

TESIS

**TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL TERHADAP
PENDAFTARAN AKTA YANG DIBUAT OLEH PPAT**

***THE RESPONSIBILITIES OF THE NATIONAL LAND AGENCY FOR
THE REGISTRATION OF THE CERTIFICATES DONE BY PPAT***

Oleh:

ANJA

P3600211041



**PROGRAM STUDI MAGISTER KENOTARIATAN
PROGRAM PASCASARJANA FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS HASANUDDIN
MAKASSAR
2013**

TESIS

**TANGGUNG JAWAB BADAN PERTANAHAN NASIONAL
TERHADAP PENDAFTARAN AKTA
YANG DIBUAT OLEH PPAT**

Disusun dan diajukan oleh

A N J A

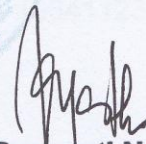
Nomor Pokok P3600211041

telah dipertahankan di depan Panitia Ujian Tesis
pada tanggal 22 Juli 2013
dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui
Komisi Penasihat,

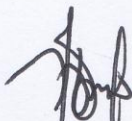


Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H., M.H.
Ketua



Dr. Sri Susyanti Nur, S.H., M.H.
Anggota

Ketua Program Studi
Magister Kenotariatan,



Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si.

Direktur Program Pascasarjana
Universitas Hasanuddin,



Prof. Dr. Ir. Mursalim

PERNYATAAN KEASLIAN TESIS

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Anja
Nomor Pokok : P3600211041
Program : Magister (S2)
Program studi : Magister Kenotariatan

Menyatakan dengan sebenarnya bahwa tesis yang berjudul “Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Pendaftaran Akta Yang Dibuat Oleh PPAT” adalah benar-benar merupakan hasil karya saya sendiri, bukan merupakan pengambilalihan tulisan atau pemikiran orang lain. Apabila di kemudian hari terbukti atau dapat dibuktikan bahwa sebagian atau keseluruhan tesis ini hasil karya orang lain, saya bersedia menerima sanksi atas perbuatan tersebut.

Makassar, Juli 2013

Yang menyatakan,

Anja

KATA PENGANTAR

Bismillaahirrahmaanirrahiim. Pertama-tama, penulis mengucapkan Puji Syukur yang sebesar-besarnya kepada Allah SWT atas segala Rahmat dan KaruniaNya sehingga tesis ini dapat penulis selesaikan.

Penulis menyadari bahwa tesis ini sangat jauh dari kesempurnaan, sehingga diperlukan usaha, kesabaran dan ketabahan dalam penyusunan tesis ini, karena begitu banyaknya tantangan, baik dari segi kemampuan penulis, bahasa, literatur maupun waktu yang tersedia. Akan tetapi berkat petunjuk dan arahan dari Komisi Penasihat serta pihak-pihak yang mendukung dan memberi semangat dalam segala hal terhadap penyusunan sehingga tesis ini dapat diselesaikan. Oleh karena itu, perkenankan penulis dengan penuh keikhlasan menyampaikan terima kasih, penghargaan dan rasa hormat saya kepada kedua orang tua almarhum Makkaraka dan almarhumah Hajja Mekka, Ibu Andi Hasnah Beddu, S.H., yang telah mendidik, memberi semangat, mendoakan, memberikan dukungan moril dan materil yang tidak dapat dinilai dengan apapun dan keluargaku yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu yang semuanya saya banggakan dan sayangi atas segala pengorbanan dan doa yang telah diberikan kepada penulis.

Secara khusus kepada Komisi Penasihat, Ibu Prof. Dr. Farida Patittingi, S.H.,M.H. dan Ibu Dr. Sri Susyanti Nur,S.H.,M.H., selaku Ketua dan Anggota Komisi Penasihat Tesis penulis, atas perhatian, bimbingan, bekal ilmu dan arahan serta motivasi yang tiada henti hingga penulis mampu menyelesaikan tesis ini. Kepada Komisi Penguji, Bapak Prof. Dr. Aminuddin Salle, S.H., M.H., Bapak Prof. Dr. Ir. H. Abrar Saleng, S.H.,M.H., dan Ibu Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si., atas waktu, perhatian, motivasi, arahan dan masukan yang sangat berharga demi penyempurnaan tesis ini.

Ucapan terima kasih penulis persembahkan pula kepada :

1. Prof. Dr. dr. Idrus A. Paturusi, Sp.B.,Sp.B.O., Rektor Universitas Hasanuddin, beserta staf;

2. Prof. Dr. Aswanto, S.H.,M.H.,DFM., Dekan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, beserta Pembantu Dekan I, II dan III;
3. Dr. Nurfaidah Said, S.H., M.H., M.Si., Selaku Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, beserta jajarannya, yang telah memberikan kesempatan untuk menempuh program studi ini;
4. Tim Pengajar pada Program Studi Magister Kenotariatan yang tidak dapat penulis sebutkan satu persatu, atas bekal ilmu, motivasi, dan perhatian hingga dapat melewati tahap-tahap penyelesaian studi ini. Beserta seluruh Staf serta Karyawan Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Hasanuddin, yang telah menyediakan fasilitas dan pelayanan yang baik selama menempuh program studi ini;
5. Bustam, S.H.,M.H.,Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo;
6. Andi Pangerang, S.H., Kepala Sub Seksi Penetapan Hak Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo;
7. Drs. H. Ismail, Kepala Seksi Hak Tanah Dan Pendaftaran Tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo;
8. Akhmad Sapparuddin, S SIT, Kepala Seksi Survei, Pengukuran Dan Pemetaan Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo;
9. Andi Ilham Mappuji, Kepala Seksi Sengketa, Konflik Dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo;
10. Andi Muhammad Rivai Halim, Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT;
11. Andi Hasnah Beddu, S.H., Muhammad Asfi Ahyani, S.H, Chandra Setiawan, S.H., Andi Yuliani Yunus, S.H., M.Kn; Arni Lukman Kuwendra, S.H., M.Kn; semuanya adalah Notaris/PPAT Kabupaten Wajo dan menjadi responden penulis;
12. Rekan-rekan Mahasiswa dan Alumni Magister Kenotariatan Universitas Hasanuddin, khususnya angkatan 2011, serta seluruh rekan-rekan dimanapun berada yang tidak bisa penulis sebutkan

satu persatu.

Penulis menyadari bahwa tesis ini masih banyak kekurangan dan sepenuhnya merupakan kelemahan dan tanggung jawab penulis. Untuk itu saran dan kritik dari pembaca sangat diharapkan demi penyempurnaan tesis ini.

Terakhir, perkenankan penulis memohon doa restu dari para pembaca agar tesis ini dapat memberikan kontribusi yang positif bagi Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia khususnya Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo dan semoga tesis ini dapat diterima sebagai karya yang bernilai ibadah di sisi Allah SWT, Amin.

Makassar, 12 Juli 2013

Penulis

ABSTRAK

Anja. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Pendaftaran Akta Yang Dibuat Oleh PPAT. (dibimbing oleh **Farida Patittingi** dan **Sri Susyanti Nur**).

Penelitian ini bertujuan (1) mengetahui dan menjelaskan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap Akta yang didaftarkan oleh PPAT, (2) mengetahui dan menjelaskan Faktor penghambat dalam penerapan kebijakan Badan Pertanahan Nasional, dan (3) mengetahui dan menjelaskan hubungan PPAT dan Badan Pertanahan Nasional, terkait peranannya dalam penyelesaian masalah-masalah terkait pendaftaran akta.

Penelitian ini berbentuk penelitian sosio-yuridis, selain mengkaji hukum secara teoretik dan normatif, juga akan mengkaji hukum dalam pelaksanaannya. Kemudian data primer dan data sekunder yang diperoleh dianalisis secara kualitatif dan disajikan secara deskriptif.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa *pertama*, Badan Pertanahan Nasional bertanggungjawab terhadap akta yang didaftarkan oleh PPAT dengan syarat PPAT memenuhi segala persyaratan kelengkapan berkas untuk penyampaian pendaftaran akta. *Kedua*, Faktor penghambat dalam penerapan kebijakan Badan Pertanahan Nasional dipengaruhi oleh faktor hukum (Tidak adanya sanksi tegas terhadap pegawai Kantor Pertanahan yang telah melakukan pelanggaran dalam menjalankan jabatannya serta kurangnya pengetahuan tentang hukum pertanahan bagi pegawai-pegawai di kantor pertanahan) dan faktor non hukum (Sumber Daya Manusia yang kurang baik secara kualitas maupun secara kuantitas, Tidak adanya Pengawasan yang optimal, serta sarana dan prasarana pendukung kinerja pegawai pertanahan belum memadai. *Ketiga*, PPAT dan Badan Pertanahan Nasional berkoordinasi dalam penyelesaian masalah-masalah terkait pendaftaran akta dalam rangka untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

Kata Kunci: Pendaftaran Akta, Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional

ABSTRACT

Anja. The Responsibilities of the National Land Agency for the Registration of the Certificates Done by PPAT. (Supervised by **Farida Patittingi** and **Sri Susyanti Nur**).

This research aims to identify and explain (1) the responsibilities of the National Land Agency for the Certificates registered by PPAT; (2) the factors inhibiting the implementation of the policy of the National Land Agency; (3) the relationship of PPAT to the National Land Agency in relation to its roles in solving the problems of the certificate registration.

This research is a socio-juridical research, aside from theoretically and normatively reviewing the laws, it will also examine the laws in practice. After that, both the primary and secondary data will analyzed qualitatively and the presented them descriptively.

The research results revealed that, firstly, the National Land Agency is responsible for the certificates registered by PPAT on condition that PPAT has fulfilled all the requirements for the certificate registration file. Secondly, the inhibiting factors in the implementation of the National Land Agency policy are influenced by the legal factors (due to the absence of clear sanctions for the staff members of the Land Office who have committed an offence in carrying out their jobs and due to the fact that those employees still lack knowledge about the land law) and the non-legal factors (due to the poor quality and inadequate number of human resource; the absence of the optimum control, and the inadequate infrastructures to support the performance of the land office staff). Thirdly, PPAT and the National Land Agency must coordinate themselves when solving a problem related to registration of an act if an orderly Administration of land affairs to be realized.

Keyword: Registration Of An Act, Responsibilities of the National Land Agency

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
PERNYATAAN KEASLIAN TESIS	iii
PRAKATA	iv
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Masalah	1
B. Rumusan Masalah	8
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian.....	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA	10
A. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah	10
1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah	10
2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	12
3. Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah.....	16
4. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah	18
5. Hak dan Kewajiban serta Larangan Pejabat Pembuat Akta Tanah	20
B. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional.....	24
1. Sejarah terbentuknya Badan Pertanahan Nasional	24
2. Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional	30
3. Kedudukan dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional	31
4. Tujuan Terbentuknya Badan Pertanahan Nasional.....	34
5. Peranan Badan Pertanahan Nasional dalam Penanganan Sengketa Pertanahan	35

C. Tinjauan Umum tentang Catur Tertib Pertanahan	38
D. Ketentuan Pendaftaran Akta	45
E. Tinjauan Umum Teori Tanggung Jawab.....	49
F. Kerangka Pikir.....	53
G. Definisi Operasional	57
BAB III METODE PENELITIAN	60
A. Tipe Penelitian	60
B. Lokasi Penelitian.....	60
C. Populasi dan Sampel	60
D. Jenis dan Sumber Data.....	61
E. Teknik Pengumpulan Data	62
F. Analisis Data	62
BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	64
A. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap Akta yang didaftarkan oleh PPAT	64
B. Faktor penghambat dalam penerapan kebijakan Badan Pertanahan Nasional	83
C. Hubungan PPAT dan Badan Pertanahan Nasional terkait peranannya dalam penyelesaian masalah-masalah terkait pendaftaran akta	96
BAB V PENUTUP	106
A. Kesimpulan	106
B. Saran	107
DAFTAR PUSTAKA.....	108
L A M P I R A N	

DAFTAR TABEL

Tabel 1	Jangka Waktu Penyelesaian Akta di Kantor Pertanahan berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.....	71
Tabel 2	Daftar Akta yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.....	84
Tabel 3	Tingkat Pandangan Masyarakat Kabupaten Wajo mengenai kinerja pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.....	92
Tabel 4	Daftar APHT yang sementara dalam proses pendaftaran Akta Beserta jaminan Sertipikat di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.....	100

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tugas pokok dan kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur dalam pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.¹

PPAT dalam menjalankan tugasnya senantiasa memperhatikan peraturan-peraturan yang terkait dengan pelaksanaan tugasnya tersebut, seperti dalam menjalankan kewenangannya membuat akta, dalam penjelasan Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa "Akta PPAT merupakan alat membuktikan telah dilakukannya suatu perbuatan hukum. Oleh karena itu apabila perbuatan hukum itu batal atau dibatalkan, akta PPAT yang bersangkutan tidak berfungsi lagi sebagai bukti perbuatan hukum tersebut." Olehnya itu PPAT harus memperhatikan hal-hal yang dapat

¹ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010, hal 2

membatalkan keberlakuan akta yang dibuatnya termasuk mengenai batas waktu pendaftaran akta di Kantor Pertanahan, dalam hal ini akta yang diterbitkan oleh PPAT harus segera didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat paling lama 7 hari setelah akta itu ditandatangani oleh para pihak, 2 (dua) orang saksi, dan PPAT, sebagaimana dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa :

- (1) 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.
- (2) PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

Adapun peraturan mengenai pelaksanaan pendaftaran akta PPAT diatur lebih jelas dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Terkait dengan pelaksanaan penyampaian pendaftaran akta oleh PPAT diatur dalam Pasal 103 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997

tentang Pendaftaran Tanah bahwa PPAT wajib menyampaikan akta PPAT dan dokumen-dokumen lain yang diperlukan untuk keperluan pendaftaran peralihan hak yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak ditandatanganinya akta yang bersangkutan.

Pendaftaran akta yang merupakan tugas dari PPAT juga dipertegas dalam penjelasan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa “selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.” Oleh karena itu berdasarkan pasal tersebut secara jelas terlihat bahwa batas akhir penyampaian pendaftaran akta di Kantor Pertanahan yaitu 7 hari setelah hari penandatanganan akta yang diterbitkan oleh PPAT dan penyampaian pendaftaran akta merupakan kewajiban dari PPAT, sehingga apabila PPAT tidak melakukan kewajibannya tersebut maka PPAT tersebut akan mendapatkan sanksi, sebagaimana Pasal 62 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah 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 dikenakan 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.

Peraturan-peraturan tersebut yang mengenai batas waktu pendaftaran akta pada Kantor Pertanahan merupakan syarat wajib yang harus dilakukan oleh seorang PPAT, akan tetapi meskipun PPAT telah memenuhi kewajibannya tersebut dengan melakukan penyampaian pendaftaran akta di kantor pertanahan dalam waktu tidak lebih dari 7 (tujuh) hari setelah penandatanganan akta tersebut, pihak dari kantor pertanahan juga dapat menolak penyampaian pendaftaran akta tersebut apabila ada ketentuan atau syarat-syarat lain yang tidak dipenuhi oleh PPAT dalam kegiatan penyampaian pendaftaran akta tersebut sebagaimana Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa:

1. Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:
 - a. sertifikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
 - b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);
 - c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebasan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
 - d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
 - e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;

- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
 - g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.
2. Penolakan Kepala Kantor Pertanahan dilakukan secara tertulis, dengan menyebut alasan-alasan penolakan itu.
 3. Surat penolakan disampaikan kepada yang berkepentingan, disertai pengembalian berkas permohonannya, dengan salinan kepada PPAT atau Kepala Kantor Lelang yang bersangkutan.

Dalam hal ini bahwa ketika ada syarat-syarat yang tidak dipenuhi terkait akta yang diterbitkan oleh PPAT yang kemudian di daftarkan di Kantor Pertanahan, maka Kantor Pertanahan dapat menolak dan kemudian mengembalikan akta yang diterbitkan oleh PPAT untuk dilengkapi lalu kemudian didaftarkan kembali di Kantor Pertanahan.

Apabila syarat dan ketentuan sebagaimana berdasarkan pasal tersebut di atas yaitu mengenai batas akhir 7 (tujuh) hari penyampaian pendaftaran akta dan mengenai syarat beserta ketentuan lainnya termasuk segala kelengkapan berkas telah dipenuhi oleh PPAT dalam rangka proses pendaftaran akta, maka pihak pertanahan wajib segera memproses pendaftaran akta tersebut, dan kemudian menyelesaikan proses pendaftaran akta tersebut, yang mana dengan selesainya proses pendaftaran, tentu berimplikasi terhadap adanya kepastian dan perlindungan hukum mengenai perbuatan hukum tertentu sebagaimana dalam akta tersebut. Bahkan pihak pertanahan juga disyaratkan menyelesaikan proses pendaftaran akta dalam waktu 7

(tujuh) hari sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan sebagaimana dalam Lampiran 2 (dua) pada bagian ke 2 (dua) mengenai Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, angka 11 (sebelas) huruf (a) mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan bahwa jangka waktu yang diperlukan pihak kantor pertanahan untuk menyelesaikan berkas yang telah di serahkan oleh PPAT terkait pendaftaran Hak Tanggungan oleh pihak pertanahan hanya membutuhkan waktu 7 (tujuh) hari. Artinya bahwa dalam waktu 7 (tujuh) hari pihak pertanahan telah menyelesaikan proses pendaftaran Hak Tanggungan.

Akan tetapi dalam kenyataannya seringkali pihak dari kantor pertanahan tidak memberikan kepastian terkait akta yang didaftarkan oleh PPAT, sebagaimana penulis temukan dalam pra penelitian di kantor PPAT, ada satu kasus yang mana kasus posisinya mengenai ketidak pastian selesainya proses penyampaian pendaftaran akta di Kantor Pertanahan, adapun kronologis kasusnya yaitu ada akta yang dibuat oleh PPAT kemudian disampaikan ke Kantor Pertanahan pada tahun 2011, dan sampai saat ini belum ada kepastian dari pihak Kantor Pertanahan, apakah akta ditolak permohonan pendaftarannya tersebut ataukah diterima ataupun sementara dalam proses pendaftaran, karena mengingat akta tersebut didaftarkan pada tahun 2011 dan sekarang tahun 2013, artinya kurang lebih 2 tahun status

dari pendaftaran akta tersebut belum jelas kepastian hukumnya, yang seharusnya berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan yaitu dalam waktu 7 (tujuh) hari saja sudah bisa selesai segala proses pendaftaran akta tersebut.

Berdasarkan penelitian pendahuluan dengan wawancara yang dilakukan oleh penulis dengan PPAT bahwa segala persyaratan telah dipenuhi dalam rangka memenuhi segala prosedur terkait proses pendaftaran akta pada Kantor Pertanahan, akan tetapi pihak dari Kantor Pertanahan belum memberikan kepastian mengenai proses pendaftaran akta tersebut sampai saat ini. Lebih lanjut berdasarkan kasus tersebut bahwa bisa jadi alasan dari pihak kantor pertanahan sampai saat ini belum memberikan kepastian terkait pendaftaran akta tersebut, ada kemungkinan pihak pertanahan telah menghilangkan berkas-berkas akta tersebut beserta sertipikat asli yang akan dibebankan hak, sehingga pihak pertanahan tidak bisa memproses lebih lanjut terkait pendaftaran akta tersebut. sehingga dalam hal ini dapat ditarik suatu issue sentral bahwa tidak adanya kepastian mengenai porses penyelesaian pendaftaran akta oleh pihak Badan Pertanahan Nasional.

Berdasarkan uraian latar belakang masalah tersebut di atas, maka penulis tertarik untuk mengetahui pihak yang bertanggung jawab terkait masalah pendaftaran akta tersebut. Oleh karena itu untuk

mendalami kasus tersebut penulis mengangkat tema judul “**Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional Terhadap Pendaftaran Akta Yang Dibuat Oleh PPAT**”.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap Akta yang didaftarkan oleh PPAT ?
2. Apakah yang menjadi Faktor penghambat dalam penerapan kebijakan Badan Pertanahan Nasional ?
3. Bagaimana hubungan PPAT dan Badan Pertanahan Nasional, terkait peranannya dalam penyelesaian masalah-masalah terkait pendaftaran akta?

C. Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui dan menjelaskan Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap Akta yang didaftarkan oleh PPAT.
2. Untuk mengetahui dan menjelaskan Faktor penghambat dalam penerapan kebijakan Badan Pertanahan Nasional.
3. Untuk mengetahui dan menjelaskan hubungan PPAT dan Badan Pertanahan Nasional, terkait peranannya dalam penyelesaian masalah-masalah terkait pendaftaran akta.

D. Kegunaan Penelitian

1. Dari segi teoretis

Dapat dijadikan sebagai bahan kajian Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai referensi bagi yang ingin menulis mengenai Pendaftaran Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2. Dari segi praktis

Diharapkan dapat menjadi masukan yang berguna bagi pihak yang berkompeten dalam pengambilan kebijakan dalam bidang pertanahan, khususnya bagi Badan Pertanahan Nasional.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

A. Tinjauan Umum tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Landasan hukum terhadap eksistensi atau keberadaan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berlaku saat ini adalah Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang sebelumnya diatur dalam Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 10 Tahun 1961 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksudkan dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah serta hak dan kewajibannya.

Adapun pengertian dari Pejabat Pembuat Akta yang dimuat dalam beberapa peraturan perundang-undangan, yaitu:²

- a. Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 Tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

² Urip Santoso, *Pendaftaran dan Peralihan Hak atas Tanah*, Kencana, Jakarta, 2010, hal 325

- b. Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 Tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai Atas Tanah bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta tanah.
- c. Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan membuat akta-akta tanah tertentu.
- d. Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah 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.
- e. Pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak-hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

2. Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Tugas Pokok PPAT yaitu 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. Perbuatan Hukum yang dimaksud adalah:³

- a. Jual beli
- b. Tukar Menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreng)
- e. Pembagian Hak Bersama
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik
- g. Pemberian Hak Tanggungan
- h. Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan

Dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam

³ Ali Achmad Chomzah, Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid 2, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hal 69

Pasal 2 seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya.

Dalam melaksanakan tugas pokok PPAT, maka berdasarkan Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT diberi kewenangan membuat Akta Otentik atas delapan macam perbuatan hukum sebagaimana dalam Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang terdiri dari Jual beli, Tukar Menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreng), Pembagian Hak Bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.⁴

Kewenangan PPAT membuat akta otentik hanya sebatas pada hal-hal mengenai benda-benda tetap yang berupa Hak Atas Tanah dan Hak Milik atas Satuan Rumah Susun. Dan Terkait Kewenangan PPAT juga untuk membuat akta didasarkan pada kenyataan dimana tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun tersebut berada, bukan dalam hal dimana para penghadap (penjual

⁴ Mustofa, *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta, 2010, hal 2

dan pembeli) dapat berkumpul, atau dimana pemegang hak atau domisili calon penerima hak berada.⁵

Kewenangan PPAT lainnya yaitu terkait kewenangannya dalam menjalankan tugasnya di luar daerah kerjanya sebagai PPAT, dalam arti bahwa dalam pelaksanaan tugas dan kewenangan PPAT dikenal adanya perluasan daerah kerja namun hanya terbatas untuk pembuatan tiga macam akta yaitu untuk pembuatan akta tukar menukar, Pemasukan dalam Perusahaan (*Inbreng*), Pembagian Hak Bersama (APHB). Hal tersebut berdasarkan Pasal 4 (2) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa “Akta tukar menukar, akta pemasukan ke dalam perusahaan, dan akta pembagian hak bersama mengenai beberapa hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang tidak semuanya terletak di dalam daerah kerja seorang PPAT dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta.”⁶

Adapun contoh pelaksanaan sebagaimana kewenangan terkait perluasan daerah kerja PPAT yang hanya terbatas pada untuk pembuatan tiga macam akta yaitu untuk pembuatan akta

⁵ Ibid, hal 4

⁶ Ibid, hal 5

tukar menukar, Pemasukan dalam Perusahaan (*Inbreng*),
Pembagian Hak Bersama (APHB), yaitu:

- a. Untuk pembuatan Akta tukar menukar atas sebidang tanah yang berada di Kabupaten Klaten dengan sebidang tanah yang berada di kabupaten Semarang, maka PPAT yang berwenang membuat akta tukar menukar tersebut adalah salah satu dari PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Klaten atau PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Semarang.
- b. Untuk pembuatan Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (*Inbreng*) dimana hak atas tanah yang akan diinbrengkan ada 3 (tiga) bidang tanah yaitu terletak di Kota Semarang, Kota Yogyakarta dan Kabupaten Klaten, maka PPAT yang boleh membuatkan Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan hanyalah salah satu dari PPAT yang daerah kerjanya di Kota Semarang, atau PPAT yang daerah kerjanya Kota Yogyakarta atau PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Klaten.
- c. Untuk pembuatan APhB atas 3 (tiga) bidang hak atas tanah yang masing-masing terletak di Kabupaten Maros, Kabupaten Bantul dan Kota Bandung, maka PPAT yang boleh membuatkan Akta APhB tersebut hanyalah salah satu dari PPAT yang daerah kerjanya Kabupaten Maros atau PPAT

yang daerah kerjanya Kabupaten Bantul atau PPAT yang daerah kerjanya Kota Bandung.⁷

3. Jenis Pejabat Pembuatan Akta Tanah

Menurut ketentuan pasal 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, ada 3 jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu:

- a. 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. PPAT yang dimaksud berdasarkan ayat ini adalah lulusan program pendidikan spesialis Notaris (Magister Kenotariatan) atau lulusan pendidikan tinggi khusus PPAT.
- b. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Contohnya Camat atau Kepala Desa.
- c. PPAT Khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau

⁷ Ibid, hal 6

tugas Pemerintah tertentu. Contohnya Kepala Kantor Pertanahan.

Adapun Perbedaan antara PPAT, PPAT Sementara, dan PPAT Khusus, yaitu sebagai berikut:

- a. PPAT diangkat oleh Menteri, sedangkan PPAT Sementara dan PPAT Khusus ditunjuk oleh Menteri (Agraria).
- b. Yang diangkat menjadi PPAT adalah orang perseorangan yang memenuhi syarat yang ditentukan oleh pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, sedangkan yang ditunjuk sebagai PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah dan PPAT Khusus adalah Pejabat dari BPN RI.
- c. PPAT dan PPAT Sementara dalam menjalankan tugas dan kewenangannya diijinkan untuk menerima honorarium yaitu setinggi-tingginya adalah 1% dari harga transaksi yang tercantum dalam akta, sedangkan PPAT Khusus tidak memungut biaya dalam menjalankan tugasnya.⁸

⁸ Ibid, hal 11

4. Pengangkatan dan Pemberhentian Pejabat Pembuat Akta Tanah

Dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa Syarat untuk dapat diangkat menjadi PPAT adalah :

- a. berkewarganegaraan Indonesia;
- b. berusia sekurang-kurangnya 30 (tiga puluh) tahun;
- c. berkelakuan baik yang dinyatakan dengan surat keterangan yang dibuat oleh Instansi Kepolisian setempat;
- d. belum pernah dihukum penjara karena melakukan kejahatan berdasarkan putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap;
- e. sehat jasmani dan rohani;
- f. lulusan program pendidikan spesialis notariat atau program pendidikan khusus PPAT yang diselenggarakan oleh lembaga pendidikan tinggi;
- g. lulus ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional.

Mengenai Pemberhentian PPAT diatur dalam pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa:

1. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena :
 - a. permintaan sendiri;

- b. tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan Menteri atau pejabat yang ditunjuk;
 - c. melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - d. diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI;
2. PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena :
- a. melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
 - b. dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.
3. Pemberhentian PPAT karena alasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan ayat (2) dilakukan setelah PPAT yang bersangkutan diberi kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri kepada Menteri.

4. PPAT yang berhenti atas permintaan sendiri dapat diangkat kembali menjadi PPAT untuk daerah kerja lain daripada daerah kerjanya semula, apabila formasi PPAT untuk daerah kerja tersebut belum penuh.

5. Hak dan Kewajiban serta Larangan Pejabat Pembuatan Akta Tanah

Adapun Hak dari Pejabat Pembuat Akta Tanah terdiri dari:

- a. Dalam menjalankan Jabatannya PPAT berhak untuk mendapatkan honor setinggi-tingginya adalah 1% dari harga transaksi yang tercantum di dalam akta, namun PPAT wajib pula memberikan jasa secara cuma-cuma kepada anggota masyarakat yang tidak mampu.
- b. Bilamana ada keperluan yang menyebabkan PPAT tidak dapat menjalankan tugasnya untuk beberapa saat maka ia berhak untuk mengambil cuti.
- c. Berdasarkan pasal 31 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, PPAT yang menjalankan cuti dapat mengusulkan untuk pengangkatan PPAT Pengganti yang harus memenuhi syarat bahwa ia adalah seorang sarjana hukum dan sudah bekerja di kantor PPAT yang digantikannya selama paling sedikit 2 Tahun, namun Peraturan Kepala BPN RI Nomor 1 Tahun 2006

menambahkan syarat untuk pengajuan sebagai PPAT Pengganti, yaitu:

- Harus berumur 30 tahun atau lebih.
 - Belum berumur 65 Tahun pada saat berakhirnya masa jabatan PPAT Pengganti.
 - Belum ada PPAT lainnya yang diangkat
- d. PPAT berhak untuk memperoleh informasi serta perkembangan peraturan pertanahan.
- e. PPAT berhak untuk memperoleh kesempatan untuk mengajukan pembelaan diri sebelum ditetapkannya keputusan pemberhentian sebagai PPAT.
- f. PPAT boleh merangkap jabatan sebagai Notaris, konsultan dan penasehat hukum.
- g. PPAT berhak untuk menolak membuat akta bila tanahnya sudah bersertipikat namun pemilik sertipikat tidak mau menunjukkan dan menyerahkannya kepada PPAT atau oleh pemilik diserahkan sertipikatnya namun ternyata sertipikat tersebut tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.⁹

Adapun Kewajiban dari Pejabat Pembuat Akta Tanah , secara administrasi, PPAT memiliki kewajiban untuk menyimpan dan memelihara protokol PPAT yang terdiri dari Daftar Akta, Akta

⁹ Ibid, hal 14

Asli, Warkah Pendukung Akta, Arsip Laporan, Agenda dan surat-surat lainnya. Di samping kewajiban administrasi tersebut, PPAT juga mempunyai kewajiban-kewajiban lainnya, antara lain:

- a. Menyampaikan setiap akta yang dibuatnya (kecuali Akta Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan) kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar dalam waktu paling lama 7 (tujuh) hari sejak akta itu dibuat.
- b. Menyampaikan pemberitahuan tertulis kepada para pihak mengenai telah disampaikannya akta ke Kantor Pertanahan.
- c. Menyampaikan laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor wilayah BPN dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak paling lambat tanggal 10 bulan berikutnya (dahulu juga kepada Kepala Kantor Pelayanan PBB). Mengenai laporan bulanan ini harus dibuat berdasarkan surat keputusan bersama antara Menteri Negara Agraria/Kepala BPN dan Dir Jend. Pajak Nomor: SKB-2 Tahun 1998 KEP-179/PJ/1998 yang ditetapkan dan mulai berlaku sejak tanggal 27 Agustus 1998.
- d. Dalam hal ditunjuk oleh Kepala Kantor Pertanahan atau Kepala Kantor Wilayah BPN RI, PPAT wajib

menerima protokol dari PPAT yang berhenti menjadi PPAT.

- e. Memasang papan nama PPAT.
- f. Menurunkan Papan nama PPAT pada hari yang bersangkutan berhenti dari Jabatan PPAT.¹⁰

Adapun Larangan bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu terdiri dari:

- a. PPAT dilarang membuat Akta, apabila PPAT sendiri, suami atau istrinya, keluarganya sedarah atau semenda dalam garis lurus tanpa pembatasan derajat dan dalam garis kesamping sampai derajat dua, menjadi pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan baik dengan cara bertindak sendiri maupun melalui kuasa atau menjadi kuasa dari pihak lain.
- b. Merangkap jabatan atau profesi sebagai Pengacara atau Advokat, pegawai negeri atau pegawai BUMN/BUMD.
- c. Lain-lain jabatan yang dilarang oleh peraturan perundang-undangan.¹¹

¹⁰ Ibid, hal 15

¹¹ Ibid, hal 13

B. Tinjauan Umum tentang Badan Pertanahan Nasional

1. Sejarah terbentuknya Badan Pertanahan Nasional

Sejarah terbentuknya Badan Pertanahan Nasional meliputi banyak tahapan dalam proses terbentuknya, adapun gambaran sejarah terbentuknya Badan Pertanahan Nasional sebagai berikut:¹²

a. Masa Kolonial Belanda – Jepang

Sejak berlakunya Agrarische Wet tahun 1870, pemerintah kolonial Belanda mengeluarkan ordonansi Staatblad 1823 Nomor 164 yang menyebutkan bahwa penyelenggaraan kadasteral diserahkan kepada lembaga yang diberi nama Kadasteral Dient. Ketika masa penjajahan Belanda digantikan oleh Jepang pada tahun 1942, tidak diadakan perombakan besar atas Peraturan Pertanahan. Kadaster Dient, misalnya masih tetap berada di bawah Departemen Kehakiman, hanya namanya diganti menjadi Jawatan Pendaftaran Tanah dan kantornya bernama Kantor Pendaftaran Tanah.

b. Masa Kemerdekaan (1945 – 1960)

Pasca Proklamasi Kemerdekaan, sesuai dengan semangat membentuk Negara baru yang merdeka, pemerintah Indonesia bertekad membenahi dan menyempurnakan pengelolaan pertanahan. Landasan Hukum pertanahan yang masih menggunakan produk hukum dari pemerintah Belanda mulai

¹² Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, *Tanah Untuk Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat*, 2010

diganti, dan melalui Departemen Dalam Negeri pemerintah mempersiapkan landasan hukum pertanahan sesuai dengan UUD 1945.

Pada tahun 1948, berdasarkan penetapan Presiden Nomor 16 Tahun 1948. Pemerintah membentuk panitia Agraria Yogyakarta. Tiga tahun kemudian terbit keputusan Presiden Nomor 36 Tahun 1951, yang membentuk Panitia Agraria Jakarta, sekaligus membubarkan panitia Agraria Yogyakarta. Pembentukan kedua panitia tersebut dimaksudkan untuk mempersiapkan lahirnya unifikasi hukum pertanahan yang sesuai dengan keberibadian Indonesia. Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 55 Tahun 1955, pemerintah membentuk Kementrian Agraria yang berdiri sendiri dan terpisahkan dari Departemen Dalam Negeri. Pada Tahun 1956, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 1 Tahun 1956 dibentuk Panitia Negara Urusan Agraria Yogyakarta yang sekaligus membubarkan panitia Agraria Jakarta. Tugas Panitia Negara Urusan Agraria ini mempersiapkan proses penyusunan Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Pada 1 Juli 1957, Panitia Negara Urusan Agraria selesai menyusun rancangan UUPA. Pada saat yang sama, berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 190 Tahun 1957, Jawatan Pendaftaran Tanah yang semula berada di Kementrian

Kehakiman dialihkan ke Kementrian Agraria. Tahun 1958 berdasarkan Keputusan Presiden RI Nomor 97 Tahun 1958, Panitia Negara Urusan Agraria dibubarkan, Selanjutnya pada 24 April 1958, Rancangan Undang-Undang Agraria Nasional di ajukan ke Dewan Perwakilan Rakyat.

c. Lahirnya UUPA dan sesudahnya (1960-1965)

Titik tolak reformasi hukum pertanahan nasional terjadi pada 24 September 1960. Pada hari itu rancangan UUPA disetujui dan disahkan menjadi Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria. Dengan berlakunya UUPA tersebut, untuk pertama kalinya pengaturan tanah di Indonesia menggunakan produk hukum Nasional yang bersumber dari hukum adat. Dengan ini pula Agrarishe Wet dinyatakan dicabut dan tidak berlaku. Tahun 1960 menandai berakhirnya dualism hukum agrarian di Indonesia. Pada Tahun 1964, melalui Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1964, ditetapkan tugas, susunan, dan pimpinan Departemen Agraria. Peraturan tersebut nantinya disempurnakan dengan Peraturan Menteri Agraria Nomor 1 Tahun 1965 yang mengurai tugas Departemen Agraria serta menambahkan Direktorat Transmigrasi dan Kehutanan ke dalam Organisasi.

d. Orde Baru (1965-1988)

Pada tahun 1965, Departemen Agraria kembali diciutkan secara kelembagaan menjadi Direktorat Jenderal. Hanya saja, cakupannya ditambah dengan direktorat bidang transmigrasi sehingga namanya menjadi Direktorat Jenderal Agraria dan Transmigrasi, di bawah Departemen dalam Negeri. Penciutan dilakukan oleh pemerintah Orde Baru dengan alasan efisiensi dan penyederhanaan organisasi. Masih di tahun yang sama terjadi perubahan organisasi yang mendasar. Direktorat Jenderal Agraria tetap menjadi salah satu bagian dari Departemen Dalam Negeri dan berstatus Direktorat Jenderal, sedangkan permasalahan transmigrasi ditrik ke dalam Departemen Veteran, Transmigrasi, dan Koperasi. Pada tahun 1972, Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 145 Tahun 1969 dicabut dan diganti dengan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 88 Tahun 1972, yang menyebutkan penyatuan instansi Agraria di daerah. Di tingkat provinsi, di bentuk Kantor Direktorat Agraria Provinsi sedangkan di tingkat Kabupaten/kota dibentuk kantor sub Direktorat Agraria Kabupaten/Kotamadya.

e. Berdirinya BPN dan sesudahnya (1988-1993)

Tahun 1988 merupakan tonggak bersejarah karena saat itu terbit keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tentang Badan Pertanahan Nasional. Sejalan dengan meningkatkan

pembangunan nasional yang menjadi tema sentral proyek ekonomi politik Orde Baru, kebutuhan akan tanah juga makin meningkat. Persoalan yang dihadapi Direktorat Jenderal Agraria bertambah berat dan rumit. Untuk mengatasi hal tersebut, status Direktorat Jenderal Agraria ditingkatkan menjadi Lembaga Pemerintah Non Departemen dengan nama Badan Pertanahan Nasional. Dengan lahirnya Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988 tersebut, badan Pertanahan Nasional bertanggung jawab langsung kepada Presiden.

f. Periode 1993-1998

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 96 Tahun 1993, tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap oleh Menteri Negara Agraria. Kedua lembaga tersebut dipimpin oleh satu orang sebagai Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dalam pelaksanaan tugasnya, Kantor Menteri Negara Agraria berkonsentrasi merumuskan kebijakan yang bersifat koordinasi, sedangkan Badan Pertanahan Nasional lebih berkonsentrasi pada hal-hal yang bersifat operasional. Pada Tahun 1994 Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1994, tentang susunan Organisasi dan Tata Kerja Staf Kantor Menteri Negara Agraria.

g. Periode 1999 – 2000

Pada tahun 1999 terbit Keputusan Presiden Nomor 154 Tahun 1999 tentang Perubahan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988. Jabatan Kepala Badan Pertanahan Nasional kini dirangkap Menteri Dalam Negeri. Namun sehari-harinya, untuk membantu tugas Kepala Badan Pertanahan Nasional dibentuklah lembaga Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional.

h. Periode 2000- 2006

Pada periode ini Badan Pertanahan Nasional beberapa kali mengalami perubahan struktur organisasi. Keputusan Presiden Nomor 95 Tahun 2000 mengubah struktur organisasi eselon satu di Badan Pertanahan Nasional. Namun yang lebih mendasar adalah Keputusan Presiden Nomor 16 Tahun 2001 tertanggal 23 Januari 2001 dan Keputusan Presiden Nomor 43 Tahun 2001 tertanggal 27 Maret 2001. Dalam kedua Keputusan Presiden tersebut dinyatakan bahwa Menteri Dalam Negeri tidak lagi merangkap sebagai Kepala badan Pertanahan Nasional, tetapi hanya mengkoordinasikan.

i. Periode 2006 – sekarang

Pada 11 April 2006 terbit Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional yang menguatkan kelembagaan Badan Pertanahan Nasional, di mana tugas yang diemban BPN RI juga menjadi semakin berat

dan semakin luas. BPN RI tidak lagi di bawah koordinasi Menteri, tapi bertanggung jawab kepada Presiden. BPN RI menjadi satu-satunya lembaga yang menangani sengketa, pertanahan. Deputi yang menangani sengketa, konflik, dan perkara pertanahan kemudian dibentuk. Sejak itu, terjadi konsolidasi dan pemekaran di BPN RI yang membuat lembaga ini semakin efektif melaksanakan tugas dan tanggungjawabnya.

2. Visi dan Misi Badan Pertanahan Nasional

Visi dari Badan Pertanahan Nasional yaitu menjadi lembaga yang mampu mewujudkan tanah dan pertanahan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat, serta keadilan dan keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Republik Indonesia.¹³

Misi dari Badan Pertanahan Nasional yaitu terdiri dari :¹⁴

- a. Peningkatan kesejahteraan rakyat, penciptaan sumber-sumber baru kemakmuran rakyat, pengurangan kemiskinan, dan kesenjangan pendapatan, serta pemantapan ketahanan pangan;
- b. Peningkatan tatanan kehidupan bersama yang lebih berkeadilan dan bermartabat dalam kaitannya dengan penguasaan, pemilikan, penggunaan dan pemanfaatan tanah (P4T);

¹³ Ibid, hal 13

¹⁴ Ibid

- c. Perwujudan tatanan kehidupan bersama yang harmonis dengan mengatasi berbagai sengketa, konflik dan perkara pertanahan di seluruh tanah air dan penataan perangkat hukum dan sistem pengelolaan pertanahan sehingga tidak melahirkan sengketa, konflik dan perkara di kemudian hari;
- d. Keberlanjutan sistem kemasyarakatan, kebangsaan dan kenegaraan Indonesia dengan memberikan akses seluas-luasnya pada generasi yang akan datang terhadap tanah sebagai sumber kesejahteraan masyarakat;
- e. Penguatan lembaga pertanahan sesuai dengan jiwa, semangat, prinsip, dan aturan yang tertuang dalam UUPA dan aspirasi rakyat secara luas untuk mencapai tujuan pembangunan bidang pertanahan yaitu mengelola tanah seoptimal mungkin untuk mewujudkan sebesar-besarnya kemakmuran rakyat.

3. Kedudukan dan Kewenangan Badan Pertanahan Nasional

Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia adalah Lembaga Pemerintah Non Departemen yang merupakan instansi vertikal dengan susunan Badan Pertanahan Nasional di tingkat pusat, Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional untuk tingkat provinsi dan Kantor Pertanahan di tingkat Kabupaten/Kota.

Sejumlah kantor perwakilan juga didirikan di kota administrasi dan kecamatan berdasarkan kebutuhan masyarakat yang semakin kompleks dan rumit.

Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 Tentang Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menyebutkan Badan Pertanahan Nasional dipimpin oleh seorang Kepala yang dibantu beberapa Deputi. Tugasnya adalah mengatur penggunaan, penguasaan, dan pemilikan lahan, mengurus hak tanah, pengukuran, dan pendaftaran tanah dan tugas lainnya di bidang pertanahan berdasarkan kebijakan Presiden. Dalam menjalankan tugas tersebut, Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia menyelenggarakan fungsi:¹⁵

- a. Perumusan kebijakan nasional di bidang pertanahan;
- b. Perumusan kebijakan teknis di bidang pertanahan;
- c. Koordinasi kebijakan, perencanaan, dan program di bidang pertanahan;
- d. Pembinaan dan pelayanan administrasi umum di bidang pertanahan;
- e. Penyelenggaraan dan pelaksanaan survei, pengukuran, pemetaan di bidang pertanahan;
- f. Pelaksanaan pendaftaran tanah untuk menjamin kepastian hukum;

¹⁵Ibid, hal 19

- g. Pengaturan dan penetapan hak-hak atas tanah;
- h. Pelaksanaan penatagunaan tanah, reforma agraria dan penataan wilayah-wilayah khusus;
- i. Penyiapan administrasi atas tanah yang dikuasai dan/atau dimiliki Negara/daerah bekerja sama dengan Departemen Keuangan;
- j. Pengawasan dan pengendalian penguasaan pemilikan tanah;
- k. Kerjasama dengan lembaga-lembaga lainnya;
- l. Penyelenggaraan dan pelaksanaan kebijakan, perencanaan dan program di bidang pertanahan;
- m. Pemberdayaan masyarakat di bidang pertanahan;
- n. Pengkajian dan penanganan masalah, sengketa, perkara dan konflik di bidang pertanahan;
- o. Pengkajian dan pengembangan hukum di bidang pertanahan;
- p. Penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan;
- q. Pendidikan, latihan dan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan;
- r. Pengelolaan data dan informasi di bidang pertanahan;
- s. Pembinaan fungsional lembaga-lembaga yang berkaitan dengan bidang pertanahan;
- t. Pembatalan dan penghentian hubungan hukum antara orang, dan/atau badan hukum dengan tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;

- u. Fungsi lain di bidang pertanahan sesuai peraturan perundang-undangan.

4. Tujuan Terbentuknya Badan Pertanahan Nasional

Adapun Tujuan terbentuknya dari Badan Pertanahan Nasional yaitu terdiri dari :¹⁶

- a. Melanjutkan pengembangan infrastruktur pertanahan secara nasional, regional dan sektoral, yang diperlukan bagi seluruh kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional RI dan Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota di seluruh Indonesia;
- b. Tetap berupaya mewujudkan suatu kondisi yang mampu menstimulasi, mendinamisasi, dan memfasilitasi terselenggaranya survei dan pemetaan tanah secara cepat, modern, dan lengkap serta tetap menjamin akurasi di seluruh wilayah Indonesia khususnya wilayah yang memiliki potensi ekonomi tinggi serta rawan masalah pertanahan;
- c. Melanjutkan percepatan pendaftaran tanah dan penguatan hak atas tanah melalui program legalisasi asset pertanahan dengan biaya yang lebih murah, dengan waktu yang terukur;

¹⁶ Ibid, hal 17

- d. Melanjutkan penataan dan mengendalikan Penguasaan, Pemilikan, Penggunaan, dan Pemanfaatan Tanah dan mengokohkan keadilan di bidang sumber daya agraria, mengurangi kemiskinan, serta membuka lapangan kerja melalui Program Pembaruan Agraria Nasional (Reforma Agraria);
- e. Tetap mengupayakan pengurangan jumlah konflik, sengketa dan perkara pertanahan serta mencegah terciptanya konflik, sengketa dan perkara pertanahan baru;
- f. Meningkatkan akuntabilitas pelaksanaan tugas pada semua unit kerja BPN RI;
- g. Melanjutkan peningkatan mutu pelayanan publik di bidang pertanahan agar lebih berkualitas, terukur, akurat, tepat, transparan dan akuntabel, dengan tetap menjaga kepastian hukum.

5. Peranan Badan Pertanahan Nasional dalam Penanganan Sengketa Pertanahan

Setiap tahun khususnya pada tanggal 24 September bertepatan dengan peringatan ulang tahun Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA), pertanyaan yang selalu berulang biasanya berkisar pada faktor-faktor penyebab masih banyaknya permasalahan tanah yang terjadi dalam berbagai variasi dan

intensitasnya. Jawabannya pun tidak dapat lain kecuali terpulang pada peraturan pelaksanaan UUPA (yang barangkali tersedia tapi tidak relevan lagi atau kurang efektif atau belum tersedia dalam bidang apa saja) dan pada pelaksanaannya yang belum konsisten dan konsekuen karena berbagai kendala.¹⁷

Kebijakan pertanahan nasional yang dirumuskan dalam Pasal 33 ayat (3) Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 didasarkan pada konsepsi bahwa semua tanah adalah tanah bangsa Indonesia sebagai Karunia Tuhan Yang Maha Esa.¹⁸

Dalam dimensi hukum, tanah merupakan benda yang termasuk ke dalam hak-hak sosial manusia yang memerlukan penguatan hukum agar dapat dipertahankan kepada pihak lain. Hal ini dilandasi oleh suatu kesadaran bahwa tanah mempunyai arti yang sangat penting bagi manusia sebagai pribadi maupun masyarakat, bagi pembangunan serta bagi Negara. Berdasarkan pemikiran tersebut penguasaan/pemilikan tanah memerlukan perlindungan agar eksistensi tanah dapat memenuhi fungsinya bagi manusia, pembangunan dan Negara. Dalam rangka keperluan ini hukum memberikan jaminan kepastian hak atas tanah.¹⁹ Jaminan

¹⁷ Maria S.W.Sumardjono, *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Kompas Media Nusantara, Jakarta, 2009, hal 14

¹⁸Ny. Arie Soekanti Hutagalung dan Markus Gunawan, *Kewenangan Pemerintah di bidang Pertanahan*, Raja Grafindo Persada, Jakarta, 2008, hal 57

¹⁹ Rusmadi Murad, *Menyikapi Tabir Masalah Pertanahan*, Mandar Maju, Bandung 2007, hal 60

kepastian hukum hak atas tanah di Indonesia berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (1) dan (2) UUPA, yang menyatakan:

1. Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran di seluruh wilayah republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
2. Pendaftaran tersebut dalam ayat (1) pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, pemetaan, dan pembukuan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Dengan adanya kepastian hukum maka subyek hak dapat melaksanakan isi hak atas tanahnya dengan aman dari gangguan pihak lain. Dengan perkataan lain implikasi dari kepastian hukum sebenarnya untuk menghindari sengketa di bidang pertanahan. Antara kepastian hukum hak atas tanah dengan sengketa pertanahan merupakan dua hal yang antinomi. Namun kondisi ideal tersebut sulit untuk dicapai. Hal ini tergantung dari sistem publikasi pendaftaran tanah yang di anut oleh suatu Negara. Di Indonesia yang menganut sistem publikasi negatif, memungkinkan suatu hak atas tanah dapat dihapus. Dari dua hal antinomi tersebut, Badan Pertanahan Nasional mempunyai peran yang sangat strategis baik

dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum suatu hak atas tanah maupun dalam rangka penanganan sengketa pertanahan.²⁰

C. Tinjauan Umum tentang Catur Tertib Pertanahan

Dalam era pembangunan saat ini, khususnya di bidang pertanahan, maka sasaran pembangunan dibidang pertanahan adalah terwujudnya Catur Tertib Pertanahan yang meliputi:²¹

- a. Tertib Hukum Pertanahan
- b. Tertib Administrasi Pertanahan
- c. Tertib Penggunaan Tanah
- d. Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup

Dengan Tap MPR Nomor IV/MPR/1978, maka Catur Tertib Pertanahan ini merupakan kebijakan bidang pertanahan yang dijadikan landasan, sekaligus sasaran untuk mengadakan penataan memperdalam penataan kembali penggunaan dan pemilikan tanah serta program-program khusus di bidang agraria untuk menunjang usaha meningkatkan kemampuan petani-petani yang tidak bertanah atau mempunyai tanah yang sangat sempit.²² Adapun penjabaran lebih lanjut mengenai Catur Tertib Pertanahan sebagai berikut:²³

²⁰ Rusmadi Murad, *Ibid*, hal 61

²¹ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia) Jilid I*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hal 71

²² *Ibid*

²³ *Ibid*, hal 71-77

1. Tertib Hukum Pertanahan

Adanya penguasaan pemilikan dan penggunaan tanah oleh orang-orang/Badan-badan Hukum yang melanggar ketentuan peraturan Agraria yaitu Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, beserta peraturan pelaksanaannya. Dalam hal ini termasuk:

- a. Instansi pemerintah yang menguasai tanah tanpa dilandasi sesuatu hak, sehingga sering timbul sengketa mengenai penguasaan atas tanah.
- b. Penguasaan pertanian secara melampaui batas yang diperbolehkan atau absentee yakni tanah-tanah di luar Kecamatan.
- c. Penguasaan tanah yang jual beli tanah di luar prosedur yang berlaku.
- d. Penguasaan tanah tanpa hak.

Untuk mewujudkan Tertib Hukum Pertanahan maka diambil langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Mengadakan penyuluhan/penerangan kepada masyarakat mengenai Tertib Hukum Pertanahan guna tercapainya Kepastian Hukum yang meliputi penertiban penguasaan dan pemilikan tanah berdasarkan Peraturan Perundangan Agraria yang berlaku.

- b. Mengenai sanksi hukum atas pelanggaran-pelanggaran yang terjadi.
- c. Melengkapi peraturan perundangan di bidang pertanian.
- d. Meningkatkan pengawasan intern di bidang pelaksanaan tugas keagrariaan.
- e. Mengambil tindakan tegas terhadap oknum yang sengaja melakukan penyelewengan.
- f. Kebersamaan mengadakan Introspeksi.

Dengan demikian, maka akan terwujud Tertib Hukum Pertanahan yang akan menimbulkan Kepastian Hukum Pertanahan dan Hak-hak serta penggunaannya, yang kesemuanya itu akan menciptakan suasana ketentraman dalam masyarakat dan pengayoman masyarakat dari tindakan-tindakan semena-mena serta persegketaan-persengketaan.

2. Tertib Administrasi Pertanahan

Saat ini masih banyak keluhan kesah dari masyarakat terkait tentang hal-hal yang berurusan dengan Aparat Pertanahan, khususnya dalam hal :

- a. Pelayanan urusan yang menyangkut tanah, masih berbelit-belit dan biaya relatif mahal.
- b. Masih terjadi adanya pungutan-pungutan tambahan.
- c. Untuk mewujudkan Tertib Hukum Pertanahan maka diambil langkah-langkah sebagai berikut:

Untuk mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan maka diambil langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Tata cara penyelesaian pemilikan hak atas tanah sampai penerbitan sertifikat harus sederhana dan lancar, serta dengan harga yang relatif murah.
- b. Diusahakan agar setiap pelayanan urusan pertanahan berjalan lebih tertib dan lancar.
- c. Meningkatkan kesadaran hukum dan disiplin dengan cara melakukan pembinaan aparat pertanahan secara terus-menerus dan dengan pemberian penerangan-penerangan secara luas yang menyangkut tugasnya.
- d. Untuk ketertiban dan kelancaran tugas keagrarian diperlukan adanya tertib organisasi dan tertib pelaksanaan tugas, sesuai dengan peraturan perundang-undangan keagrariaan tidak dibenarkan adanya penambahan jalur organisasi dan tatacara yang menyimpang dari ketentuan yang ada.
- e. Dicegah adanya pungutan-pungutan yang tidak berdasar hukum.

Dengan demikian maka yang disebut Tertib Administrasi Pertanahan adalah merupakan keadaan di mana:

- a. Untuk setiap bidang telah tersedia mengenai aspek-aspek ukuran fisik, penguasaan penggunaan, jenis hak dan

kepastian hukumnya yang dikelola dalam sistem informasi pertanahan yang lengkap.

- b. Terdapat mekanisme prosedur, tata kerja pelayanan di bidang pertanahan yang sederhana, cepat dan massal tetapi menjamin kepastian hukum yang dilaksanakan secara tertib dan konsisten.
- c. Penyimpanan warkah-warkah yang berkaitan dengan pemberian hak dan pemanfaatan tanah dilaksanakan secara tertib, beraturan dan terjamin keamanannya.

3. Tertib Penggunaan Tanah

Sampai saat ini masih banyak tanah-tanah yang belum diusahakan/dipergunakan sesuai dengan kemampuan dan peruntukannya, sehingga bertentangan dengan fungsi sosial dari tanah itu sendiri. Untuk mewujudkan Tertib Penggunaan Tanah maka diambil langkah-langkah sebagai berikut:

- a. Perlu ditumbuhkan pengertian akan pentingnya penggunaan tanah sesuai dengan kemampuan dan peruntukan sehingga akan tercapai asas-asas penggunaan tanah, yaitu asas pemanfaatan tanah yang optimal, asas keseimbangan antara berbagai keperluan dan asas kelestarian dalam rangka mewujudkan kesejahteraan rakyat banyak.
- b. Pada tahap sekarang ini, kegiatan penerangan pendekatan persuasif edukatif dengan memberikan contoh-contoh akan

sangat besar artinya dalam usaha penambahan dan peningkatan kesadaran pentingnya penggunaan secara berencana.

- c. Perlu ditegaskan bahwa tertib penggunaan tanah itu merupakan sarana untuk meningkatkan daya guna dan hasil guna secara optimal.
- d. Ada beberapa pihak yang menyatakan ketidak tertiban penggunaan tanah disebabkan belum adanya Undang-Undang Tata Guna Tanah.

Dengan demikian maka yang disebut Tertib Penggunaan Tanah adalah merupakan keadaan di mana:

- a. Tanah telah digunakan secara lestari, serasi, dan seimbang. Sesuai dengan potensi guna berbagai kegiatan kehidupan dan pengharapan diperlukan untuk menunjang terwujudnya Tujuan Nasional.
 - b. Penggunaan tanah di daerah perkotaan dapat menciptakan suasana aman, tertib, lancar dan sehat.
 - c. Tidak terdapat pembentukan kepentingan antara sektor dalam peruntukan tanah.
4. Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan hidup

Sekarang ini banyak orang/badan-badan hukum yang mempunyai atau menguasai tanah yang tidak memperhatikan dan melakukan usaha-usaha untuk mencegah kerusakan-

kerusakan dan kehilangan kesuburan tanah, seperti bahaya banjir, tanah longsor, tanah gersang. Pada lain pihak, kepadatan penduduk yang melampaui batas tampung wilayah, telah mendorong untuk mempergunakan tanah, tanpa mengindahkan batas kemampuan keadaan tanah dan faktor lingkungan hidup. Dengan demikian maka unsur-unsur yang berhubungan dengan asas-asas Tata Guna Tanah dan keselamatan hidup sudah benar-benar ditinggalkan guna mengejar kebutuhan hidup yang mendesak dan bersifat sementara.

Untuk mewujudkan Tertib Pemeliharaan dan Lingkungan Hidup maka diambil langkah-langkah yaitu penerapan secara optimal Pasal 15 UUPA yang menyatakan bahwa pembebasan tanah termasuk merubah kesuburan serta mencegah kerusakannya adalah kewajiban tiap-tiap orang/badan-badan hukum atau instansi yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah ini serta mencegah, agar jangan terjadi kerusakan tanah dan lingkungan hidup. Dengan demikian maka yang dimaksud dengan Tertib Pemeliharaan Tanah dan Lingkungan Hidup, adalah keadaan di mana:

- a. Penanganan bidang pertanahan telah dapat menunjang kelestarian hidup.

- b. Pemberian hak atas tanah dan pengarahannya telah dapat menunjang terwujudnya pembangunan yang berkelanjutan dan bernuansa lingkungan.
- c. Semua pihak yang mempunyai hubungan hukum dengan tanah melaksanakan kewajiban sehubungan dengan pemeliharaan tanah tersebut.

D. Ketentuan Pendaftaran Akta

Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan dalam Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertifikat hak atas tanah.

Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan telah diuraikan mengenai jangka waktu proses penyelesaian Akta di Kantor Pertanahan, yaitu untuk:

1. Akta Jual Beli jangka waktu penyelesaiannya yakni 5 hari.

2. Akta Tukar Menukar jangka waktu penyelesaiannya yakni 5 hari.
3. Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreng) jangka waktu penyelesaiannya yakni 5 hari,
4. Akta Pembagian Hak Bersama jangka waktu penyelesaiannya yakni 5 hari.
5. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik jangka waktu penyelesaiannya yakni 38 hari.
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan jangka waktu penyelesaiannya yakni 7 hari.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan sebagaimana dalam Lampiran 2 (dua) pada bagian ke 2 (dua) mengenai Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, angka 11 (sebelas) huruf (a) mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan bahwa jangka waktu yang diperlukan pihak kantor pertanahan untuk menyelesaikan berkas yang telah di serahkan oleh PPAT terkait pendaftaran Hak Tanggungan oleh pihak pertanahan hanya membutuhkan waktu 7 (tujuh) hari.

Dalam Lampiran 2 (dua) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan pada bagian ke 2 (dua) mengenai Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, angka

11 (sebelas) huruf (a) mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan terkait Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan yaitu:

1. Formulir permohonan (Identitas diri; Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon; Pernyataan tanah tidak sengketa; Pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy identitas pemohon (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Sertipikat asli.
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).
7. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.
8. Fotocopy KTP pemberi Hak Tanggungan (Debitor) atau Akta Pendirian Badan Hukum, penerima Hak Tanggungan (Kreditor) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
9. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila Pemberian Hak Tanggungan melalui Kuasa.

Dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan bahwa Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

1. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
3. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
4. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
5. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;
6. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;

7. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992;

E. Tinjauan Umum Teori Tanggung Jawab

Menurut Hans Kelsen bahwa Ada 2 (dua) unsur dari pengetahuan manusia yaitu bidang *Sein* berhubungan dengan alam serta fakta (yang seluruhnya dikuasai oleh rumus sebab akibat) dan bidang *Sollen* berkaitan dengan kehidupan manusia (yang dikuasai kebebasan dan tanggungjawab), maka dalam bidang *Sollen* menyangkut mengenai kebebasan dan tanggungjawab manusia dalam arti bahwa tiap manusia memiliki kebebasan tapi dalam hidup bersama memikul tanggung jawab menciptakan hidup bersama yang tertib. Olehnya itu Teori pertanggung jawaban menurut Hans Kelsen dirumuskan sebagaimana prinsip tanggungan (*prinzip der zurechnung*) “bila hal ini terjadi, maka seharusnya hal itu terjadi pula”, dengan kata lain jika hukum telah menentukan pola perilaku tertentu, maka tiap orang seharusnya berperilaku sesuai pola yang ditentukan. Singkatnya bahwa orang harus menyesuaikan diri dengan apa yang telah ditentukan. Disinilah letak normatif dari hukum serta Keharusan dan kewajiban mentaati hukum, karena telah di tentukan (secara yuridis formal).²⁴

²⁴ Satjipto Rahardjo, *Teori Hukum Strategi Tertib Manusia Lintas Ruang dan Generasi*, Genta Publishing, Yogyakarta, 2010, hal 126-127.

Dalam Kamus Hukum Black Law Dictionary ada 2 (dua) konsep yang menunjuk kepada pertanggungjawaban menyebutnya dengan istilah *liability* dan *responsibility*. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang antara lain mengandung makna suatu kondisi tunduk pada kewajiban secara faktual seperti kerugian, ancaman, biaya, beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Istilah *responsibility* yaitu hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan serta kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang diperselisihkan.²⁵

Pertanggung jawaban pejabat menurut Kranenburg dan Vegtig ada 2 (dua) teori yang melandasinya yakni:²⁶

1. Teori *Fautes Personelles*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan kepada pejabat yang karena tindakannya itu telah menimbulkan kerugian. Dalam teori ini beban tanggungjawab ditujukan kepada manusia selaku pribadi.
2. Teori *Fautes de Services*, yaitu teori yang menyatakan bahwa kerugian terhadap pihak ketiga dibebankan pada instansi dari

²⁵ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal 335

²⁶ Ibid, hal 338

pejabat yang bersangkutan. Menurut teori ini tanggungjawab dibebankan kepada jabatan dalam penerapannya.

Berikut dijelaskan bentuk pertanggungjawaban yaitu:²⁷

1. Pertanggung jawaban hukum; merupakan konsep yang terkait dengan teori kewajiban hukum (*liability*). Seseorang secara hukum dikatakan bertanggung jawab untuk suatu perbuatan tertentu adalah bahwa dia dapat dikenakan suatu sanksi dalam suatu perbuatan yang berlawanan. Normalnya dalam kasus sanksi dikenakan karena perbuatannya sendiri yang membuat orang tersebut harus bertanggung jawab.
2. Pertanggung jawaban administrasi; ada 3 (tiga) konsep menyangkut tanggung jawab administrasi terhadap publik yaitu:
 - a. Akuntabilitas adalah kewajiban memberikan pertanggungjawaban atau menjawab dan menerangkan kinerja dan tindakan seseorang/badan hukum/pimpinan suatu organisasi kepada pihak yang memiliki hak atau kewenangan untuk meminta pertanggungjawaban;
 - b. Responsibilitas adalah konsep yang berkenan dengan standar professional dan kompetensi teknik

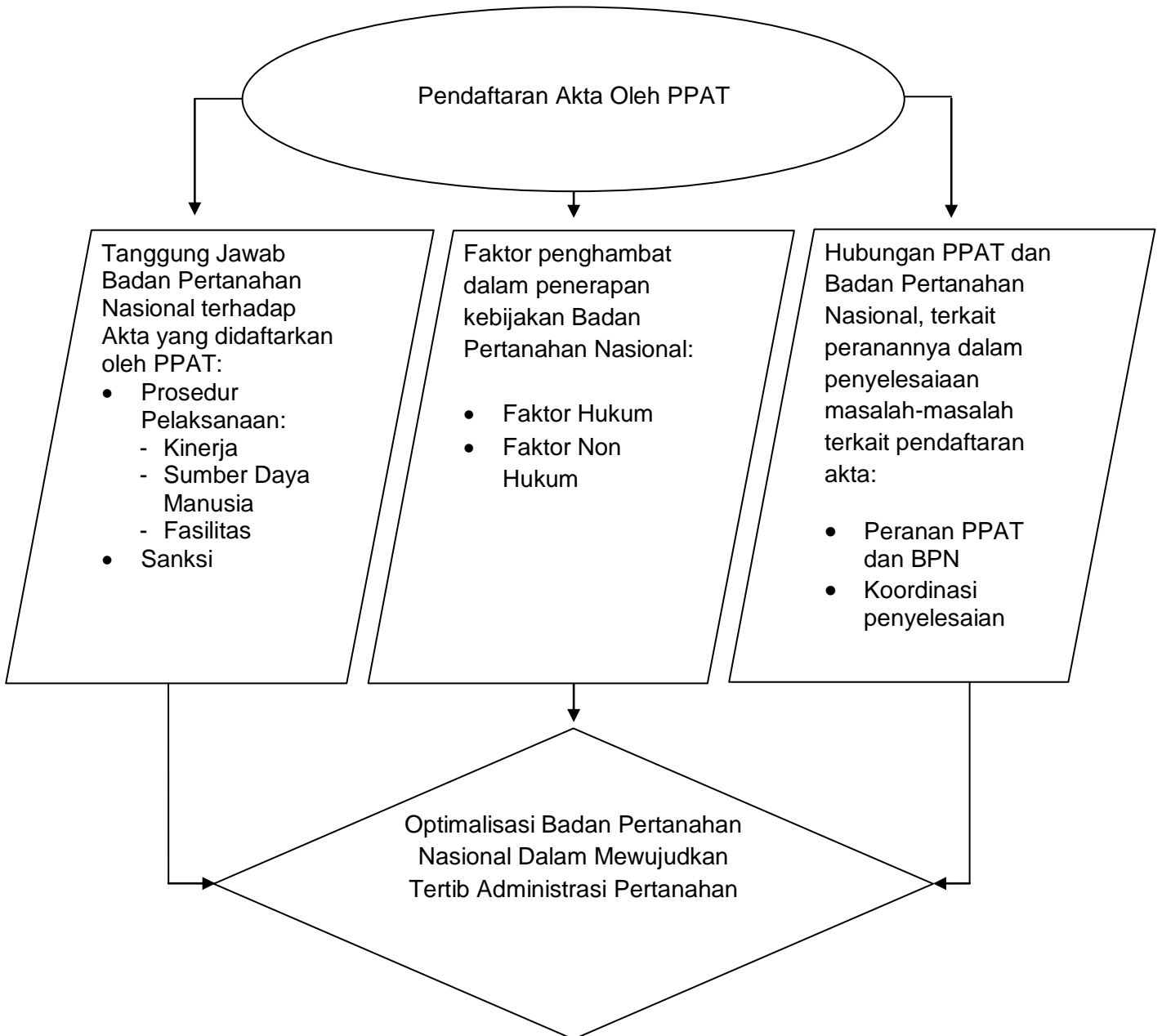
²⁷ Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Syafaat, *Pengantar Hukum Tata Negara*, 2006, Penerbit Konstitusi Press, Jakarta, hal 65

yang dimiliki administrator dalam menjalankan tugasnya;

c. Responsivitas adalah pertanggungjawaban dari sisi pelayanan yaitu seberapa jauh masyarakat melihat upaya para administrator menanggapi apa yang menjadi permasalahan, kebutuhan, keluhan dan masalah mereka. Jadi hal ini terkait dengan kepekaan dalam memberikan pelayanan.

3. Pertanggung jawaban Moral; Manusia secara bebas dapat mencari dan menentukan nilai-nilai moral untuk dirinya yang memang menjadi lambang bagi kesempurnaannya. Wujud dari kebebasan ini, memastikan manusia itu bertanggung jawab atas apa saja yang menjadi pilihannya sehingga dapat pula dikatakan bahwa ujung dari sebuah kebebasan adalah ketidak bebasan/keterikatan seseorang terhadap apa yang telah dipilihnya sebagai suatu nilai.

F. Kerangka Pikir



Penjelasan:

Akta yang diterbitkan oleh PPAT harus segera didaftarkan di Kantor Pertanahan setempat paling lama 7 hari setelah akta itu ditandatangani oleh para pihak, 2 (dua) orang saksi, dan PPAT, sebagaimana dalam Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. akan tetapi Kantor Pertanahan juga dapat menolak pendaftaran akta tersebut sebagaimana dalam Pasal 45 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Kepala Kantor Pertanahan menolak untuk melakukan pendaftaran peralihan atau pembebanan hak, jika salah satu syarat di bawah ini tidak dipenuhi:

- a. sertipikat atau surat keterangan tentang keadaan hak atas tanah tidak sesuai lagi dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan;
- b. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) tidak dibuktikan dengan akta PPAT atau kutipan risalah lelang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, kecuali dalam

keadaan tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (2);

- c. dokumen yang diperlukan untuk pendaftaran peralihan atau pembebasan hak yang bersangkutan tidak lengkap;
- d. tidak dipenuhi syarat lain yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan;
- e. tanah yang bersangkutan merupakan obyek sengketa di Pengadilan;
- f. perbuatan hukum yang dibuktikan dengan akta PPAT batal atau dibatalkan oleh putusan Pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap; atau
- g. perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1) dibatalkan oleh para pihak sebelum didaftar oleh Kantor Pertanahan.

Akan tetapi dalam kenyataannya seringkali pihak dari Kantor Pertanahan tidak memberikan kepastian terkait akta yang didaftarkan oleh PPAT, sebagaimana penulis temukan dalam pra penelitian di kantor Notaris dan PPAT, dalam hal ini ada akta yang dibuat oleh PPAT kemudian didaftarkan ke Kantor Pertanahan pada tahun 2011, dan sampai saat ini belum ada kepastian dari pihak Kantor Pertanahan, apakah kemudian akta ditolak permohonan pendaftaran akta yang di buat oleh PPAT tersebut ataukah diterima ataupun sementara dalam proses pendaftaran,

karena mengingat akta tersebut didaftarkan pada tahun 2011 dan sekarang tahun 2013, artinya kurang lebih 2 tahun status dari pendaftaran akta tersebut belum jelas kepastian hukumnya.

Oleh karena itu penelitian ini akan menguraikan, menggambarkan, serta menjelaskan rumusan masalah pertama, Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap Akta yang didaftarkan oleh PPAT, dengan indikator: Prosedur Pelaksanaan (terdiri dari: Kinerja, Sumber Daya Manusia, Fasilitas,) dan sanksi. Rumusan masalah kedua, Faktor penghambat dalam penerapan kebijakan Badan Pertanahan Nasional, dengan indikator Faktor Hukum dan Non Hukum. Rumusan masalah ketiga, Hubungan PPAT dan Badan Pertanahan Nasional, terkait peranannya dalam penyelesaian masalah-masalah terkait pendaftaran akta, dengan indikator: Peranan PPAT dan BPN serta Koordinasi Penyelesaian. Maka para pihak terkait dan stakeholders lainnya mampu memahami serta mengimplementasikan ketiga rumusan masalah tersebut beserta indikatornya dengan baik, sehingga terwujudnya Optimalisasi Badan Pertanahan Nasional dalam mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

G. Definisi Operasional

1. Tanggung Jawab adalah suatu sikap yang menerima dengan baik serta bersedia melaksanakan amanah yang diberikan oleh pihak lain.
2. Pendaftaran Akta adalah Suatu Perbuatan yang dilakukan oleh PPAT dengan mendaftarkan akta serta menyampaikan akta kepada Kantor Pertanahan dengan maksud memperoleh kepastian hukum terhadap akta tersebut.
3. Jual beli adalah Suatu proses peralihan hak kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain melalui PPAT di Kabupaten Wajo dengan cara jual beli untuk selanjutnya diproses pendaftaran aktanya di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.
4. Hak Tanggungan adalah Suatu bentuk pembebanan hak terhadap bidang tanah tertentu yang dijadikan objek jaminan yang segala prosesnya melalui PPAT yang kemudian untuk selanjutnya didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.
5. Tukar Menukar adalah Suatu proses peralihan hak kepemilikan tanah dari satu pihak ke pihak lain melalui PPAT di Kabupaten Wajo dengan cara tukar menukar untuk selanjutnya diproses pendaftaran aktanya di kantor pertanahan Kabupaten Wajo.
6. PHB adalah berupa Akta Pembagian Hak Bersama yang dibuat oleh PPAT yang didalamnya memuat mengenai bagian bidang

tanah dari ahli waris yang selanjutnya diproses lebih lanjut pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.

7. Prosedur Pelaksanaan adalah Proses pelaksanaan pendaftaran akta di Kantor Pertanahan oleh PPAT.
8. Kinerja adalah Tanggungjawab dari pihak Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan pendaftaran akta dalam jangka waktu 7 hari setelah berkas dilengkapi oleh PPAT.
9. Sumber Daya Manusia adalah Kompetensi atau kemampuan yang dimiliki dari pihak pegawai Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugas dan tanggungjawabnya sebagai pihak yang mengurus kelengkapan administrasi di bidang pertanahan dalam rangka mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.
10. Fasilitas adalah suatu bentuk pelayanan yang diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan kepada masyarakat dengan segala sarana dan prasarana yang ada dalam bidang pertanahan.
11. Sanksi adalah suatu bentuk hukuman yang berupa teguran, denda ataupun kurungan penjara sebagai bentuk tindak lanjut akibat adanya suatu pelanggaran Pendaftaran Akta di Kantor Pertanahan.
12. Faktor Hukum adalah Hal-hal yang mempengaruhi proses pendaftaran akta dilihat dari aspek hukum yang berlaku.
13. Faktor Non Hukum adalah Hal-hal yang mempengaruhi proses pendaftaran akta dilihat dari keadaan sekitarnya diluar dari aspek hukum terkait pendaftaran akta.

14. Peranan PPAT dan BPN adalah Peranan dalam proses pendaftaran akta beserta peranan penting keduanya ketika terjadi suatu permasalahan terkait pendaftaran akta di Kantor Pertanahan.
15. Koordinasi Penyelesaian adalah Hubungan antara PPAT dan BPN dalam menyelesaikan masalah-masalah yang dihadapi terkait pendaftaran akta.
16. Optimalisasi Badan Pertanahan Nasional adalah perwujudan bentuk profesionalisme kerja dalam menjalankan fungsi-fungsi jabatan pihak dari Badan Pertanahan Nasional dalam rangka mewujudkan Tertib Administrasi Pertanahan.

BAB III

METODE PENELITIAN

A. Tipe Penelitian

Penelitian ini berbentuk penelitian *sosio yuridis*, selain mengkaji hukum secara teoretik dan normatif yang lazim dikenal dengan *law in books*, juga akan mengkaji hukum dalam pelaksanaannya (*law in action*). Kesesuaian antara hukum dalam perspektif normatif dan hukum dalam perspektif empiris merupakan sebuah tuntutan realitas untuk mengefektifkan hukum dalam kehidupan.

B. Lokasi Penelitian

Lokasi Penelitian dilakukan di Kabupaten Wajo karena Kabupaten Wajo cukup representatif untuk penelitian ini, dengan pertimbangan bahwa berdasarkan prapenelitian dari penulis, ditemukan adanya pelayanan di bidang pertanahan yang tidak optimal yang berimplikasi terhadap ketidakpastian hukum terkait pendaftaran akta oleh PPAT dan kasus tersebut terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.

C. Populasi dan Sampel

Populasi dalam penelitian ini adalah:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo
2. Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Wajo

3. Masyarakat di Kabupaten Wajo

Sampel dalam penelitian ini adalah:

1. Pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo. Sebanyak 6 (enam) Orang yaitu Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo; Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan; Kepala Seksi Hak atas tanah dan Pendaftaran Tanah; Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan; Kepala Sub. Seksi Penetapan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo; dan Kepala Sub. Seksi Peralihan, pembebanan Hak, dan PPAT.
2. Pada Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Wajo. Sebanyak 5 (lima) Orang Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu Andi Hasnah Beddu, S.H.; Muhammad Asfi Ahyani, S.H.; Chandra Setiawan, S.H.; Andi Yuliani Yunus, S.H., M.Kn; Arni Lukman Kuwendra, S.H., M.Kn;
3. Masyarakat di Kabupaten Wajo. Sebanyak 10 (sepuluh) Orang yaitu Andi Baso Supriadi; H.Ambo Sallo; Muhammad Ridwan; H. Koro Ranreng; H. Adri Gani; Firman,S.Sos; Nyonya Faikawati; Nyonya Irmayana; Nyonya Liliyanti; Martina.

D. Jenis dan Sumber data

Jenis dan sumber data yang digunakan sebagai dasar untuk menunjang hasil penelitian ini:

1. Bahan Hukum Primer, terdiri dari perundang-undangan, serta yang terkait dengan pokok masalah dalam penelitian ini dan juga data

yang diperoleh secara langsung dari sumber pertama (*responden*) dengan cara wawancara.

2. Bahan Hukum Sekunder, berupa bahan atau materi yang menjelaskan tentang Pendaftaran Akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang meliputi literatur, karya-karya ilmiah yang ditulis para pakar hukum, makalah-makalah dalam seminar, lokakarya, serta tulisan-tulisan lepas yang dimuat dalam situs-situs internet yang mengkaji dan membahas materi yang terkait dengan objek dan masalah dalam penelitian ini.
3. Bahan Hukum Tertier, berupa petunjuk maupun penjelasan terhadap istilah yang dimaksud dalam bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder dalam bentuk kamus hukum dan kamus umum lainnya.

E. Teknik Pengumpulan Data

Pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

1. Wawancara dengan mendatangi *responden* dengan melakukan tanya jawab langsung, tipe pertanyaan teratur dan terstruktur.
2. Dokumentasi untuk mengumpulkan data-data yang berkaitan dengan penelitian ini.

F. Analisis Data

Data yang diperoleh baik data primer maupun data sekunder dianalisis secara deduksi logis (*sylogisme*) yaitu suatu analisis yang

ditujukan terhadap data sesuai dengan landasan teori untuk memahami sifat-sifat fakta atau gejala yang benar-benar berlaku baik yang positif maupun normatif, kemudian disajikan secara deskriptif yaitu menguraikan, menggambarkan, dan menjelaskan sesuai dengan permasalahan yang erat kaitannya dengan penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Tanggung Jawab Badan Pertanahan Nasional terhadap Akta yang didaftarkan oleh PPAT

Dalam Lampiran 2 (dua) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan pada bagian ke 2 (dua) mengenai Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, angka 11 (sebelas) huruf (a) mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan terkait Persyaratan Pendaftaran Hak Tanggungan yaitu:

1. Formulir permohonan (Identitas diri; Luas, letak dan penggunaan tanah yang dimohon; Pernyataan tanah tidak sengketa; Pernyataan tanah dikuasai secara fisik).
2. Surat Kuasa apabila dikuasakan.
3. Fotocopy identitas pemohon (Kartu Tanda Penduduk, Kartu Keluarga) dan kuasa apabila dikuasakan, yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
4. Fotocopy Akta Pendirian dan Pengesahan Badan Hukum yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket, bagi badan hukum.
5. Sertipikat asli.
6. Akta Pemberian Hak Tanggungan (APHT).

7. Salinan APHT yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor untuk pembuatan sertipikat Hak Tanggungan.
8. Fotocopy KTP pemberi Hak Tanggungan (Debitor) atau Akta Pendirian Badan Hukum, penerima Hak Tanggungan (Kreditor) dan/atau kuasanya yang telah dicocokkan dengan aslinya oleh petugas loket.
9. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) apabila Pemberian Hak Tanggungan melalui Kuasa.

Lebih lanjut menurut Andi Pangerang, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo bahwa Prosedur dalam pendaftaran akta yang dibuat oleh PPAT di Kantor Pertanahan yaitu Pertama-tama diajukan berkas ke loket 1, dan di loket 1 pihak yang ingin melakukan proses pendaftaran melakukan wawancara mengenai kelengkapan berkas, setelah terpenuhi persyaratannya kemudian pihak pemohon atau kuasanya selanjutnya menyerahkan permohonan di loket 2 untuk didaftar, implikasi dari pendaftaran tersebut loket 2 memberikan bukti tanda terima berkas kepada pemohon/kuasanya, kemudian loket 2 menyerahkan berkas ke loket 3 dan memberikan penjelasan mengenai biayanya dan segera membayar biaya sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional kemudian

loket 3 mengeluarkan kwitansi pembayaran lalu berkas kemudian diserahkan kepada Kepala Sub Seksi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT.²⁸

Menurut penulis bahwa prosedur yang disampaikan oleh narasumber tersebut menunjukkan suatu tertib administrasi yang sangat baik, namun dalam kenyataannya hal tersebut tidak terjadi di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo, sebagaimana penelitian dari penulis bahwa dalam melakukan segala bentuk kegiatan yang terkait dengan proses pendaftaran di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo tidak melalui loket melainkan melalui pihak-pihak dari pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo secara individu, olehnya itu hal tersebut memicu adanya penetapan biaya yang berbeda-beda dalam proses pengurusan terkait dengan pendaftaran tergantung dari pihak yang menerima berkas pemohon dan jangka waktu diinginkan oleh pemohon terkait batas waktu selesainya proses pendaftaran akta. Hal ini sebagaimana diutarakan Andi Baso Supriadi salah satu masyarakat yang penulis temui di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo bahwa ada pembayaran lebih jika pemohon ingin proses pengurusan dokumen terkait bidang pertanahan cepat selesai dan pembayaran tersebut berbeda-beda tergantung seberapa tinggi jabatan pihak yang

²⁸ Wawancara pada tanggal 14 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

mengurus dokumen dari pemohon. Hal inilah yang terjadi ketika sistem loket tidak diterapkan secara optimal.²⁹

Terkait dengan sistem pelayanan loket, dalam Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2010 tentang Locket Pelayanan Pertanahan dinyatakan bahwa:

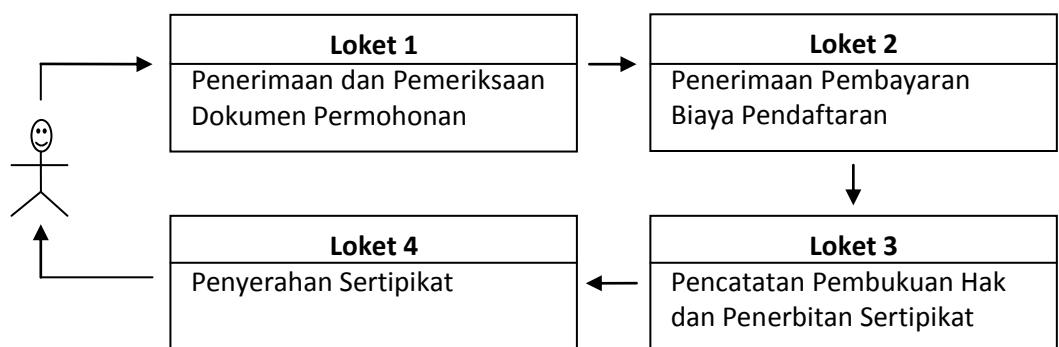
1. Setiap Kantor Pertanahan dan Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional harus dilengkapi dengan loket pelayanan.
2. Locket pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi memberikan pelayanan informasi, pelayanan administrasi, pelayanan pengaduan dan pelayanan keuangan.

Berdasarkan hal tersebut untuk mewujudkan pelayanan administrasi pertanahan yang optimal pelayanan melalui loket seharusnya dioptimalkan agar menghindari praktek-praktek yang tidak mematuhi peraturan yang berlaku yang dilakukan oleh oknum individu dari pegawai Kantor Pertanahan. Adapun prosedur yang berlaku dalam pelayanan loket sebagaimana dalam Lampiran Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan digambarkan prosedur dalam penerapan Sistem Aplikasi Komputerisasi Kantor Pertanahan (KKP) melauai loket yaitu ada 4 tahapan yaitu:

²⁹ Wawancara pada tanggal 16 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

1. Tahapan pertama melalui loket pertama disebut juga loket pelayanan, pada loket ini berlangsung proses penerimaan dan pemeriksaan dokumen permohonan.
2. Tahapan kedua melalui loket kedua disebut juga loket pembayaran, pada loket ini berlangsung proses penerimaan pembayaran biaya pendaftaran.
3. Tahapan ketiga melalui loket ketiga, pada loket ini berlangsung proses pelayanan mengenai pencatatan Pembukuan Hak dan Penerbitan Sertipikat.
4. Tahapan keempat melalui loket ke empat, pada loket ini tempat penyerahan sertipikat yang telah selesai dari Kantor Pertanahan kepada pemohon.

Adapun bagan mengenai loket berdasarkan Peraturan kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan:



Berdasarkan hal tersebut maka sebagaimana berdasar pada Teori Pertanggung jawaban administrasi mengenai *responsivitas* bahwa pertanggung jawaban dari sisi pelayanan yaitu seberapa jauh masyarakat melihat upaya para administrator menanggapi apa yang menjadi permasalahan, kebutuhan, keluhan, dan masalah mereka, hal ini terkait dengan kepekaan dalam memberikan pelayanan, maka untuk mewujudkan tertib administrasi pertanahan, sistem loket harus diaktifkan dalam memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat terkait bidang pertanahan.

Menurut salah satu PPAT di Kabupaten Wajo Andi Hasnah Beddu bahwa PPAT senantiasa mengikuti segala prosedur dari pihak Kantor Pertanahan, termasuk dalam proses penyampaian pendaftaran akta yang saat ini masih melalui pihak-pihak tertentu pada Kantor Pertanahan karena sarana loket di kantor pertanahan Kabupaten Wajo belum optimal. Olehnya itu PPAT kembali memaklumi hal tersebut dan proses penyampaian pendaftaran akta di Kabupaten Wajo dilakukan dengan melakukan koordinasi dengan pihak dari pegawai kantor pertanahan secara individu. Namun kendala lain muncul karena ketika terjadi mutasi pegawai di lingkup kantor pertanahan, pihak yang tadinya mengurus suatu proses pendaftaran akta kemudian dimutasi, olehnya itu berkas kelengkapan yang telah disetor sebelumnya menjadi tidak terurus dan bahkan hilang. Karena pegawai lain tidak

mungkin mengambil alih pengurusan tersebut karena segala biaya telah diterima oleh pengurus sebelumnya yang telah dimutasi.³⁰

Menurut Andi Hasnah Beddu bahwa hal seperti ini pernah dialaminya, yaitu berkas yang telah disampaikan untuk proses pendaftaran pembebanan Hak Tanggungan yang diajukan sejak tanggal 17 Desember 2011 berkas tersebut dimasukkan ke Kantor Pertanahan dan telah diurus oleh salah satu pihak di kantor pertanahan Kabupaten Wajo dan saat ini pihak yang mengurus berkas tersebut telah di mutasi ke daerah lain, dan kenyataannya berkas termasuk sertipikat Hak Guna Bangunan yang telah dimasukkan sampai saat ini belum jelas keberadaannya padahal sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan sebagaimana dalam Lampiran 2 (dua) pada bagian ke 2 (dua) mengenai Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, angka 11 (sebelas) huruf (a) mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan bahwa jangka waktu yang diperlukan pihak kantor pertanahan untuk menyelesaikan berkas yang telah di serahkan oleh PPAT terkait pendaftaran Hak Tanggungan oleh pihak pertanahan hanya membutuhkan waktu 7 (tujuh) hari. Maka berdasarkan peraturan tersebut, paling lama 7 hari proses pembebanan Hak Tanggungan

³⁰ Wawancara pada tanggal 29 April 2013 di Kantor PPAT

telah selesai dengan berimplikasi terbitnya Sertipikat Hak Tanggungan (SHT).

Tabel 1 : Jangka Waktu Penyelesaian Akta Di Kantor Pertanahan Berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan.

No.	Jenis Akta PPAT	Jangka Waktu Penyelesaian
1.	Akta Jual beli	5 hari
2.	Akta Tukar Menukar	5 hari
3.	Akta Hibah	5 hari
4.	Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (Inbreng)	5 hari
5.	Akta Pembagian Hak Bersama	5 hari
6.	Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik	38 hari
7.	Akta Pemberian Hak Tanggungan	7 hari

Sumber: Diolah dari data primer, 2013

Berdasarkan tabel di atas bahwa berdasarkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 Tentang Standar Pelayanan Dan Pengaturan Pertanahan telah diuraikan mengenai jangka waktu proses penyelesaian Akta di Kantor Pertanahan, Olehnya itu pihak dari Kantor Pertanahan harus mematuhi serta mengikuti ketentuan peraturan tersebut dalam menjalankan tugas-tugasnya di bidang pertanahan dalam mrangka mewujudkan tertib administrasi pertanahan.

Dalam mewujudkan prosedur tertib pertanahan yang optimal yang berimplikasi pada terwujudnya catur tertib pertanahan diperlukan

suatu optimalisasi kinerja. Ketika optimalisasi kinerja tidak terwujud maka keberadaan peraturan tersebut terkait penyelesaian pendaftaran akta dalam waktu 7 (tujuh) hari tidak bisa terealisasikan. Optimalisasi kinerja bisa terwujud apabila didukung oleh beberapa faktor seperti kesadaran individu, memegang teguh prinsip tanggung jawab, adanya Sumber Daya Manusia yang memadai, serta adanya fasilitas pelayanan yang lengkap dalam menunjang proses penyelesaian tugas-tugas sebagaimana yang telah ditetapkan.

Pihak yang seharusnya bertanggung jawab di sini adalah pihak dari Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo, karena kesalahan secara jelas terjadi dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo. Dalam arti bahwa ketika PPAT telah memenuhi segala prosedur dalam penyampaian pendaftaran akta yang telah ditetapkan pihak pertanahan sebagaimana mengacu pada peraturan yang berlaku maka selanjutnya kewajiban dari pihak pertanahan untuk menindak lanjuti proses pendaftaran akta tersebut. Tetapi ketika pihak pertanahan melakukan suatu kesalahan yang berimplikasi kepada terlambatnya atau bahkan ketidak jelasan penyelesaian proses pendaftaran akta maka menjadi kewajiban dari pihak Kantor Pertanahan untuk bertanggung jawab atas segala kerugian yang ditimbulkan akibat kesalahan dari pihak Kantor Pertanahan.

Pendapat dari penulis dibenarkan oleh Andi Ilham Mappuji, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan bahwa ketika

berkas dari pemohon yang sebelumnya telah disetor di Kantor Pertanahan dan kemudian keberadaan tidak diketahui, maka terlebih dahulu tentunya dilakukan pencarian terhadap berkas-berkas tersebut, apabila telah dinyatakan hilang maka pihak dari Kantor Pertanahan yang wajib bertanggungjawab atas hilangnya berkas termasuk penggantian sertipikat yang hilang. Adapun bentuk tanggung jawab pihak dari Kantor Pertanahan yaitu berupa melakukan tindakan-tindakan yang dianggap perlu dalam rangka memberikan kepastian dan perlindungan hukum kepada pihak yang dirugikan akibat dari kesalahan pihak Kantor Pertanahan baik berupa penggantian sertipikat pemohon yang hilang maupun kerugian-kerugian lain yang timbul akibat kelalaian dari pihak Kantor Pertanahan.³¹

Lebih lanjut mengenai wawancara penulis dengan H. Adri Gani, pemilik sertipikat yang teridentifikasi telah hilang dalam proses pendaftaran APHT di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo, yang mana sertipikat tersebut menjadi jaminan atas kredit yang diambil di Bank bahwa beliau merasa sangat keberatan dengan kejadian tersebut, dan pihak-pihak yang terkait apakah dari pihak Bank, pihak Notaris/PPAT, ataupun pihak Kantor Pertanahan harus bertanggung jawab apabila sertipikat yang telah dijadikan jaminan kredit di salah satu Bank itu hilang.³²

³¹ Wawancara pada tanggal 14 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

³² Wawancara pada tanggal 1 Juli 2013

Adapun keterangan dari pihak Bank Rakyat Indonesia yakni H. Koro Ranreng, Supervisor Penunjang Bisnis (SPB) sebagai pihak Bank yang memberikan kredit kepada debitur yang jaminan sertifikatnya teridentifikasi hilang bahwa terkait hilangnya berkas termasuk sertifikat dalam proses pendaftaran APHT, pihak Bank melimpahkan sepenuhnya tanggungjawab kepada PPAT dalam penyelesaian kasus tersebut,³³ Olehnya itu pihak PPAT agar tetap mendapat kepercayaan baik dari pihak perbankan maupun terhadap masyarakat maka harus berinisiatif mencari jalan terbaik dalam penyelesaian kasus ini. Dalam hal ini tentunya harus berkoordinasi dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.

Mengenai proses penggantian sertifikat menurut salah satu PPAT di Kabupaten Wajo Chandra Setiawan bahwa terlebih dahulu pihak pemohon yang kehilangan berkas melaporkan ke pihak yang berwajib dalam hal ini melapor ke pihak kepolisian bahwa sertifikatnya telah hilang dan selanjutnya akan dibuatkan surat keterangan hilang. Surat keterangan hilang tersebut kemudian di laporkan ke Kantor Pertanahan, kemudian di Kantor Pertanahan pihak yang kehilangan sertifikat disumpah bahwa benar-benar telah kehilangan sertifikat lalu kemudian berita kehilangan di umumkan di koran. Selama 1 (satu) bulan pengumuman itu berlangsung, maka berita kehilangan itu

³³ Wawancara pada tanggal 1 Juli 2013

ditindak lanjuti oleh pihak Kantor Pertanahan untuk melakukan proses penggantian sertipikat.³⁴

Lebih Lanjut menurut Chandra Setiawan bahwa ketika terjadi kehilangan sertipikat akibat kesalahan dari pihak pertanahan, maka sepenuhnya pihak dari Kantor Pertanahanlah yang bertanggung jawab melakukan penggantian. Tetapi ternyata ketika hanya menunggu pihak dari pertanahan untuk bertanggungjawab serta menindaklanjuti proses penggantian tersebut akan menghabiskan waktu yang lama, olehnya itu sebagai orang yang juga pernah mengalami peristiwa yang sama dengan Andi Hasnah Beddu (PPAT) mengenai kehilangan berkas termasuk sertipikat Hak yang telah disetor di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo, dan telah 2 (dua) kali dialaminya, maka agar tidak menghabiskan waktu yang lama maka pihak PPAT melakukan insiatif sendiri dengan mengajukan proses penggantian sertipikat dengan biaya sendiri, dan tentunya sangat merugikan pihak PPAT, yang seharusnya pihak Kantor Pertanahan yang harus bertanggung jawab. Untuk itu PPAT menyarankan agar sistem loket segera dioptimalkan serta sistem administrasi di kantor pertahan harus ditingkatkan efektifitasnya.³⁵

Menurut penulis bahwa terjadinya peristiwa berupa kehilangan berkas yang telah disetor di Kantor Pertanahan, merupakan tanggung jawab pihak Kantor Pertanahan, walaupun dilakukan oleh orang

³⁴ Wawancara pada tanggal 13 Mei 2013 di Kantor PPAT

³⁵ Wawancara pada tanggal 13 Mei 2013 di Kantor PPAT

pribadi staf atau pegawai Kantor Pertanahan. Sebab, seharusnya setiap individu pegawai Kantor Pertanahan yang menjalankan tugasnya selalu terikat dengan tugas pokok institusi Kantor Pertanahan, sehingga segala kesalahan yang dibuat oleh yang bersangkutan menjadi tanggung jawab Kantor Pertanahan. Kepala Pertanahan Kabupaten Wajo yakni dalam hal ini Bustam juga menyatakan bahwa pihak dari Kantor Pertanahan akan bertanggung jawab atas segala kelalaian dari bawahannya, dalam hal ini institusi Kantor Pertanahan bertanggung jawab atas kesalahan administrasi yang terjadi, akan tetapi hal ini tentu harus didukung oleh masyarakat agar melaporkan kepada Kepala Kantor Pertanahan jika ada masalah-masalah yang dihadapi agar dapat dicarikan solusi penyelesaian yang terbaik yang tentunya tidak akan merugikan masyarakat.

Hal ini berkaitan dengan prinsip tanggung jawab yang harus diemban oleh pihak Kantor Pertanahan yang bersangkutan. Hal ini sejalan dengan Teori Tanggung jawab Administrasi yang terdiri tiga unsur yaitu mengenai *Akuntabilitas* bahwa kewajiban memberikan pertanggung jawaban atau menjawab dan menerangkan kinerja dan tindakan seseorang/badan hukum/pimpinan suatu organisasi kepada pihak yang memiliki hak atau kewenangan untuk meminta pertanggungjawaban; *Responsibilitas* bahwa konsep yang berkenaan dengan standar profesional dan kompetensi teknik yang dimiliki administrator dalam menjalankan tugasnya; *Responsivitas* adalah

pertanggungjawaban dari sisi pelayanan yaitu seberapa jauh masyarakat melihat upaya para administrator menanggapi apa yang menjadi permasalahan, kebutuhan, keluhan dan masalah mereka. Jadi hal ini terkait dengan kepekaan dalam memberikan pelayanan.³⁶ Berdasarkan teori Tanggung jawab Administrasi maka pihak pertanahan sebagai instansi yang menaungi segala pengurusan di bidang pertanahan yang harus bertanggung jawab atas kesalahan dari pihak Kantor Pertanahan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.

Pihak Kantor Pertanahan bertanggung jawab atas segala kesalahannya, termasuk di dalamnya kesalahan yang dilakukan oleh staf atau pegawai yang ditugasi untuk itu dalam proses pendaftaran akta yaitu mengenai hilangnya berkas pendaftaran akta dan bukti pemilikan tanah seseorang yang berupa sertipikat. Olehnya itu upaya pertanggung jawaban tersebut dalam rangka memberikan perlindungan dan kepastian hukum kepada pemilik hak, sebagaimana berdasarkan Pasal 3 huruf (a) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa Pendaftaran tanah bertujuan untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan dan dalam Pasal 4 ayat

³⁶ Jimly Asshiddique dan M. Ali Syafaat, *Pengantar Hukum Tata Negara*, 2006, Penerbit Konstitusi Pres, Jakarta, hal 65.

(1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa untuk memberikan kepastian dan perlindungan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a kepada pemegang hak yang bersangkutan diberikan sertipikat hak atas tanah. Oleh karena itu pihak pertanahan harus bertanggungjawab melakukan penggantian sertipikat dari pemilik hak tersebut.

Menurut Andi Pangerang, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo bahwa ketika proses pendaftaran akta terdaftar di Kantor Pertanahan maka ketika ada kesalahan yang terjadi, seperti kehilangan berkas maka itu menjadi tanggungjawab Kantor Pertanahan dan terkait oknum atau person pegawai Kantor Pertanahan yang melakukan kesalahan akan diberikan teguran secara tertulis atau lisan, bahkan hukuman terkait jabatan berupa pemberhentian.³⁷ Lebih lanjut menurut Andi Muhammad Rivai Halim, Kepala Sub. Seksi Peralihan, pembebanan Hak, dan PPAT bahwa terkait langkah konkrit yang pernah dilakukan terhadap oknum pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo yang telah melakukan kelalaian dalam menjalankan jabatannya dibidang pertanahan yaitu berupa mendapatkan teguran lisan dari atasan dengan maksud agar memberikan efekjera, adapun jumlah pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo yang pernah mendapat teguran secara lisan yaitu ada 2 (dua) orang.

³⁷ Wawancara pada tanggal 14 April 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

Menurut H. Ismail, Kepala Seksi Hak atas tanah dan Pendaftaran Tanah bahwa apabila berkas permohonan untuk pendaftaran akta telah lengkap maka pihak dari Kantor Pertanahan segera memproses permohonan tersebut, akan tetapi ketika ada oknum yang melakukan kesalahan terkait pendaftaran akta tersebut maka oknum dari pegawai Kantor Pertanahan tersebut akan diberi sanksi berupa peringatan yang berwujud teguran secara tertulis atau teguran secara lisan.³⁸

Menurut penulis bahwa penjatuhan sanksi kepada oknum-oknum dari pihak di lingkup Kantor Pertanahan yang cenderung tidak mematuhi aturan dalam proses yang terkait dengan pertanahan penting adanya dalam rangka memberikan efek jera kepada mereka. Namun ternyata berdasarkan penelitian, sanksi yang dijatuhkan kepada oknum yang melakukan kesalahan hanya berupa teguran lisan saja atau berupa teguran tertulis, hal ini tentu sama sekali tidak memberikan efek jera terhadap oknum yang melakukan kesalahan-kesalahan dalam proses pendaftaran akta yang tentu merugikan masyarakat. Maka oleh karena itu sebaiknya pihak dari Kantor Pertanahan memberikan sanksi yang lebih berat yang dapat memberikan efek jera misalnya sanksi yang dapat berdampak pada jabatan.

³⁸ Wawancara pada tanggal 14 April 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

Menurut penulis penerapan sanksi tegas terhadap oknum-oknum dari pihak Kantor Pertanahan harus dijalankan dalam rangka memberikan efekjera terhadap mereka yang sering menyalahi aturan hukum yang berlaku terutama dalam bidang pertanahan, salah satu sanksi yang penulis setuju untuk diterapkan yaitu sanksi terhadap jabatannya sebagai pegawai pertanahan baik itu berupa pemberhentian sementara atau pemberhentian tetap.

Hal tersebut sejalan dengan pemikiran dari Arni Lukman Kuwendra, PPAT di Kabupaten Wajo bahwa sanksi harus dijatuhkan bagi oknum pegawai Kantor Pertanahan yang terbukti telah melakukan kesalahan yang merimplikasi pada kerugian bagi masyarakat pada umumnya, tapi kemudian untuk menuju ke arah tertib pertanahan yang lebih baik sebaiknya selain penjatuhan sanksi, yang harus lebih diperhatikan adalah mengupayakan adanya peningkatan kinerja dari pegawai di Kantor Pertanahan.³⁹

Pihak dari pegawai Kantor Pertanahan seharusnya mengikuti apa yang telah disyaratkan berdasarkan peraturan yang berlaku dalam menjalankan peranannya terkait bidang pertanahan, bukan malah menyalahi aturan demi untuk kepentingan pribadi. hal ini sejalan dengan Teori Tanggungjawab yang dalam Kamus Hukum Black Law Dictionary ada 2 (dua) konsep yang menunjuk kepada pertanggungjawaban menyebutnya dengan istilah *liability* dan

³⁹ Wawancara pada tanggal 1 Mei 2013 di Kantor PPAT

responsibility. *Liability* merupakan istilah hukum yang luas yang antara lain mengandung makna suatu kondisi tunduk pada kewajiban secara faktual seperti kerugian, ancaman, biaya, beban, kondisi yang menciptakan tugas untuk melaksanakan undang-undang dengan segera atau pada masa yang akan datang. Istilah *responsibility* yaitu hal yang dapat dipertanggungjawabkan atas suatu kewajiban dan termasuk putusan, keterampilan, kemampuan dan kecakapan serta kewajiban bertanggungjawab atas undang-undang yang diperselisihkan. Berdasarkan teori Tanggungjawab maka pihak pertanahan sebagai instansi yang menaungi segala urusan di bidang pertanahan yang harus bertanggungjawab atas kesalahan dari pihak kantor pertanahan dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat.⁴⁰

Berdasarkan wawancara dengan responden tersebut di atas maka Kantor Pertanahan wajib bertanggungjawab terhadap akta yang didaftarkan oleh PPAT di Kantor Pertanahan yang telah memenuhi segala persyaratan kelengkapan berkas untuk penyampaian pendaftaran akta yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan serta tidak melanggar ketentuan dalam Pasal 45 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Jika ketentuan ini dilanggar maka

⁴⁰ Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, Grafindo Persada, Jakarta, 2006, hal 335

pihak dari Kantor Pertanahan dapat menolak proses pendaftaran akta tersebut. Ketika hal tersebut dipenuhi maka selebihnya ketika ada kesalahan-kesalahan yang terjadi sepenuhnya menjadi tanggungjawab dari Kantor Pertanahan. Adapun persyaratan kelengkapan berkas secara rinci diatur dalam Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 5 Tahun 1996 Tentang Pendaftaran Hak Tanggungan bahwa Untuk pendaftaran Hak Tanggungan yang obyeknya berupa hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang sudah terdaftar atas nama pemberi Hak Tanggungan, PPAT yang membuat Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penandatanganan Akta tersebut menyerahkan kepada Kantor Pertanahan berkas yang diperlukan yang terdiri dari :

1. Surat Pengantar dari PPAT yang dibuat rangkap 2 (dua) dan memuat daftar jenis surat-surat yang disampaikan;
2. Surat permohonan pendaftaran Hak Tanggungan dari penerima Hak Tanggungan;
3. Fotocopy surat bukti identitas pemberi dan pemegang Hak Tanggungan;
4. Sertipikat asli hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang menjadi obyek Hak Tanggungan;
5. Lembar ke-2 Akta Pemberian Hak Tanggungan;

6. Salinan Akta Pemberian Hak Tanggungan yang sudah diparaf oleh PPAT yang bersangkutan untuk disahkan sebagai salinan oleh Kepala Kantor Pertanahan untuk pembuatan Sertipikat Hak Tanggungan;
7. Bukti pelunasan biaya pendaftaran Hak Tanggungan menurut Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1992;

B. Faktor penghambat dalam penerapan kebijakan Badan Pertanahan Nasional

PPAT dalam menjalankan segala tugas dan kewenangannya senantiasa mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Namun demikian tidak serta merta ketika seorang PPAT telah mengikuti semua kewajiban hukumnya dalam peraturan yang berlaku maka tidak ada lagi hambatan-hambatan yang dihadapi. Hambatan-hambatan selain dari faktor hukum juga ada hambatan dari faktor non hukum. Hambatan-hambatan bisa saja muncul tanpa terduga termasuk di dalamnya akan banyak dihadapi oleh PPAT terutama terkait masalah proses administrasi yang tidak optimal

Tabel 2 : Daftar Akta yang didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

No.	Jenis Akta PPAT	Jumlah Akta		
		2011	2012	2013
1.	Akta Jual beli	1094	1289	488
2.	Akta Tukar Menukar	2	2	-
3.	Akta Hibah	71	81	43
4.	Akta Pemasukan ke dalam Perusahaan (<i>Inbreng</i>)	-	-	-
5.	Akta Pembagian Hak Bersama	-	2	5
6.	Akta Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik	-	-	-
7.	Akta Pemberian Hak Tanggungan	1693	1320	616

Sumber: Diolah dari data primer, 2013

Berdasarkan tabel di atas mengenai daftar jumlah akta yang telah didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo menunjukkan jumlah akta yang sementara dalam proses penyelesaian ataupun akta yang telah diselesaikan oleh pihak Kantor Pertanahan di Kabupaten Wajo, Olehnya itu berdasarkan hal tersebut, maka haruslah didukung kinerja yang optimal dari pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo agar terwujud suatu tertib pertanahan yang diharapkan oleh masyarakat, tapi kemudian berdasarkan tabel tersebut ketika dibandingkan dengan jumlah pegawai Kantor Pertanahan sangat tidak seimbang dengan jumlah akta yang diproses di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.

Menurut Andi Muhammad Rivai Halim, Kepala Sub. Seksi Peralihan, Pembebanan Hak, dan PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo bahwa jumlah pegawai yang mengurus bagian

pendaftaran akta, yang dalam hal ini dibawah oleh beliau yaitu 2 (dua) orang.

Adapun gambaran rasio efektifitas kerja dalam jangka waktu 7 hari dalam proses penyelesaian pendaftaran akta di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo yaitu :

<p>Jumlah rata-rata akta per bulan Jumlah akta pertahun : 12 bulan = $\frac{2860 + 2694 + 1152}{12 + 12 + 5} = \frac{6706}{29} = 231$</p> <p>Jumlah akta yang diselesaikan per orang dalam 1 bulan dengan 2 pegawai yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo Jumlah akta perbulan : 2 orang = $\frac{231}{2} = 115$ akta</p> <p>Jumlah akta yang harus diselesaikan per orang dalam 7 hari Jumlah akta yang diselesaikan per orang dalam 1 bulan : 7 hari = $\frac{115}{7} = 16$ akta</p>

Jadi berdasarkan hal tersebut dengan 2 pegawai sangat menunjukkan ketidakseimbangan antara jumlah berkas yang masuk dengan jumlah pegawai yang mengurus terkait pendaftaran akta di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.

Jumlah pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo sampai saat ini yaitu berjumlah 22 orang pegawai. Menurut Andi Pangerang, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo harusnya untuk mewujudkan pelayanan yang optimal, jumlah pegawai Kantor Pertanahan di Kabupaten Wajo yang tadinya berjumlah 22 orang ditambah menjadi 51 orang pegawai, bahkan dibagian pengukuran di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo hanya ada 1 orang harusnya agar pelayan pertanahan berjalan optimal

jumlah pegawai di bagian pengukuran harus ada 7 orang. Berdasarkan hal tersebut maka dapat dinyatakan bahwa kurangnya jumlah pegawai Kantor Pertanahan menjadi kendala dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan yang optimal.⁴¹

Berdasarkan wawancara dengan responden PPAT, dapat dinyatakan bahwa Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo belum optimal dalam melaksanakan tugas pokok jabatannya untuk menuju dalam tataran sistem administrasi yang optimal. Hal ini dapat dilihat karena sistem pendaftaran melalui loket belum diaktifkan. Pendaftaran melalui loket dapat berimplikasi pada sistem pengawasan terhadap berkas-berkas yang diajukan oleh PPAT ataupun yang diajukan oleh pemohon atau kuasanya, sehingga dapat dikontrol dengan baik oleh pemohon atau kuasanya, PPAT, dan tentunya bagi pihak pertanahan itu sendiri.

Sebagaimana dalam Lampiran 2 (dua) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan pada bagian ke 2 (dua) mengenai Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, angka 11 (sebelas) huruf (a) mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan, bahwa jangka waktu yang diperlukan pihak Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan berkas yang telah di serahkan oleh PPAT terkait pendaftaran Hak Tanggungan oleh pihak pertanahan hanya membutuhkan waktu 7 (tujuh) hari.

⁴¹ Wawancara pada tanggal 14 Juni 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

Berdasarkan hal tersebut maka dalam waktu 7 (tujuh) hari pihak pertanahan seharusnya dapat menyelesaikan proses pendaftaran Hak Tanggungan. Akan tetapi pihak dari Kantor Pertanahan seakan-akan mengabaikan adanya aturan tersebut. Berdasarkan wawancara penulis dengan pihak Kantor Pertanahan bahwa untuk memenuhi ketentuan aturan hukum tersebut yakni terkait penyelesaian proses pendaftaran akta dalam waktu 7 (tujuh) hari sulit untuk terealisasi karena selain karena jumlah pegawai Kantor Pertanahan yang terbatas dan Sumber Daya Manusia yang terbatas juga dipengaruhi karena banyaknya berkas yang masuk di Kantor Pertanahan.

Berdasarkan penelitian penulis bahwa penyelesaian proses pendaftaran akta dalam waktu 7 (tujuh) hari dapat direalisasikan oleh pihak Kantor Pertanahan, apabila pihak yang memasukkan berkas menginginkan proses berkasnya diselesaikan dalam waktu 7 (tujuh) hari, namun dengan pembebanan biaya tambahan (diluar dari ketentuan biaya yang telah ditetapkan sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional). Adapun biaya dari pendaftaran Hak Taggungan dalam lampiran Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional yang nilai terkait biaya pendaftaran Hak Tanggungan yaitu:

1. Sampai dengan 250.000.000 rupiah perbidang biayanya 50.000 rupiah.
2. Di atas 250.000.000 sampai dengan 1.000.000.000 rupiah biayanya 200.000 rupiah.
3. Di atas 1.000.000.000 rupiah sampai dengan 10.000.000.000 biayanya 2.500.000 rupiah.
4. Diatas 10.000.000.000 rupiah sampai dengan 1 Triliun biayanya 25.000.000 rupiah .
5. Di atas 1 Trilyun biayanya 50.000.000 rupiah.

Akan tetapi ada jenis pungutan biaya tambahan di Kantor Pertanahan biasa disebut biaya percepatan yang berbeda dengan tarif yang telah ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan. Dari gambaran tersebut terlihat jelas bahwa oknum dari pihak pertanahan menyalahgunakan kewenangannya sebagai pihak pelaksana terkait bidang pertanahan, yang seharusnya memang harus selesai dalam waktu 7 (tujuh) hari tetapi oknum tertentu pada Kantor Pertanahan ketika pemohon tidak membayar biaya percepatan maka proses penyelesaian berkasnya di ulur dalam waktu yang relatif lebih lama.

Selain itu menurut Andi Ilham Mappuji, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo, bahwa faktor yang menghambat optimalnya kinerja dari pihak Kantor Pertanahan yaitu di pengaruhi oleh faktor hukum dan non hukum.

Faktor hukum yang mempengaruhi yaitu kurangnya pemahaman hukum bagi para pegawai dari Kantor Pertanahan dan faktor non hukum yang mempengaruhi yaitu pegawai Kantor Pertanahan kurang menguasai ITE (Informasi dan Transaksi Elektronik) serta sarana dan prasarana yang kurang memadai.⁴²

Menurut H. Ismail, Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran tanah Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo bahwa faktor penghambat dalam proses penyelesaian berkas pendaftaran akta yaitu karena kurangnya pegawai dari Kantor Pertanahan yang tidak seimbang dengan jumlah berkas yang masuk begitu banyak, olehnya berimplikasi pada terhambatnya proses penyelesaian pendaftaran akta.⁴³

Lebih lanjut menurut Andi Pangerang, Kepala Sub Seksi Penetapan Hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo bahwa adapun faktor hukum yang menghambat kinerja pelaksanaan kebijakan Kantor Pertanahan yaitu kurangnya pemahaman mengenai masalah hukum terutama terkait masalah hukum pertanahan dari pegawai-pegawai di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo dan faktor penghambat lainnya dari segi non hukum yaitu Sumber Daya Manusia yang kurang dan terbatas, Pengawasan yang tidak optimal, dan kurang kuat Iman (moral) dari pegawai Kantor Pertanahan.⁴⁴

⁴² Wawancara pada tanggal 14 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

⁴³ Wawancara pada tanggal 14 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

⁴⁴ Wawancara pada tanggal 14 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

Menurut penulis bahwa mengenai faktor moral, penulis sependapat dengan hal tersebut karena faktor moral sebenarnya merupakan unsur penting yang kurang disadari peranannya. Ketika moral seseorang baik tentu implementasi dalam pelaksanaan kinerja akan baik pula, sebaliknya apabila moral kurang baik maka tentu akan berimplikasi tidak optimalnya kinerja dari pihak yang bersangkutan.

Menurut Bustam, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo bahwa masih begitu banyak kekurangan-kekurangan yang perlu dibenahi dalam lingkup Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo terutama mengenai tertib administrasi. Belum terwujudnya tertib administrasi tersebut karena ada beberapa faktor yang mempengaruhi yaitu jumlah pegawai yang kurang, adanya infrastruktur yang belum memadai, segala peralatan untuk menunjang kinerja pegawai Kantor Pertanahan masih kurang, dan terutama mengenai Sumber Daya Manusia yang masih kurang.⁴⁵

Begitu pula menurut Arni Lukman Kuwendra, PPAT di Kabupaten Wajo mengemukakan bahwa faktor penghambat dari kinerja dari pegawai Kantor Pertanahan di Kabupaten Wajo karena Sumber Daya Manusia yang masih kurang.⁴⁶

Menurut Akhmad Saparuddin, Kepala Seksi Survei, Pengukuran dan Pemetaan bahwa yang menjadi faktor penghambat yang utama dalam menunjang optimalisasi kinerja dari Kantor

⁴⁵ Wawancara pada tanggal 14 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

⁴⁶ Wawancara pada tanggal 2 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

Pertanahan adalah jumlah peralatan yang dapat menunjang pelaksanaan proses pengukuran maupun pemetaan jumlahnya masih terbatas. Olehnya itu untuk mewujudkan suatu proses yang berkelanjutan dalam mewujudkan tertib administrasi pertanahan belum sepenuhnya bisa terealisasi, kecuali ada wujud pro aktif dari pihak pertanahan Kabupaten Wajo untuk menindaklanjuti kendala-kendala yang dihadapi khususnya pada unit pengukuran dan pemetaan.⁴⁷

Adapun gambaran tingkat kepuasan masyarakat secara umum yang memiliki kepentingan dengan pihak Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo dapat dilihat pada Tabel 3 berikut:

Tabel 3 : Tingkat pandangan masyarakat Kabupaten Wajo mengenai kinerja pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

No.	Masyarakat Umum Kabupaten Wajo	Frekuensi	%
1.	Kinerja pegawai Kantor Pertanahan baik	3	30%
2.	Kinerja pegawai Kantor Pertanahan kurang baik	7	70%
	Jumlah	10	100%

Sumber: Diolah dari data primer, 2013

Berdasarkan tabel di atas dapat dilihat bahwa tingkat pandangan masyarakat terhadap kinerja pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo masih rendah, yaitu dari 10 orang responden, yang menyatakan baik hanya 3 orang atau 30%, sementara yang menyatakan kurang baik sebanyak 7 orang atau 70%. Perbandingan tingkat pandangan masyarakat tersebut mengidentifikasi bahwa

⁴⁷ Wawancara pada tanggal 14 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

kinerja Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo belum optimal mendukung terwujudnya Kinerja Kantor Pertanahan secara kelembagaan. Untuk itu perlu adanya pembenahan-pembenahan dalam intern Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo terutama mengenai pembinaan dan peningkatan kinerja kerja Sumber Daya Manusia dalam Lingkup Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo.

Menurut salah satu pemohon yang penulis wawancarai di ruang tunggu Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo bahwa meskipun kekurangan-kekurangan masih banyak yang harus dibenahi oleh pihak Kantor Pertanahan sendiri yang mana kekurangan tersebut berdampak secara langsung terhadap pihak-pihak yang melakukan permohonan tertentu di Kantor Pertanahan baik itu penerbitan sertipikat atau proses balik nama sertipikat, sebagai pemohon pada khususnya dan sebagai masyarakat pada umumnya harus tetap optimis terhadap kemajuan serta peningkatan segala aspek termasuk kinerja kerja pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo dalam memberikan pelayanan yang optimal kepada masyarakat.⁴⁸

Berdasarkan beberapa uraian pendapat maka menurut analisa dari penulis bahwa faktor penghambat dalam penerapan kebijakan Kantor Pertanahan dipengaruhi 2 (dua) unsur penting yaitu faktor hukum dan faktor non hukum. Adapun faktor hukum yang

⁴⁸ Wawancara pada tanggal 16 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

mempengaruhi terhambatnya penerapan kebijakan Kantor Pertanahan:

- Tidak adanya sanksi yang tegas dari Kepala Kantor Pertanahan terhadap pegawai Kantor Pertanahan yang melakukan penyalagunaan aturan hukum, yakni salah satu bentuk penyalagunaan aturan hukum yaitu terkait batas waktu selesainya proses pendaftaran akta. Seharusnya sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan batas waktu selesainya proses pendaftaran akta yaitu 7 (tujuh) hari, tapi kemudian oknum dari pihak pertanahan jika ingin proses penyelesaian pendaftaran cepat selesai diwajibkan membayar biaya tambahan (diluar dari ketentuan biaya yang telah ditetapkan sebagaimana dalam Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2010 tentang Jenis dan Tarif atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak yang berlaku pada Badan Pertanahan Nasional) dan jika tidak ada biaya tambahan maka proses penyelesaian pendaftaran akta akan menghabiskan waktu yang lebih lama. Adapun sanksi yang selama ini bagi pegawai Kantor Pertanahan yang melakukan pelanggaran hanya berupa teguran baik secara lisan ataupun teguran secara tertulis dari Kepala Kantor Pertanahan agar supaya tidak mengulangi kesalahannya.

- Kurangnya pemahaman tentang hukum terutama mengenai peraturan-peraturan terkait hukum pertanahan bagi pegawai-pegawai di Kantor Pertanahan. Sebagaimana berdasarkan penelitian penulis bahwa pegawai Kantor Pertanahan di Kabupaten Wajo tidak begitu mengetahui apa yang menjadi kewajibannya yakni dalam hal menyelesaikan segala tugas-tugasnya di bidang pertanahan sebagaimana diamanatkan peraturan perundang-undangan bahkan mereka cenderung menyimpang dari apa yang diamanatkan peraturan perundang-undangan, misalnya terkait penyelesaian pendaftaran akta sesuai Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan batas waktu selesainya proses pendaftaran akta yaitu 7 (tujuh) hari, tapi kemudian hal tersebut tidak pernah terealisasi. Hal ini menunjukkan pemahaman pegawai Kantor Pertanahan terkait masalah hukum pertanahan masih kurang, harusnya apabila pegawai Kantor Pertanahan memahami hal tersebut maka segala proses pendaftaran akta berjalan secara optimal sebagaimana di amanatkan peraturan perundang-undangan.

Sedangkan faktor non hukum yang mempengaruhi terhambatnya penerapan kebijakan Kantor Pertanahan:

- Sumber Daya Manusia yang kurang baik secara kualitas maupun secara kuantitas.
- Tidak adanya Pengawasan yang optimal.
- Sarana dan prasarana pendukung kinerja pegawai pertanahan belum memadai.

Menurut penulis hambatan-hambatan tersebutlah yang menyebabkan kasus yang penulis teliti sampai saat ini belum terselesaikan yang berakibat pada tidak adanya kepastian terhadap akta yang telah didaftarkan. Akan tetapi setelah penulis melakukan penelitian terhadap kasus ini maka ada kesediaan dari pihak pertanahan Kabupaten Wajo untuk menindak lanjuti kasus tersebut yang sebenarnya sudah 2 tahun belum ada kejelasan, bahkan setelah penulis melakukan penelitian mengenai kasus yang dialami Andi Hasnah Beddu, PPAT di Kabupaten Wajo mengenai kehilangan berkas serta sertipikat yang telah disetor pada Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo, dengan ini setelah sekian lama barulah saat itu setelah penulis melakukan penelitian, pihak pertanahan Kabupaten Wajo telah mengakui kesalahannya dan pihak pertanahan akan bertanggungjawab terhadap penggantian sertipikat yang telah hilang akibat dari kesalahannya itu.

C. Hubungan PPAT dan Badan Pertanahan Nasional terkait peranannya dalam penyelesaian masalah-masalah terkait pendaftaran akta

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur bahwa:

1. PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.
2. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. jual beli;
 - b. tukar menukar;
 - c. hibah;
 - d. pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng);
 - e. pembagian hak bersama;
 - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik;
 - g. pemberian Hak Tanggungan;
 - h. pemberian Kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

Berdasarkan ketentuan pasal tersebut, maka tugas dari PPAT memiliki peranan yang penting dalam proses pendaftaran terkait masalah pertanahan dengan produk berupa akta dari PPAT yang menjadi dasar telah dilakukan suatu perbuatan hukum tertentu. Akan tetapi akta tersebut tidak mengikat keluar jika belum didaftarkan di Kantor Pertanahan untuk memenuhi asas publisitas sebagaimana diatur dalam Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatkannya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. Lebih lanjut dalam penelasan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah bahwa selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Kewajiban PPAT untuk menyampaikan proses pendaftaran akta kepada Kantor Pertanahan dan Kantor Pertanahan menindaklanjuti dengan memproses pendaftaran akta tersebut adalah suatu proses hukum yang berimplikasi terbitnya suatu sertipikat, sebagai sarana bagi pemerintah untuk memberikan perlindungan dan kepastian hukum bagi pemilik hak sebagaimana tersebut dalam sertipikat.

Adapun Peranan dari Badan Pertanahan Nasional yaitu mewujudkan catur tertib pertanahan yang terdiri dari tertib hukum pertanahan, tertib administrasi pertanahan, tertib penggunaan tanah, tertib pemeliharaan dan lingkungan hidup⁴⁹

Menurut penulis berdasarkan hal tersebut koordinasi antara PPAT dan pihak Kantor Pertanahan sangat penting dalam rangka mewujudkan tertib pertanahan yang lebih baik. Lebih lanjut menurut Andi Yuliani, PPAT di Kabupaten Wajo bahwa Hubungan antara PPAT dan pihak dari Kantor Pertanahan tidak bisa dipisahkan karena keduanya memiliki keterkaitan dan saling terkait satu sama lain dalam pelaksanaan tugasnya masing-masing.⁵⁰

Penulis sependapat dengan hal tersebut karena berdasarkan penjelasan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalamnya menyatakan bahwa selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan. Berdasarkan penjelasan pasal tersebut tercermin koordinasi penting antara PPAT dan pihak Kantor Pertanahan bahwa kewajiban PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah untuk menyampaikan pendaftaran tanah kepada pihak Kantor Pertanahan

⁴⁹ Ali achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia) Jilid I*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2003, hal 71

⁵⁰ Wawancara pada tanggal 23 Mei 2013 di Kantor PPAT

karena kewajiban dari pihak Kantor Pertanahan yang memproses penyelesaian pendaftaran akta tersebut.

Muhammad Asfi Ahyani, PPAT di Kabupaten Wajo bahwa PPAT dan pihak Kantor Pertanahan hubungannya lebih ke arah hubungan kerja. Keterkaitan mereka satu sama lain saling membutuhkan, tapi hubungan tersebut tidak serta merta berjalan lancar.⁵¹ Sebagai bukti nyata hubungan koordinasi tidak berjalan dengan baik yaitu Berdasarkan data yang diperoleh dari Muhammad Asfi Ahyani (PPAT) bahwa ada 45 sertipikat yang dibebani Hak Tanggungan yang telah diajukan oleh PPAT tersebut sampai saat ini belum ada kejelasan penyelesaian dari pihak Kantor Pertanahan.

⁵¹ Wawancara pada tanggal 2 mei 2013 di Kantor PPAT

**Tabel 4 : Daftar APHT yang sementara dalam proses pendaftaran
Akta beserta jaminan sertipikat di Kantor Pertanahan
Kabupaten Wajo**

Berdasarkan tabel tersebut di atas terlihat bahwa ada sertipikat sejak tahun 2011 yang akan dibebani Hak Tanggungan belum selesai sampai saat ini proses pendaftaran aktanya untuk terbitnya sertipikat Hak Tanggungan (SHT). Hal ini kemudian menimbulkan masalah antara PPAT dengan pihak dari Kantor Pertanahan padahal sebagaimana Lampiran 2 (dua) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan pada bagian ke 2 (dua) mengenai Pelayanan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah, angka 11 (sebelas) huruf (a) mengenai Pendaftaran Hak Tanggungan bahwa jangka waktu yang diperlukan pihak Kantor Pertanahan untuk menyelesaikan berkas yang telah di serahkan oleh PPAT terkait pendaftaran Hak Tanggungan oleh pihak pertanahan hanya membutuhkan waktu 7 (tujuh) hari. Berdasarkan hal tersebut maka dalam waktu 7 (tujuh) hari pihak pertanahan telah menyelesaikan proses pendaftaran Hak Tanggungan. Tapi kemudian yang dialami oleh salah satu PPAT di Kabupaten tersebut yaitu tidak adanya kejelasan penyelesaian pendaftaran aktanya bahkan telah menghabiskan waktu 2 (dua) tahun belum selesai dan bisa saja proses tersebut tidak berjalan karena hilangnya berkas beserta sertipikat-sertipikat tersebut. PPAT tersebut senantiasa berkoordinasi dengan maksud itikad baik dengan pihak Kantor Pertanahan tapi hasilnya sampai sekarang belum ada. Menurut penulis apabila berkas beserta

sertipikat itu hilang maka pihak dari Kantor Pertanahan yang bertanggungjawab atas segala kerugian akibat dari kesalahan maupun kelalaian pihak Kantor Pertanahan. Hal ini dipertegas oleh Bustam, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo bahwa ketika ada kesalahan administrasi akibat kelalaian dari pihak Kantor Pertanahan, termasuk mengenai hilangnya berkas yang telah diajukan oleh pemohon, maka pihak Kantor Pertanahan sepenuhnya bertanggungjawab mengenai segala kerugian yang terjadi, termasuk melakukan penggantian.⁵²

Hal ini sebagaimana Teori Pertanggungjawaban Administrasi mengenai *Responsivitas* bahwa pertanggungjawaban dari sisi pelayanan yaitu seberapa jauh masyarakat melihat upaya para administrator menanggapi apa yang menjadi permasalahan, kebutuhan, keluhan dan masalah mereka. Jadi hal ini terkait dengan kepekaan dalam memberikan pelayanan. Maka pelayanan yang tidak optimal yang diberikan oleh pihak Kantor Pertanahan kepada masyarakat baik itu karena kelalaian atau kesalahan proses administrasi dari pihak Kantor Pertanahan, berdampak pada timbulnya tanggungjawab dari pihak Kantor Pertanahan dalam menanggulangi segala kerugian dari masyarakat akibat tidak optimalnya pelayanan dari pihak Kantor Pertanahan.

⁵² Wawancara pada tanggal 14 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

Menurut H. Ismail, Kepala Seksi Hak atas Tanah dan Pendaftaran Tanah Kabupaten Wajo bahwa ketika ada kasus apakah menyangkut keterlambatan penyelesaian pendaftaran akta ataupun hilangnya berkas beserta sertipikat pemohon, maka penting adanya koordinasi dari PPAT dan pihak Kantor Pertanahan dalam menyelesaikan masalah tersebut, dengan pertimbangan bahwa ketika kasus tersebut terjadi karena kesalahan PPAT maka yang bertanggungjawab adalah tentu PPAT tersebut, dan ketika kasus itu terjadi karena kesalahan dari pihak Kantor Pertanahan maka pihak dari Kantor Pertanahan yang bertanggungjawab.⁵³

Lebih lanjut menurut Bustam, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo bahwa PPAT dan pihak Kantor Pertanahan adalah mitra kerja yang harus senantiasa berkoordinasi baik dalam penyelesaian kasus-kasus yang dihadapi terkait pendaftaran akta maupun saling bertukar informasi terkait objek dan subjek mengenai suatu hak atas tanah karena tanpa adanya kerjasama yang baik maka kemungkinan ke depannya terjadi kasus-kasus yang sama semakin besar.⁵⁴

Menurut Andi Ilham Mappuji, Kepala Seksi Sengketa, Konflik dan Perkara Pertanahan Kabupaten Wajo bahwa Koordinasi antara PPAT dan pihak Kantor Pertanahan harus dipertahankan dan

⁵³ Wawancara pada tanggal 14 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

⁵⁴ Wawancara pada tanggal 14 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

cenderung wajib ditingkatkan terutama mengenai saling berbagi terkait pengetahuan tentang hukum pertanahan dan juga melakukan koordinasi terkait masalah pembuatan akta serta teknis bentuk pengisian akta, dan penting juga adanya kerjasama antara PPAT dan pihak Kantor Pertanahan dalam memberikan penyuluhan hukum terkait masalah pertanahan kepada masyarakat agar supaya masyarakat bisa mengerti koordinasi hubunganperanan antara PPAT dan pihak Kantor Pertanahan.⁵⁵

Penulis sependapat dengan dilakukannya penyuluhan atau sosialisasi yang dilaksanakan oleh dan sebagai wujud koordinasi antara PPAT dengan pihak Kantor Pertanahan dalam memberikan pengetahuan hukum terutama terkait masalah-masalah di bidang pertanahan.

Berdasarkan beberapa uraian pendapat maka menurut analisis dari penulis bahwa Hubungan PPAT dan Badan Pertanahan Nasional, terkait peranannya dalam penyelesaian masalah-masalah terkait pendaftaran akta yaitu PPAT sebagai pelaksana pendaftaran akta harus senantiasa berkoordinasi dengan pihak Badan Pertanahan Nasional dalam hal ini dengan Kantor Pertanahan setempat sebagaimana penjelasan Pasal 40 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah di dalamnya

⁵⁵ Wawancara pada tanggal 14 Mei 2013 di Kantor Pertanahan Kabupaten Wajo

menyatakan bahwa selaku pelaksana pendaftaran tanah PPAT wajib segera menyampaikan akta yang dibuatnya kepada Kantor Pertanahan, agar dapat dilaksanakan proses pendaftarannya oleh Kepala Kantor Pertanahan. Bentuk koordinasi antara PPAT dan pihak dari Kantor Pertanahan yaitu PPAT sebagai pihak pelaksana pendaftaran akta, wajib menyampaikan kelengkapan berkas beserta sertipikat yang akan dibebani Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan untuk selanjutnya dicatat dan diproses penyelesaian pendaftaran akta tersebut oleh pihak dari Kantor Pertanahan. Ketika ada masalah yang timbul tentu PPAT dan pihak dari Kantor Pertanahan berkoordinasi dalam menyelesaikan masalah tersebut, ketika masalah tersebut akibat dari kesalahan PPAT maka PPAT yang wajib bertanggungjawab, sebaliknya masalah tersebut terjadi karena kesalahan pihak dari Kantor Pertanahan maka pihak dari Kantor Pertanahan yang bertanggung jawab.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Badan Pertanahan Nasional secara kelembagaan bertanggungjawab terhadap akta yang didaftarkan oleh PPAT yang telah memenuhi semua persyaratan kelengkapan berkas untuk penyampaian pendaftaran akta sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2010 tentang Standar Pelayanan dan Pengaturan Pertanahan.
2. Faktor penghambat penerapan kebijakan Badan Pertanahan Nasional dipengaruhi 2 (dua) unsur penting yaitu faktor hukum dan faktor non hukum, adapun faktor hukum yang mempengaruhi terhambatnya penerapan kebijakan Kantor Pertanahan yaitu tidak adanya sanksi yang tegas terhadap pegawai Kantor Pertanahan yang melakukan kesalahan dalam menyelesaikan proses pendaftaran akta dan kurangnya pengetahuan tentang hukum pertanahan bagi pegawai-pegawai di Kantor Pertanahan. Adapun faktor non hukum yang mempengaruhi terhambatnya penerapan kebijakan Kantor Pertanahan yaitu Sumber Daya Manusia yang kurang baik secara kualitas maupun secara kuantitas, tidak adanya Pengawasan yang optimal, serta sarana dan prasarana pendukung kinerja pegawai pertanahan belum memadai.

3. Hubungan PPAT dan Badan Pertanahan Nasional, terkait peranannya dalam pendaftaran akta yaitu diwajibkan adanya bentuk koordinasi kelembagaan. Bentuk koordinasi antara PPAT dan pihak dari Kantor Pertanahan yaitu PPAT sebagai pihak pelaksana pendaftaran akta, wajib menyampaikan kelengkapan berkas beserta sertifikat yang akan dibebani Hak Tanggungan ke Kantor Pertanahan untuk selanjutnya dicatat dan diproses penyelesaian pendaftaran akta tersebut oleh pihak dari Kantor Pertanahan.

B. Saran

1. Sebaiknya prosedur pelaksanaan dalam pendaftaran akta di Kantor Pertanahan dijalankan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dengan cara mengoptimalkan fungsi loket dalam proses pendaftaran aktanya.
2. Pentingnya dilakukan penyuluhan atau sosialisasi mengenai kebijakan-kebijakan Badan Pertanahan Nasional baik secara intern yakni terhadap segenap pegawai Kantor Pertanahan maupun secara ekstern yakni terhadap masyarakat pada umumnya.
3. Perlunya ada sikap keterbukaan antara pihak PPAT dengan Pihak dari Kantor Pertanahan baik dalam proses pendaftaran akta maupun dalam usaha penyelesaian masalah-masalah terkait bidang pertanahan dan diperlukan pertemuan yang intensif serta sosialisasi oleh PPAT dan pihak dari Kantor Pertanahan.

DAFTAR PUSTAKA

- Achmad Ali, 2002. *Menguak Tabir Hukum (Suatu Kajian Filosofis dan Sosiologis)*, Jakarta:Gunung Agung.
- Adrian Sutedi, 2008. *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Jakarta:Sinar Grafika.
- _____, 2011. *Sertifikat Hak Atas Tanah*, Jakarta:Sinar Grafika.
- Ali Achmad Chomzah, 2003. *Hukum Agraria (Pertanahan di Indonesia) Jilid I*, Jakarta:Prestasi Pustaka.
- _____, 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan) Indonesia Jilid II*, Jakarta:Prestasi Pustaka.
- Aminuddin Salle, 2007. *Hukum Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum*, Jakarta Selatan: Kreasi Total Media.
- _____.dkk, 2010. *Bahan Ajar Hukum Agraria*, Makassar:AS Publishing.
- Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia, 2010. *Tanah Untuk Keadilan dan Kesejahteraan Rakyat*.
- Bahdin Nur Tanjung dan Ardial. 2007. *Pedoman Penulisan Karya Ilmiah (Proposal, Skripsi, dan Tesis) dan Mempersiapkan Diri Menjadi Penulis Artikel Ilmiah*. Jakarta: Kencana.
- Bambang Sunggono, 2010. *Metodologi Penelitian Hukum*, Jakarta:Raja Grafindo Persada.
- Budi Harsono, 1999, *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Edisi Revisi*, Jakarta:Djambatan.
- Boedi Harsono, 2003. *Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi, dan Pelaksanaannya*, Jakarta:Djambatan.
- _____, 2004. *Hukum Agraria Indonesia-Himpunan Peraturan Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta:Djambatan.
- Hadi Setia Tunggal, 2007. *Peraturan Perundang-undangan Pertanahan*, Jakarta:Harvarindo.

- Jimly Asshiddiqie dan M. Ali Syafaat, 2006. *Pengantar Hukum Tata Negara*, Jakarta: Penerbit Konstitusi Press.
- Maria S.W. Sumardjono, 2009. *Kebijakan Pertanahan Antara Regulasi dan Implementasi*, Jakarta: Kompas Media Nusantara.
- Mustofa, 2010. *Tuntunan Pembuatan Akta-akta PPAT*, Yogyakarta: Karya Media.
- Muchsin, Imam Koeswayono & Soimin, 2007. *Hukum Agraria Indonesia Dalam Perspektif Sejarah*, Bandung: Refika Aditama.
- Ny. Arie Soekanti Hutagalung dan Markus Gunawan, 2008. *Kewenangan Pemerintah di bidang Pertanahan*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.
- Paulus Efendie Lotulung. *Himpunan Makalah Asas-Asas Umum Pemerintahan yang Baik*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Ridwan HR, 2006. *Hukum Administrasi Negara*, Jakarta: Grafindo Persada.
- Rusmadi Murad, 2007. *Menyikapi Tabir Masalah Pertanahan*, Bandung: Mandar Maju.
- Satjipto Raharjo, 2000. *Ilmu Hukum*, Bandung: Citra Aditya Bakti.
- Shanti Rachmadsyah. 2010. (Online), <http://www.hukumonline.com> (diakses tanggal 13 Juni 2013).
- Soebekti dan R. Tjitrosoedibio. 1983. *Kamus Hukum*, Jakarta: Pradnya Paramita.
- Sri Susyanti Nur, 2010. *Bank Tanah Alternatif Penyelesaian Masalah Penyediaan Tanah Untuk Pembangunan Kota Berkelanjutan*, Makassar: AS Publishing.
- Perbankan (Suatu Kajian Mengenai Undang-Undang Hak Tanggungan)*, Surabaya: Airlangga University Press.
- Urip Santoso, 2008. *Hukum Agraria dan Hak-Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.
- _____, 2010. *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Kencana.

Website resmi Kabupaten Wajo, *Kodisi Geografis Kabupaten Wajo*.
(Online) wajokab.go.id (diakses tanggal 24 Mei 2013).

Zainuddin Ali, 2011. *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta:Sinar Grafika.

LAMPIRAN