



**TESIS**

**PERLINDUNGAN HUKUM BAGI PEMOHON PENDAFTARAN HAK ATAS TANAH  
YANG TERLAMBAT DIDAFTARKAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DI KABUPATEN JOMBANG**

Untuk Memenuhi Sebagian Persyaratan Memperoleh Gelar  
Magister Kenotariatan

Oleh :

**INNEKE GRANDISTIA**  
16601010202111050



**PROGRAM MAGISTER KENOTARIATAN  
FAKULTAS HUKUM  
UNIVERSITAS BRAWIJAYA  
MALANG  
2018**



## KATA PENGANTAR

Segala puji penulis panjatkan kehadiran Tuhan Yesus Kristus atas karunia dan kasih-Nya yang tiada henti sehingga penulis dapat menyelesaikan tugas akhir berupa Tesis dengan judul **“Perlindungan Hukum Bagi Pemohon Pendaftaran Hak Atas Tanah yang Terlambat Didaftarkan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Jombang”**. Dalam rangka untuk mendapatkan gelar Magister Kenotariatan pada Program Studi Magister Kenotariatan di Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.

Penyusunan tugas akhir ini tidak terlepas dari bantuan dan dorongan dari beberapa pihak yang telah banyak memberikan kontribusi ilmu, dukungan formil dan materiil. Oleh karena itu penulis ingin menyampaikan terima kasih kepada pihak-pihak dibawah ini yaitu:

1. **Bapak Dr. Rachmad Syafa'at, SH.,M.Si** selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Brawijaya dan jajarannya yang telah memberikan iklim kondusif untuk mengembangkan kegiatan penulisan Tesis ini.
2. **Bapak Dr. Imam Koeswahyono, S.H., MHum.** Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan yang telah memberikan banyak bimbingan dan kemudahan bagi penulis dalam menyelesaikan tugas akhir ini.
3. **Bapak Prof. Dr. Abdul Rachmad Budiono, SH., MH.** Selaku dosen pembimbing utama tesis Fakultas Hukum Universitas Brawijaya.



4. **Bapak Dr. Aan Eko Widiarto, SH., MHum.,** Selaku dosen pembimbing pendamping Tesis Fakultas Hukum Universitas Brawijaya

5. **Eko Hardjoko dan Ninik Junaisih,** Mami dan Papi tercinta yang selalu memberikan dukungan serta doa dan materi tiada henti-hentinya agar penulis dapat segera menyelesaikan tugas akhirnya.

6. **Hans Mahagi dan Andreia Allen Grace Ika,** Kakak tercinta yang selalu mendoakan, memberikan semangat dan menginspirasi penulis selama proses Tesis ini.

7. **Ibu Loce, Ibu Erm, Bapak Sugeng, Bapak Basuki, Atika, Birgita, Yanisa, Eaily, Reny, Septi, Ersya, Debby, Mitha, dan Vidya** keluarga saya sehari-hari dalam bekerja yang sudah mendukung kelancaran pembuatan Tesis ini.

8. **Rosietta Bernadya Pramadi, Hartina Ruth Manora, Christine Bertha, Tasya Audina, Destalia Kristiani, Arthur Frederico, Kusuma Hadi** dan sanabat-sahabat penulis yang lain yang selalu setia mendukung penulis dalam doa selama pengerjaan tesis ini.

Penulis yakin Tesis ini masih sangat jauh dari kata sempurna, sehingga masukan dan kritik akan selalu penulis harapkan untuk memperbaiki Tesis ini.

Akhir kata penulis mohon maaf yang sebesar-besarnya jika dalam proses penulisan Tesis ini penulis melakukan kesalahan.

Malang, Juli 2018

Penulis  
Inneke Grandistia, SH

**DAFTAR ISI**

|   |          |
|---|----------|
| Halaman Persetujuan.....  | i        |
| Halaman Ringkasan.....  | ii       |
| Halaman <i>Summary</i> .....  | iii      |
| Halaman Kata Pengantar.....   | iv       |
| Halaman Daftar Isi.....   | vi       |
| Halaman Daftar Tabel.....   | ix       |
| <b>BAB I PENDAHULUAN.....</b>                                       | <b>1</b> |
| 1.1 Latar Belakang Masalah.....                                     | 1        |
| 1.2 Rumusan Masalah.....  | 7        |
| 1.3 Tujuan Penelitian.....  | 7        |
| <b>BAB II KAJIAN PUSTAKA.....</b>                                   | <b>8</b> |
| 2.1 Perlindungan Hukum.....   | 8        |
| 2.1.1 Pengertian Perlingduangan hukum.....                          | 8        |
| 2.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah.....                                 | 21       |
| 2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat<br>Akta Tanah..... | 21       |
| 2.2.2 Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah.....                   | 23       |
| 2.2.3 Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah.....             | 24       |
| 2.3 Camat.....  | 26       |
| 2.3.1 Pengertian Camat.....   | 26       |
| 2.3.2 Dasar Hukum Camat.....  | 27       |
| 2.3.3 Tugas dan Kewenangan Camat.....                               | 27       |
| 2.4 Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.....                       | 28       |
| 2.4.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah<br>Sementara.....       | 28       |
| 2.4.2 Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah<br>Sementara.....      | 29       |
| 2.4.3 Kewenangan dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah.....          |          |



|  |           |
|--|-----------|
| Sementara.....   | 29        |
| 2.4.4 Pegangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.....  | 30        |
| 2.5 Akta.....  | 31        |
| 2.5.1 Pengertian Akta.....   | 31        |
| 2.5.2 Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.....                                   | 32        |
| 2.6 Pendaftaran Tanah.....   | 33        |
| 2.6.1 Pengertian Pendaftaran Tanah.....  | 33        |
| 2.6.2 Tujuan Pendaftaran Tanah.....  | 35        |
| 2.6.3 Sistem Pendaftaran Tanah.....  | 36        |
| 2.6.4 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah.....   | 37        |
| 2.7 Sertipikat Tanah.....  | 39        |
| 2.7.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah.....  | 39        |
| 2.7.2 Fungsi Sertipikat Tanah.....   | 40        |
| 2.7.3 Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian.....  | 40        |
| 2.7.4 Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah.....  | 41        |
| <b>BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN.....</b>   | <b>42</b> |
| 3.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian.....  | 42        |
| 3.2. Faktor-Faktor yang Menyebabkan PFAT di Kabupaten Jombang Terlambat Mendaftarkan Akta yang Dibuatnya Kepada Kantor Pertanahan..... | 40        |



|                      |  |    |
|----------------------|--|----|
| 3.2.1                | Kesibukan Camat (PPATS) .....  | 52 |
| 3.2.2                | Latar Belakang Pendidikan .....  | 54 |
| 3.2.3                | Masyarakat Berpikir Praktis .....  | 56 |
| 3.2.4                | Kelengkapan Berkas .....   | 56 |
| 3.2.5                | Kurangnya Sosialisasi BPN .....  | 59 |
| 3.3                  | Perlindungan Hukum bagi Pemohon pendaftaran Hak<br>Atas Tanah yang terlambat didaftarkan oleh PPAT ..... | 62 |
| 3.3.1                | Materi yang Termuat dalam Peraturan Perundang-<br>Undangan .....   | 62 |
| 3.3.2                | Pemenuhan Perlindungan Hukum .....   | 65 |
| 3.3.3                | Sistem Hukum .....   | 76 |
| BAB IV PENUTUP ..... |  | 79 |
| 4.1                  | Kesimpulan .....   | 79 |
| 4.2                  | Saran .....  | 80 |
| Daftar Pustaka ..... |  |    |
| Lampiran .....       |  |    |



## BAB I PENDAHULUAN

### 1.1. Latar Belakang

Pendaftaran hak atas tanah merupakan bukti bahwa hukum sangat diperlukan bagi kehidupan bermasyarakat untuk menciptakan keadaan yang tertib, damai serta meminimalisir adanya perbuatan melawan hukum atau menyimpang dari ketentuan norma yang berlaku dalam masyarakat. Perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah merupakan suatu peristiwa penting karena menyangkut segi hak keperdataan seseorang. Hak keperdataan seseorang merupakan hak asasi manusia yang harus dijunjung tinggi dan dihormati oleh sesama manusia dalam rangka terwujudnya kedamaian dalam ikatan hubungan kemasyarakatan.<sup>1</sup> Menurut Pasal 1 angka (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa:

“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 rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.”

Pendaftaran tanah berasal dari kata *cadastré* yang disebut dengan kadaster adalah suatu istilah teknis rekaman (*record*) yang menunjukkan terhadap luas, nilai dan kepemilikan terhadap suatu bidang tanah. Kadaster ini pada mulanya berasal dari bahasa Latin “*Capitastrium*”, yang berarti register atau “*Capita*” atau unit yang

<sup>1</sup> Bactiar Effendi, Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya, Bandung, Alumni, 1993, hlm. 15.

dibuat untuk pajak tanah Romawi (*Capotatio Terrens*)<sup>2</sup>. Pasal 19 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menyatakan bahwa:

- (1) Pendaftaran tanah menjamin, kepastian hukum maka Pemerintah mengadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia sesuai dengan ketentuan yang diatur oleh peraturan yang berlaku;
- (2) Pendaftaran tanah pada Pasal 5 ayat (1) terdiri atas:
  - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
  - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak atas tanah;
  - c. Pemberian alat pembuktian yang kuat berupa surat tanda bukti hak.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan negara dan masyarakat.

Pendaftaran tanah tanah dibedakan menjadi dua, secara sistematis dan sporadik.

Pendaftaran tanah secara sistematis adalah pengukuran tanah yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua objek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam suatu wilayah tertentu. Sedangkan pengukuran tanah secara sporadik adalah kegiatan pengukuran tanah mengenai suatu atau beberapa objek tanah dalam wilayah atau bagian tertentu secara individual berdasarkan permintaan yang berkepentingan, hal ini terdapat pada Pasal 1, angka 10-11 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang

Pendaftaran Tanah.

Berikut adalah perbedaan pengukuran tanah secara sistematis dan sporadik

**Tabel 1.1**  
**Perbedaan Pengukuran Tanah secara Sistematis dan Sporadik**

| SITEMATIK   | SPORADIK  |
|---|---|
| Serentak atau bersama-sama                            | Sendiri atau individual                               |
| Dibiayai oleh pemerintah                              | Dibiayai oleh yang berkepentingan                     |
| Memerlukan waktu yang panjang dalam pelaksanaannya    | Waktu yang dibutuhkan dapat sesuai dengan kebutuhan   |
| Yang didaftarkan adalah semua objek pendaftaran tanah | Yang didaftarkan hanya satu atau beberapa objek tanah |
| Dilaksanakan oleh pemerintah                          | Dilaksanakan oleh pihak yang                          |

<sup>2</sup> Supriadi, Hukum Agraria, Jakarta, Sinar Grafika, 2009, hlm. 152





berkepentingan

Sumber : Data Sekunder, diolah, 2018

Pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA) menguraikan bahwa pendaftaran tanah diakhiri dengan dikeluarkannya alat bukti yang kuat yaitu sertifikat tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa setiap kali diberikan 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 atas tanah tersebut.

Kantor Pertanahan dan Pejabat Pembuat Akta Tanah masing-masing melaksanakan tugas dan kewenangannya. Kantor Pertanahan khusus melaksanakan tugas :

a. *recording off title*;

b. *continous recording*;

c. memberikan sifat *grosse* akta Hak Tanggungan dengan menerbitkan Sertifikat Hak Tanggungan.

Sedangkan PPAT melaksanakan suatu *recording of deeds of conveyance*, yaitu suatu perekaman pembuatan akta tanah yang meliputi<sup>3</sup>:

a. mutasi hak, pengikatan jaminan dengan hak atas tanah sebagai jaminan (Hak Tanggungan),

b. mendirikan hak baru diatas bidang tanah (Hak Guna Bangunan diatas Hak Milik atau Hak Pakai diatas Hak Milik);

c. membuat Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan (SKMHT).

<sup>3</sup> AP. Perlindungan, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Bandung, Mandar Maju, 2009. Hlm. 82-83.



Pejabat Pembuat Akta Tanah yang selanjutnya disebut PPAT dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. PPAT diangkat serta diberhentikan oleh Menteri yang bertanggung jawab di bidang pertanahan/agraria.

PPAT merupakan pejabat umum yang berhubungan dengan Kantor Pertanahan untuk membantu menguatkan setiap perbuatan hukum atas bidang tanah yang dilakukan oleh subyek hukum atau pemohon yang bersangkutan yang kemudian akan mendapatkan akta otentik. Namun, pada masa sekarang ini masih adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara selanjutnya disebut PPATS yang bertugas pada wilayah kerjanya karena tidak cukup adanya PPAT didaerah tersebut. PPATS adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta dan mendaftarkan pada Kantor Pertanahan seperti yang dijelaskan dalam Pasal 1 angka 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa PPAT wajib mendaftarkan akta pada Kantor Pertanahan dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar.”



Pendaftaran tanah dilakukan guna memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah agar dengan mudah dapat membuktikannya dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan. Masih banyak ditemukan permasalahan pada pendaftaran hak atas tanah ini. PPAT yang terlambat mendaftarkan akta beserta dokumen-dokumen lainnya pada Kantor Pertanahan. Korelasi antara PPAT dengan peraturan pendaftaran tanah dalam administrasi pertanahan semakin jelas, yaitu PPAT berkewajiban mendaftarkan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan menurut ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.<sup>4</sup>

Menurut ketentuan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, menyebutkan bahwa PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 39 dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dilaksanakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.

Menurut hasil pra survey penulis menemukan sebuah permasalahan hukum yakni Camat Kecamatan Plandaan dan Diwek yang menjabat sebagai PPATS serta PPAT (anonim A, B dan C) terlambat mendaftarkan akta beserta dokumen-dokumen yang disebutkan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Penerapan sanksi menurut Pasal 62, Peraturan

<sup>4</sup> Irawan Soerodjo, *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia*, Arko a, Surabaya, 2003, hlm.140



Pemerintah Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah juga tidak diterapkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, berdasarkan hal tersebut penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **Perlindungan Hukum Bagi Pemohon Pendaftaran Hak Atas Tanah yang Terlambat Didaftarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Jombang**, dengan penelitian tersebut maka penulis dapat menemukan sebuah pembahasan mengenai perlindungan hukum yang diberikan kepada pemohon jika akta yang dibuat oleh PPAT terlambat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan dan perlu adanya upaya yang dilakukan agar PPATS di Kecamatan Plandaan dan Diwek serta PPAT (anonim A, B dan C) Kabupaten Jombang dapat menerapkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan baik dan dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi pemohon pendaftaran hak atas tanah.

## **1.2. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian permasalahan diatas maka rumusan masalah dalam penelitian ini meliputi :

1.2.1 Apa faktor-faktor yang menyebabkan PPAT di Kabupaten Jombang terlambat mendaftarkan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan ?

1.2.2 Bagaimana perlindungan hukum bagi pemohon pendaftaran hak atas tanah yang terlambat didaftarkan oleh PPAT ?

## **1.3. Tujuan Penelitian**

Tujuan penelitian ini meliputi :



1.3.1 Untuk mengetahui dan menganalisis faktor-faktor yang menyebabkan PPAT di Kabupaten Jombang terlambat mendaftarkan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan.

1.3.2 Untuk menganalisis perlindungan hukum bagi pemohon pembuat akta tanah yang aktanya terlambat didaftarkan pada Kantor Pertanahan oleh PPAT.

#### 1.4. Kerangka Teoritik

##### 1.4.1. Teori Perlindungan Hukum

Manusia mendapatkan hak dasar yaitu kebebasan, hak hidup, hak untuk dilindungi dan hak yang lainnya. Menurut Locke teori hukum dapat beranjak dari kebebasan individu dan keutamaan rasio. Menurut Locke masyarakat yang ideal adalah masyarakat yang tertib dan yang menghargai kebebasan serta tidak melanggar hak-hak dasar manusia.

Prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah Negara. Perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep “*rule of the law*” dan *Rechtsstaat*. Dengan menggunakan konsep tersebut Indonesia menggunakan prinsip perlindungan hukum dan pengakuan terhadap hak-hak dan martabat yang bersumber dari Pancasila.<sup>5</sup>

Soejipto Rahardjo mengatakan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi kepentingan individu dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak menurut kepentingannya tersebut. Oleh karena itu perlindungan hukum kepada masyarakat harus menciptakan suatu kepastian hukum.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Philipnus M Hadjon, *Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Indonesia*, Bina Ilmu, Surabaya, 1987, hlm. 38.

<sup>6</sup> Soejipto Rahardjo, *Permasalahan Hukum Indonesia*, Bina Ilmu, Bandung, 1983, hlm. 121.



#### 1.4.2. Teori Kepastian Hukum

Kepastian hukum sebagai salah satu tujuan hukum dapat dikatakan sebagai bagian dari upaya perlindungan hukum. Bentuk nyata dari kepastian hukum adalah pelaksanaan atau penegakan hukum terhadap suatu tindakan tanpa memandang siapa yang melakukan. Dengan adanya kepastian hukum setiap orang dapat memperkirakan apa yang akan dialami jika melakukan tindakan hukum tertentu.<sup>7</sup>

Kepastian hukum akan menjamin seseorang melakukan perilaku sesuai dengan ketentuan hukum yang berlaku, sebaliknya tanpa ada kepastian hukum maka seseorang tidak memiliki ketentuan baku dalam menjalankan perilaku. Dengan demikian, tidak salah apabila Gustav Radbruch mengemukakan kepastian sebagai salah satu tujuan dari hukum. Kepastian hukum merujuk pada pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaan tata kehidupan yang dalam pelaksanaannya jelas, teratur, konsisten, dan konsekuen serta tidak dapat dipengaruhi oleh keadaan-keadaan yang sifatnya subjektif dalam kehidupan masyarakat.<sup>8</sup>

Kepastian hukum dapat mengandung beberapa arti, yakni adanya kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan kontradiktif, dan dapat dilaksanakan. Hukum harus berlaku tegas di dalam masyarakat, mengandung keterbukaan sehingga siapapun dapat memahami makna atas suatu ketentuan hukum. Hukum yang satu dengan yang lain tidak boleh kontradiktif sehingga tidak menjadi sumber keraguan. Kepastian hukum menjadi perangkat hukum suatu negara yang mengandung kejelasan, tidak menimbulkan multitafsir, tidak menimbulkan

<sup>7</sup> Moh. Mahfud MD, Politik Hukum di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta, 2011. hal. 70

<sup>8</sup> Nur Agus Susanto, Dimensi Aksiologis Dari Putusan Kasus "ST" Kajian Putusan Peninjauan Kembali Nomor 97 PK/Pid.Sus/2012, Jurnal Yudisial, Vol. 7 No. 3 Desember 2014, Hal. 18

kontradiktif, serta dapat dilaksanakan, yang mampu menjamin hak dan kewajiban setiap warga negara sesuai dengan budaya masyarakat yang ada.<sup>9</sup>

## 1.5. Metode Penelitian

### 1.5.1. Jenis Penelitian

Penelitian mengenai pendaftaran tanah studi di Kabupaten Jombang ini merupakan jenis penelitian yuridis empiris. Penelitian ini merupakan suatu penelitian yang dilakukan terhadap keadaan nyata yang terjadi dalam penerapan hukum pada PPAT mengenai Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di Kabupaten Jombang.

### 1.5.2. Pendekatan Penelitian

Penelitian ini penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis, atau sering disebut sebagai penelitian hukum yang sosiologis berdasarkan madzhab *sociological jurisprudence*.<sup>10</sup> Penulis menggunakan pendekatan yuridis sosiologis karena penelitian ini membahas tentang fakta-fakta yang diperoleh secara langsung mengenai perlindungan hukum pemohon jika akta beserta dokumen-dokumen yang dibuatnya terlambat di daftarkan menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

### 1.5.3. Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang di pilih oleh penulis adalah di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dan Kantor Kecamatan Diwek dan Kantor Kecamatan Plandaan di Kabupaten Jombang, karena menurut hasil prasuvey Camat Kecamatan Plandaan dan Diwek yang menjabat sebagai PPATS serta PPAT (anonim A, B dan C) terlambat mendaftarkan akta beserta dokumen kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.

<sup>9</sup> ibid, Soetandyo Wignjosoebroto.

<sup>10</sup> Fajar, Mukti, Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris, Pustaka Belajar, Yogyakarta, 2010, hlm 19.



Oleh karena itu penulis memilih lokasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dan Kantor Kecamatan Diwek dan Kantor Kecamatan Kabupaten Jombang untuk memperoleh data yang sesungguhnya dan benar dan memilih responden untuk menjadi sumber data.

#### 1.5.4. Jenis dan Sumber Data

a. Jenis data dalam penelitian ini berupa :

##### 1) Data Primer

Data primer merupakan data yang diperoleh langsung dari sumbernya dan dicatat untuk pertama kali.<sup>14</sup> Data primer dalam penelitian ini adalah hasil wawancara dengan Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, Camat Kecamatan Diwek dan Camat Kecamatan Plandaan Kabupaten Jombang, PPAF (anonim A, B dan C) serta Pemohon pendaftaran hak atas tanah di Kecamatan Diwek dan Kecamatan Plandaan.

##### 2) Data Sekunder

Data sekunder merupakan data berupa bahan hukum yang meliputi peraturan perundang-undangan, buku-buku, berita terkait pada media elektronik maupun media cetak, hasil penelitian sebelumnya, dan dokumen yang didapat langsung dari lokasi yang dipilih oleh penulis.

b. Sumber data dalam penelitian ini berupa :

##### 1) Sumber Data Primer

<sup>14</sup> Marzuki, Metodologi Riset, Sinar Grafika, Jakarta, 1997, hlm 55.



Didapatkan dari Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang, Camat Kecamatan Diwek dan Camat Kecamatan Plandaan Kabupaten Jombang, PPAT (anonim A, B dan C), serta Pemohon pendaftaran hak atas tanah di Kecamatan Diwek dan Kecamatan Plandaan.

## 2) Sumber Data Sekunder

Didapatkan dari buku-buku, jurnal, hasil penelitian serta data maupun dokumen yang didapat langsung dari lokasi penelitian, dapat juga diperoleh melalui berita terkait baik dalam media cetak maupun media elektronik.

### 1.5.5. Teknik Memperoleh Data

Teknik memperoleh data dalam penelitian ini dilakukan dengan cara:

#### 1) Teknik Pengumpulan Data Primer

Dalam penelitian ini digunakan teknik wawancara langsung terhadap responden. Wawancara adalah sebuah dialog yang dilakukan oleh pewawancara untuk memperoleh informasi terwawancara<sup>12</sup> Pendekatan wawancara yang digunakan adalah dengan cara wawancara terpimpin atau terarah.<sup>13</sup> Sehingga pewawancara dapat menanyakan apa saja informasi yang dibutuhkan kepada terwawancara.

#### 2) Teknik Pengumpulan Data Sekunder

<sup>12</sup> Sunarsini Arikunto, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik, Rineka Cipta, Jakarta, 2010, hlm 135.

<sup>13</sup> Ronny Hanjito, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Ghalia Indonesia, Jakarta, 1999, hlm 27.



Teknik pengumpulan data sekunder diperoleh melalui studi referensi buku-buku, peraturan perundang-undangan, dan jurnal-jurnal dan mencari materi yang berhubungan dengan penelitian ini di internet.

#### 1.5.6. Populasi, Sampel dan Teknik Sampling

##### a. Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang yang akan melakukan upaya perlindungan hukum bagi pemohon yang aktanya terlambat didaftarkan oleh PPAT, Camat Kecamatan Plandaan dan Kecamatan Diwek, PPAT (anonim A, B, C) yang akan memberikan penjelasan mengenai faktor-faktor apa saja yang menyebabkan PPAT terlambat mendaftarkan akta yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen lainnya.

##### b. Sampel

Sampel adalah bagian yang mewakili populasi. Sampel dalam penelitian ini meliputi:

1. Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah Badan Pertanahan Nasional dan Tata Ruang Kabupaten Jombang yaitu Iswahyudi,
2. Camat di Kantor Kecamatan Plandaan yaitu Wiwik Mardiyanti S.Sos;
3. Camat di Kantor Kecamatan Diwek yaitu Sholahudin Hadi Sucipto S.Stp, M.Si;
4. Notaris (anonim A, B dan C) yang tidak mau disebutkan namanya;
5. Pemohon pendaftaran hak atas tanah yaitu Rizky Luhur dari Kecamatan Diwek.

6. Pemohon pendaftaran hak atas tanah yaitu Faisol Adi Wibawa dari Kecamatan Plandaan.

Penulis memilih Camat tersebut diatas dikarenakan Camat Kecamatan Plandaan dan Diwek merupakan Camat yang paling signifikan terlambat mendaftarkan aktanya pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang dibandingkan dengan camat-camat lain di Kabupaten Jombang serta PPAT yang dipilih adalah PPAT yang memenuhi ciri-ciri yang sama yaitu terlambat mendaftarkan akta beserta dokumen-dokumen yang dibutuhkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang. Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang yang dapat memberikan penjelasan mengenai perlindungan hukum penerapan sanksi yang diberikan pada PPAT yang terlambat mendaftarkan akta yang dibuatnya.

#### c. Teknik Sampling

Dalam penelitian ini penulis menggunakan teknik dengan cara *purposive sampling*, karena dalam teknik sampling ini memilih sekelompok subyek berdasarkan karakteristik yang sama dan sesuai dengan tujuan penelitian ini yaitu PPAT yang terlambat mendaftarkan akta beserta dokumen-dokumen kepada Kantor Pertanahan.

#### 1.5.7. Teknik Analisis Data

Penulis menggunakan teknik analisis data deskriptif analisis, yang merupakan proses pemecahan masalah yang diteliti dengan cara menganalisis lalu menggambarkan mengenai data yang telah diperoleh dari hasil pengamatan di lapangan dan studi pustaka kemudian dianalisis dengan memberikan analisis. Teknik analisis data deskriptif ini diharapkan dapat menjelaskan secara jelas mengenai pendaftaran tanah.

#### 1.6. Sistematika Penulisan



Tesis ini disusun dalam sistematika yang terbagi dalam 4 (empat) bab untuk memperjelas ruang lingkup dan cakupan yang diteliti. Adapun urutan tata letak masing-masing bab serta pokok pembahasannya adalah sebagai berikut:

## **BAB I PENDAHULUAN**

Bagian pendahuluan ini berisi uraian latar belakang masalah yang menjadi isu hukum untuk meneliti mengenai perlindungan hukum bagi pemohon jika iaktanya terlambat didaftarkan oleh PPAT. Pada Bab I ini meliputi juga rumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, kerangka teoritik, metode penelitian dan sistematika penelitian.

## **BAB II KAJIAN PUSTAKA**

Bab ini menjelaskan tentang teori-teori yang secara umum melandasi penelitian dan pembahasan yang berkaitan dengan judul untuk dijadikan sebagai pisau analisis dalam proses penelitian sehingga didapatkan gambaran teoritis terhadap bahasan dalam judul ini.

Adapun rinciannya sebagai berikut:

- a. Perlindungan Hukum
- b. PPAT
- c. Pendaftaran Tanah

## **BAB III HASIL DAN PEMBAHASAN**

Bab ini dipaparkan gambar lokasi penelitian dan jawaban dari pokok permasalahan mengenai faktor-faktor yang menyebabkan PPAT terlambat mendaftarkan akta beserta dokumen kepada Kantor Pertanahan dan perlindungan hukum bagi pemohon pendaftaran hak atas tanah yang terlambat didaftarkan oleh PPAT di Kabupaten Jombang.



## **BAB IV PENUTUP**

Bab ini dipaparkan kesimpulan dari permasalahan mengenai faktor-faktor penyebab PPAT terlambat mendaftarkan akta beserta dokumen-dokumen kepada Kantor Pertanahan dan perlindungan hukum bagi pemohon pendaftaran hak atas tanah yang terlambat didaftarkan oleh PPAT di Kabupaten Jombang, berikut saran yang diberikan untuk masyarakat, PPAT dan Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.

## BAB II

### KAJIAN PUSTAKA

#### 2.1. Perlindungan Hukum

##### 2.1.1 Pengertian Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum bertujuan untuk memberikan pengayoman kepada hak asasi manusia yang haknya dirugikan orang lain dan perlindungan tersebut diberikan kepada masyarakat agar dapat menikmati semua hak-hak yang diberikan oleh hukum atau dengan kata lain perlindungan hukum adalah upaya hukum yang harus diberikan oleh aparat penegak hukum untuk memberikan rasa aman dalam kehidupan bermasyarakat. Sebagai subyek hukum manusia memiliki hak dan kewajiban untuk melakukan suatu tindakan hukum.<sup>1</sup>

Menurut Setiono, perlindungan hukum adalah upaya untuk melindungi masyarakat dari perbuatan sewenang-wenang oleh penguasa yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan, untuk menciptakan ketertiban dan ketentraman sehingga manusia dapat menikmati martabatnya sebagai manusia.<sup>2</sup> Menurut Muchsin perlindungan hukum merupakan kegiatan untuk melindungi individu dengan menyeimbangkan hubungan hukum dengan masyarakat yang menciptakan ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>3</sup>

Menurut Muchsin, perlindungan hukum merupakan hal yang melindungi subyek-subyek hukum melalui peraturan perundang-undangan yang berlaku dan dipaksakan pelaksanaannya serta memiliki sanksi jika dilanggar. Perlindungan hukum dapat dibedakan menjadi dua, yaitu:

<sup>1</sup> CST Kansil, Pengantar Ilmu Hukum, Jakarta, Balai Pustaka 1989, hlm. 102

<sup>2</sup> Setiono, Rule of Law (Supremasi Hukum), Surakarta, Magister Ilmu Hukum Program Pascasarjana Universitas Sebelas Maret, 2004, hlm. 3

<sup>3</sup> Muchsin, Ikhtisar Filsafat Hukum, Iblam, Jakarta, 2006, hlm. 14



a. Perlindungan Hukum Preventif merupakan perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah dengan tujuan untuk mencegah sebelum terjadinya perbuatan melawan hukum yang terjadi dalam masyarakat serta memberikan batasan-batasan dalam melakukan suatu kewajiban.

b. Perlindungan Hukum Represif merupakan perlindungan hukum akhir yang berupa sanksi seperti denda, penjara, kurungan dan hukuman ambahan yang diberikan apabila sudah terjadi perbuatan melawan hukum.<sup>4</sup>

Menurut Philipus M. Hadjon bahwa sarana perlindungan Hukum ada dua macam, yaitu :

a. Sarana Perlindungan Hukum Preventif yaitu, subyek hukum diberikan kesempatan untuk mengajukan keberatan atau pendapatnya sebelum adanya keputusan pemerintah yang bertujuan untuk mencegah terjadinya sengketa.

Perlindungan hukum ini mendorong pemerintah untuk bersikap hati-hati dalam mengambil keputusan.

b. Sarana Perlindungan Hukum Represif bertujuan untuk menyelesaikan permasalahan hukum Prinsip yang mendasari perlindungan hukum adalah pengakuan dan perlindungan terhadap hak asasi manusia yang dikaitkan dengan tujuan dari negara hukum.<sup>5</sup>

Hukum berfungsi sebagai perlindungan hak asasi manusia, dengan demikian penegakan hukum harus memperhatikan :

a. Kepastian hukum (*Rechtssicherheit*);

b. Kemanfaat Hukum (*Zweckmassigkeit*);

c. Keadilan hukum (*Gerechtigkeit*);

<sup>4</sup> Ibid. hlm. 20

<sup>5</sup> Philipus M. Hadjon, Perlindungan Hukum bagi Rakyat, Surabaya, Bina Ilmu, 1987, hlm. 30



d. Jaminan hukum (*Doelmatigkeit*).<sup>6</sup>

Penegakan hukum dan keadilan harus disertai dengan alat bukti dan barang bukti agar dapat menciptakan keadilan hukum dan isi hukum harus ditentukan sesuai dengan keadaan masyarakat. Kepastian dan keadilan hukum terjadi jika para perangkat hukum melaksanakan dengan baik aturan yang telah berlaku sehingga dapat meminimalisir terjadinya sebuah pelanggaran hukum.<sup>7</sup>

Jika hukum dilaksanakan dengan baik maka akan terwujudnya sebuah tujuan hukum yaitu untuk memberikan suatu ketertiban dalam kehidupan bermasyarakat, ketentraman dan kesejahteraan dan hukum dapat melindungi hak dan kewajiban setiap manusia. Pedoman dalam kehidupan bermasyarakat merupakan aturan hukum tertulis yaitu peraturan perundang-undangan dan aturan hukum tidak tertulis yaitu hukum adat.

Keputusan hakim yang satu dengan yang lainnya pada kasus yang sama merupakan sebuah konsistensi hukum yang dapat menciptakan sebuah kepastian hukum<sup>8</sup>. Secara normatif kepastian hukum merupakan suatu peraturan yang dibuat secara jelas, pasti dan logis. Jelas yang berarti tidak menimbulkan multi tafsiran logis yang berarti tidak berbenturan dengan peraturan perundang-undangan yang lain dan tidak adanya kekosongan hukum.

Dapat disimpulkan bahwa perlindungan hukum merupakan suatu upaya pengayoman terhadap harkat dan martabat manusia sebagai subyek hukum untuk mendapatkan kepastian hukum dalam menjalani kehidupan bermasyarakat.

Perlindungan hukum berumber pada Pancasila dan sarana perlindungan hukum dapat dilakukan secara preventif dan represif.

<sup>6</sup> Ishaq. Dasar-dasar Ilmu Hukum. Jakarta. Sinar Grafika. 2009. hlm. 43

<sup>7</sup> Ibid. hlm. 44

<sup>8</sup> Peter Mahmud Marzuki. Pengantar Ilmu Hukum. Jakarta. Kencana. 2008. hlm. 157-158



## 2.2 Pejabat Pembuat Akta Tanah

### 2.2.1 Pengertian dan Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyebutkan :

“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”.

Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki tugas pokok yang diatur dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu melaksanakan sebagian kegiatan Pendaftaran Tanah dengan membuat akta sebagai bukti bahwa telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai Hak atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah. Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi :

1. Jual Beli;
2. Tukar Menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam Perusahaan (*inbreng*);
5. Pembagian Hak Bersama (waris);
6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
7. Pemberian Hak Tanggungan;
8. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.



PPAT diberi kewenangan menurut Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yaitu untuk melakukan perbuatan hukum tersebut ke dalam akta PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah. PPAT mempunyai kewenangan untuk membuat akta yang telah disebutkan di atas, meliputi akta peralihan hak atas tanah dan akta pembebanan hak atas tanah.

Keseluruhan peraturan perundang-undangan tersebut di atas secara tegas menyatakan bahwa PPAT adalah Pejabat Umum, sehingga sama kedudukannya dengan Notaris yang juga disebut Pejabat Umum dalam Pasal 1 angka 1 Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris, yaitu :

“Notaris adalah pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta otentik dan kewenangan lainnya sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini.”

### 2.2.2 Jenis-Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah

Pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan ada 3 macam PPAT, yaitu :

a. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang memiliki kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang menimbulkan beralihnya suatu hak atas tanah. PPAT yang dimaksud dalam ayat ini adalah lulus program pendidikan spesialis Notaris (Magister Kenotariatan) atau lulusan pendidikan tinggi khusus PPAT

b. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas sebagai PPAT dengan membuat akta otentik di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, misalnya camat dan kepala desa.



c. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus adalah pejabat yang bekerja di Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya guna melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu, misalnya Kepala Kantor Pertanahan.

Perbedaan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus :

a. PPAT diangkat oleh Menteri, sedangkan PPAT Sementara dan PPAT Khusus ditunjuk oleh Menteri yaitu sekarang Menteri Agraria.

b. PPAT diangkat dengan memenuhi syarat yang ditentukan oleh Pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sedangkan PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah dan PPAT Khusus adalah Pejabat dari Badan Pertanahan Republik Indonesia.

c. Dalam menjalankan tugas dan kewenangannya PPAT dan PPAT berhak mendapatkan honorarium maksimal 1% senilai harga transaksi sedangkan PPAT Khusus tidak mendapatkan honorarium.

### 2.2.3 Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah

PPAT berpedoman pada hukum positif untuk melaksanakan tugas dan kewenangannya yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.



a. Hak PPAT meliputi :

- Dalam menjalankan jabatannya PPAT berhak untuk mendapatkan honor setinggi-tingginya 1% (satu persen) dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta yang dibuatnya;

- PPAT berhak mengambil cuti bilamana PPAT tidak dapat menjalankan tugasnya dalam waktu tertentu;

- PPAT berhak untuk memperoleh informasi terkini serta perkembangan peraturan pertanahan;

- PPAT berhak untuk memperoleh kesempatan mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT;

- PPAT boleh merangkap jabatan sebagai Notaris, konsultan atau penasihat hukum;

- PPAT berhak untuk menolak membuat akta bila melanggar peraturan perundang-undangan.

b. Kewajiban PPAT

Kewajiban merupakan sesuatu yang wajib dilakukan oleh yang berkepentingan yang dalam hal ini ada PPAT, jika PPAT tidak melaksanakan kewajibannya maka akan dikenakan sanksi. Kewajiban PPAT adalah sebagai berikut :

- PPAT memiliki kewajiban administrasi untuk menyimpan dan memelihara data PPAT yang terdiri dari Daftar Akta, Akta Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip Laporan, Agenda, dan surat-surat lainnya;

- Menyampaikan setiap akta yang dibuatnya dan dokumen pendukung kepada Kantor Pertanahan paling lambat 7 hari kerja;

- Memberikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak bahwa PPAT telah menyampaikan aktanya kepada Kantor Pertanahan;



- Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah Kantor Pertanahan dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya

## 2.3. Camat

### 2.3.1 Pengertian Camat

Berdasarkan Pasal 1 ayat 9 Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2008 tentang Kecamatan dipaparkan mengenai pengertian camat, yaitu seorang koordinator atau pemimpin yang diberikan kepadanya kewenangan dalam rangka penyelenggaraan pemerintahan yang dalam hal ini menangani urusan otonomi daerah dan tugas umum yang terdapat di wilayah kerja kecamatan tersebut dari Bupati atau Walikota. Camat dapat dikatakan sebagai kepala kecamatan yang merupakan perangkat daerah atau kota.

Camat diangkat oleh bupati atau walikota atas dasar usulan dari pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan, dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan, yang termuat dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah tersebut, yang dalam hal ini adalah sekretaris daerah kabupaten atau kota.

### 2.3.2 Dasar Hukum Camat

Pasal 1 Angka 24 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah menyebutkan bahwa kecamatan adalah bagian wilayah dari daerah kabupaten/kota yang dipimpin oleh camat.

### 2.3.3 Tugas dan Kewenangan Camat

Tugas dan kewenangan camat diatur pada Pasal 225 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah sebagai berikut :

- a. mengoordinasikan kegiatan pemberdayaan masyarakat,



- b. mengoordinasikan upaya penyelenggaraan ketenteraman dan ketertiban umum;
- c. mengoordinasikan penerapan dan penegakan peraturan perundang-undangan;
- d. mengoordinasikan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di kecamatan;
- e. mengoordinasikan pemeliharaan prasarana dan fasilitas pelayanan umum;
- f. pemerintah desa wajib untuk melaksanakan pelayanan kepada masyarakat yang berada dalam ruang lingkup tugasnya yang belum dapat dilaksanakan pemerintahan desa atau kelurahan;
- g. membina penyelenggaraan pemerintahan desa dan/atau kelurahan.

Selain menjalankan tugas, camat juga diberikan kewenangan oleh Bupati atau Walikota untuk menangani otonomi daerah masing-masing yang meliputi beberapa aspek, aspek tersebut meliputi:

- a. Rekomendasi;
- b. Pembinaan;
- c. Koordinasi;
- d. Perizinan;
- e. Fasilitasi;
- f. Pengawasan;
- g. Penetapan;
- h. Penyelenggaraan;
- i. Kewenangan lain yang dilimpahkan

Dalam hal ini tugas dan kewenangan camat menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara termasuk dalam tugas pembantuan seorang camat karena tugas tersebut tidak termasuk dalam sembilan aspek tugas yang harus dikerjakan seorang camat yang telah diberikan oleh wali kota seperti yang telah termuat diatas.

## **2.4. Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara**

### **2.4.1 Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara**



Pasal 1 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memberikan pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah :

“Pejabat Pemerintah yang ditunjuk untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT oleh karena jabatannya”

Dapat disimpulkan bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara adalah Pejabat yang menggantikan posisi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berada di wilayah yang telah ditunjuk keberadaannya untuk membantu masyarakat dalam melakukan perbuatan hukum yang berkaitan dengan peralihan hak di wilayah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah.

#### 2.4.2 Dasar Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Sebuah landasan utama yang mendasari adanya pelaksanaan tugas dari seorang PPAT Sementara adalah terdapat pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT, dalam peraturan tersebut membahas secara khusus tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara itu sendiri. Dapat dilihat bahwa pengertian dari Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara termuat dalam Pasal 1 ayat (2), pengangkatan dan pemberhentian termuat dalam Pasal 5 dan Pasal 8 ayat (2), kemudian daerah kerja termuat dalam Pasal 12, pengangkatan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara termuat dalam Pasal 15 hingga Pasal 18, dan juga pelaksanaan jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara terdapat dalam Pasal 19 sampai Pasal 32 peraturan pemerintah tersebut.

#### 2.4.3 Kewenangan dan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara



Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara memiliki kewenangan dan tugas yang sama dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu melakukan perbuatan hukum membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah seperti yang termuat dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun terdapat hal yang membedakan antara Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah terkait dengan daerah kerja untuk melakukan kewenangan dan tugas yang diberikan tersebut, yaitu bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara hanya diperkenankan melakukan perbuatan hukum membuat akta Pejabat Pembuat Akta Tanah hanya di wilayah kerja sebagai pejabat pemerintah yang menjadi dasar penunjukannya. Sedangkan Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat menjalankan tugasnya di satu wilayah kerja Kantor Pertanahan kabupaten/kota.

#### 2.4.4.4. Pegangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara diangkat dengan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi di wilayah yang belum cukup terdapat Pejabat Pembuat Akta Tanah dan wajib mengangkat sumpah jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah di hadapan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah yang bersangkutan seperti yang termuat dalam Pasal 15 Peraturan Pemerintah terkait Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara berhenti melaksanakan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah apabila tidak lagi memegang jabatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a dan b, atau diberhentikan oleh Menteri, seperti yang termuat dalam Pasal 8 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.





## 2.5. Akta

### 2.5.1 Pengertian Akta

Pengertian akta menurut Pasal 165 Staatslad Tahun 1941 Nomor 84 adalah:

“Surat yang diperbuat demikian oleh atau dihadapan pegawai yang berwenang untuk membuatnya menjadi bukti yang cukup bagi kedua belah pihak dan ahli warisnya maupun berkaitan dengan pihak lainnya sebagai hubungan hukum, tentang segala hal yang disebut didalam surat itu sebagai pemberitahuan hubungan langsung dengan perhal pada akta itu”

Secara etimologi menurut S. J. Fachema Andreae, kata “akta” berasal dari bahasa latin “*acta*” yang berarti “*geschrift*” atau surat.<sup>9</sup> Menurut R. Subekti dan R. Tjitro Sudibo, kata-kata akta berasal dari kata “*acta*” yang merupakan bentuk jamak dari kata “*actum*”, yang berasal dari bahasa latin yang berarti perbuatan-perbuatan.<sup>10</sup> A.

Pitlo, yang dikutip Suharjono mengemukakan bahwa akta adalah suatu surat yang ditandatangani, diperbuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang lain, untuk keperluan siapa surat itu dibuat.<sup>11</sup> Menurut Sudikno Mertokusumo, akta merupakan surat yang berisi tentang peristiwa-peristiwa dan diberi tanda tangan, yang menjadi suatu dasar dari sebuah hak atau perikatan, yang dibuat sejak awal dengan sengaja yang bertujuan untuk sebuah pembuktian.<sup>12</sup> Akta sendiri dibagi menjadi dua macam sesuai dengan Pasal 1867 KUHPerdata, yaitu:

#### 1. Akta Otentik

Akta otentik merupakan akta yang dibuat oleh seorang pejabat yang telah diberi wewenang kepadanya untuk itu oleh penguasa, menurut ketentuan yang telah ditetapkan, dengan bantuan dari pihak yang memiliki kepentingan maupun tidak memiliki kepentingan, yang kemudian mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.

<sup>9</sup> Suharjono, Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum, Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123, Desember, 1995, hlm.123

<sup>10</sup> R. Subekti dan R. Tjitrosudibo, Kamus Hukum, Pradnya Paramita, Jakarta, 1980, hlm. 9

<sup>11</sup> Suharjono, op. cit., hal.43

<sup>12</sup> Sudikno Mertokusumo, Hukum Acara Perdata Indonesia, Liberty, Yogyakarta, 1981, hlm. 110



## 2. Akta Dibawah Tangan

Akta dibawah tangan adalah akta yang dibuat dan ditandatangani oleh pihak-pihak yang bersepakat dalam melakukan sebuah perjanjian atau antar pihak-pihak yang berkepentingan saja.

### 2.5.2 Akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara

Yang dimaksud dengan akta PPAT adalah akta yang menjadi bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas

Satuan Rumah Susun yangdibuat oleh PPAT.<sup>13</sup> Bentuk dan jenis akta Pejabat Pembuat

Akta Tanah sesuai dengan ketentuan Pasal 96 ayat 1 Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah jo Pasal 2 ayat 2 Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 jo Pasal 2 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan

Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998

tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu akta:<sup>14</sup>

1. Jual beli;
2. Tukar menukar;
3. Hibah;
4. Pemasukan ke dalam perusahaan atau disebut juga inbreng;
5. Pembagian hak bersama;
6. Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas hak milik;
7. Pemberian hak tanggungan;
8. Surat kuasa membebaskan hak tanggungan.

<sup>13</sup> Lihat Pasal 1 angka 4 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52)

<sup>14</sup> Habib Adjie, Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung, 2014, hlm.92-95



## 2.6. Tinjauan Tentang Pendaftaran Tanah

### 2.6.1 Pengertian Pendaftaran Tanah

Rumusan pendaftaran tanah diatur dalam Pasal 1 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997. Pendaftaran Tanah merupakan 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 rumah susun termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya. Bidang tanah adalah bagian permukaan bumi yang merupakan suatu bidang yang terbatas.<sup>15</sup>

Menurut kamus Besar Bahasa Indonesia kata pendaftaran berasal dari suku kata “daftar” yang mendapat awalan pe-, sisipan -n dan akhiran -an adalah pencatatan nama, alamat sebagainya dalam daftar : perihal mendaftar mendaftarkan.

Dalam proses pendaftaran tanah Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah meliputi :<sup>16</sup>

- a. Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
- b. Tanah Hak Pengelolaan;
- c. Tanah Wakaf;
- d. Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun;
- e. Hak Tanggungan;
- f. Tanah Negara.

Mengatasi permasalahan tanah diperlukan adanya pendaftaran tanah guna mengatur peruntukan, penguasaan, pemilikan dan penggunaan tanah. Sertipikat tanah ditujukan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum bagi pemegang hak atas tanah.<sup>17</sup>

<sup>15</sup> Jayadi Setiabudi, Ibid, hlm. 63.

<sup>16</sup> Pasal 9 Peraturan Pemerintah No.24 Tahun 1997 mengatur mengenai obyek pendaftaran tanah.

<sup>17</sup> Adrian Sutedi, Sertifikat Hak Atas Tanah, Sinar Grafika, Cetakan Kedua, Jakarta, 2012, hlm.59.



Pendaftaran tanah dapat dibedakan menjadi dua yaitu pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran Tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 atau Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut Jayadi, pemeliharaan data pendaftaran tanah merupakan kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan data yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat karena adanya perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.<sup>18</sup>

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi sebagai berikut<sup>19</sup> :

- a. Bidang fisik keterangan mengenai letak, batas dan luas bidang tanah dan keterangan mengenai bangunan yang ada di atasnya ;
- b. Bidang yuridis, keterangan mengenai status hukum bidang tanah dan satuan rumah susun yang didaftar;
- c. Penerbitan surat tanda bukti hak yang berupa sertifikat.

## 2.6.2 Tujuan Pendaftaran Tanah

Tujuan Pendaftaran Tanah menurut Pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria dan ditegaskan kembali dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk pemerintah agar dengan mudah

<sup>18</sup> Jayadi Setiabudi, *op. cit.*, hlm. 67

<sup>19</sup> *Ibid.*, hlm. 68.



dapat memperoleh data yang diperlukan dalam mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang tanah.<sup>20</sup>

### 2.6.3 Sistem Pendaftaran Tanah

Boedi Harsono menyebutkan ada 2 (dua) sistem pendaftaran tanah yaitu sistem pendaftaran akta dan sistem pendaftaran hak. Sistem pendaftaran tanah seseorang yang memiliki hak baru haruslah dapat membuktikan dengan suatu akta.

Bukan hanya aktanya yang perlu didaftarkan namun perbuatan hukum serat perubahannya juga harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan. Sistem pendaftaran hak tampak dengan adanya Buku Tanah sebagai dokumen yang memuat data yuridis dan data fisik yang dihimpun dan disajikan serta diterbitkannya sertipikat sebagai surat tanda bukti hak atas tanah yang didaftar.<sup>21</sup>

Sebelum berlakunya UUPA, Indonesia menganut sistem pendaftaran akta (*registration of deeds*) yang diatur dalam *Overschrijvings Ordonnantie* 1834-27.

*Overschrijvings* merupakan pejabat pembuat akta atau surat perjanjian peralihan hak atas tanah pada masa itu. Penerima hak diberikan grosse akta sebagai alat bukti terjadinya peralihan hak. Setelah berlakunya UUPA, Indonesia menganut sistem pendaftaran hak (*registration of titles*). Sistem pendaftaran tanah pada saat berlakunya UUPA adalah bersifat nyata terang dan tunai karena system pendaftaran tanah di Indonesia sesuai dengan hukum adat.<sup>22</sup>

<sup>20</sup> Adrian Sutedi, *Peralihan Hak Atas Tanah danPendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm.114.

<sup>21</sup> Op.Cit,Urip Santoso, 2011 : 31-32

<sup>22</sup> Ibid,Urip Santoso, 2011 : 361 – 362

## 2.6.4 Pelaksanaan Pendaftaran Tanah

Kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali '*initial registration*' dan pemeliharaan dalam pendaftaran tanah '*maintenance*'. Pendaftaran tanah untuk pertama kali adalah kegiatan pendaftaran tanah yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah maupun Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Sedangkan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut ketentuan Pasal 1 Angka 12 adalah kegiatan pendaftaran tanah untuk menyesuaikan data fisik dan yuridis dalam peta pendaftaran, daftar tanah, daftar nama, surat ukur, buku tanah, dan sertifikat dengan perubahan-perubahan yang terjadi kemudian. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 Pendaftaran tanah untuk pertama kali dilaksanakan melalui dua cara, yaitu secara sistematis secara sporadis.

### 2.6.4.1 Pendaftaran Tanah Secara Sistematis

Pendaftaran tanah secara sistematis dalam Pasal 1 Angka 8 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 adalah:

“Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali yang dilakukan secara serentak yang meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau Kelurahan”<sup>23</sup>

Prosedur Pendaftaran Tanah Secara Sistematis berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 meliputi :

- a) Pembentukan Panitia Ajudikasi;
- b) Adanya rencana kerja dan dilaksanakan di wilayah yang ditetapkan oleh Menteri;

<sup>23</sup> Op. cit, Adrian Sutedi, Peralihan Hak Atas tanah dan Pendaftarananya, hlm. 136



- c) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- d) Penetapan letak dan batas-batas bidang tanah;
- e) Dipetakan dalam peta dasar pendaftaran;
- f) Diberikan nomor pendaftaran dan dibukukukan dalam daftar tanah;
- g) Dipetakan dalam peta pendaftaran, dibuatkan surat ukur untuk keperluan pendaftaran haknya;
- h) Pengumpulan data fisik serta penelitian data yuridis;
- i) Pengumuman kebenaran data fisik dan yuridis;
- j) Pengesahan hasil pengumuman;
- k) Pembukuan;
- l) Penerbitan Sertipikat.

#### 2.6.4.2 Pendaftaran Tanah Secara Sporadik

Pengertian pendaftaran tanah secara sporadik dalam Peraturan Pemerintah

No. 24 Tahun 1997 Pasal 1 angka 11 adalah:

“Kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali mengenai satu atau beberapa obyek pendaftaran tanah dalam wilayah atau bagian wilayah suatu desa atau kelurahan secara individual atau missal”.

Pendaftaran tanah secara sporadik dilaksanakan atas permintaan pihak yang berkepentingan, yaitu pihak yang berhak atas obyek pendaftaran tanah yang bersangkutan atau kuasanya.<sup>24</sup>

Prosedur Pendaftaran Tanah secara Sporadik berdasarkan Peraturan

Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

- a) Dilaksanakan atas permintaan pihak yang bersangkutan;
- b) Pembuatan peta dasar pendaftaran;
- c) Penempatan tanda batas di sudut bidang tanah yang bersangkutan;
- d) Pengukuran, pemetaan bidang tanah dan pembuatan peta pendaftaran;
- e) Pembuatan daftar tanah;
- f) Pembuatan surat ukur;
- g) Penetapan pemberian hak;
- h) Pembuktian hak lama dengan alat-alat bukti;
- i) Pengumuman hasil penelitian yuridis;
- j) Pengesahan hasil pengumuman;
- k) Pembukuan hak;
- l) Penerbitan sertipikat.

<sup>24</sup> Ibid, hlm. 136.

## 2.7. Sertipikat Tanah

### 2.7.1 Pengertian Sertipikat Hak Atas Tanah

Sertipikat hak atas menurut Pasal 1 Angka 20 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah :

“surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA, untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibuktikan dalam buku tanah yang bersangkutan”

Di dalam sertipikat terdapat keterangan mengenai data fisik dan data yuridis mengenai tanah yang didaftar sehingga sertipikat merupakan alat bukti yang kuat.

Sertipikat sebagai tanda bukti yang kuat mengandung arti bahwa selama tidak dapat dibuktikan sebaliknya data fisik dan data yuridis yang tercantum di dalamnya harus diterima sebagai data yang benar, sebagaimana juga dapat dibuktikan dari data yang tercantum dalam buku tanah dan surat ukurnya.<sup>25</sup>

### 2.7.2 Fungsi Sertipikat Tanah

Secara umum fungsi kegunaan dari sebuah sertifikat tanah adalah merupakan alat pembuktian yang kuat bahwa si pemegang hak atau orang yang namanya tercantum dalam sertipikat tanah adalah orang yang berhak atas tanah yang bersangkutan.<sup>26</sup>

### 2.7.3 Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah Sebagai Alat Pembuktian

Sertipikat hak atas tanah berfungsi sebagai alat pembuktian yang kuat hal ini merupakan fungsi yang paling utama sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 19 ayat 2 huruf C Undang-Undang Pokok Agraria dan Pasal 32 ayat 1 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pasal ini menjelaskan bahwa,

<sup>25</sup> Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA

<sup>26</sup> Herman Hermit, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, Maju mundur, Bandung, 2009, hlm. 31.





sertipikat merupakan suatu tanda bukti hak yang berlaku sebagai tanda bukti yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah yang bersangkutan.<sup>27</sup>

#### 2.7.4 Fungsi Sertipikat Hak Atas Tanah

Seorang yang tercantum namanya dalam sertipikat hak atas tanah tidak dapat diajukan gugatan oleh pihak lain yang mempunyai hak atas tanah lewat waktu 5 (lima) tahun dan statusnya sebagai pemilik hak atas tanah akan terus dilindungi menurut ketentuan Pasal 32 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah sepanjang tanah tersebut didapatkan dengan itikad baik.<sup>28</sup>

<sup>27</sup> Op. cit, Adrian Sutedi, Sertipikat Hak Atas Tanah, hlm. 57.

<sup>28</sup> Ibid, hlm. 194.

## BAB III

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 3.1. Gambaran Umum Lokasi Penelitian

Secara administrasi, Kabupaten Jombang terdiri dari 21 Kecamatan yang terdapat 302 Desa dan 4 Kelurahan serta 1258 dusun. Luas wilayah Kabupaten Jombang 1.159,50 km<sup>2</sup> dengan kondisi topografi yang beragam. Sekitar 95% wilayah berada <500 meter di atas permukaan laut, sekitar 5% berada di ketinggian >700 meter di atas permukaan laut. Secara topografis Kabupaten Jombang dibagi menjadi tiga kawasan yaitu

- a. Kawasan Utara : Pegunungan kapur yang memiliki tanah kurang subur, kondisi tanah mendatar dan berbukit.
- b. Kawasan tengah : Berada di wilayah sebelah selatan sungai brantas, sebagian besar merupakan tanah pertanian dengan jaringan irigasi yang bagus dan biasa ditanami padi dan palawija.
- c. Kawasan Selatan : Merupakan daerah Pegunungan yang cocok untuk perkebunan. Kawasan selatan merupakan wilayah yang berada di dataran tinggi >700 meter di atas permukaan air laut.

Batas wilayah Kabupaten Jombang adalah sebagai berikut :

- a. Sebelah timur : Kabupaten Mojokerto;
- b. Sebelah barat : Kabupaten Nganjuk;
- c. Sebelah Utara : Kabupaten Lamongan dan Kabupaten Bojonegoro;
- d. Sebelah Selatan : Kabupaten Kediri dan Kabupaten Malang.

Kabupaten Jombang merupakan daerah aliran sungai Brantas yang mana untuk tingkat pemenuhan air pertanian cukup memadai dengan besaran 101,50% di musim hujan dan 98,40% di musim kemarau I serta 95,10% di musim kemarau II. Kebutuhan

air digunakan untuk mengalir sawah sebesar 40.039 ha atau 92,04% dari total luas lahan sawah di Kabupaten Jombang

Jumlah penduduk Kabupaten Jombang pada tahun 2015 adalah sejumlah 1.240.985 orang.<sup>1</sup> Perbandingan jumlah penduduk laki-laki sejumlah 617.194 orang dan jumlah penduduk perempuan sejumlah 623.791 orang. Kabupaten Jombang secara ekonomis memiliki beberapa unggulan potensi daerah yang jika dimanfaatkan dengan baik maka pertumbuhan perekonomian Kabupaten Jombang akan meningkat dengan pesat. Prasarana jalan yang ada di Kabupaten Jombang adalah 44.438 km jalan Negara, 71.145 km jalan Provinsi dan 462.600 km jalan poros Desa. Dengan keberadaan infrastruktur yang baik maka kegiatan lalu lintas ekonomi di wilayah Kabupaten Jombang cukup prospek dan relatif tidak ada kendala yang cukup berarti sehingga diperkirakan akan menjadi daerah yang memiliki potensi pengembangan ekonomi di masa mendatang.

Tabel 3.1

**Luas Wilayah Kecamatan di Kabupaten Jombang**

| No | Kecamatan           | Luas (Km2) | Persentase |
|----|---------------------|------------|------------|
| 1  | Bandar Kedung Mulyo | 32.50      | 2.80       |
| 2  | Perak               | 29.05      | 2.51       |
| 3  | Gudo                | 34.39      | 2.97       |
| 4  | Diwek               | 47.70      | 4.11       |
| 5  | Ngoro               | 49.86      | 4.30       |
| 6  | Mojowarno           | 78.62      | 6.78       |
| 7  | Bareng              | 94.27      | 8.13       |
| 8  | Wonosalam           | 21.63      | 10.49      |

<sup>1</sup> Kabupaten Jombang Dalam Angka, diakses di [www.bps.go.id/kabupaten-jombang-dalam-angka](http://www.bps.go.id/kabupaten-jombang-dalam-angka) pada tanggal 01 Juli 2018 pukul 19.00 WIB pada tanggal 01 Juli 2018 pukul 19.00 WIB



|               |            |                 |             |
|---------------|------------|-----------------|-------------|
| 9             | Mojoagung  | 60.18           | 5.19        |
| 10            | Sumobito   | 47.64           | 4.11        |
| 11            | Jogoroto   | 28.28           | 2.44        |
| 12            | Peterongan | 29.47           | 2.54        |
| 13            | Jombang    | 36.40           | 3.14        |
| 14            | Megaluh    | 28.41           | 2.45        |
| 15            | Tembelang  | 32.94           | 2.84        |
| 16            | Kesamben   | 51.72           | 4.46        |
| 17            | Kudu       | 77.75           | 6.71        |
| 18            | Ngusikan   | 34.98           | 3.02        |
| 19            | Ploso      | 25.96           | 2.24        |
| 20            | Kabuh      | 97.35           | 8.40        |
| 21            | Plandaan   | 120.40          | 10.38       |
| <b>Jumlah</b> |            | <b>1.159.50</b> | <b>100%</b> |

Sumber : Data Sekunder, diolah 2018

Berdasarkan data diatas dapat digambarkan bahwa 5 besar Kecamatan yang memiliki wilayah yang cukup luas di Kabupaten Jombang adalah Kecamatan Plandaan merupakan wilayah terluas di Kabupaten Jombang dengan total luasan 120.40 km<sup>2</sup>. Selanjutnya ada Kecamatan Kabuh dengan luasan 97.35 km<sup>2</sup>, Kecamatan Bareng dengan luasan 94.27 km<sup>2</sup>, Kecamatan Mojowarno dengan luasan 78.62 km<sup>2</sup> dan Kecamatan Kudu dengan luasan 77.75 km<sup>2</sup>. Luasan wilayah di Kabupaten Jombang dimanfaatkan sebagai lahan pertanian, perkebunan, perikanan dan peternakan.

**Tabel 3.2**  
**Luas Lahan Pertanian di Kabupaten Jombang**

| No | Kecamatan           | Luas (Ha) |
|----|---------------------|-----------|
| 1  | Bandar Kedung Mulyo | 3638      |
| 2  | Perak               | 4181      |
| 3  | Gudo                | 4552      |
| 4  | Diwek               | 3457      |
| 5  | Ngoro               | 4741      |
| 6  | Mojowarno           | 7102      |
| 7  | Bareng              | 5366      |
| 8  | Wonosalam           | 509       |
| 9  | Mojoagung           | 2931      |
| 10 | Sumobito            | 4633      |
| 11 | Jogoroto            | 2104      |
| 12 | Peterongan          | 3044      |
| 13 | Jombang             | 2885      |
| 14 | Megaluh             | 3628      |
| 15 | Tembelang           | 4282      |



|    |          |      |
|----|----------|------|
| 16 | Kesamben | 5115 |
| 17 | Kudu     | 1359 |
| 18 | Ngusikan | 1303 |
| 19 | Ploso    | 2602 |
| 20 | Kabuh    | 2999 |
| 21 | Plandaan | 3365 |

Sumber : Data Sekunder, diolah 2018

Berdasarkan data diatas maka dapat digambarkan bahwa Kecamatan Mojowarno merupakan wilayah dengan luasan lahan Pertaniannya mencapai 7102 ha. Selanjutnya Kecamatan Bareng dengan luasan 5366 ha, Kecamatan Kesamben dengan luasan lahan 5115 ha. Terakhir kecamatan Wonosalam merupakan wilayah yang terkecil dengan total luas lahan 509 ha Lahan pertanian yang digunakan di Kabupaten Jombang bervariasi mulai dari Padi, Tebu, Jagung, Kopi dan lain sebagainya.

**Tabel 3.3**  
**Luas Lahan Non Pertanian (Hutan)**  
**di Kabupaten Jombang**

| No | Kecamatan           | Luas (Ha) |
|----|---------------------|-----------|
| 1  | Bandar Kedung Mulyo | -         |
| 2  | Perak               | -         |
| 3  | Gudo                | -         |
| 4  | Diwek               | -         |
| 5  | Ngoro               | -         |
| 6  | Mojowarno           | 936       |
| 7  | Bareng              | 261       |
| 8  | Wonosalam           | 6682      |
| 9  | Mojoagung           | 1404      |
| 10 | Sumobito            | -         |
| 11 | Jogoroto            | -         |
| 12 | Peterongan          | -         |
| 13 | Jombang             | -         |
| 14 | Megaluh             | -         |
| 15 | Tembelang           | -         |
| 16 | Kesamben            | -         |
| 17 | Kudu                | 4113      |
| 18 | Ngusikan            | 1753      |



|              |          |              |
|--------------|----------|--------------|
| 19           | Ploso    | -            |
| 20           | Kabuh    | 4537         |
| 21           | Plandaan | 3456         |
| <b>Total</b> |          | <b>23142</b> |

Sumber: Data Sekunder, diolah 2018.

Selain lahan pertanian dan hutan, penulis juga menyajikan jumlah Industri yang terdapat di Kabupaten Jombang. Jenis Industri yang disajikan penulis dibedakan menjadi tiga jenis yaitu industri kecil, industri sedang dan industri besar. Industri ini merupakan salah satu penunjang Pendapatan Asli Daerah Kabupaten Jombang melalui retribusi perizinan dan sebagai penggerak ekonomi masyarakat yang terdapat di wilayah sekitar Industri.

**Tabel 3.4**  
**Jumlah Industri Menurut Kelompok di Kabupaten Jombang**

| No            | Kecamatan           | Jenis Industri |           |          |
|---------------|---------------------|----------------|-----------|----------|
|               |                     | Kecil          | Sedang    | Besar    |
| 1             | Bandar Kedung Mulyo | 1              | -         | -        |
| 2             | Perak               | 8              | 1         | -        |
| 3             | Gudo                | 120            | -         | -        |
| 4             | Diwek               | 38             | -         | 2        |
| 5             | Ngoro               | 24             | 3         | -        |
| 6             | Mojowarno           | 36             | 1         | 1        |
| 7             | Bareng              | 14             | -         | -        |
| 8             | Wonosalam           | 3              | -         | -        |
| 9             | Mojoagung           | 41             | 4         | -        |
| 10            | Sumobito            | 34             | -         | 1        |
| 11            | Jogoroto            | 23             | -         | -        |
| 12            | Peterongan          | 29             | 1         | -        |
| 13            | Jombang             | 116            | 8         | 3        |
| 14            | Megaluh             | 6              | -         | -        |
| 15            | Tembelang           | 11             | 2         | -        |
| 16            | Kesamben            | 13             | 2         | -        |
| 17            | Kudu                | 3              | -         | -        |
| 18            | Ngusikan            | 6              | -         | -        |
| 19            | Ploso               | 9              | 2         | 1        |
| 20            | Kabuh               | 6              | 2         | -        |
| 21            | Plandaan            | 4              | -         | -        |
| <b>Jumlah</b> |                     | <b>545</b>     | <b>26</b> | <b>8</b> |

Sumber : Data Sekunder, diolah 2018

Industri di Kabupaten Jombang dikelompokkan menjadi tiga jenis yaitu Industri besar, yaitu perusahaan dengan jumlah pekerja 100 orang atau lebih. Kemudian industri sedang dengan jumlah pekerja 20-99 orang. Terakhir industri kecil dengan jumlah pekerja 5-19 orang. Penggolongan sebagai industri besar, sedang atau kecil adalah melalui kajian data penggunaan Listrik dan penggunaan air dengan menggabungkan variable data seperti nilai produksi, tenaga kerja serta variable lainnya.

**Tabel 3.5**  
**Jumlah Pemohon Pendaftaran Tanah di Kabupaten Jombang**

| No | Kecamatan           | Pemohon    | Jenis Hak Atas Tanah |                   |           |
|----|---------------------|------------|----------------------|-------------------|-----------|
|    |                     |            | Hak Milik            | Hak Guna Bangunan | Hak Pakai |
| 1  | Bandar Kedung Mulyo | 1          | -                    | -                 | 1         |
| 2  | Perak               | 2          | -                    | -                 | -         |
| 3  | Gudo                | 2          | -                    | -                 | -         |
| 4  | Diwek               | 2          | -                    | -                 | -         |
| 5  | Ngoro               | 2          | -                    | -                 | -         |
| 6  | Mojowarno           | -          | -                    | -                 | -         |
| 7  | Bareng              | 1          | -                    | -                 | 1         |
| 8  | Wonosalam           | 1          | -                    | -                 | 1         |
| 9  | Mojoagung           | 3          | -                    | 1                 | 2         |
| 10 | Sumobito            | 1          | -                    | -                 | 1         |
| 11 | Jogoroto            | 1          | -                    | -                 | 1         |
| 12 | Peterongan          | -          | -                    | -                 | -         |
| 13 | Jombang             | 88         | 5                    | 69                | 21        |
| 14 | Megaluh             | -          | -                    | -                 | 1         |
| 15 | Tembelang           | -          | -                    | -                 | -         |
| 16 | Kesamben            | -          | -                    | -                 | -         |
| 17 | Kudu                | 1          | -                    | -                 | -         |
| 18 | Ngusikan            | 1          | -                    | -                 | 1         |
| 19 | Ploso               | 1          | -                    | -                 | 1         |
| 20 | Kabuh               | -          | -                    | -                 | -         |
| 21 | Plandaan            | -          | -                    | -                 | -         |
|    | <b>Jumlah</b>       | <b>105</b> | <b>5</b>             | <b>70</b>         | <b>30</b> |

Sumber : Data Sekunder, diolah 2018

Berdasarkan data diatas bahwa kepengurusan sertifikat hak atas tanah lebih dominan terletak di Kecamatan Jombang. Hal ini karena di Kecamatan Jombang terdapat banyak pembangunan perumahan dan rumah toko (ruko). Masyarakat Kabupaten Jombang memang belum terlalu memikirkan tentang pentingnya pendaftaran hak atas tanah. Hal ini dapat dilihat dari minimnya pemohon yang mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Jombang.<sup>2</sup> Kurangnya kesdaran huku masyarakat dalam melakukan pendaftaran tanah karena masyarakat masih menganggap bahwa tanah yang telah dikuasai secara turun temurun sudah cukup aman meskipun secara legalitas belum memiliki bukti yang kuat yaitu sertipikat tanah.

Masyarakat di Kabupaten Jombang kebanyakan hanya memiliki bukti kepemilikan tanah seperti Petok D atau Letter C atau Akta Jual Beli.<sup>3</sup> Menurut penulis hak yang disebutkan itu bukan merupakan bukti kepemilikan tanah melainkan hanya sebagai bukti pembayaran pajak atau bukti telah melakukan jual beli tanah. Berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa baru sekitar 40% dari total luasan wilayah di Kecamatan Diwek dan Kecamatan Plandaan Kabupaten Jombang yang dikuasai oleh masyarakat yang bersertifikat. Jika dihitung berdasarkan jumlah luasan Kabupaten Jombang sebesar 1.159,50 km<sup>2</sup>, dikurangi dengan tanah yang menjadi Hak Negara serta dicocokkan dengan jumlah luasan lahan di Kecamatan Diwek dan Kecamatan Plandaan maka dapat diperoleh gambaran sebagai berikut :

**Tabel 3.6**

**Luas Wilayah Kecamatan di Kabupaten Jombang**

| No | Kecamatan | Luas (ha) | Persentase | Total luas lahan yang Bersertifikat |
|----|-----------|-----------|------------|-------------------------------------|
|----|-----------|-----------|------------|-------------------------------------|

<sup>2</sup> Hasil Wawancara dengan Iswahyudi Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Jombang pada tanggal 25 Juni 2018 pukul 14.00 WIB

<sup>3</sup> *Ibid.*



|   |          |             |     |          |
|---|----------|-------------|-----|----------|
| 1 | Diwek    | 4.700 ha    | 70% | 3.290 ha |
| 2 | Plandaan | 12.000,4 ha | 40% | 4.800 ha |

*Sumber: Data Sekunder, diolah 2018*

Berdasarkan data diatas pada kecamatan Plandaan tidak lebih dari 50% tanah yang memiliki sertifikat. Hal ini karena kurangnya pengetahuan masyarakat tentang bukti kepemilikan tanah yang sah secara hukum yaitu Sertifikat. Berdasarkan Pasal 5 ayat (1) dan Pasal 6 Peraturan Daerah Kabupaten Jombang No. 7 tahun 2012 tentang Pajak Bumi dan Bangunan Perdesaan dan Perkotaan (selanjutnya disebut Perda PBB) bahwa :

“Penetapan NJOP dilakukan dengan cara membandingkan harga dengan objek lain yang sejenis melalui pendekatan objek pajak lain yang letaknya berdekatan dan telah diketahui harga jualnya.”

Pasal 6 Perda PBB Kabupaten Jombang menyebutkan bahwa :

“Tarif PBB pedesaan dan perkotaan ditetapkan berdasarkan penjualan Objek pajak dengan NJOP sampai dengan Rp. 1M dikenai tarif 0,1% dan objek pajak dengan NJOP diatas Rp. 1M dikenakan tarif 0,2%”

Terkait dengan penelitian penulis bahwa berdasarkan jumlah total penduduk Kabupaten Jombang sejumlah 1.240.985 orang maka dibutuhkan rasio 1 : 27.000 jiwa terkait pemenuhan formasi PPAT.<sup>4</sup> Berdasarkan penghitungan menurut Keputusan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006 tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mana Kabupaten Jombang diberikan 45 formasi PPAT. Sampai dengan tahun 2017, formasi PPAT di Kabupaten Jombang baru terpenuhi sekitar 39 orang.<sup>5</sup> Masih terdapat kekurangan 6 orang PPAT untuk memenuhi kuota PPAT sebagaimana disebutkan dalam Keputusan Kepala BPN No. 4 Tahun 2006.

<sup>4</sup> Hasil Wawancara dengan Iswahyudi Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Jombang pada tanggal 25 Juni 2018 pukul 14.00 WIB

<sup>5</sup> *Ibid*





### 3.2. Faktor-Faktor yang Menyebabkan PPAT di Kabupaten Jombang Terlambat Mendaftarkan Akta yang Dibuatnya Kepada Kantor Pertanahan

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah adalah suatu rangkaian yang dilakukan oleh Pemerintah secara terus menerus, teratur dan berkesinambungan, seperti pembukuan, pengumpulan, pengelolaan dari penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, digunakan bentuk peta dan daftar mengenai bidang tanah dan satuan rumah susun termasuk pemberian sertifikat sebagai surat bukti haknya bagi bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak tertentu yang membebaninya. Pendaftaran tanah memiliki tujuan untuk memberikan kepastian hak atas tanah (*recht kadaster*) dan memberikan kepastian hukum.

Kedudukan Camat sebagai PPATS adalah sama kedudukannya dengan PPAT, tetapi PPATS hanya memiliki kewenangan untuk membuat akta tanah yang berada dalam Kecamatan yang merupakan wilayah kerjanya.<sup>6</sup> Sebagai PPATS, Camat bertanggung jawab atas kegiatannya kepada Kepala Kantor Badan Pertanahan Provinsi, Kepala Kantor Badan Pertanahan Kota dan Kabupaten, serta Kantor Pelayanan Pajak. Pertanggungjawaban sebagai PPATS ini berupa laporan bulanan yang diberikan secara rutin setiap bulannya.<sup>7</sup>

Terdapat beberapa faktor yang menyebabkan keterlambatan pendaftaran tanah oleh PPAT di Kabupaten Jombang. Faktor itu diantaranya adalah

#### 3.2.1 Kesibukan PPATS (Camat)

Camat sebagai PPATS harus berpedoman pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Karena memiliki

<sup>6</sup> Eendi Perangin, 2004, *Hukum Agraria di Indonesia*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, hlm.4

<sup>7</sup> *Ibid*, hlm 7



peran dan fungsi yang sama maka pengangkatan PPATS harus mengikuti persyaratan sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku. Seperti yang disebutkan dalam Pasal 7 Peraturan Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa PPATS yang diangkat adalah jika PPAT Notaris belum mencukupi di daerah tersebut.<sup>8</sup>

Berdasarkan hasil penelitian lapangan, peran Camat sebagai PPATS dibutuhkan oleh masyarakat Kabupaten Jombang karena :

- a. Letak kantor Kecamatan yang dekat dengan pemukiman penduduk sehingga memudahkan akses bagi masyarakat;
- b. Masyarakat yang akan mengurus pendaftaran tanah tidak segan kepada Camat karena biasanya Camat merupakan penduduk asli daerah tersebut dan hubungan Camat dengan masyarakat lebih dekat daripada dengan PPAT;
- c. Masyarakat memiliki anggapan bahwa ketika pendaftaran tanah dilakukan oleh Camat sebagai PPATS maka ketika terjadi permasalahan hukum akan lebih mudah penyelesaiannya;

Permasalahan yang dihadapi Camat sebagai PPATS dalam mendaftarkan tanah ke BPN sehingga mengalami keterlambatan dikarenakan tugas Camat bukan satu-satunya sebagai PPATS. Camat juga bertugas sebagai pelaksana Pemerintah Daerah sehingga waktunya terbagi atas tugas yang dilaksanakan. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 126 ayat (2) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah bahwa selain tugas sebagaimana disebutkan pada ayat (1), kecamatan yang dipimpin Camat juga memiliki tugas sebagai pelaksana wewenang Bupati dan Walikota untuk menangani sebagian urusan Otonomi Daerah. Pasal 126 ayat (3) Undang-Undang

<sup>8</sup> Hasil Wawancara Dengan Wiwik Mardiyanti S.Sos Camat Kecamatan Plandaan pada tanggal 21 Juni 2018 pukul 10.30 WIB

Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah disebutkan tugas Camat meliputi

9

- 1) Kordinasi kegiatan pemberdayaan masyarakat;
- 2) Kordinasi penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman;
- 3) Kordinasi penegakan dan penerapan peraturan perundang-undangan;
- 4) Kordinasi pemeliharaan sarana dan prasarana layanan fasilitas umum;
- 5) Kordinasi penyelenggaraan kegiatan Pemerintahan di tingkat Kecamatan;
- 6) Pembinaan penyelenggaraan kegiatan pemerintahan di tingkat Kecamatan;
- 7) Melaksanakan pelayanan masyarakat yang menjadi ruang lingkup tugasnya dan atau yang belum dapat dilaksanakan pemerintah Desa atau Kelurahan.

Berdasarkan Pasal diatas merupakan salah satu penyebab PPATS terlambat mendaftarkan tanah di kantor BPN. Camat sebagai pejabat publik harus membagi konsentrasi antara pejabat yang melayani masyarakat serta pejabat pembuat akta tanah sementara. Pembagian waktu yang kurang tepat menyebabkan Camat sebagai PPATS terlambat mendaftarkan tanah di kantor BPN.

### 3.2.2 Latar Belakang Pendidikan

Selain faktor diatas menurut penulis penyebab keterlambatan pendaftaran tanah oleh PPATS adalah karena faktor latar belakang pendidikan. Perlu diketahui bahwa yang dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah :<sup>10</sup>

- a. Notaris;
- b. Pegawai dan bekas pegawai dalam lingkungan Direktorat Jenderal Agraria yang dianggap memiliki pengetahuan yang cukup tentang peraturan pendaftaran tanah dan peraturan lain yang berkaitan dengan persoalan peralihan hak atas tanah;

<sup>9</sup> Nurhidayat, 2015, *Otonomi Daerah*, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung, hlm.52

<sup>10</sup> A.P. Parlindungan, 2011, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, CV. Mandar Maju, Bandung, hlm 38



c. Orang yang telah lulus dalam ujian yang diadakan oleh Direktorat Jenderal Agraria.<sup>11</sup>

Penjelasan ketentuan diatas mengenai syarat diangkat menjadi PPAT adalah berkewarganegaraan Indonesia, berusia minimal 30 tahun, berkelakuan baik yang dinyatakan melalui surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian, belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap (*inkracht*), sehat jasmani dan rohani, Lulusan Program Pendidikan Kenotariatan atau program khusus Pendidikan Khusus PPAT yang diselenggarakan oleh perguruan tinggi, serta lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Menteri Negara Agraria dengan materi seperti Hukum Pertanahan Nasional, Organisasi dan kelembagaan Pertanahan, Pendaftaran Tanah, Peraturan Jabatan PPAT, pembuatan Akta PPAT, seta Etika Profesi.<sup>12</sup>

Faktor latar belakang pendidikan yang bukan merupakan Sarjana Hukum dengan pendidikan Kenotariatan menurut penulis menjadi salah satu faktor yang menghambat kecakapan dalam pengurusan tanah milik masyarakat. Menurut penulis akan sulit terpenuhi oleh Camat untuk menjadi seorang PPATS. Latar belakang pendidikan menurut penulis menjadi perhatian khusus karena berkaitan dengan kecakapan dan kemampuan Camat untuk melakukan prosedur pendaftaran tanah dengan melengkapi segala persyaratan yang dibutuhkan oleh BPN.

### 3.2.3 Kurang Lengkapnya Berkas

Berdasarkan hasil wawancara penulis dengan PPAT (anonim A) di Kabupaten Jombang menerangkan bahwa yang menyebabkan salah satu faktor keterlambatan pendaftaran tanah ke BPN adalah tidak lengkapnya berkas-berkas yang dibutuhkan

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm 186



untuk didaftarkan kepada BPN.<sup>13</sup> Berkas yang dibutuhkan masih dalam proses pengumpulan sehingga menghambat PPAT untuk mendaftarkan dokumen-dokumen serta akta yang telah ditandatangani oleh pemohon untuk didaftarkan ke BPN.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT (anonim A) bahwa PPAT sebenarnya mengetahui terdapat akibat hukum atas keterlambatan pendaftaran akta tanah di BPN Kabupaten Jombang. Tetapi karena sanksi yang diberikan hanya sebatas teguran lisan, tidak terdapat efek jera yang membuat PPAT sering mengulang keterlambatan pendaftaran hak atas tanah kepada Kantor BPN Kabupaten Jombang.<sup>14</sup>

Beberapa faktor yang menyebabkan keterlambatan PPAT dalam melakukan pendaftaran hak atas tanah di Kabupaten Jombang yang mana tidak sesuai dengan ketentuan waktu diantaranya adalah lebih banyak disebabkan oleh pemohon atau masyarakat itu sendiri.

Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT (anonim A) bahwa batasan waktu 7 hari yang disebutkan di dalam PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dirasa kurang oleh PPAT. Setidaknya butuh waktu minimal 14 hari kerja untuk melengkapi berkas yang kurang sebelum melakukan pendaftaran tanah.<sup>15</sup> Hal ini dikarenakan, masyarakat yang cukup lama ketika diminta untuk melengkapi berkas kekurangan sebelum mendaftarkan tanah ke BPN. Biasanya butuh waktu minimal 4 hari ketika masyarakat diminta untuk melengkapi berkas, tetapi hal yang terjadi adalah justru kekurangan berkas tidak sepenuhnya dilengkapi secara bersamaan, seringkali masyarakat melengkapi berkas secara berkala/satu persatu. Seperti contoh yang dibutuhkan dalam pendaftaran tanah seperti formulir permohonan, alas hak (bukti

<sup>13</sup> Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT (anonim A) pada tanggal 05 Juli 2018 pukul 09.10

<sup>14</sup> *Ibid.*

<sup>15</sup> Hasil Wawancara Dengan PPAT (anonim B) di Kabupaten Jombang pada tanggal 02 Agustus 2018 pukul 12.30 WIB



perolehan hak), surat pernyataan tanah tidak sengketa, pernyataan tanah dikuasai secara fisik, surat setoran BPHTB (SSB), dan Surat Setoran Pajak (SSP Pph).<sup>16</sup>

Masyarakat seringkali tidak dapat memenuhi SSB dan SSP. Sehingga ketika ingin melakukan pendaftaran tanah, PPAT mengalami hambatan. Jika saja masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah kepada PPAT sebelum didaftarkan di BPN Kabupaten Jombang mengikuti prosedur pendaftaran dengan tertib, secara normatif mengikuti ketentuan PP 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, maka waktu 7 hari akan cukup. Tetapi selama ini justru waktu 7 hari tidak mencukupi untuk melakukan proses pendaftaran tanah di BPN Kabupaten Jombang.<sup>17</sup>

Menurut Rizky Luhur bahwa dengan adanya akta dari PPAT maka sudah cukup memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan alat bukti atas peralihan hak atas tanah sehingga pemohon tidak memerlukan proses selanjutnya di Kantor BPN Kabupaten Jombang.<sup>18</sup> Padahal, proses pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan di BPN merupakan proses untuk memberikan kepastian hukum bagi kepemilikan tanah yang dikuasai oleh masyarakat. Masyarakat sering beranggapan bahwa PPAT merupakan pejabat yang berwenang mengeluarkan sertifikat kepemilikan tanah yang dikuasai oleh pemohon.<sup>19</sup> Menurut Faisol Adi Wibawa yang mendaftarkan tanah miliknya bahwa proses pengumpulan dan pengolahan data fisik sebelum melakukan pendaftaran tanahnya dianggap sudah mewakili proses pendaftaran tanah di BPN Kabupaten Jombang.<sup>20</sup> Sehingga kekurangan berkas tidak perlu dilengkapi secepatnya.

<sup>16</sup> *Ibid.*

<sup>17</sup> Hasil Wawancara Dengan PPAT (anonim C) di Kabupaten Jombang pada tanggal 03 Agustus 2018 pukul 12.30 WIB

<sup>18</sup> Hasil Wawancara dengan Rizky Luhur pemohon pendaftaran hak atas tanah Kecamatan Diwek pada tanggal 7 Juli 2018 pukul 08.20 WIB.

<sup>19</sup> Hasil Wawancara dengan PPAT (anonim A) di Kabupaten Jombang pada tanggal 7 Juli 2018 pukul 10.30 WIB

<sup>20</sup> Hasil Wawancara Dengan Faisol Adi pemohon pendaftaran hak atas tanah Kecamatan Plandaan pada tanggal 02 Agustus 2018 pukul 17.55 WIB

### 3.2.4 Banyaknya Akta yang Dibuat oleh PPAT

Menurut PPAT (anonim C) keterlambatan proses pendaftaran tanah ke kantor BPN Kabupaten Jombang juga dipengaruhi oleh jumlah akta yang dibuat oleh PPAT. Seperti Pendaftaran tanah secara sistemik yang mana kegiatan pendaftaran tanah pertama kali yang dilakukan secara bersamaan meliputi semua obyek pendaftaran tanah yang belum didaftar ke BPN Kabupaten Jombang dalam satu kelurahan atau satu Desa.<sup>21</sup> Jika saja dalam satu desa terdapat kurang lebih 72 bidang tanah dengan luasan masing-masing 1000 m<sup>2</sup> maka dibutuhkan waktu lebih dari 7 hari bagi PPAT untuk dapat mendaftarkan semua bidang tanah tersebut.<sup>22</sup>

Selanjutnya PPAT akan melakukan kegiatan pendaftaran tanah seperti penyesuaian data fisik dan yuridis sebelum mendaftarkan yang disesuaikan dengan peta pendaftaran.

Selanjutnya pengecekan daftar nama, surat ukur dan melihat riwayat tanah beserta perubahan-perubahan yang terjadi. Menurut PPAT (anonim A, B dan C) jelas dengan waktu 7 hari kerja dalam pengurusan pendaftaran tanah lebih dari 1 pemohon, PPAT akan membutuhkan waktu yang lebih lama. Seharusnya PPAT melakukan pendaftaran tanah secara berkala, ketika satu berkas telah lengkap segera dibawa ke BPN Kabupaten Jombang untuk didaftarkan bukan menunggu semua pemohon selesai pemberkasan baru kemudian dibawa ke BPN Kabupaten Jombang untuk didaftarkan, hal ini yang justru yang membuat waktu pendaftaran lebih dari 7 hari.

Seperti diketahui bahwa proses pendaftaran tanah tidak selalu berjalan baik dan sesuai rencana. Proses pendaftaran tanah dengan satu pemohon saja membutuhkan waktu yang tidak cepat, apalagi jika pengumpulan dan penelitian data yuridis

<sup>21</sup> Hasil Wawancara dengan PPAT (anonim C) di Kabupaten Jombang pada tanggal 03 Agustus 2018 pukul 12.35 WIB

<sup>22</sup> *Ibid.*





mengalami permasalahan maka dapat dipastikan waktu 7 hari kerja tidak mungkin dapat terpenuhi. PPAT dengan jumlah Pemohon pendaftar tanah lebih dari satu maka membutuhkan waktu yang lebih untuk memenuhi persyaratan yang kurang atas tanah yang akan didaftarkan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Pemohon bahwa pendaftaran tanah yang dilakukan lebih cenderung dilakukan bersama-sama dengan pemohon yang memiliki kepentingan yang sama dengan alasan agar sekali jalan. Hal ini yang menjadi alasan bagi pemohon untuk melakukan pendaftaran tanah secara bersama-sama dengan masyarakat lain yang memiliki tanah dengan lokasi yang berdekatan.<sup>23</sup> Sedangkan faktor lain yang diakibatkan dari banyaknya pemohon yang memohon pendaftaran tanah menyebabkan terlambatnya PPAT melakukan pendaftaran tanah kepada Kantor BPN Kabupaten Jombang.

Pelaksanaan proses pendaftaran tanah menjadi terhambat ketika PPAT sebagai pelaksana juga mendaftarkan akta lain yang tidak berkaitan dengan pendaftaran tanah. Berdasarkan hasil wawancara dengan PPAT (anonim C) yang juga merupakan Notaris bahwa hampir setiap hari kesibukannya lebih banyak pada pekerjaan sebagai Notaris dibanding PPAT.<sup>24</sup> Jika PPAT hanya mendaftarkan tanah, profesi sebagai Notaris lebih menyibukkan karena harus berurusan dengan pihak swasta seperti perusahaan, Bank atau lembaga pembiayaan terkait pembuatan akta yang berkaitan dengan perjanjian.

Pendaftaran tanah ke BPN yang membutuhkan waktu 7 hari kerja menjadi terlambat karena PPAT yang juga merupakan seorang Notaris, sering disibukkan dengan pembuatan akta lain seperti Akta pendirian Badan Usaha, akta perjanjian

<sup>23</sup> Hasil Wawancara Dengan Faisol Adi pemohon pendaftaran hak atas tanah Kecamatan Plandaan pada tanggal 02 Agustus 2018 pukul 17.55 WIB

<sup>24</sup> Hasil Wawancara dengan PPAT (anonim C) di Kabupaten Jombang pada tanggal 03 Agustus 2018 pukul 14.30 WIB



kawin, membuat perikatan jual beli tanah, perjanjian hutang piutang, membuat akta fidusia.<sup>25</sup> Hal ini yang membuat PPAT menjadi tidak fokus karena ada pekerjaan lain selain mendaftarkan tanah ke BPN Kabupaten Jombang. Menurut penulis, PPAT harus bisa menggunakan waktu secara profesional yang mana dapat menetapkan skala prioritas dalam penyelesaian pekerjaan yang membutuhkan fokus yang lebih banyak seperti pendaftaran tanah di BPN Kabupaten Jombang.

Pendaftaran tanah harus lebih diutamakan karena jangka waktu yang diberikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah hanya 7 hari kerja. Waktu tersebut tidak bisa dimaksimalkan jika PPAT juga disibukkan dengan kegiatan lain yang berkaitan dengan profesinya sebagai Notaris. Seperti contoh pembuatan Akta Pembebanan Hak Tanggungan yang juga membutuhkan waktu 7 hari, menurut penulis pendaftaran APHT lebih singkat karena umumnya benda jaminan yang akan dibebankan dengan APHT sudah melengkapi berkas persyaratannya. Sedangkan pendaftaran tanah membutuhkan perhatian khusus karena berkaitan dengan proses pertama dalam melakukan pendaftaran tanah pemohon sering terlambat untuk memenuhi berkas yang kurang.

Pendaftaran tanah baik secara sistemik atau sporadik membutuhkan waktu yang lebih banyak dibandingkan PPAT membuat akta diluar kewenangannya sebagai PPAT. Dengan demikian menurut penulis salah satu yang menyebabkan PPAT terlambat mendaftarkan pendaftaran tanah ke BPN Kabupaten Jombang karena kegiatan lain yang dilakukan PPAT yaitu membuat akta sesuai dengan kewenangannya sebagai Notaris. Berdasarkan hasil wawancara yang dilakukan oleh penulis, PPAT (anonim C) menyebutkan bahwa jika hanya mengandalkan pendaftaran tanah maka PPAT tidak melaksanakan tugasnya sebagai Notaris melainkan hanya

---

<sup>25</sup> Ibid



sebagai PPAT yang melaksanakan proses pendaftaran tanah. Maka PPAT akan melakukan tugas sesuai dengan fungsi dan jabatannya sebagai Notaris untuk menunjang kerja PPAT.<sup>26</sup>

PPAT juga harus mengingat bahwa sanksi yang diberikan bagi PPAT jika terlambat mendaftarkan tanahnya ke BPN Kabupaten Jombang. Sanksi teguran hingga pencabutan tugas sebagai PPAT, hendaknya dijadikan dasar untuk melakukan perbuatan yang tidak merugikan banyak pihak. Ketika PPAT fokusnya terbagi dengan pengurusan akta selain pendaftaran tanah, maka masyarakat sebagai Pemohon juga dirugikan karena waktu yang dibutuhkan menjadi lebih panjang akibat PPAT tidak mendaftarkan tanah yang sudah diamanatkan oleh Pemohon.

### **3.3. Perlindungan Hukum Bagi Pemohon Pendaftaran Hak Atas Tanah yang Terlambat Didaftarkan oleh PPAT**

#### **3.3.1 Materi yang Termuat dalam Peraturan Perundang-Undangan**

Proses pendaftaran tanah di Kantor BPN akan menerbitkan sertifikat kepemilikan hak atas tanah sebagai bukti yang dapat digunakan sebagai alat bukti ketika terjadi sengketa. Sebagaimana ditentukan dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA yang menyebutkan bahwa :

“Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”

Pasal 31 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa sertifikat diterbitkan untuk kepentingan pemegang hak yang bersangkutan sesuai dengan data fisik dan data yuridis yang telah didaftar dalam

<sup>26</sup> *Ibid*

buku tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, pendaftaran tanah bertujuan untuk :<sup>27</sup>

a. Memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum atas hak suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak lain yang terdaftar untuk mempermudah pembuktian diri dari pemegang hak yang bersangkutan. Maka, dengan diberikannya sertifikat maka kepemilikan tanahnya menjadi tanda bukti yang sah.

b. Sebagai penyedia informasi terhadap pihak yang berkepentingan, termasuk pemerintah agar dapat memperoleh data dengan mudah terkait dengan pengadaan perbuatan hukum mengenai tanah dan satuan rumah susun yang terdaftar.

c. Terwujudnya tertib administrasi pertanahan.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum kepada pemegang hak atas tanah dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dijelaskan tentang kekuatan pembuktian sertifikat yang dinyatakan sebagai alat bukti yang kuat oleh UUPA. Selain itu pendaftaran tanah juga untuk menghimpun dan memberikan informasi yang lengkap tentang bidang tanah terkait pembukuan bidang tanah untuk mengetahui bidang tanah yang belum lengkap data fisik dan data yuridisnya (tanah sengketa). Kegiatan pendaftaran tanah berdasarkan Pasal 19 ayat (2)

UUPA meliputi :

a. Pengumpulan dan pengolahan data fisik;

b. Pembuktian hak dan pembukuan,

<sup>27</sup> Boedi Harsono, 2007, *Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta, hlm 75.



- c. Penerbitan sertifikat;
- d. Penyajian data fisik dan data yuridis;
- e. Penyimpanan dokumen dan data umum;
- f. Pendaftaran hak atas tanah.

Setelah keseluruhan berkas dipenuhi dan ditandatangani, PPAT mengajukan pendaftaran tanah kepada BPN Kabupaten Jombang. Sebagaimana disebutkan di dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”

Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menjelaskan bahwa :

“PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39, dan Pasal 40 serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh Menteri atau Pejabat yang ditunjuk dikanakan tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.”

Pendaftaran tanah dilakukan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatangani akta serta berkas yang diterima oleh PPAT kemudian didaftarkan kepada Kantor Pertanahan. Penjelasan Pasal diatas disebutkan bahwa PPAT selaku pelaksana pendaftaran tanah, harus segera menyampaikan akta yang dibuat kepada kantor Pertanahan agar bisa segera diproses pendaftaran tanahnya oleh Kantor Pertanahan. Pada praktiknya PPAT tidak melaksanakan ketentuan waktu 7 (tujuh) hari kerja untuk melakukan pendaftaran tanah. Tidak terpenuhinya waktu 7 (tujuh) hari kerja disebabkan oleh berbagai macam faktor seperti penulis jelaskan pada sub

pembahasan sebelumnya. BPN Kabupaten Jombang tidak menerapkan ketentuan mengenai sanksi yang diberikan kepada PPAT yang terlambat mendaftarkan aktanya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan sehingga tidak terciptanya kepastian hukum terhadap pemohon pendaftaran hak atas tanah.

### 3.3.2 Pemenuhan Perlindungan Hukum

Perlindungan hukum adalah kegiatan untuk melindungi individu dengan menyasikan hubungan dengan nilai atau kaidah yang terwujud dalam sikap dan tindakan untuk menciptakan adanya ketertiban dalam pergaulan hidup antar sesama manusia.<sup>28</sup> Perlindungan hukum merupakan hal yang melindungi subyek hukum melalui peraturan perundangan yang mana dipaksakan pelaksanaannya dengan sanksi. Terkait pendaftaran tanah, pemenuhan perlindungan hukum terhadap pemohon belum dapat dipenuhi seluruhnya. Hal ini dapat dilihat dalam tabel dibawah ini :

**Tabel 3.7**

#### **Data Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Jombang**

(Bulan Januari-Juni Tahun 2018)

| No | Bulan         | Jumlah Pendaftaran | Tepat Waktu | Terlambat  |
|----|---------------|--------------------|-------------|------------|
| 1  | Januari       | 441                | 398         | 43         |
| 2  | Februari      | 477                | 435         | 42         |
| 3  | Maret         | 381                | 316         | 65         |
| 4  | April         | 559                | 528         | 31         |
| 5  | Mei           | 452                | 399         | 53         |
| 6  | Juni          | 565                | 539         | 26         |
|    | <b>Jumlah</b> | <b>2875</b>        | <b>2615</b> | <b>260</b> |

Sumber : Data Sekunder, diolah 2018

Berdasarkan data diatas, jumlah pendaftaran tepat waktu dengan yang terlambat memiliki selisih yang cukup jauh. Meskipun terlihat kecil terkait

<sup>28</sup> Muchsin. 2003, *Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia*, Surakarta, Penerbit Universitas Sebelas Maret, hlm 14



pendaftaran tanah melebihi batas waktu 7 (tujuh) hari kerja, jika diakumulasikan secara keseluruhan dengan total 260 permohonan yang tidak tepat waktu merupakan angka yang cukup tinggi. Jika dihitung dengan kerugian yang ditimbulkan akibat lebihnya waktu dalam proses pendaftaran tanah. Menurut penulis masih seringnya keterlambatan pendaftaran tanah dilakukan oleh PPAT karena selama ini BPN Kabupaten Jombang belum melaksanakan ketentuan sanksi yang diatur dalam Pasal 62 PP No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

PPAT (anonim A, B dan C) dan Camat Kecamatan Plandaan dan Diwek tidak memenuhi waktu 7 (tujuh) hari kerja dalam proses pendaftaran tanah yang menyebabkan akibat hukum yaitu PPAT dikenakan sanksi administrasi, pemberhentian dari jabatan PPAT hingga tuntutan ganti rugi yang dilakukan oleh Pemohon pendaftaran tanah. Meskipun dalam praktik hal tersebut tidak pernah dilakukan oleh BPN Kabupaten Jombang. Menurut penulis, tidak adanya sanksi yang dilakukan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan membuat PPAT lalai melaksanakan ketentuan pendaftaran tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (tujuh) tentang Pendaftaran Tanah.

Menurut penulis bahwa lebihnya waktu dalam pendaftaran tanah tidak membatalkan terbitnya sertifikat hak atas tanah melainkan hanya menunda terbitnya sertifikat hak atas tanah atau segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh masyarakat terkait dengan pendaftaran tanah tidak menjadi batal ketika terjadi keterlambatan pendaftaran tanah oleh PPAT kepada BPN. Hanya saja kemungkinan untuk menimbulkan sengketa akan lebih besar.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> *Ibid*



Sanksi yang tidak tegas membuat PPAT sering menunda untuk memenuhi kekurangan berkas ketika terjadi pengembalian akibat belum terpenuhinya syarat untuk melakukan proses pendaftaran tanah. Berkaitan dengan penelitian yang dilakukan penulis tentang pendaftaran tanah, bahwa perlindungan hukum yang diberikan kepada Pemohon yang mendaftarkan hak atas tanah kemudian terlambat didaftarkan oleh PPAT seharusnya adalah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yaitu pemberian sanksi kepada PPAT yang berupa sanksi administratif atau ganti kerugian.

Soejinto Rahardjo mengatakan bahwa perlindungan hukum merupakan upaya untuk melindungi kepentingan individu dengan cara mengalokasikan suatu kekuasaan kepadanya untuk bertindak menurut kepentingannya tersebut. Oleh karena itu perlindungan hukum kepada masyarakat harus menciptakan suatu kepastian hukum.<sup>30</sup>

Perlindungan hukum terhadap pemohon yang memohon pendaftaran hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyebutkan bahwa:

“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”

Jaminan atas bukti telah dilakukannya perbuatan hukum pendaftaran hak atas tanah berupa diterbitkannya akta peralihan hak milik atas tanah hingga sertifikat tanah diterbitkan oleh BPN. Jika PPAT terlambat mendaftarkan kepada Kantor BPN Kabupaten Jombang maka seharusnya BPN Kabupaten Jombang memberikan sanksi

<sup>30</sup> Soejinto Rahardjo, *Op.Cit*





kepada PPAT agar terciptanya kepastian hukum bagi pemohon pendaftar hak atas tanah.

Perlindungan hukum yang diberikan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah untuk melindungi kepentingan masyarakat yang telah mengajukan pendaftaran tanah kepada PPAT. Maka dari itu Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah telah memberikan kepastian hukum terkait dengan keterlambatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT kepada BPN. Perlindungan hukum yang diberikan oleh pemerintah terkait keterlambatan pendaftaran tanah adalah perlindungan hukum secara represif. Terkait PPAT yang tidak melaksanakan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah dikenai sanksi sesuai dengan Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yaitu dikenakan sanksi teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT. Selain itu PPAT juga dapat diberikan sanksi atas kerugian yang diakibatkan oleh lalainya PPAT dalam melaksanakan ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Selain pemberian sanksi, perlindungan hukum atas pendaftaran tanah juga disebutkan dalam Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang menyebutkan bahwa :

“Dalam hal atas suatu bidang tanah sudah diterbitkan sertifikat secara sah nama orang atau badan hukum yang memperoleh tanah tersebut dengan itikad baik dan secara nyata menguasainya, maka pihak lain yang merasa mempunyai hak atas tanah itu tidak dapat lagi menuntut pelaksanaan hak tersebut apabila dalam waktu 5 (lima) tahun sejak diterbitkannya sertifikat itu telah tidak mengajukan keberatan secara tertulis kepada pemegang sertifikat dan Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan atau tidak mengajukan gugatan ke Pengadilan mengenai penguasaan tanah atas penerbitan sertifikat tersebut”



Berdasarkan Pasal diatas dapat dijelaskan bahwa Pasal 32 ayat (2) Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah memberikan perlindungan hukum kepada seseorang yang tercantum namanya pada sertifikat. Seseorang yang disebutkan namanya di dalam sertifikat tidak dapat digugat oleh pihak lain dan status sebagai pemilik tanah akan terus dilindungi jika tanah tersebut secara nyata dikuasai oleh pemegang hak.<sup>31</sup>

Pendaftaran tanah di Indonesia menggunakan sistem publikasi positif. Sistem publikasi positif berarti adanya campur tangan PPAT dan Kantor Pertanahan atas peralihan hak atas tanah. Pendaftaran tanah menurut Pasal 19 ayat (1) UUPA bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Tetapi pasca dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang disebutkan dalam Pasal 3 bahwa tujuan pendaftaran tanah meliputi :

1. Memberikan kepastian dan perlindungan kepada pemegang hak atas tanah untuk memudahkan dalam pembuktian atas hak-hak yang dimiliki oleh pemegang hak;
2. Menyediakan informasi kepada pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar mudah memperoleh data yang diperlukan atas pengadaan perbuatan hukum dari bidang tanah yang telah terdaftar;
3. Menyelenggarakan tertib administrasi pertanahan yang mana setiap bidang tanah yang dialihkan, dibebankan dan dihapuskan hak nya wajib terdaftar.

Berdasarkan poin diatas maka dapat dijelaskan bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum, maka pemegang hak atas tanah tersebut diberikan sertifikat. Sedangkan fungsi informasi, terkait dengan aspek yuridis dan fisik bidang tanah yang telah terdaftar terbukti sebagai asas publisitas. Tujuan tertib administrasi adalah segala perbuatan hukum yang dilakukan oleh pemegang hak wajib didaftarkan.

<sup>31</sup> Adrian Sutedi, 2010, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta, hlm 194.



Dengan pendaftaran tanah yang baik, maka kepastian hukum atas tanah dapat dikendalikan dengan baik oleh Pemerintah. Maka pendaftaran tanah sebenarnya memberikan perlindungan hukum serta kepastian atas pemilik, luas, batas, letak dan jenis haknya.

Keterlambatan dalam proses pendaftaran tanah membuat pemohon tidak memiliki kepastian hukum atas tanah yang dikuasai. Perlu diketahui bahwa dalam sistem pendaftaran tanah dikenal adanya sistem publikasi yaitu sistem publikasi positif dan sistem publikasi negatif. Sistem publikasi positif maksudnya adalah Negara menjamin kebenaran atas data di dalam sertifikat. Sedangkan sistem publikasi negatif adalah negara tidak menjamin kebenaran data di dalam sertifikat. Melalui proses pendaftaran secara tertib sebenarnya Negara telah memberikan perlindungan hukum karena dengan adanya pendaftaran tanah kemudian dilakukan penerbitan sertifikat sebagai tanda bukti kepemilikan hak maka akan tercapai kepastian hukum akan hak atas tanah yang dimiliki. Negara akan memberikan jaminan kepada pemilik tanah atas kepentingan yang dilakukan pada tanah yang dikuasainya. Jaminan kepastian hukum atas pendaftaran tanah inilah yang diberikan oleh Pemerintah sebagai perlindungan hukum bahwa pemegang hak (subyek) benar berhak atau memiliki hubungan hukum dengan tanahnya (obyek). Hal ini dibuktikan dengan pembukuan data yuridis dan data fisik bidang tanah yang diterima sebagai data yang benar dalam proses pendaftaran tanah.

Perlindungan hukum dari tertib administrasi pendaftaran tanah adalah terdapatnya kesempurnaan atas hak yang dimiliki karena hal sebagai berikut :

1. *Security* (Rasa aman atas kepemilikan hak atas tanah)
2. *Simplity* (Memahami dengan baik apa yang diharapkan dari pendaftaran tanah)
3. *Acuracy* (Terdapat jaminan ketelitian dalam sistem pendaftaran tanah)



4. *Expedition* (Pelaksanaan pendaftaran tanah mudah dilakukan)

5. *Aheapness* (Biaya yang terjangkau atas pendaftaran tanah)<sup>32</sup>

Data pendaftaran tanah akan terpelihara dengan baik di Kantor Pertanahan.

Semua informasi terkait fisik dan hak yang terdapat diatas tanah tersebut telah dijamin secara benar oleh undang-undang. Tanpa adanya kepastian dan perlindungan hukum, pendaftaran tanah tidak akan tercapai karena bisa jadi informasi mengenai tanah yang tidak benar akan menyebabkan konflik pertanahan. Maka dari itu, ketaatan dan kedisiplinan dari PPAT di Kabupaten Jombang dalam melakukan pendaftaran tanah ke kantor BPN Kabupaten Jombang dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum.

Masyarakat masih banyak belum memahami tentang ada atau tidaknya sertifikat atas tanahnya. Bahkan masyarakat sering menganggap bahwa Negara akan melindungi semua warga Negara yang telah menguasai hak atas tanah secara turun temurun meskipun secara legalitas tidak dapat dibuktikan. Dengan perlindungan hukum yang diberikan Negara dalam bentuk ketegasan terhadap keterlambatan pendaftaran tanah diluar ketentuan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah diharapkan dapat mewujudkan cita-cita akan kepastian hukum kepemilikan tanah melalui proses kegiatan pendaftaran tanah.

Guna mewujudkan kepastian hukum tersebut tidak hanya dilihat dari satu sisi tetapi dilihat dari keseluruhan atas konsekuensi yuridis dari keterlambatan proses pendaftaran tanah. Perlindungan dapat diberikan melalui pemetaan permasalahan terkait pendaftaran tanah kemudian Pemerintah memberikan solusi konkrit terkait kebijakan pendaftaran tanah. Harapannya bahwa dengan adanya perlindungan hukum

<sup>32</sup> A.P. Perlindungan, 2004, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia* Mandar Maju, Bandung, hlm 10



dari Pemerintah melalui sosialisasi tentang pentingnya pendaftaran tanah timbul ketertiban di dalam masyarakat.

Prinsip-prinsip perlindungan hukum di Indonesia adalah Pancasila sebagai ideologi dan falsafah Negara. Perlindungan hukum bagi rakyat di Barat bersumber pada konsep-konsep “*rule of the law*” dan *Rechtsstaat*. Indonesia menggunakan prinsip perlindungan hukum dan pengakuan terhadap hak dan martabat yang bersumber dari Pancasila.<sup>33</sup>

Berdasarkan hasil penelitian penulis bahwa sanksi yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah tidak bisa langsung diterapkan oleh BPN Kabupaten Jombang terhadap PPAT yang melanggar ketentuan tersebut. Sanksi yang diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah sanksi administratif. Sanksi yang diatur dalam Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah baru bisa diterapkan kepada PPAT yang terbukti melakukan pelanggaran sebatas pada teguran lisan.<sup>34</sup>

Berdasarkan hasil penelitian penulis, lemahnya sanksi membuat perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara terhadap masyarakat atas keterlambatan pendaftaran tanah yang dilakukan oleh PPAT belum efektif. Lemahnya sanksi yang diberikan membuat komitmen untuk memberikan pelayanan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan belum bisa dilaksanakan. Negara belum memberikan perlindungan karena perlakuan dari pelaksana pendaftaran tanah yang tidak memberikan hasil yang baik. Seharusnya Negara harus memberikan perlindungan untuk memberikan kepastian hukum dari pendaftaran tanah sehingga masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah akan merasakan manfaatnya secara langsung.

<sup>33</sup> Philipus M Hadjon, *Op.Cit.*

<sup>34</sup> Hasil Wawancara dengan Iswahyudi Kepala Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Jombang pada tanggal 25 Juni 2018 pukul 14.00 WIB



Jika dikaitkan dengan Teori perlindungan hukum Soejipto Rahardjo bahwa perlindungan hukum harus memberikan kepastian hukum. Pendaftaran tanah yang dilakukan bertujuan untuk memberikan kepastian hukum. Maksudnya adalah pendaftaran tanah akan melindungi hak dari pemilik tanah atas gangguan dan sanggahan pihak lain atas hak yang dimiliki oleh seseorang diatas tanah tersebut. Sehingga perlindungan ini sebenarnya juga mencakup kepastian pengelolaan dan penggunaannya. Tentunya perlindungan hukum yang diberikan oleh Negara telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Sebagaimana disebutkan dalam peraturan hukum agraria bahwa tanda bukti hak dalam bentuk sertifikat akan keluar jika telah dilakukan pendaftaran tanah. Maka dari itu diperlukan budaya agraria yang modern dengan meningkatkan pengetahuan tentang agraria sebagai bentuk perlindungan hukum yang konkrit atas pendaftaran tanah yang dilakukan masyarakat sehingga masyarakat terlindungi haknya dan dapat menggunakan tanahnya untuk menunjang kehidupannya. Dengan demikian pendaftaran tanah yang dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan akan memberikan jaminan keamanan bagi pemiliknya.

### 3.3.3 Sistem Hukum

Menurut Lawrence M. Friedman unsur sistem hukum terdiri dari *Legal Structure* (Struktur Hukum), *Legal Substance* (Subtansi Hukum) dan *Legal Culture* (Budaya Hukum).<sup>35</sup> Struktur meliputi lembaga eksekutif, legislatif dan yudikatif (Kepolisian, Kejaksaan, Pengadilan, Komisi Yudisial dan KPK). Selanjutnya Subtansi hukum meliputi peraturan perundang-undangan, norma dan peraturan. Sedangkan Budaya meliputi kebiasaan, perilaku dan pandangan masyarakat tentang

<sup>35</sup> Lawrence M. Frideman, 1984, *American Law*, WW. Norton Company, London, hlm 6 sebagaimana dikutip dalam Syafrudin Kolo, 2015, *Jurnal Penegakan Hukum Yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa Keadilan Masyarakat*, Fakultas Hukum Universitas Hasanudin, Makasar, hlm 3



hukum yang berlaku. Makna lainnya adalah budaya hukum merupakan iklim dari pemikiran sosial tentang pelaksanaan hukum tersebut baik dilanggar atau ditaati dengan baik.<sup>36</sup>

Berkaitan dengan penelitian yang dibahas oleh penulis adalah bagaimana budaya hukum di masyarakat yang sudah berkembang dan menjadi suatu kebiasaan.

Proses pendaftaran tanah seharusnya hanya membutuhkan waktu 7 (tujuh) hari sebagaimana disebutkan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Namun, pada praktiknya waktu 7 (tujuh) hari kerja sering dilewatkan dengan berbagai macam faktor yang menyebabkan keterlambatan proses pendaftaran tanah. Menurut penulis, masyarakat dalam melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan ada yang mentaati dan ada juga yang melanggar. Sistem hukum jelas tidak akan efektif jika setiap orang tidak mematuhi ketentuan yang berlaku.

Pendaftaran tanah yang telah ditetapkan waktunya 7 (tujuh) hari seharusnya dipatuhi oleh masyarakat sebagai Pemohon yang mana ketika PPAT mengajukan berkas kepada BPN Kabupaten Jombang kemudian terjadi kekurangan berkas yang dimohonkan, maka masyarakat sebagai Pemohon harus melengkapi berkas yang dinyatakan masih kurang. Disini diperlukan adanya kerjasama pemohon dengan PPAT yang bersangkutan agar terciptanya kepastian hukum yang diinginkan.

Lambannya proses pendaftaran tanah tidak hanya disebabkan oleh PPAT.

Masyarakat sebagai pemohon pendaftaran tanah sering lalai dan enggan untuk memenuhi kekurangan berkas yang dimohonkan. Hal ini disebabkan karena berbagai macam faktor seperti pemohon yang masih belum paham proses pendaftaran tanah, kesibukan yang dimiliki pemohon, serta faktor yang disebabkan oleh PPAT. Menurut

<sup>36</sup> *Ibid*



penulis, Pemohon yang membuat akta berfikir bahwa dengan adanya akta dari PPAT maka sudah cukup memiliki kekuatan hukum dan dapat dijadikan alat bukti atas peralihan hak atas tanah sehingga pemohon tidak memerlukan proses selanjutnya di Kantor BPN Kabupaten Jombang. Padahal, proses pendaftaran hak atas tanah yang dilakukan di BPN merupakan proses untuk memberikan kepastian hukum bagi kepemilikan tanah yang dikuasai oleh masyarakat. Masyarakat sering beranggapan bahwa PPAT merupakan pejabat yang berwenang mengeluarkan sertifikat kepemilikan tanah yang dikuasai oleh Pemohon.<sup>37</sup>

Pemohon yang tidak segera melengkapi kekurangan berkas dalam pendaftaran tanah sebenarnya juga menghambat proses pendaftaran tanah itu sendiri. Jika saja masyarakat memenuhi kekurangan berkas yang dimintakan oleh PPAT ketika melakukan pendaftaran tanah maka jangka waktu yang diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah akan dapat terpenuhi. Masyarakat menganggap bahwa pendaftaran tanah melalui PPAT akan melepaskan tanggungjawab pemohon ketika terjadi kekurangan berkas.

Kekurangan berkas yang belum terpenuhi tetap menjadi tanggungjawab dari pemohon. Tanpa adanya budaya hukum membuat peraturan perundang-undangan yang dibuat tidak akan efektif. Menurut penulis, terkait budaya hukum ini sebenarnya BPN Kabupaten Jombang dapat melakukan sosialisasi sebagai upaya untuk membantu membangun kesadaran masyarakat yang melakukan pendaftaran tanah agar tidak terlambat untuk memenuhi berkas permohonan pendaftaran.

<sup>37</sup> Hasil Wawancara Dengan PPAT (anonim A) di Kabupaten Jombang pada tanggal 7 Juli 2018 pukul 10.30 WIB





## BAB IV

### PENUTUP

#### 4.1. KESIMPULAN

1. Faktor-Faktor yang menyebabkan PPAT di Kabupaten Jombang terlambat mendaftarkan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan meliputi :

- a. kesibukan PPATS (Camat) sebagai pejabat daerah;
- b. kurangnya pengetahuan PPATS karena latar belakang pendidikan yang bukan berlatar belakang hukum;
- c. kurang lengkapnya berkas yang dibutuhkan;
- d. banyaknya jumlah akta yang dibuat PPAT.

2. Perlindungan Hukum bagi Pemohon pendaftaran Hak Atas Tanah yang terlambat didaftarkan oleh PPAT antara lain :

- a. Pemohon mendapatkan hak seperti yang disebutkan dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa pendaftaran tanah selambat-lambatnya dilakukan 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan akta yang bersangkutan. Jika tidak dipenuhi maka Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah akan memberikan sanksi teguran tertulis hingga pemberhentian dari jabatan sebagai PPAT;
- b. Perlindungan hukum belum dapat terpenuhi karena tidak adanya sanksi yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Jombang terhadap



PPAT yang terlambat mendaftarkan akta beserta dokumen yang ditentukan;

- c. Selain PPAT, masyarakat juga menjadi salah satu faktor terlambatnya proses pendaftaran tanah karena budaya hukum masyarakat yang tidak taat dalam melengkapi dokumen-dokumen yang diperlukan dalam proses pendaftaran tanah.

#### 4.2 SARAN

1. PPAT lebih disiplin dalam menjalankan tugasnya sesuai dengan ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.
2. PPAT dapat melakukan kerja sama dengan BPN Kabupaten Jombang untuk mengadakan sosialisasi terkait dengan pendaftaran tanah untuk membantu masyarakat memahami dengan mudah proses pendaftaran tanah.
3. Masyarakat harus memahami tentang pentingnya pendaftaran tanah untuk memberikan perlindungan hukum dan kepastian hukum atas kepemilikan tanah sehingga akan menghindari sengketa dikemudian hari.
4. BPN seharusnya rutin mengadakan sosialisasi, monitoring dan kontrol dalam pelaksanaan pendaftaran tanah di Kabupaten Jombang.



5. BPN menerapkan sanksi yang tegas sesuai dengan peraturan perundang-undangan jika terjadi pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tentang Pendaftaran Tanah.

**DAFTAR PUSTAKA**

Buku :

A.P. Parlindungan, 2011, **Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah**, CV. Mandar Maju, Bandung.

A.P. Perlindungan, 2004, **Pendaftaran Tanah Di Indonesia**, Mandar Maju, Bandung.

Adrian Sutedi, 2010, **Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya**, Sinar Grafika, Jakarta.

AP. Perlindungan, 2009, **Pendaftaran Tanah di Indonesia**, Bandung, Mandar Maju, Bandung.

Bactiar Effendi, 1993, **Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan-Peraturan Pelaksanaannya**, Alumni, Bandung.

Boedi Harsono, 2007, **Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya**, Djambatan, Jakarta.

CST Kansil, 1989, **Pengantar Ilmu Hukum**, Balai Pustaka, Jakarta.

Efendi Perangin, 2004, **Hukum Agraria di Indonesia**, Raja Grafindo Persada, Jakarta.

Fajar, Mukti, 2010, **Dualisme Penelitian Hukum Normatif & Empiris**, Pustaka Belajar, Yogyakarta.

Habib Adjie, 2014, **Merajut Pemikiran Dalam Dunia Notaris & PPAT**, PT Citra Aditya Bakti, Bandung.



Herman Hermit, 2009, **Cara Memperoleh Sertifikat Tanah**, Maju Mundur, Bandung.

Irawan Soerodjo, 2003, **Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia**, Arkola, Surabaya.

Ishaq, 2009, **Dasar-dasar Ilmu Hukum**, Sinar Grafika, Jakarta.

Marzuki, 1997, **Metodologi Riset**, Sinar Grafika, Jakarta.

Moh. Mahfud MD, 2011, **Politik Hukum di Indonesia**, Rajawali Pers, Jakarta.

Muchsin, 2006, **Ikhtisar Filsafat Hukum**, Iblam, Jakarta.

Muchsin, 2003, **Perlindungan dan Kepastian Hukum bagi Investor di Indonesia**, Penerbit Universitas Sebelas Maret, Surakarta.

Nurhidayat, 2015, **Otonomi Daerah**, Penerbit Nuansa Aulia, Bandung.

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

Philiphus M Hadjon, 1987, **Perlindungan Hukum Bagi Masyarakat Indonesia**, Bina Ilmu, Surabaya.

R. Subekti dan R. Tjitrosudibio, 1980, **Kamus Hukum**, Pradnya Paramita, Jakarta.

Ronny Haninjito, 1999, **Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri**, Ghalia Indonesia, Jakarta.

Soetjipto Raharjo, 1983, **Permasalahan Hukum Indonesia**, Bina Ilmu, Bandung.

Sudikno Mertokusumo, 1981, **Hukum Acara Perdata Indonesia**, Liberty, Yogyakarta.

Suharjono, 1995, **Sekilas Tinjauan Akta Menurut Hukum**, Varia Peradilan Tahun XI Nomor 123, Desember.



Suharsimi Arikunto, 2010, **Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktik**, Rineka

Cipta, Jakarta

Supriadi, 2009, **Hukum Agraria**, Sinar Grafika, 2009, Jakarta.

Undang-Undang

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan

Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat

Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat

Pembuat Akta Tanah

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan dasar

Pokok-Pokok Agraria

Jurnal :

Fitraoh Oeloem, **Jaminan Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Dalam Sistem**

**Pendaftaran Tanah Negatif Bertendensi Positif**, Jurnal Fakultas Hukum

Universitas Brawijaya, Magister Kenotariatan, 2015.

Heru Joko Supeno, **Efektifitas Pasal 101 Peraturan Menteri Negara Agraria**

**Nomor 3 Tahun 1997 Dalam Pembuatan Akta Jual Beli oleh PPAT**

**Sementara**, Jurnal Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Magister

Kenotariatan, 2014.



Syafrudin Kolo, **Penegakan Hukum Yang Menjamin Kepastian Hukum dan Rasa Keadilan Masyarakat**, Fakultas Hukum Universitas Hasanudin, Makasar, 2015.



## DAFTAR TABEL

|           |   |    |
|-----------|---|----|
| Tabel 1.1 | Perbedaan Pengukuran Tanah secara Sistematis dan Sporadis ..... | 3  |
| Tabel 3.1 | Luas Wilayah Kecamatan di Kabupaten Jombang .....               | 44 |
| Tabel 3.2 | Luas Lahan Pertanian di Kabupaten Jombang .....                 | 45 |
| Tabel 3.3 | Luas Lahan Non Pertanian (Hutan) di Kabupaten Jombang .....     | 46 |
| Tabel 3.4 | Jumlah Industri Menurut Kelompok di Kabupaten Jombang .....     | 46 |
| Tabel 3.5 | Jumlah Pemohon Pendaftaran Tanah di Kabupaten Jombang .....     | 48 |
| Tabel 3.6 | Luas Wilayah Kecamatan di Kabupaten Jombang .....               | 49 |
| Tabel 3.7 | Data Pendaftaran Tanah BPN Kabupaten Jombang .....              | 66 |



## RINGKASAN

Ineke Grandistia, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Brawijaya, Juli 2018, Perlindungan Hukum Bagi Pemohon Pendaftaran Hak Atas Tanah yang Terlambat Didaftarkan Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Jombang, Pembimbing Utama : Prof. Dr. Abdul Rachmad Budiono, SH, MH, Pembimbing Kedua : Dr. Aan Eko Widiarto, SH, MHum.

Pada tesis ini penulis mengangkat tentang Perlindungan Hukum Bagi Pemohon Pendaftaran Hak Atas Tanah yang Terlambat Didaftarkan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara di Kabupaten Jombang. Perlindungan hukum yang diberikan kepada pemohon jika akta yang dibuat oleh PPATS terlambat didaftarkan kepada Kantor Pertanahan dan perlu adanya upaya yang dilakukan agar PPATS di Kecamatan Plandaan dan Kecamatan Diwek Kabupaten Jombang dapat menerapkan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dengan baik dan dapat memberikan suatu perlindungan hukum bagi pemohon pendaftaran hak atas tanah

Berdasarkan latar belakang tersebut, maka rumusan masalah pada penelitian ini adalah 1. Apa faktor-faktor yang menyebabkan PPATS di Kabupaten Jombang terlambat mendaftarkan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan? 2. Bagaimana perlindungan hukum bagi pemohon pendaftaran hak atas tanah yang terlambat didaftarkan oleh PPATS ?

Penelitian ini menggunakan Metode Yuridis Empiris dengan metode pendekatan Yuridis Sosiologis. Data yang digunakan adalah Data primer (wawancara dengan Petugas Kantor Badan Pertanahan Kabupaten Jombang, Camat Plandaan, Camat Diwek dan Masyarakat Plandaan dan Diwek) bahan hukum sekunder terdiri dari buku dan literatur dan bahan hukum tersier yang terdiri dari jurnal dan ensiklopedi.

Dari hasil penelitian dapat diketahui bahwa faktor-faktor yang menyebabkan PPATS di Kabupaten Jombang terlambat mendaftarkan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan adalah Pertama, faktor Camat sebagai PPAT sementara yaitu kesibukan PPAT sementara dan kurangnya pengetahuan dari PPAT sementara tentang pendaftaran tanah di BPN Kabupaten Jombang. Kedua faktor yang menyebabkan keterlambatan adalah faktor masyarakat yaitu kurang pemahannya Pemohon terkait proses pendaftaran tanah yang menganggap dengan menyerahkan kepada PPAT dan PPAT sementara maka proses pendaftaran tanah sudah selesai. Ketiga, kurangnya sosialisasi yang dilakukan oleh BPN Kabupaten Jombang terkait proses pendattaran tanah Camat tidak paham tentang prosedur bagaimana prosedur administrasi pembuatan akta. Perlindungan hukum bagi pemohon pendaftaran hak atas tanah yang terlambat didaftarkan oleh PPATS adalah perlindungan hukum secara represif. Terkait PPAT sementara yang tidak melaksanakan pasal 40 ayat (1) PP Pendaftaran tanah adalah dikenai sanksi sesuai dengan pasal 62 PP. Pendaftaran tanah yaitu akan dikenakan sanksi teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT sementara. Selain itu PPAT sementara juga dapat dimintakan kerugian yang diakibatkan oleh lalainya PPAT sementara dalam melaksanakan ketentuan pasal 40 ayat (1) PP Pendaftaran Tanah.

**Kata Kunci** : Perlindungan Hukum, Pendaftaran Tanah, PPAT Sementara

## SUMMARY

Inneke Grandistia, Master of Notary, Law Faculty of Brawijaya University, July 2018, Legal Protection For Applicants Registration of Landrights Late Listed By Officials Author Deed of Land Meanwhile in Jombang. Fisrt Adviser : Prof. Dr. Abdul Rachmad Budiono, SH, MH Second Adviser : Dr. Aan Eko Widiarto, SH, MHum

In this thesis the authors raised about Legal Protection For Applicants Registration of Landrights Late Listed By Officials Author Deed of Land Meanwhile in Jombang. Legal protection given to the applicant if the deed made by PPATS is delayed to register to the Land Office and the need for efforts made to PPATS in Kecamatan Plandaan and Kecamatan Diwek Jombang Regency can apply Article 40 of Government Regulation Number 24 of 1997 concerning Land Registration with good and can provide a legal protection for the applicant of registration of land rights

Based on this background, then the problem formulation in this research is What factors caused the PPATS in Jombang to register its deed to the Land Office? 2. What is the legal protection for the applicant for registration of landrights which is late to be registered by PPATS?

This research uses Juridical Empirical Method with approach method of Sociological Juridical. The data used are Primary Data (interview with the Land Office Official of Jombang District, Plandaan Sub-district, Diwek Sub-district and Plandaan and Diwek Communities) secondary law materials consist of books and literature and tertiary legal materials consisting of journal and encyclopaedia

From the research results it can be seen that the factors causing PPATS in Jombang regency late to register the deed made to the Land Office is First, the Camat factor as interim PPAT PPAT temporary busyness and lack of knowledge from PPAT while on the registration of land in BPN Jombang. The two factors that cause the delay is the community factor that is less understanding of the applicant related to the land registration process which considers by submitting to PPAT and PPAT while the process of land registration has been completed. Third, the lack of socialization conducted by BPN Jombang related land registration process Camat did not understand about the procedure how the administrative procedure of making the deed. Legal protection for applicants of registration of land rights that are registered late by PPATS is a repressive legal protection. Related PPAT while not implementing Article 40 paragraph (1) PP Land registration is subject to sanction in accordance with Article 62 PP. Land registration that will be subject to sanction of written warning until dismissal from his position as PPAT temporary. In addition, temporary PPAT can also be requested for losses caused by negligence PPAT while in implementing the provisions of Article 40 paragraph (1) PP Registration Land

**Keyword** : Legal Protection, Land Registry,