberitahukan secara tertulis kepada pihak yang mengajukan keberatan agar mengajukan gugatan mengenai data fisik dan/atau data yuridis yang disengketakan ke pengadilan.

Kesepuluh, Pengesahan Hasil Pengumuman Penelitian Data Fisik dan Data Yuridis (Pasal 28 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Setelah jangka waktu pengumuman berakhir, data fisik dan data yuridis yang diumumkan tersebut oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat disahkan dengan suatu berita acara. Jika setelah berakhirnya jangka waktu pengumuman masih ada kekuranglengkapan data fisik dan/atau data yuridis yang bersangkutan atau masih ada keberatan yang belum diselesaikan, pengesahan dilakukan dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap dan/atau keberatan yang belum diselesaikan. Berita acara pengesahan menjadi dasar untuk:

- a. Pembukuan hak atas tanah yang bersangkutan dalam buku tanah;
- b. Pengakuan hak atas tanah;
- c. Pemberian hak atas tanah.

Kesebelas, Pembukuan Hak (Pasal 29 dan Pasal 30 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Hak atas tanah, Hak Pengelolaan, tanah wakaf, dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun didaftar dengan membukukannya dalam buku tanah yang memuat data yuridis dan data fisik bidang tanah yang bersangkutan, dan sepanjang ada surat ukurnya dicatat pula pada surat ukur tersebut. Pembukuan dalam buku tanah serta pencatatannya pada surat ukur merupakan bukti bahwa hak yang bersangkutan beserta pemegang haknya dan bidang tanahnya yang diuraikan dalam surat ukur secara hukum telah didaftar. Pembukuan hak dilakukan berdasarkan alat bukti hak baru atau hak lama, dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis. Atas dasar alat bukti hak baru atau hak lama dan berita acara pengesahan pengumuman data fisik dan data yuridis hak atas bidang tanah:

- a. Yang data fisik dan data yuridisnya sudah lengkap dan tictak ada yang disengketakan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah.
- b. Yang data fisik atau data yuridis belum lengkap dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai hal-hal yang belum lengkap.
- c. Yang data fisik dan data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke pengadilan dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut dan kepada pihak yang keberatan diberitahukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai data yang disengketakan dalam waktu 90 (sembilanpuluh) hari dihitung sejak disampaikannya pemberitahuan tersebut.
- d. Yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan tetapi tidak ada perintah dari pengadilan untuk status quo dan tidak ada penyitaan dari pengadilan, dilakukan pembukuannya dalam buku tanah dengan catatan mengenai adanya sengketa tersebut serta hal-hal yang disengketakan.
- e. Yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari pengadilan, dibukukan dalam buku tanah dengan mengosongkan nama pemegang haknya dan hal-hal lain yang disengketakan serta mencatat di dalamnya adanya sita atau perintah status quo tersebut.

Catatan dalam buku tanah yang data fisik atau data yuridisnya belum lengkap tersebut dihapus apabila:

- a. telah diserahkan tambahan alat pembuktian yang diperlukan; atau
- b. telah lewat waktu 5 (lima) tahun tanpa ada yang mengajukan gugatan ke pengadilan

mengenai data yang dibukukan.

Catatan dalam buku tanah yang data fisik atau data yuridisnya disengketakan tetapi tidak diajukan gugatan ke Pengadilan atau mengajukan gugatan ke Pengadilan dihapus apabila:

- a. telah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- c. setelah dalam waktu 90 (sembilan puluh) hari sejak disampaikan pemberitahuan tertulis tidak diajukan gugatan mengenai sengketa tersebut ke pengadilan.

Catatan dalam buku tanah yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke Pengadilan tetapi tidak ada perintah dari Pengadilan untuk status quo dan tidak ada putusan penyitaan dari Pengadilan dihapus apabila:

- a. telah dicapai penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Catatan dalam buku tanah yang data fisik dan/atau data yuridisnya disengketakan dan diajukan gugatan ke pengadilan serta ada perintah untuk status quo atau putusan penyitaan dari Pengadilan dihapus apabila:

- a. setelah diperoleh penyelesaian secara damai antara pihak-pihak yang bersengketa; atau
- b. diperoleh putusan Pengadilan mengenai sengketa yang bersangkutan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap dan pencabutan sita atau status quo dari Pengadilan.

Keduabelas, Penerbitan Sertifikat (Pasal 31 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997).

Sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam buku tanah. Jika dalam buku tanah terdapat catatan-catatan yang menyangkut data fisik maupun data yuridis, penerbitan sertifikat ditangguhkan sampai catatan yang bersangkutan dihapus. Sertifikat hanya boleh diserahkan kepada pihak yang namanya tercantum dalam buku tanah yang bersangkutan sebagai pemegang hak atau kepada pihak lain yang dikuasakan olehnya. Sertifikat diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota, ditandatangani oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat individual (perseorangan), atau Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah atas nama Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota dalam pendaftaran tanah secara sporadik yang bersifat massal.

B. Peran Notaris atau Pejabat Pembuat Akta Tanah Terkait Dengan Pendaftaran Tanah Pertama Kali Secara Sporadik

Pada awal kelahirannya PAT tidak dikategorikan sebagai Pejabat Umum, tapi sebagai PAT saja. PPAT dikategorikan atau disebutkan sebagai Pejabat Umum awalnya berdasarkan Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, bahwa "Pejabat Pembuat Akta Tanah, 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 membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Selanjutnya keberadaan PPAT ditegaskan dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Secara khusus keberadaan PPAT diatur oleh Peraturan Pemerintah dalam Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PJPPAT), dalam Pasal 1 ayat (1) disebutkan bahwa “PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Untuk mengetahui batasan perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan pembuatan akta yang menjadi kewenangan PPAT, sebagaimana disebutkan dalam Pasal 95 Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 juncto Pasal 2 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

KESIMPULAN

Berdasarkan uraian pada bab-bab sebelumnya akhirnya dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Pelaksanaan pendaftaran tanah secara sporadik merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa objek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa/kelurahan secara individual atau massal. Dalam kegiatan pendaftaran tanah secara sporadik, pemohon pendaftaran tanah baik yang bersifat individual (perseorangan) maupun massal (kolektif) menyiapkan dokumen-dokumen yang dibutuhkan, datang ke Kantor Pertanahan Kabupaten/ Kota setempat untuk mengajukan permohonan agar tanahnya didaftar (disertifikatkan), dan menanggung seluruh biaya yang dibebankan kepada pemohon. Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat secara aktif meneliti dokumen-dokumen yang diajukan oleh pemohon, melakukan pengukuran atas tanah yang dimohon untuk didaftar, melakukan penelitian data yuridis dan penetapan batas-batas tanah, mengumumkan data fisik dan yuridis di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat dan Kantor Kepala Desa/Kelurahan setempat, mengesahkan hasil pengumuman data fisik dan data yuridis, dan kemudian menerbitkan sertifikat.
2. Peran Notaris/PPAT terkait dengan pendaftaran tanah pertama kali secara sporadik, sangatlah penting terutama ketika terjadi perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah, seperti jual beli, hibah, waris dan sebagainya. Disini Notaris/PPAT berperan membuat akta tanah, misalnya: akta jual beli tanah. Akta jual beli inilah yang menjadi salah satu dokumen penting yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

Saran

Berdasarkan kesimpulan diatas, penulis ingin memberikan beberapa saran sebagai berikut:

1. Terkait dengan pendaftaran tanah secara sporadik, maka dihimbau kepada masyarakat agar dalam melakukan perbuatan hukum, seperti jual beli tanah yang mengakibatkan terjadinya peralihan hak atas tanah, hendaknya masyarakat

melakukannya dihadapan Notaris/PPAT. Hal ini menjadi penting karena akta tersebut menjadi salah satu dokumen penting yang harus dilengkapi oleh pemohon dalam pendaftaran tanah secara sporadik.

2. Dihimbau kepada warga masyarakat hendaknya melaksanakan perintah undang-undang dengan mendaftarkan tanah yang dimilikinya. Hal ini dimaksudkan untuk menjamin kepastian hukum kepemilikan hak atas tanah dan tertib administrasi pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

Ahmad Ali, (2002), *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Penerbit Toko Gunung Agung, Jakarta.

AP. Parlindungan, (1993), *Komentar Atas Undang-undang Pokok Agraria*, Mandar maju, Bandung.

Boedi Harsono, (2008), *Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Djambatan, Jakarta.

Dominikus Rato, *Filsafat Hukum Mencari dan Memahami Hukum*, Laksbang Pressindo, Yogyakarta, 2010.

G.H.S. Lumban Tobing, (1983), *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.

Jan Michiel Otto, (2013), *Kepastian Hukum*, Terjemahan Fristam Moeliono, Komisi Hukum Nasional, Jakarta.

Habib Adjie, (2007), *Sanksi Perdata dan Administratif Terhadap Notaris Sebagai Pejabat Publik*, Refika Adhitama, Bandung.

_____, (2008), *Hukum Notaris Indonesia (Tafsir Tematik Terhadap UU No. 30 Th. 2004 Tentang Jabatan Notaris*, Rafika Aditama, Bandung.

Liliana Tedjosaputro, (1990), *Tinjauan Malpraktek di Kalangan Notaris dan Pejabat Pembuat AktaTanah Dari Sudut Hukum Pidana*, Tesis, Fakultas Pascasarjana KPK-UI, Universitas Diponegoro, Semarang.

Lubis, Muhammad Yamin, dan Abdul Rahim Lubis, 2011, *Pencabutan Hak, Pembebasan dan Pengadaan Tanah*, Mandar Maju, Bandung.

M. Ali Boediarto, (2005), *Kompilasi Kaidah Hukum Putusan Mahkamah Agung, Hukum Acara Perdata Setengah Abad*, Swa Justitia, Jakarta.

Peter Mahmud Marzuki, (2008), *Pengantar Ilmu Hukum*, Kencana, Jakarta.

Riduan Syahrini, (1999), *Rangkuman Intisari Hukum*, Citra Aditya Bakti, Bandung.

Rosjidi Ranggawidjaya, (1998), *Pengantar Ilmu Perundang-undangan Indonesia*, Mandar Maju, Bandung.

Soerjono Soekanto, (1995), *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia (Suatu Tinjauan Secara Sosiologi)*, Cetakan Keempat, Universitas Indonesia, Jakarta, 1999.

_____, (1986), *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta.

Soedharyo Soimin, (2001), *Status Hak dan Pembebasan Tanah*, Sinar Grafika, Jakarta.

Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio, (2004), *Kitab Undang-undang Hukum Perdata*, PT Pradnya Paramita, Jakarta.

Sudikno, (1981), *Hukum Acara Perdata Indonesia*, Liberty, Yogyakarta.

Suratman dan Philips Dillah, (2015), *Metode Penelitian Hukum*, Penerbit Alfabeta, Bandung.

Internet/ Jurnal Ilmiah:

Dwika, *Keadilan dari Dimensi Sistem Hukum*, [hppt://Hukum.Kompasiana.Com](http://Hukum.Kompasiana.Com). (02/04/2011), diakses pada 02 Desember 2016.

Habib Adjie, *Penggerogotan Wewenang Notaris Sebagai Pejabat Umum*”, Renvoi, Nomor 04. Th. II, September 2004.

_____, *“Tidak Ada Sengketa Kewenangan Antara Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Dengan Notaris dalam Bidang Pertanahan”*, Renvoi, Nomor 1.37.IV, 3 Juni 2006.

Peraturan Perundang-undangan:

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

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 20 Tahun 1961 tentang Pencabutan Hak-Hak Atas Tanah Berserta Benda-Benda Yang Ada Diatasnya.

Peraturan Pemerintah Nomor 40 tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1996 Nomor 58).

PMNA/ Kepala BPN Nomor 9 tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak atas Tanah Negara dan Hak Pengelolaan.