

Peran PPAT Dalam Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Tumpang Tindih Penetapan Tanda Batas Tanah Untuk Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga

Anindita Tri Wardhana

Magister Kenotariatan, Universitas Jenderal Soedirman

Email: anindita.tri.w@mhs.unsoed.ac.id

ABSTRACT

Land registration is a very important thing to get legal certainty regarding someone's land ownership, especially with the rampant news of land mafia cases, land grabbing, and the issue of abandoned and unregistered land will be taken by the State, which actually needs to be further deepened in its understanding about the takeover of abandoned land by the state so that it does not become a Hoax news. These issues have succeeded in making people begin to realize the importance of registering their lands, especially those they live in and do not have certificates, so that many are starting to be aware and register their land at the land office in the local district or city to ensure legal certainty regarding ownership of the land they occupy or own. However, in practice, even if someone has registered their land at the land office, problems can arise during the process. These problems vary, for example, overlapping land ownership and control, which can lead to land disputes. Efforts to resolve disputes over land boundary determination during initial registration by a Land Deed Official (PPAT), involving village/sub-district officials, are the only non-litigation approach. Therefore, these boundary determination disputes can take several rounds and over a very long period of time before the parties finally decide to bring them to litigation. If the dispute is brought to litigation, the PPAT no longer has any role or authority; instead, it must await the Court's determination or decision regarding the land boundary. Problems inevitably arise during the land registration process, often hindering registration. Therefore, the Ministry of Agrarian Affairs and Spatial Planning/National Land Agency issued Regulation of the Minister of Agrarian Affairs and Spatial Planning/Head of the National Land Agency Number 21 of 2020 concerning the Handling and Settlement of Land Cases.

Keywords: Land Dispute, Land Registration, Non-Litigation Land Dispute Resolution

ABSTRAK

Pendaftaran tanah merupakan hal yang sangat penting untuk mendapatkan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah seseorang, terutama dengan maraknya berita tentang kasus mafia tanah, perampasan tanah, dan masalah tanah terlantar dan tidak terdaftar yang akan diambil alih oleh Negara. Hal ini sebenarnya perlu dipahami lebih dalam mengenai pengambilalihan tanah

terlantar oleh Negara agar tidak menjadi berita hoaks. Masalah-masalah ini telah berhasil membuat orang mulai menyadari pentingnya mendaftarkan tanah mereka, terutama tanah yang mereka tempati dan tidak memiliki sertifikat, sehingga banyak yang mulai sadar dan mendaftarkan tanah mereka di kantor pertanahan di kabupaten atau kota setempat untuk memastikan kepastian hukum terkait kepemilikan tanah yang mereka tempati atau miliki. Namun, dalam praktiknya, meskipun seseorang telah mendaftarkan tanahnya di kantor pertanahan, masalah dapat timbul selama proses pendaftaran. Masalah-masalah ini bervariasi, misalnya tumpang tindih kepemilikan dan penguasaan tanah, yang dapat menyebabkan sengketa tanah. Upaya penyelesaian sengketa penentuan batas tanah selama pendaftaran awal oleh Petugas Pendaftaran Tanah (PPAT), yang melibatkan pejabat desa/kecamatan, merupakan satu-satunya pendekatan non-litigasi. Oleh karena itu, sengketa penentuan batas ini dapat memakan waktu berulang kali dan dalam jangka waktu yang sangat lama sebelum para pihak akhirnya memutuskan untuk membawa sengketa tersebut ke pengadilan. Jika sengketa dibawa ke pengadilan, PPAT tidak lagi memiliki peran atau wewenang; sebaliknya, mereka harus menunggu putusan pengadilan atau keputusan mengenai batas tanah. Masalah-masalah seringkali timbul selama proses pendaftaran tanah, yang sering menghambat proses pendaftaran. Oleh karena itu, Kementerian Agraria dan Perencanaan Ruang/Badan Pertanahan Nasional menerbitkan Peraturan Menteri Agraria dan Perencanaan Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan dan Penyelesaian Sengketa Tanah.

Kata Kunci: Sengketa Tanah, Pendaftaran Tanah, Penyelesaian Sengketa Tanah Non-Litigasi

A. PENDAHULUAN

Pendaftaran tanah menjadi suatu hal yang sangat penting untuk mendapatkan kepastian hukum terhadap kepemilikan tanah seseorang, terlebih lagi dengan maraknya pemberitaan kasus mafia tanah, penyerobotan tanah, dan adanya isu tanah yang terbengkalai dan tidak terdaftar akan diambil oleh Negara, yang sebenarnya isu tersebut harus diperdalam lagi pengertiannya tentang pengambil alihan tanah terbengkalai oleh negara sehingga tidak menjadi suatu berita *Hoax*. Isu-isu tersebut berhasil membuat orang-orang mulai menyadari pentingnya mendaftarkan tanah-tanah mereka terlebih lagi yang mereka tinggali dan belum bersertipikat, sehingga banyak yang mulai sadar dan mendaftarkan tanah mereka ke kantor pertanahan di kabupaten atau kota setempat untuk menjamin kepastian hukum atas kepemilikan tanah yang mereka tempati atau miliki.

Banyaknya tanah-tanah hak lama di daerah-daerah juga menjadi salah satu penyebab terjadinya sengketa tanah tumpang tindih dimana hak-hak lama tersebut berasal dari bukti-bukti tertulis yang kurang kuat, dan keterangan-keterangan yang kebenarannya ala kadarnya saja. maka dari itu pentingnya pendaftaran hak lama

dengan bukti-bukti hak lama yang kemudian di konversi kedalam sertipikat dapat memberikan kepastian hukum terdapat pemilik tanah.

Pengaturan mengenai pendaftaran tanah diatur didalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Pasal 1 ayat (1) 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang dimaksud dengan Pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang dilakukan Oleh Pemerintah secara terus menerus, berkesinambungan dan teratur, meliputi pengumpulan, pengolahan, pembukuan, dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis, dalam bentuk peta dan daftar, mengenai bidang-bidang tanah dan satuan-satuan rumah susun, termasuk pemberian surat tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan hak milik atas satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.

Hasil dari pendaftaran tanah tersebut akan diberikan surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat yang dinamakan dengan Sertifikat. Sertifikat diatur dalam Pasal 1 ayat (20) adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 ayat (2) huruf (c) Undang-undang nomor 5 tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam buku tanah yang bersangkutan. Namun dalam faktanya dilapangan, meskipun seseorang sudah mendaftarkan tanahnya dikantor pertanahan dalam prosesnya terdapat kemungkinan terjadinya masalah. Masalah tersebut beragam macam, contohnya tumpang tindih penguasaan dan pemilikan tanah yang mana dapat mengakibatkan sengketa pertanahan.

Pengertian Sengketa pertanahan menurut Prof. Boedi Harsono, sengketa tanah adalah sengketa yang diakibatkan oleh dilakukannya perbuatan hukum atau terjadinya peristiwa hukum mengenai suatu bidang tanah tertentu. Agar tidak terjadi sengketa dalam melakukan suatu perbuatan hukum atau menerima akibat hukum dari suatu peristiwa hukum maka seseorang pertama-tama harus memahami apa yang disebut “tanah” dan ketentuanketentuan yang mengaturnya.¹ Sengketa pertanahan Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 1999 Tentang Tata Cara Penanganan Sengketa Pertanahan Dalam Peraturan ini yang dimaksud adalah:

1. Sengketa pertanahan adalah perbedaan pendapat mengenai:
 - a. keabsahan suatu hak;
 - b. pemberian hak atas tanah;
 - c. pendaftaran hak atas tanah termasuk peralihannya dan penerbitan tanda bukti haknya,

antara pihak-pihak yang berkepentingan maupun antara pihak-pihak yang berkepentingan dengan instansi di lingkungan Badan Pertanahan Nasional.

¹ Boedi Harsono, 2005, Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya, Jakarta, Djambatan, hlm 18

Sengketa pertanahan dalam pendaftaran tanah pertama kali pada proses penetapan tanda batas yang tumpang tindih terjadi ketika dua atau lebih pihak mengklaim kepemilikan atas lahan yang sama. Tumpang tindih penguasaan dan pemilikan juga dapat diartikan sebagai permasalahan yang timbul karena adanya dua atau lebih hak atas tanah ataupun hak pengelolaan pada satu objek bidang tanah, yang setiap pemegang hak tersebut awalnya tidak mengetahui bahwa pada bidang tanah tersebut terdapat hak lain yang melekat sehingga ketika salah satu pemegang hak tersebut mengetahui maka terjadilah perselisihan atau sengketa.

Pendaftaran Tanah di Indonesia menganut sistem Publikasi Negatif yaitu sistem publikasi yang dipergunakan untuk melindungi pemegang hak yang sebenarnya, sehingga pemegang hak tersebut akan selalu dapat menuntut kembali haknya meskipun sudah terdaftar atas nama orang lain. Terkait sistem publikasi negatif (stelsel negatif) yang mengandung unsur positif, Muhammad Yamin Lubis menyatakan “bahwa pihak yang merasa berkaitan dengan hak atas tanah tersebut berhak mengajukan permohonan dengan bukti-bukti yang kuat dan menggunakan Batasan waktu yang telah ditetapkan ketentuan peraturan yang berlaku.²

Sistem publikasi negatif dalam pertanahan di Indonesia memiliki banyak celah yang dapat mengakibatkan terjadinya sengketa yang dapat disebabkan oleh kealpaan seseorang dalam menentukan batas tanahnya, atau apabila seseorang tersebut memiliki itikad buruk dalam menunjuk batas. Namun Sistem publikasi negatif juga memiliki beberapa keunggulan yaitu:

1. Pemegang hak yang sesungguhnya terlindungi dari pihak lain yang tidak berhak atas tanahnya;
2. Adanya penyelidikan riwayat tanah sebelum penerbitan sertifikat;
3. Tidak adanya batas waktu bagi pemilik tanah yang sesungguhnya untuk menuntut haknya yang telah disertifikatkan oleh pihak lain.

Banyaknya tanah-tanah hak lama di daerah-daerah juga menjadi salah satu penyebab terjadinya sengketa tanah tumpang tindih dimana hak-hak lama tersebut berasal dari bukti-bukti tertulis yang kurang kuat, dan keterangan-keterangan yang kebenarannya ala kadarnya saja. maka dari itu pentingnya pendaftaran hak lama dengan bukti-bukti hak lama yang kemudian di konversi kedalam sertipikat dapat memberikan kepastian hukum terdapat pemilik tanah, namun juga dalam kebenarannya atas bukti-bukti dan keterangan hak lama tersebut yang menjadi acuan untuk dikeluarkan sertipikat lemah akan kebenarannya selama tidak dibuktikan sebaliknya. Berdasarkan latar belakang diatas maka dapat di ambil rumusan masalah sebagai berikut:

1. Bagaimana peran PPAT dalam penyelesaian sengketa non litigasi yang terjadi di daerah Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga terhadap penetapan tanda batas tanah yang tumpang tindih dalam pendaftaran pertanahan?

² Yamin Lubis dan Rahim Lubis, 2012, Hukum Pendaftaran Tanah, Bandung, CV. Maju Mundur, hlm. 477-478.

2. Bagaimana kebijakan hukum yang diberikan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga terhadap perolehan hasil penyelesaian sengketa non litigasi terhadap tumpang tindih penetapan tanda batas tanah dalam pendaftaran pertanahan?

B. METODE PENELITIAN

Penelitian ini menggunakan metode pendekatan *kualitatif*, yaitu suatu tata cara penelitian yang menghasilkan data *diskriptif*. Data *diskriptif* yaitu apa yang dinyatakan oleh responden dan juga perilakunya yang nyata yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.³ Metode penelitian *kualitatif* dikembangkan untuk mengungkap gejala-gejala kehidupan masyarakat itu sendiri tanpa *diintervensi* oleh peneliti atau naluristik.⁴

Dalam penelitian ini yang akan diteliti adalah mengenai bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Purbalingga dalam membantu Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Tumpang Tindih Penetapan Tanda Batas Tanah Untuk Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga.

Penelitian hukum yang digunakan dalam tesis ini adalah jenis penelitian hukum yuridis empiris, yaitu penelitian hukum yang obyek kajiannya meliputi ketentuan dan pemberlakuan atau implementasi ketentuan hukum *in action* pada setiap peristiwa hukum yang terjadi di dalam masyarakat (*in concreto*).⁵ Yaitu dengan meneliti bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Purbalingga dalam membantu Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Tumpang Tindih Penetapan Tanda Batas Tanah Untuk Pendaftaran Tanah Pertama Kali Di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga.

Pendekatan masalah yang digunakan adalah dengan pendekatan empiris, yaitu suatu pendekatan yang dipergunakan untuk memecahkan masalah penelitian dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu untuk kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan, atau terhadap masyarakat, atau dengan kata lain, pendekatan empiris merupakan suatu pendekatan penelitian yang dilakukan untuk menganalisa sejauh manakah efektifitas pengimplementasian suatu peraturan atau perundang-undangan atau hukum di dalam masyarakat. Penelitian hukum empiris yang diteliti adalah data yang diperoleh secara langsung dari masyarakat (mengenai perilakunya: data empiris) dan dari bahan pustaka, biasanya berupa perilaku (hukum) dari warga masyarakat (empiris) yang harus diteliti secara langsung.⁶

1. Jenis Data

Data yang dikumpulkan terutama merupakan data pokok, yaitu data yang paling relevan dengan permasalahan yang diteliti, kelengkapan dan keutuhan dari masalah yang diteliti akan disempurnakan dengan penggunaan data pelengkap yaitu:

³ Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press, hlm. 54.

⁴ Burhan Ashofa, 1996, *Metode Penelitian Hukum*, Jakarta, Rhinela Cipta, hlm. 54.

⁵ *Op.cit.*, hlm. 51.

⁶ *Ibid*, hal. 51.

- a. Data primer, adalah data yang diperoleh langsung dari sumber pertama. Adapun yang termasuk dalam data primer dalam penelitian ini adalah pihak yang berkaitan langsung dalam menyelesaikan sengketa pertanahan dalam penentuan tanda batas tanah di Kabupaten Purbalingga. Pihak yang dimaksud dalam penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah Purbalingga dan Pejabat Kantor Pertanahan Purbalingga yang terkait dengan penyelesaian permasalahan tersebut.
- b. Data sekunder, adalah data yang berasal dan data yang sudah tersedia misalnya dokumen atau literature. Adapun yang termasuk data sekunder dalam penelitian ini adalah meliputi peraturan perundang-undangan, kode etik, jurnal, makalah, buku-buku kepustakaan, dan lain-lain.

2. Sumber Data

Sumber data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah sumber data primer dan sumber data sekunder.

- a. Sumber data primer, adalah data atau keterangan yang diperoleh secara langsung dari lapangan, Data atau keterangan diperoleh secara langsung melalui wawancara dengan beberapa sample dari Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Purbalingga dan Pejabat atau Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga yang berkaitan dengan permasalahan sengketa tanda batas tanah.
- b. Sumber data sekunder merupakan sumber data yang didapatkan tidak secara langsung berupa keterangan yang mendukung data primer. Data sekunder di bidang hukum yang dipakai dalam penelitian ini adalah:

1. Bahan-bahan hukum primer:

- a) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Pokok-Pokok Agraria;
- b) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah
- c) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- d) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2021 tentang Hak Pengelolaan, Hak Atas Tanah, Satuan Rumah Susun, Dan Pendaftaran Tanah
- f) Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

2) Bahan-bahan hukum sekunder, yaitu bahan hukum yang erat hubungannya dengan bahan hukum Primer dan dapat membantu menganalisis dan memahami hukum primer, antara lain:

- a) Hasil penelitian hukum;
- b) Hasil karya (ilmiah) dari kalangan hukum;
- c) Hasil-hasil penelitian terdahulu yang relevan.

- 3) Bahan-bahan hukum tersier, yaitu bahan hukum yang memberikan informasi tentang bahan hukum primer dan bahan hukum sekunder, yaitu kamus Hukum dan bahan-bahan dari internet.

3. Metode Pengumpulan Data/Bahan Hukum

Dalam penelitian ini penulis menggunakan metode pengumpulan data sebagai berikut:

- a. Dalam penelitian ini, penulis melakukan kegiatan wawancara, yaitu cara memperoleh informasi dengan bertanya langsung pada pihak-pihak yang diwawancarai terutama orang-orang yang berwenang, mengetahui dan terkait dengan peran Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Purbalingga dalam membantu Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Tumpang Tindih Penetapan Tanda Batas Tanah Untuk Pendaftaran Tanah Pertama Kali di Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga. Wawancara dilakukan dengan terlebih dahulu mempersiapkan pertanyaan-pertanyaan sebagai pedoman, namun tidak menutup kemungkinan adanya pertanyaan lain sesuai kebutuhan data yang ingin diperoleh.
- b. Studi Kepustakaan artinya mengumpulkan data-data yang diperoleh melalui bahan pustaka yang berisikan informasi tentang bahan primer. Studi Kepustakaan diperoleh dengan mempelajari dokumen-dokumen dan literatur-literatur yang berhubungan dengan obyek penelitian.

4. Metode Penyajian Data

Data yang diperoleh disajikan dalam bentuk Normatif Kualitatif, dalam bentuk uraian-uraian yang disusun secara sistematis. Metode penyajian data dalam penelitian ini disajikan dalam bentuk uraian yang disusun secara sistematis, logis dan rasional. Hal tersebut mengandung arti keseluruhan data yang diperoleh dihubungkan antara satu dengan yang lainnya dan disesuaikan dengan pokok permasalahan yang diteliti, sehingga menghasilkan suatu kesatuan yang utuh, yang memiliki nilai penelitian.

5. Metode Analisis Data

Analisis data yang dipergunakan dalam penelitian ini adalah kualitatif, Menurut Soerjono Soekanto, analisis data kualitatif adalah suatu cara analisis yang menghasilkan data deskriptif analitis, yaitu apa yang dinyatakan oleh responden secara tertulis atau lisan dan juga perilaku yang nyata, yang diteliti dan dipelajari sebagai sesuatu yang utuh.⁷

Model analisis kualitatif yang digunakan adalah model analisis interaktif yaitu model analisis data yang dilaksanakan dengan menggunakan tiga tahap/kompone berupa reduksi data, sajian data, serta penarikan kesimpulan/verifikasi dalam suatu proses siklus antara tahap-tahap tersebut sehingga data terkumpul akan berhubungan satu dengan lainnya secara otomatis.⁸

⁷ Soejono Soekanto, *op. cit.*, hlm. 154.

⁸ HB. Sutopo, 2002, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Surakarta, Sebelas Maret University Press, hlm. 58.

C. HASIL DAN PEMBAHASAN

1. Bagaimana Peran PPAT Dalam Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Yang Terjadi di Daerah Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga Terhadap Penetapan Tanda Batas Tanah Yang Tumpang Tindih Dalam Pendaftaran Pertanahan?

Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, bahwa “Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu”. kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud “pejabat umum” itu adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.⁹

Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) memiliki tugas pokok menjalankan beberapa kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta yang berfungsi sebagai bukti bahwa telah terjadi pelaksanaan suatu perbuatan hukum khusus mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akan menjadi landasan bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang terjadi sebagai hasil langsung dari suatu tindakan atau perbuatan hukum. Perbuatan hukum yang dimaksud diatas adalah:

- 1) Jual-beli,
- 2) Tukar-menukar,
- 3) Hibah,
- 4) Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng),
- 5) Pembagian hak bersama,
- 6) Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik,
- 7) Pemberian Hak Tanggungan, dan
- 8) Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Tugas Pokok PPAT dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) tidak merumuskan adanya tugas untuk menyelesaikan masalah mengenai sengketa penetapan tanda batas, karena tugas pokok PPAT hanya berkaitan dengan kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) karena didalam Pasal 3 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang diatur sebagai berikut:

⁹ Uun Kartika Rohadi, 2008, “*Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kabupaten Sukoharjo)*”, Surakarta, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret, hlm 20.

Untuk melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam 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.

Kemudian PPAT juga dilarang untuk membuat akta dan/atau memproses suatu bidang tanah yang keadaannya sedang bersengketa mengenai data fisik atau data yuridisnya seperti yang diatur didalam Pasal 39 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang diatur sebagai berikut:

(1) PPAT menolak untuk membuat akta, jika:

- a. mengenai bidang tanah yang sudah terdaftar atau hak milik atas satuan rumah susun, kepadanya tidak disampaikan sertifikat asli hak yang bersangkutan atau sertifikat yang diserahkan tidak sesuai dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan; atau
- b. mengenai bidang tanah yang belum terdaftar, kepadanya tidak disampaikan:

1) surat bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat 1

- (1) atau surat keterangan Kepala Desa/Kelurahan yang menyatakan bahwa yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2); dan
- (2) surat keterangan yang menyatakan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertifikat dari Kantor Pertanahan, atau untuk tanah yang terletak di daerah yang jauh dari kedudukan Kantor Pertanahan, dari pemegang hak yang bersangkutan dengan dikuatkan oleh Kepala Desa/Kelurahan; atau
- c. salah satu atau para pihak yang akan melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan atau salah satu saksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 tidak berhak atau memenuhi syarat untuk bertindak demikian; atau
- d. salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar suatu surat kuasa mutlak yang pada hakikatnya berisikan perbuatan hukum pemindahan hak; atau
- e. untuk perbuatan hukum yang akan dilakukan belum diperoleh izin Pejabat atau instansi yang berwenang, apabila izin tersebut diperlukan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; atau
- f. obyek perbuatan hukum yang bersangkutan sedang dalam sengketa mengenai data fisik dan atau data yuridis; atau
- g. tidak dipenuhi syarat lain atau dilanggar larangan yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

PPAT dilarang untuk membuat akta bagi bidang tanah yang memiliki permasalahan sengketa baik mengenai data yuridis dan/atau data fisiknya, dan dalam hal penetapan tanda batas memang bukan kewenangan dari PPAT berdasar Peraturan Perundang-undangan yang berlaku. Namun dalam prakteknya penghadap yang datang kepada PPAT merupakan orang-orang yang awam dan tidak mengetahui mengenai tugas-tugas pokok yang menjadi kewenangan PPAT atau memang penghadap tidak memiliki waktu dan kesanggupan secara fisik untuk melaksanakan hal tersebut. Seringkali PPAT dihadapkan pada penghadap yang permohonannya

mengenai pembuatan sertipikat pertama kali atau pendaftaran pertama kali bidang tanah dimana proses tersebut bukan merupakan dari tugas pokok PPAT.

PPAT yang berhadapan dengan penghadap yang permohonannya mengenai pendaftaran pertama kali akan menyanggupi untuk membantu secara profesional, tentu dengan syarat-syarat yang berlaku dimana tanah tersebut juga harus tidak memiliki sengketa baik secara yuridis dan/atau fisiknya bidang tanah. Apabila ditemukan terjadinya ada persengketaan mengenai penetapan batas tanah untuk pendaftaran tanah pertama kali PPAT akan melakukan upaya untuk menengahi dengan cara meminta pendampingan dari Pihak Tata Usaha Pertanahan yaitu Perangkat Desa apabila tersebut merupakan bagian dari wilayah Desa, Perangkat Kelurahan apabila tanah tersebut terletak diwilayah kelurahan, Pejabat Kabupaten atau Kota khusus untuk Pendaftaran tanah Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, Hak Tanggungan dan Tanah Negara satuan pendaftarannya dalam wilayah Kabupaten/Kotamadya. Seperti yang diatur didalam Pasal 10 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah Sebagai Berikut:

Pasal 10

- (1) Satuan wilayah tata usaha pendaftaran tanah adalah desa atau kelurahan.
- (2) Khusus untuk pendaftara tanah hak guna usaha, hak pengelolaan, hak tanggungan dan tanah Negara satuan wilayah tata usaha pendaftarannya adalah Kabupaten/Kotamadya.

Upaya yang dilakukan oleh PPAT dalam meminta pendampingan dari perangkat Desa/Kelurahan sebagai Tata Usaha Pendaftaran Tanah merupakan upaya yang dilakukan untuk memperoleh kejelasan mengenai situasi tanah, batas-batas tanah, historis tanah yang dimengerti oleh perangkat desa dan tercatat didalam C Desa, namun perangkat desa juga tidak bisa mengeluarkan penetapan yang imperatif. Sehingga penyelesaian sengketa tersebut tetap berada pada kesepakatan para pihak yang bersengketa. PPAT dalam hal ini bersikap netral, sehingga apapun keterangan yang diberikan oleh pihak perangkat desa/kelurahan dan pihak yang bersengketa PPAT tidak dapat mencampuri kecuali dibutuhkan pernyataannya mengenai hal yang menjadi kompetensi PPAT, dan PPAT hanya bisa menerima keputusan dari para pihak yang bersengketa.

Upaya mendamaikan persengketaan penetapan tanda batas tanah pada pendaftaran pertama kali oleh PPAT yang melibatkan perangkat Desa/Kelurahan merupakan upaya satu-satunya PPAT secara Non-litigasi, oleh karena itu upaya perdamaian sengketa penetapan tanda batas bisa berlangsung selama beberapa kali dan dalam waktu yang sangat lama sebelum akhirnya diputuskan oleh para pihak untuk dibawa kedalam jalur litigasi. Dalam hal sengketa tersebut dimasukan kedalam jalur litigasi PPAT sudah tidak memiliki peran dan kewenangan apapun, melainkan hanya menunggu Penetapan atau Putusan Pengadilan mengenai batas tanah tersebut.

Penetapan atau Putusan Pengadilan mengenai batas tanah yang bersengketa tersebut akan menjadi dasar PPAT untuk melanjutkan proses Pendaftaran Tanah Pertama kali pada Kantor Pertanahan sehingga dapat diterima oleh Kantor Pertanahan untuk di proses menjadi sertipikat. Oleh karena itu dalam hal penyelesaian sengketa

penetapan batas tanah untuk pendaftaran tanah pertama kali jalur non litigasi PPAT hanya sebatas memfasilitasi keadaan untuk memediasi dengan kehadiran para pihak yang bersengketa dan pihak perangkat desa, dan PPAT hanya bersifat pasif karena keputusan mengenai sengketa berada pada pihak yang bersengketa.

2. Bagaimana Kebijakan Hukum Yang Diberikan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Purbalingga Terhadap Perolehan Hasil Penyelesaian Sengketa Non Litigasi Terhadap Tumpang Tindih Penetapan Tanda Batas Tanah Dalam Pendaftaran Pertanahan?

Pendaftaran tanah merupakan suatu proses yang harus dilaksanakan untuk mendapatkan kepastian hukum mengenai status pemilikan suatu bidang tanah, seperti halnya dalam tujuan pendaftaran tanah yaitu untuk memberikan kepastian hukum, perlindungan hukum atas suatu bidang tanah, menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan, dan terselenggaranya tertib administrasi pertanahan. Namun dalam prosesnya tentu ada masalah-masalah yang muncul dan sering menjadi penghambat terjadinya pendaftaran tanah. Oleh karena itu kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Kedudukan Badan pertanahan Nasional diatur dalam Pasal 1 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional:

- (1) Badan Pertanahan Nasional yang selanjutnya disebut BPN adalah Lembaga Pemerintah Non Kementerian yang berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Presiden.
- (2) BPN dipimpin oleh Kepala.

Tugas Badan pertanahan Nasional diatur dalam Pasal 2 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional yaitu:

BPN mempunyai tugas melaksanakan tugas pemerintahan di bidang pertanahan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Fungsi Badan pertanahan Nasional diatur dalam Pasal 3 Peraturan Presiden Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional:

Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, BPN menyelenggarakan fungsi:

- a. penyusunan dan penetapan kebijakan di bidang pertanahan;
- b. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang survei dan pemetaan pertanahan;
- c. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penetapan hak dan pendaftaran tanah;
- d. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang redistribusi tanah, pemberdayaan tanah masyarakat, penatagunaan tanah, penataan tanah sesuai rencana tata ruang, dan penataan wilayah pesisir, pulau-pulau kecil, perbatasan dan wilayah tertentu;

- e. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengadaan tanah dan pengembangan pertanahan;
- f. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang pengendalian dan penertiban penguasaan dan pemilikan tanah, serta penggunaan dan pemanfaatan tanah sesuai rencana tata ruang;
- g. perumusan dan pelaksanaan kebijakan di bidang penanganan dan pencegahan sengketa dan konflik serta penanganan perkara pertanahan;
- h. pengawasan atas pelaksanaan tugas di lingkungan BPN;
- i. pelaksanaan koordinasi tugas, pembinaan, dan pemberian dukungan administrasi kepada seluruh unit organisasi di lingkungan BPN;
- j. pelaksanaan pengelolaan data dan informasi pertanahan dan lahan pertanian pangan berkelanjutan;
- k. pelaksanaan penelitian dan pengembangan di bidang pertanahan; dan pelaksanaan pengembangan sumber daya manusia di bidang pertanahan

Dalam prosesnya tentu ada masalah-masalah yang muncul dan sering menjadi penghambat terjadinya pendaftaran tanah. Oleh karena itu kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Tujuan dikeluarkannya Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu untuk memberikan kepastian hukum guna menyelenggarakan kebijakan pertanahan yang merupakan salah satu tugas dan fungsi Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional, yang sebelumnya diatur didalam Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 11 Tahun 2016 tentang Penyelesaian Kasus Pertanahan masih belum efektif.

Ruang Lingkup Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu meliputi:

- a. penerimaan dan distribusi Pengaduan;
- b. Penanganan dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik;
- c. Penanganan Perkara;
- d. Pembatalan Produk Hukum;
- e. Mediasi;
- f. tim Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- g. perkembangan Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- h. monitoring, evaluasi dan pelaporan;
- i. sanksi; dan
- j. perlindungan hukum.

D. KESIMPULAN

Upaya mendamaikan persengketaan penetapan tanda batas tanah pada pendaftaran pertama kali oleh PPAT yang melibatkan perangkat Desa/Kelurahan merupakan upaya satu-satunya PPAT secara non-litigasi, oleh karena itu upaya perdamaian

sengketa penetapan tanda batas bisa berlangsung selama beberapa kali dan dalam waktu yang sangat lama sebelum akhirnya diputuskan oleh para pihak untuk dibawa kedalam jalur litigasi. Dalam hal sengketa tersebut dimasukan kedalam jalur litigasi PPAT sudah tidak memiliki peran dan kewenangan apapun, melainkan hanya menunggu Penetapan atau Putusan Pengadilan mengenai batas tanah tersebut dalam proses pendaftaran tanah tentu ada masalah-masalah yang muncul dan sering menjadi penghambat terjadinya pendaftaran tanah. Oleh karena itu kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional mengeluarkan Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 21 Tahun 2020 Tentang Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan.

Ruang Lingkup Penanganan Dan Penyelesaian Kasus Pertanahan yaitu meliputi:

- a. penerimaan dan distribusi Pengaduan;
- b. Penanganan dan Penyelesaian Sengketa dan Konflik;
- c. Penanganan Perkara;
- d. Pembatalan Produk Hukum;
- e. Mediasi;
- f. tim Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- g. perkembangan Penanganan dan Penyelesaian Kasus;
- h. monitoring, evaluasi dan pelaporan;
- i. sanksi; dan
- j. perlindungan hukum.

Saran

Sejauh ini peraturan yang ada mengenai sengketa pertanahan berfokus pada mengatur bagaimana penyelesaiannya setelah sengketa terjadi tetapi bukan mengenai upaya-upaya preventif atau pencegahan agar tidak terjadinya sengketa pertanahan, karena akan memakan banyak waktu, biaya dan tenaga bagi para pihak yang bersengketa. Alangkah baiknya Peraturan Perundang-undangan juga dapat mengatur mengenai langkah-langkah preventif untuk mencegah terjadinya sengketa pertanahan. Pemerintah dalam hal ini Kementerian Administrasi Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional juga bersifat aktif untuk mengadakan sosialisasi dan pendidikan mendasar kepada masyarakat untuk dapat memahami pentingnya kepastian mengenai kepemilikan tanah baik itu mengenai data fisik tanah dan/atau data yuridis tanah, sehingga dikemudian hari tidak terjadi sengketa yang dapat merugikan para pihak dan ahli warisnya.

DAFTAR PUSTAKA

Buku:

- Arba, 2017, Hukum Agraria Indonesia, Jakarta, Sinar Grafika
Ashofa Burhan, 1998, Metode Penelitian Hukum, Jakarta, Rineka Cipta
Burhan Ashofa, 1996, Metode Penelitian Hukum, Jakarta, Rhinela Cipta
Boedi Harsono, 2005, Sengketa-Sengketa Tanah serta Penanggulangannya, Jakarta, Djambatan

HB. Sutopo, 2002, *Metodelogi Penelitian Kualitatif*, Surakarta, Sebelas Maret University Press,
Juhaya S Praja, 2011, *Teori Hukum dan Aplikasinya*, Bandung, Pustaka Setia
Lexy J Moleong, 1993, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Bandung, Remaja Rosdakarya
Soerjono Soekanto, 2008, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta, UI Press
Urip Santoso, 2013, *Hukum Agraria*, Jakarta, Kencana
Yamin Lubis dan Rahim Lubis, 2012, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Bandung, CV. Maju Mundur

Sumber Lain:

Hardianti Hasan, 2017, “Analisis Penyelesaian Sertifikat Ganda di Kota Makassar (Studi Kasus Sertifikat Ganda No.26/G/2014/PTUN.MKS), Skripsi Program Studi Ilmu Pemerintah Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanudin Makassar
Pusat Bahasa Departemen Pendidikan Nasional, 2008, Jakarta, Kamus Bahasa Indonesia, Pusat Bahasa
Uun Kartika Rohadi, 2008, “Tanggung Jawab Pejabat Pembuat Akta Tanah (Ppat) dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (PPAT Sementara) Dalam Pembuatan Akta Jual Beli Tanah Beserta Akibat Hukumnya (Studi Kasus di Kabupaten Sukoharjo)”, Surakarta, Skripsi Fakultas Hukum Universitas Sebelas Maret

Internet:

Agustina, Rosa. 2011. Asas Kebebasan Berkontrak Dan Batas-Batasnya Dalam Hukum Perjanjian. Diakses pada tanggal 31 Oktober 2019 dari Pengertian Fidusia, <https://www.kumham-jogja.info/pelayanan-publik/pelayanan-hukum-umum/fidusia>. diakses pada tanggal 10 Oktober