

**PERAN PEMERINTAH KECAMATAN MARISA DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH**

Oleh:

UTARI MULYAWATI KONO
Nim: H.11.18.214

SKRIPSI

Untuk Memenuhi Syarat Untuk Mendapatkan Gelar Sarjana Hukum
Pada Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo



PROGRAM STRATA SATU (S1)
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO
2022

LEMBAR PERSETUJUAN PEMBIMBING

PERAN PEMERINTAH KECAMATAN MARISA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Oleh:

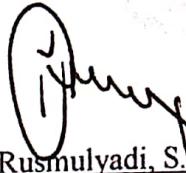
**UTARI MULYAWATI KONO
NIM: H.11.182.14**

SKRIPSI

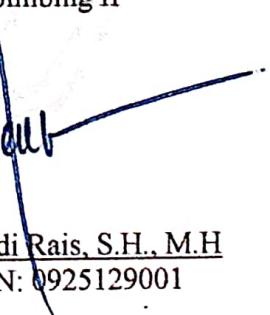
Untuk Memenuhi Persyaratan
Mencapai Gelar Sarjana Hukum
Disetujui Oleh Tim Pembimbing
Pada Tanggal.....

Menyetujui,

Pembimbing I


DR. Rusmulyadi, S.H., M.H.
NIDN: 0906037503

Pembimbing II


Suardi Rais, S.H., M.H.
NIDN: 0925129001

LEMBAR PENGESAHAN

PERAN PEMERINTAH KECAMATAN MARISA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Oleh:

UTARI MULYAWATI KONO
NIM: H.11.182.14

SKRIPSI

Telah Dipertahankan Di Depan Tim Pengaji
Pada Tanggal
Dan Di Nyatakan Telah Memenuhi Syarat

- | | |
|-----------------------------|-----------------|
| 1. DR. Rusbulyadi, S.H., MH | Ketua (.....) |
| 2. Suardi Rais, SH., MH | Anggota (.....) |
| 3. Dr. Muslimah, S.HI., MH | Anggota (.....) |
| 4. Irwan, SH., MH | Anggota (.....) |
| 5. Rustam, SH., MH | Anggota (.....) |

Mengetahui,
Dekan Fakultas Hukum

DR. RUSMULYADI, SH., MH
NIDN: 0906037503

SURAT PERNYATAAN

Saya yang bertanda tangan di bawah ini adalah :

Nama : Utari Mulyawati Kono

NIM : H.11.182.14

Konsentrasi : Hukum Perdata

Program Studi : Ilmu Hukum

Dengan ini menyatakan bahwa:

1. Skripsi yang berjudul "*Peran Pemerintah Kecamatan Marisa Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*" adalah benar-benar asli/merupakan karya sendiri dan belum pernah diajukan untuk mendapatkan Gelar Sarjana baik di Universitas Ichsan Gorontalo maupun di perguruan tinggi lainnya;
2. Skripsi ini murni gagasan, rumusan dan penelitian sendiri tanpa bantuan pihak lain kecuali arahan dan saran Pembimbing dan Pengaji pada saat ujian skripsi ini;
3. Dalam skripsi ini tidak terdapat karya atau pendapat yang telah dipublikasikan orang lain kecuali secara tertulis dicantumkan sebagai acuan dalam naskah dengan disebutkan nama pengarang dan dicantumkan dalam daftar pustaka;
4. Pernyataan ini dibuat dengan sesungguhnya dan apabila dikemudian hari terbukti pernyataan yang saya buat tidak benar, maka saya bersedia menerima sanksi akademik yang berupa pencabutan skripsi dan gelar yang saya peroleh dari skripsi ini.

Gorontalo, Juni 2022
Yang membuat pernyataan



UTARI MULYAWATI KONO
NIM : H1118241

KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Tidak ada kata yang paling afdol untuk peneliti ucapkan selain dari kata Puji dan Syukur peneliti panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan Rahmat dan kasih-Nya kepada peneliti sehingga peneliti bisa sampai pada tahap ini untuk menyusun dan mengajukan proposal penelitian yang berjudul "*Peran Pemerintah Kecamatan Marisa Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah*".

Calon peneliti menyadari bahwa substansi yang ada dalam usulan penelitian ini masih jauh dari kata sempurna, dan dengan demikian perlu kiranya nanti mendapatkan kritik dan saran dari para pembimbing dan penguji yang sifanya membangun.

Ucapan terima kasih calon peneliti sampaikan kepada:

1. Orang tua tercinta Ayah, Ekiyanis Wari Kono, SH. Dan Ibu Nurmawi Almas yang telah memberikan doa dan juga mendukung segala perjuangan.
2. Bapak Muhammad Ichsan Gafar, SE.,M.Ak selaku Ketua Yayasan Pengembangan Ilmu Pengetahuan dan Teknologi Ichsan Gorontalo;
3. Bapak Dr. Abdul Gafar La Tjokke, M.Si selaku Rektor Universitas Ichsan Gorontalo;
4. Bapak Dr. Rusmulyadi,SH.,MH selaku Dekan Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo;
5. Ibu Dr. Hijrah Lahaling, S.Hi.,MH selaku Kaprodi Fakultas Hukum Universitas Ichsan Gorontalo;

6. Bapak DR. Rusbulyadi, S.H., M.H selaku Pembimbing I dan Bapak Suardi Rais, S.H.,M.H selaku Pembimbing II yang telah membimbing hingga selesainya skripsi ini;
7. Seluruh civitas akademika di Lingkungan Universitas Ichsan Gorontalo
8. Serta teman-teman seperjuangan dari awal perkuliahan hingga akhir terima kasih atas support kalian

Demikianlah, Penulis menyadari bahwa dalam penulisan dan penyusunan skripsi masih banyak kekurangan. Oleh karenanya dibutuhkan kritikan dan saran yang ilmiah.

Gorontalo, Juni 2022
Penulis



UTARI MULYAWATI KONO

ABSTRAK

UTARI MULYAWATI KONO. H. 11.18.214. PERAN PEMERINTAH KECAMATAN MARISA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Penelitian ini bertujuan, (1) Untuk mengetahui bagaimana peran pemerintah Kec Marisa selaku PPATS dalam penyelesaian sengketa tanah, (2) Kendala apa saja yang menjadi penghambat pemerintah Kec Marisa selaku PPATS dalam menyelesaikan sengketa tanah. Metode penelitian tipe penelitian yuridis-empiris, yaitu tipe penelitian yang memadukan data primer yang diperoleh di lokasi penelitian, yang kemudian dianalisis dengan peraturan perundang-undangan yang ada untuk mendapatkan hasil penelitian yang ilmiah dari aspek ilmu hukum. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa (1) Upaya pemerintahan Kecamatan Marisa selaku PPATS dalam penyelesaian sengketa tanah yaitu: Pertama, menerima pengaduan dari para pihak yang bersengketa, jika sengketanya dari desa maka kami menerima laporan terlebih dahulu dari pemerintah desa. Kedua, penelusuran alat bukti yang menjadi dasar hak atas tanah. Ketiga, penelusuran objek sengketa tanah. Keempat, melibatkan pihak Badan Pertanahan dalam penyelesaian sengketa jika objek sengketa tersebut telah bersertifikat. Kelima, mengupayakan penyelesaian sengketa secara kekeluargaan dengan memediasi para pihak yang bersengketa; (2) Kendala Pemerintahan Kecamatan Marisa selaku PPATS dalam penyelesaian sengketa tanah dibebabkan oleh beberapa faktor yaitu, (a) Kurangnya kesadaran hukum masyarakat terkait masalah pentingnya alat bukti; (b) Kurang jelasnya latar belakang kepemilikan tanah; (c) Kurangnya alat bukti diantara kedua bela pihak; (d) Adanya pemahaman yang keliru dikalangan masyarakat terkait fungsi alat bukti tertulis. (e) Adanya Sengketa waris yang berantai.

Kata Kunci: Pemerintah Kecamatan, Sengketa Tanah

ABSTRACT

UTARI MULYAWATI KONO. H. 11.18.214. THE ROLE OF THE MARISA DISTRICT GOVERNMENT IN LAND DISPUTE SETTLEMENT

This study aims, (1) to find out how the role of the Marisa district government as PPATS in resolving land disputes, (2) what are the obstacles that hinder the Marisa district government as PPATS in resolving land disputes. The research method is juridical-empirical research, namely the type of research that combines primary data obtained at the research location, which is then analyzed with existing laws and regulations to obtain scientific research results from the aspect of legal science. The results of this study indicate that (1) the efforts of the Marisa District government as a Temporary PPAT in resolving land disputes are: First, receiving complaints from the disputing parties, if the dispute is from the village then we first receive a report from the village government. Second, the search for evidence that forms the basis of land rights. Third, tracing the object of land disputes. Fourth, involve the Land Agency in dispute resolution if the object of the dispute has been certified. Fifth, seek to resolve disputes amicably by mediating the disputing parties; (2) The Ministry of Marisa Sub-District Government as PPAT While the settlement of land disputes is caused by several factors, namely, (a) Lack of legal awareness of the community regarding the issue of the importance of evidence; (b) Lack of clear background on land ownership; (c) Lack of evidence between the two parties; (d) There is a misunderstanding among the public regarding the function of written evidence. (e) There is a chain of inheritance disputes.

Keywords: District Government, Land Dispute

MOTTO DAN PERSEMBAHAN

MOTTO :

“I will no longer go full throttle. Instead i will walk slowly enjoying every step of the journey. At my own pace, following my own rhythms.”

(Mark Lee, NCT)

PERSEMBAHAN :

- Kepada Allah SWT, terimakasih atas segalanya. Skripsi ini bisa diselesaikan dengan baik.
- Kepada Papa, Ekiyanis Wari Kono, S.H dan Mama, Nurmawi Almas, dan juga Tante saya yang bernama Selviana Kono, terimakasih banyak atas segala bentuk dukungan dan doa dari kalian, akhirnya saya bisa menyelesaikan skripsi ini dengan baik.
- Kepada sepupu tersayang saya, Titi Hawanda Mettania Cono, terimakasih banyak karena telah membantu saya dalam penyusunan skripsi ini hingga selesai.
- Kepada teman-teman kelas saya, Wiwi, Indri, Nisa, Mila, dan juga teman-teman lainnya. Terimakasih atas waktu 4 tahun kebersamaan, susah dan senang selama masa kuliah yang akan sulit dilupakan.
- Last but not least, i wanna thank me for believing in me. I wanna thank me for doing all this hard work. I wanna thank me for having no days off. I wanna thank me for never quitting. I wanna thank me for always being me at all times.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN PEMBIMBING.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN TIM PENGUJI.....	iii
SURAT PERNYATAAN	iv
KATA PENGANTATAR	v
ABSTRAK	vii
ABSTRACT	viii
MOTO DAN PERSEMBAHAN	ix
DAFTAR ISI.....	x
BAB I PENDAHULUAN.....	1
1.1 Latar Belakang	1
1.2 Rumusan Masalah	3
1.3 Tujuan Penelitian	3
1.4 Manfaat Penelitian	3
BAB II TINJAUAN PUSTAKA.....	4
2.1 Hak Milik	4
2.1.1 Pengertian Hak Milik	4
2.1.2 Peralihan Hak Milik	5
2.1.3 Kewajiban Pendaftaran Hak Milik	9
2.1.4 Hapusnya Hak Milik	9
2.2 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	10

2.2.1 Pengertian PPAT	10
2.2.2 Macam-macam PPAT	11
2.2.3 Dasar Hukum PPAT	12
2.2.4 Tugas, kewenangan dan Kewajiban PPAT	16
2.3 Sengketa Tanah	23
2.3.1 Pengertian Sengketa	23
2.4 Kerangka Pikir	28
2.5 Definisi Operasional.....	29
BAB III METODE PENELITIAN	31
3.1 Tipe Penelitian	31
3.2 Objek Penelitian	31
3.3 Lokasi Penelitian.....	31
3.4 Jenis dan Sumber Data.....	31
3.5 Populasi dan Sampel	32
3.6 Teknik Pengumpulan Data.....	32
3.7 Analisis Data	33
BAB IV HASIL DAN PEMBAHASAN	34
4.1 Peran Pemerintah Kec Marisa Selaku PPATS dalam Penyelesaian Sengketa Tanah.....	34
4.2 Kendala yang Menjadi Penghambat Pemerintah Kec Marisa Selaku PPAT dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah	45
BAB V PENUTUP.....	49
5.1 Kesimpulan	49

5.2 Saran..... 49

DAFTAR PUSTAKA..... 51

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Tanah sangat penting bagi kehidupan hidup manusia dalam pembangunan tempat tinggal maupun tempat kerja, bukan hanya mengenai soal tempat tinggal, dari tanah kita juga memperoleh bahan makanan, pakaian serta kebutuhan lainnya yang bersifat primer. Masalah tanah erat sekali hubungannya dengan manusia sebagai pemenuhan kebutuhannya demi kelangsungan hidup berkelompok maupun individual. Disaat populasi manusia yang terus meningkat sementara luas tanah yang tidak bertambah sering kali terjadi permasalahan dalam masyarakat yang berujung sengketa akibat tidak dimilikinya dasar hukum yang kuat. Sebagai pegangan dan bukti atas kepemilikannya suatu tanah. Untuk memperoleh hak kepemilikan atas suatu tanah dapat dilakukan melalui proses jual beli tanah. Jual beli tanah merupakan suatu perjanjian bertimbang-balik antara pihak satu (si penjual), yang berjanji untuk menyerahkan hak kepemilikan tanahnya kepada pihak kedua (si pembeli) berjanji untuk membayar harga yang terdiri atas sejumlah uang sebagai imbalan dari perolehan hak kepemilikan tanah tersebut. (Subekti, 1995)

Jual beli tanah merupakan suatu persetujuan dimana berdasarkan pasal 1457 KUHPerdata, yang mana pihak yang satu berjanji untuk menyerahkan suatu kebendaan milikknya untuk diberikan ke pihak lain yang telah membayar sesuai harga yang telah dijanjikan. (Soimin, 2008). Jual beli merupakan proses peralihan hak yang sudah ada sejak zaman dahulu, dan biasanya diatur dengan hukum adat, dengan prinsip gelap

diatas terang dan tunai. Dilakukan di hadapan Pejabat Umum yang berwenang, jika apabila dalam proses jual beli tanah harganya belum dilunasi dari pihak pembeli maka transaksi jual beli belum dapat diproses. Jika masalah harga sudah dilunasi maka proses jual beli tanah selesai. Agar tidak terjadi kesalahpahaman masalah kepemilikan tanah perlu mendapatkan perlindungan hukum melalui pendaftaran akta tanah yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah atau yang disingkat (PPAT).

Proses pendaftaran akta tanah diselenggarakan atas dasar peraturan yang berlaku, yang secara teknis bersangkutan dengan masalah pemetaan, pengukuran dan peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan peralihan dan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas kepemilikan tanah, letak dan batas-batasnya. (Santoso,2016). Sebab itu pendaftaran tanah tersebut harus diselenggarakan oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan melaksanakan kegiatan mengenai pendaftaran tanah. Pejabat lain yang dimaksud dalam hal ini adalah Camat sebagai PPATS. Fungsi dari Camat sebagai PPATS dalam melakukan pelayanan pendaftaran akta tanah agar tidak terjadi sengketa.

Adanya pemahaman yang kurang baik di masyarakat terhadap pentingnya administratif atau surat menyurat terhadap masalah tanah di kecamatan Marisa bahawa biaya pengurusan srtifikat maupun akta jual beli oleh pejabat yang berwenang terlalu tinggi bahkan terkesan ada permainan harga oleh oknum-oknum di dua lembaga ini, sehingga pemerintah memberikan solusi dengan mengangkat camat selaku PPAT Sementara berdasarkan SK Kepala Badan Pertanahan.

Adapun ketidakpedulian masyarakat terhadap bukti kepemilikan tanah lah yang menyebabkan banyaknya masalah hukum baik secara perdata maupun bisa sampai ke pidana.

Berdasarkan uraian diatas maka peneliti tertarik untuk mengkaji masalah tersebut yang diangkat kedalam judul "**PERAN PEMERINTAH KECAMATAN MARISA DALAM PENYELESAIAN SENGKETA TANAH**"

1.1 Rumusan Masalah

1. Bagaimana peran pemerintah Kec Marisa selaku PPATS dalam penyelesaian sengketa tanah?
2. Kendala apa saja yang menjadi penghambat pemerintah Kec Marisa selaku PPATS dalam menyelesaikan sengketa tanah?

1.2 Tujuan Penelitian

1. Untuk mengetahui peran pemerintah Kec Marisa selaku PPATS dalam penyelesaian sengketa tanah.
2. Untuk mengetahui kendala apa saja yang menjadi penghambat dalam penyelesaian sengketa tanah.

1.3 Manfaat Penelitian

1. Manfaat bagi peneliti menambah wawasan dan pengetahuan baru dalam penyelesaian sengketa tanah.
2. Manfaat bagi pemerintah agar dapat mengambil kebijakan dan mengedukasi masyarakat dalam masalah sengketa tanah.

BAB II

TINJAUAN PUSTAKA

2.1 Hak Milik

2.1.1 Pengertian Hak Milik

Hak milik menurut Pasal 20 ayat (1) UUPA adalah hak turung temurung, terkuat, dan terpenuh yang dapat dipunyai orang atas tanah dengan mengigat ketentuan dalam Pasal 6. *Turun-temurun* artinya Hak Milik atas tanah dapat berlangsung terus selama pemiliknya masih hidup dan bila pemiliknya meninggal dunia, maka hak miliknya dapat dilanjutkan oleh ahli warisnya sepanjang memenuhi syarat sebagai subjek hak milik. *Terkuat*, artinya Hak Milik atas tanah lebih kuat dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, tidak mempunyai batas waktu tertentu, mudah dipertahankan dari ganguan pihak lain, dan tidak mudah hapus. *Terpenuhi*, artinya Hak Milik atas tanah memberikan wewenang kepada pemiliknya paling luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain, dapat menjadi induk bagi hak atas tanah yang lain, tidak berinduk pada hak atas tanah yang lain, dan penggunaan tanahnya lebih luas bila dibandingkan dengan hak atas tanah yang lain (Urip Santoso, 2013:92).

1. Subjek Hak Milik

Berdasarkan ketentuan Pasal 21 bahwa subjek hak milik itu sebagai berikut:

- a) Warga negara Indonesia

Hanya warga negara Indonesia yang dapat mempunyai Hak Milik (Pasal 21 ayat (2) UUPA). Sehingganya warga negara asing tidak diperkenangkan menguasai tanah di Indonesia dengan status Hak Milik.

Sehingga jika seseorang kehilangan kewarganegaraan, maka dengan sendirinya wajib melepaskan hak itu dalam jangka waktu satu tahun setelah hilangnya/dilepaskannya kewarganegaraanya.

Begitu pula yang memiliki dua kewarganegaraan (Pasal 21 ayat (3) dan (4) UUPA).

- a) Badan-badan hukum tertentu yang ditetapkan oleh Pemerintah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 1963 tentang Penunjukan Badan-Badan Hukum yang dapat Mempunyai Hak Milik Atas Tanah (Lembaran Negara 1963-61). Dalam Pasal 1 ditentukan bahwa Badan-badan hukum yang dapat mempunyai hak milik atas tanah adalah:

1. Bank-bank yang didirikan oleh negara (selanjutnya disebut Bank Negara);
2. Perkumpulan-perkumpulan Koperasi Pertanian yang didirikan berdasarkan atas Undang-Undang Nomor 79 Tahun 1958;
3. Badan-badan keagamaan yang ditunjuk oleh menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar menteri Agama;
4. Badan-badan sosial, yang ditunjuk oleh Menteri Pertanian/Agraria setelah mendengar Menteri Kesejahteraan Sosial.

2.1.2 Peralihan Hak Milik

Peralihan hak milik atas tanah diatur dalam Pasal 20 ayat (2) UUPA, yaitu Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Dua bentuk peralihan Hak Milik atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut (Boedi Harsono, 1973:35).

a. Beralih

Beralih artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Dengan meninggalnya pemilik tanah, maka Hak Miliknya secara hukum berpindah kepada ahli warisnya memenuhi syarat sebagai subjek hukum Hak Milik.

b. Dialihkan/pemindahan hak

Dialihkan/pemindahan hak artinya berpindahnya Hak Milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan adanya suatu perbuatan hukum. Contoh perbuatan hukum yaitu jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan (pemasukan) dalam modal perusahaan, lelang.

1. Terjadinya Hak Milik

Hak Milik atas tanah dapat terjadi melalui tiga cara sebagaimana disebutkan dalam Pasal 22 UUPA, yaitu:

a. Hak Milik atas tanah yang terjadi menurut hukum adat

Hak milik atas tanah terjadi dengan jalan pembukaan tanah (pembukaan hutan) atau terjadi karena timbulnya lidah tanah (*Aanslibbing*).

Yang dimaksud dengan pembukaan tanah adalah pembukaan tanah (pembukaan hutan) yang dilakukan secara bersama-sama dengan masyarakat hukum adat yang dipimpin oleh ketua adat melalui tiga sistem penggarapan, yaitu *matok sirah matok galeng*, *matok sirah gilir gadeng*, dan sistem *bluburan*.

Lidah tanah (*Aanslibbing*) adalah tanah yang timbul atau muncul karena berbeloknya arus sungai atau tanah yang timbul di pinggir pantai, dan

terjadi dari lumpur, lumpur tersebut makin lama makin tinggi dan mengeras sehingga akhirnya menjadi tanah. Dalam hukum adat, lidah tanah yang tidak begitu luas menjadi hak bagi pemilik tanah yang berbatasan.

Hak milik atas tanah yang terjadi di sini dapat didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat untuk mendapatkan Sertifikat Hak Milik atas tanah.

Hak milik atas tanah yang terjadi menurut Hukum Adat akan diatur dengan Peraturan Pemerintah. Peraturan Pemerintah yang diperintahkan di sini sampai sekarang belum terbentuk.

- b. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena penetapan Pemerintah
Hak Milik atas tanah yang terjadi di sini semula berasal dari tanah negara.
Hak milik atas tanah ini terjadi karena permohonan pemberian Hak Milik atas tanah oleh pemohon dengan memenuhi prosedur dan persyaratan yang telah ditentukan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia (BPNRI). Dan akan diterbitkan Surat Keputusan Pemberian Hak (SKPH).
Prosedur dan persyaratan terjadinya Hak Milik atas tanah melalui pemberian hak diatur dalam Pasal 8 sampai dengan Pasal 16 Permen Agraria/Kepala BPN No. 9 Tahun 1999 tentang Tata Cara Pemberian dan Pembatalan Hak Atas Tanah dan Hak Pengelolaan.
- c. Hak Milik atas tanah yang terjadi karena ketentuan undang-undang

Hak milik atas tanah ini terjadi karena undang-undanglah yang menciptakannya, sebagaimana yang diatur dalam Pasal I, Pasal II, dan Pasal VII ayat (1) ketentuan-ketentuan konversi UUPA.

Terjadinya Hak Milik atas tanah ini atas dasar ketentuan konversi (perubahan) menurut UUPA. Sejak berlakunya UUPA pada tanggal 24 september 1960, semua hak atas tanah yang ada hanya diubah menjadi salah satu hak atas tanah yang diatur dalam UUPA.

Konversi adalah perubahan status hak atas tanah dari hak atas tanah menurut hukum yang lama sebelum berlakunya UUPA, menjadi hak atas tanah menurut UUPA.

Penegasan konversi yang berasal dari tanah milik adat, diatur dalam Peraturan Menteri Pertanian dan Agraria (PMPA) No. 2 Tahun 1962 tentang Penegasan dan Pendaftaran Bekas Hak-Hak Indonesia Atas Tanah.

Hak milik atas tanah juga dapat terjadi melalui dua cara, yaitu:

1) Secara originair

Terjadinya hak milik atas tanah untuk pertama kalinya menurut hukum adat, penetapan pemerintah, dan arena undang-undang.

2) Secara derivatif

Suatu subjek hukum memperoleh tanah dari subjek hukum lain yang semula berstatus tanah Hak Milik, misalnya jual beli, tukar menukar, hibah, pewarisan. Dengan terjadinya perbuatan hukum atau peristiwa hukum tersebut, maka Hak Milik atas tanah yang sudah ada beralih

atau berpindah dari subjek hukum yang satu kepada subjek hukum yang lain.

2.1.3 Kewajiban Pendaftaran Hak Milik

Hak milik atas tanah, demikian pula setiap peralihan, pembebanan dengan hak-hak lain, dan hapusnya Hak Milik atas tanah harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota setempat. Pendaftaran ini merupakan alat pembuktian yang kuat (Pasal 23 UUPA). Perdaftaran tanah untuk pertama kalinya atas Hak Miliki diterbitkan tanda bukti hak berupa sertifikat. Sertifikat menurut Pasal 1 angka 20 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah adalah surat tanda bukti hak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA untuk hak atas tanah, hak pengelolaan, tanah wakaf, hak milik atas satuan rumah susun, dan hak tanggungan yang masing-masing sudah dibukukan dalam Buku Tanah yang bersangkutan (Parlindungan, A.P, 1988:73).

2.1.4 Hapusnya Hak Milik

Pasal 27 UUPA menetapkan bahwa faktor-faktor penyebab hapusnya Hak Milik atas tanah dan berakibat tanahnya jatuh kepada negara yaitu:

- a) Karena pencabutan hak berdasarkan Pasal 18
- b) Karena penyerahan secara sukarela oleh pemiliknya
- c) Karena ditelantarkan
- d) Karena subjek haknya tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah
- e) Karena peralihan hak yang mengakibatkan tanahnya berpindah kepada pihak lain tidak memenuhi syarat sebagai subjek Hak Milik atas tanah

- f) Hak Milik atas tanah juga dapathapus karena tanahnya musnah, misalnya karena adanya bencana alam.

2.2 Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2.2.1 Pengertian PPAT

Dalam ketentuan Hukum Tanah Nasional yaitu Undang- Undang Pokok Agraria No.5 Tahun 1960 mengatur bahwa semua Peralihan Hak Atas Tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku (Irfan Fachrudin, 1994:21).

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang kemudian disingkat PPAT sebagai Warga Negara sekaligus Pejabat yang berwenang membuat akta otentik mengenai segala sesuatu perbuatan hukum berkaitan dengan peralihan Hak Atas Tanah, tunduk pada hukum dan peraturan perundangan yang berlaku. Sebagaimana tertuang dalam Pasal 1 angka 24 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyatakan PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu maksudnya yaitu akta pemindahan dan pembebasan hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Selain itu wajib membantu kliennya apabila ingin melakukan peralihan hak atas tanah dengan tidak menyimpang dari peraturan jabatannya sebagai Pejabat pembuat Akta Tanah (Bachtiar Effendie, 1993,).

PPAT sudah dikenal sejak berlakunya Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang pendaftaran Tanah, yang merupakan peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA). Di dalam peraturan tersebut PPAT disebutkan sebagai pejabat yang berfungsi membuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah.

Pasal 7 Peraturan Pemerintah yang sama menyebutkan pula bahwa peraturan jabatan PPAT diatur dengan Peraturan Pemerintah tersendiri. Sebagai realisasi dari pernyataan tersebut, Pemerintah mengeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan Peraturan pelaksanaannya Peraturan Kepala BPN No.1 Tahun 2006 tentang ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, Peraturan ini mencabut Peraturan Menteri Agraria Nomor 4 Tahun 1999.

2.2.2 Macam-Macam PPAT

Macam-macam PPAT menurut ketentuan dari Pasal 1 PP 37 Tahun 1998 adalah terdiri dari :

- (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun.
- (2) PPAT sementara adalah Pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.

(3) PPAT khusus adalah Pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.

Jadi di wilayah Republik Indonesia ada 3 macam PPAT yaitu :

- a) PPAT Umum/diangkat
- b) PPAT Sementara/ditunjuk
- c) PPAT Khusus/ditunjuk

2.2.3 Dasar Hukum PPAT

a) UUPA No. 5 Tahun 1960

Ketentuan hukum tentang PPAT yang diatur dalam UUPA yaitu Pasal 19 UUPA yang menyatakan bahwa :

- 1). Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- 2). Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi :
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukaan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hakhak tersebut;
 - c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- 3). Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaranya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.

- 4). Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Dalam Peraturan tersebut PPAT berfungsi sebagai pembuat akta yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebankan hak atas tanah, dalam rangka pendaftarannya.

a) **Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan**

Pada tanggal 18 Maret 1996, DPR RI telah menyetujui Rancangan Undang-Undang tentang Hak Tanggungan atas Tanah Beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah untuk disahkan menjadi undangundang. Terbitnya Undang-Undang Hak Tanggungan atas Tanah (UUHT) yang merupakan perwujudan amanat Pasal 51 UUPA itu, sudah sepantasnya disambut dengan perasaan lega. Namun, yang lebih penting adalah antisipasi pelaksanaannya (Maria & Sumardjono, 2007 : 145).

PPAT sebagai pejabat umum yang ditegaskan dalam Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa : “PPAT yang selanjutnya disebut PPAT, adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah, dan akta pemberian kuasa pembebanan Hak Tanggungan “menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Undang-undang Nomor 4 Tahun 1996 disebut memberikan ketegasan bahwa PPAT adalah pejabat umum dan berwenang membuat akta otentik. Akta otentik. Akta otentik yang dimaksud menurut Pasal 1868

KUHPerdata adalah : “suatu akta otentik ialah suatu akta yang di dalam bentuk yang ditetapkan oleh Undang-Undang, dibuat oleh atau dihadapkan pejabat umum yang berkuasa untuk di tempat di mana akta dibuatnya”.

a. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Pengaturan tentang PPAT dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 dituangkan dalam Pasal 37 menegaskan bahwa peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Lebih lanjut dalam Penjelasan Umum PP Nomor 37 Tahun 1998 menentukan fungsi PPAT yang cukup besar dalam bidang pelayanan masyarakat dan peningkatan sumber penerimaan Negara yang kemudian akan merupakan pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional.

b. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah, ini merupakan landasan yuridis pengaturan tentang PPAT di Indonesia. Dalam Pasal 1 disebutkan bahwa :

“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 sebagai pejabat yang berwenang membuat akta otentik peralihan hak atas tanah diangkat dan diberhentikan oleh menteri yang bertanggung jawab di bidang agrarian/pertanahan. Segala hal yang menyangkut tugas dan wewenang PPAT ditegaskan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah yang dituangkan pada tanggal 5 Maret 1998 (lembaga Negara Tahun 1998 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3746).

PPAT mempunyai tugas yang penting dan strategis dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah yaitu membuat akta peralihan hak atas tanah. Tanpa bukti berupa akta PPAT, para Kepala Kantor Pertanahan dilarang mendaftar perbuatan hukum yang bersangkutan (Boedi Harsono, 1995 : 478).

Akta yang dibuat PPAT sebagai pejabat umum merupakan akta otentik. PPAT sebagai pejabat yang bertugas khusus di bidang pelaksanaan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, yang dimaksud adalah :

1. Notaris;
2. Camat (Penunjukan sebagai PPAT sementara);
3. Kepala Kantor Pertanahan (penunjukan sebagai PPAT khusus).

c. **Peraturan Kepala BPN No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah**

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksana PP No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah sebagai pengganti dari Peraturan Menteri Negara Agraria/ Kepala BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Mengenai penunjukan PPAT sementara diatur dalam Pasal 19 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, yaitu “Penunjukan Camat sebagai PPAT sementara dilakukan dalam hal di daerah kabupaten/kota sebagai wilayah kerjanya masih tersedia formasi PPAT”. Keputusan penunjukan camat sebagai PPAT sementara oleh Kepala Badan yang pelaksanaannya didelegasikan kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2.2.4 Tugas, Kewenangan dan Kewajiban PPAT

a. Tugas PPAT

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

Perbuatan hukum yang dimaksud meliputi :

1. Jual beli,
2. Tukar menukar,

3. Hibah,
4. Pemasukan ke dalam perusahaan (*inbreng*),
5. Pembagian hak bersama,
6. Pemberian Hak Bangunan/ Hak Pakai atas Tanah Hak Milik,
7. Pemberian Hak Tanggungan,
8. Pemberian Kuasa membebankan Hak Tanggungan.

b. Kewenangan PPAT

Pasal 3 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyatakan bahwa :

“Untuk melaksanakan tugas pokok tersebut Pejabat Pembuat Akta Tanah mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana telah disebutkan di atas, mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pejabat Pembuat Akta Tanah Khusus hanya berwenang membuat Akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus penunjukannya”

Sehubungan dengan tugas dan wewenang PPAT membantu Kepala Kantor pertanahan dalam melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta-akta yang akan dijadikan dasar pendaftaran perubahan data tanah, dan sesuai dengan jabatan PPAT sebagai Pejabat Umum, maka akta yang dibuatnya diberi kedudukan sebagai akat otentik.

Akta PPAT dibuat sebagai tanda bukti yang berfungsi untuk memastikan suatu peristiwa hukum dengan tujuan menghindarkan sengketa.

Oleh karena itu pembuatan akta harus sedemikian rupa, artinya jangan memuat hal-hal yang tidak jelas agar tidak menumbulkan sengketa dikemudian hari. Pasal 4 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menegaskan bahwa PPAT hanya berwenang membuat akta mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas satuan Rumah Susun yang terletak di wilayah kerjanya.

Pengecualian dari Pasal 4 ayat (1) ditentukan dalam ayat (2), yaitu untuk akta tukar menukar, akta pemasukan dalam perusahaan (*inbreng*) 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 seseorang PPAT, dapat dibuat oleh PPAT yang daerah kerjanya meliputi salah satu bidang tanah atau satuan rumah susun yang haknya menjadi obyek perbuatan hukum.

Pasal 3 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006, menyatakan kewenangan PPAT adalah :

Ayat (1) menyatakan “PPAT mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan 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 dalam daerah kerjanya”.

Ayat (2) menyatakan “PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum sebagaimana dimaksud Pasal 2 ayat (2) mengenai hak atas

tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya”.

Ayat (3) menyatakan “PPAT khusus hanya berwenang membuat akta mengenai perbuatan hukum yang disebut secara khusus dalam penunjukannya”.

c. Kewajiban PPAT

Kewajiban PPAT sebagaimana yang diatur dalam Pasal 45 Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 adalah (Lumban Tobing, GHS, 1980:74):

- 1). Menjunjung tinggi Pancasila, UUD 1945 dan Negara Republik Indonesia.
- 2). Mengikuti pelantikan dan pengangkatan sumpah jabatan sebagai PPAT.
- 3). Menyampaikan laporan bulanan kepada Kepala Kantor Pertanahan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pelayanan Pajak Bumi dan Bangunan.
- 4). Menyerahkan Protokol PPAT dalam hal berhenti dari jabatannya atau melaksanakan cuti.
- 5). Membebaskan uang jasa bagi yang tidak mampu.
- 6). Membuka kantor setiap hari kerja kecuali cuti atau hari libur resmi.
- 7). Berkantor hanya di 1 kantor dalam daerah kerja sesuai dengan keputusan pengangkatan PPAT.
- 8). Menyampaikan alamat kantor, contoh tanda tangan, contoh paraf dan eraan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah,

Bupati/Walikota, Ketua Pengadilan Negeri dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT.

- 9). Melaksanakan Jabatannya secara nyata setelah pengambilan sumpah.
- 10). Memasang papan nama dan menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.
- 11). Lain-lain sesuai peraturan perundang-undangan.

Kewajiban lain yang harus dilaksanakan oleh PPAT, satu bulan setelah pengambilan sumpah jabatan ditentukan dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah No.37 Tahun 1998 yaitu :

- a). Menyampaikan alamat kantornya, contoh tanda tangan, contoh paraf, dan cap/stempel jabatannya kepada Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional Propinsi, Bupati/Walikotamadya Kepala Daerah Tingkat II, Ketua Pengadilan Negeri, dan Kepala Kantor Pertanahan yang wilayahnya meliputi daerah kerja PPAT yang bersangkutan.
- b). Melaksanakan jabatannya secara nyata. PPAT harus berkantor di satu suatu kantor dalam daerah kerjanya dan wajib memasang papan nama serta menggunakan stempel yang bentuk dan ukurannya ditetapkan oleh Kepala Badan.

Selanjutnya akta PPAT dibuat dengan bentuk yang ditetapkan oleh Kepala Badan, serta semua jenis akta diberi satu nomor urut yang berulang pada permukaan tahun takwim. Akta PPAT dibuat dalam bentuk asli sebanyak 2 (dua) lembar, yaitu:

a). Lembar pertama sebanyak 1 (satu) rangkap disimpan oleh PPAT yang bersangkutan.

b). Lembar kedua sebanyak 1 (satu) rangkap atau lebih menurut banyaknya hak atas tanah atau satuan rumah susun yang menjadi obyek perbuatan hukum dalam akta, yang disampaikan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran, atau dalam hal akta tersebut mengenai pemberian kuasa membebankan hak tanggungan, disampaikan kepada pemegang kuasa untuk dasar pembuatan akta pemberian hak tanggungan, dan kepada pihak yang berkepentingan dapat diberikan salinannya.

Setiap lembar akta PPAT asli yang disimpan oleh PPAT harus dijilid sebulan sekali dan setiap jilid terdiri dari 50 lembar akta dengan jilid terakhir dalam setiap bulan memuat lembar-lembar akta sisanya. Pada sampul buku akta asli penjilidan akta-akta itu dicantumkan daftar akta didalamnya yang memuat nomor akta, tanggal pembuatan akta dan jenis akta.

Berdasarkan Pasal 26 ditegaskan bahwa PPAT harus membuat satu daftar untuk semua akta yang dibuatnya. Buku daftar akta PPAT diisi setiap akhir hari kerja dengan garis tinta yang diparaf oleh PPAT yang bersangkutan. PPAT berkewajiban mengirim laporan bulanan mengenai akta yang dibuatnya, yang diambil dari buku daftar akta PPAT kepada Kepala Kantor Pertanahan dan kantor-kantor lain sesuai ketentuan Undang-Undang atau Peraturan Pemerintah yang berlaku selambat-lambatnya

tanggal 10 bulan berikutnya. PPAT harus dapat melaksanakan tugas yang diembannya dengan sebaik-baiknya. Karena dalam Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997 telah ditetapkan sanksi bagi PPAT yang dalam melaksanakan tugasnya mengabaikan ketentuan-ketentuan yang berlaku serta petunjuk dari Menteri atau Pejabat yang ditunjuk.

Sanksi yang dikenakan berupa tindakan administratif, berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti rugi oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan tersebut.

Berdasarkan Pasal 40 ayat (1) dan (2) Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa :

Ayat (1) menyebutkan ; “selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumendokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar”.

Ayat (2) menyebutkan ; “PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan secara tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan”.

Hal tersebut jelas bahwa kewajiban yang harus dilaksanakan oleh PPAT dan tidak boleh dilalaikan guna membantu kelancaran proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

2.3 Sengketa Tanah

2.3.1 Pengertian Sengketa Tanah

Berdasarkan keputusan BPN RI Nomor 34 Tahun 2007 tentang petunjuk teknis penanganan dan penyelesaian masalah pertanahan, sengketa pertanahan adalah perbedaan nilai, kepentingan, pendapat dan atau persepsi antara orang perorangan dan atau badan Hukum mengenai status penguasaan dan atau penggunaan atau pemanfaatan atas bidang tanah tertentu.

Definisi mengenai sengketa pertanahan mendapat sedikit penekanan dalam peraturan kepala BPN RI Nomor 3 Tahun 2011 Tentang Pengelolaan Pengkajian dan Penanganan Kasus Pertanahan, sengketa pertanahan adalah perselisihan pertanahan antara orang perorangan, badan Hukum, atau lembaga yang tidak berdampak luas secara social-politik (Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008:13).

Timbulnya sengketa Hukum atas tanah adalah bermula dari pengaduan suatu pihak (orang/ badan Hukum) yang berisi kebertan-keberatan dan tuntutan hak atas tanah baik baik terhadap status tanah, prioritas maupun kepemilikannya dengan harapan dapat memperoleh penyelesaian secara administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku (Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985:83).

Proses sengketa terjadi karena tidak adanya titik temu antara pihak-pihak yang bersengketa dan pendapat yang berbeda dapat beranjak ke situasi sengketa . Sebab-sebab terjadinya suatu sengketa.

- a. Wanprestasi

Wanprestasi dapat berupa tidak memenuhi kewajiban sama sekali atau terlambat memenuhi kewajibannya tetapi tidak seperti apa yang telah di perjanjikan.

b. Perbuatan melawan Hukum

Melawan Hukum bukan hanya perlawanan hanya untuk pelanggaran perundang-undangan tertulis semata-mata, melainkan juga melingkupi atas setiap pelanggaran terhadap kesusilaan atau kepentasan dalam pergaulan hidup masyarakat.

c. Kerugian salah satu pihak

Apabila salah satu pihak mengalami kerugian dalam Hukum Perdata dapat bersumber dari wanspretasi dan perbuatan melawan Hukum. Hal-hal yang memungkinkaan timbulnya sengketa, antara lain: (Henny Saida Flora, 2008:13).

1. Perbuatan Hukum jika dilakukan dengan memperhatikan ketentuan Hukum tanah nasional mengenai bidang tanah yang terdaftar dan bersertifikat, yang datanya cocok dengan data yang disajikan di badan pertanahan nasional, kecil kemungkinannya akan timbul sengketa tetapi selalu ada, terutama dengan adanya sengketa hasil rekayasa. Sengketa tanah dapat mengenai salah satu atau beberapa data suatu bidang tanah tertentu. Besar kemungkinan terjadi sengket mengenai bidang-bidang tanah yang belum atau tidak terdaftar.
2. Sengketa mengenai letak bidang tanahnya. Penggugat

mengajukan klaim bahwa satu bidang tanah dalam lingkungan tanah yang di kuasai oleh tergugat adalah pemilik penggugat. Kepemilikannya belum sampai di minta pembuktian mengenai kepemilikannya, di persidangan Pengadilan , penggugat tidak dapat menunjukan letak bidang tanah yang di kuasai sebagai pemilik penggugat itu, maka gugatan tidak dapat di terima.

3. Sengketa mengenai batas bidaang tanahnya, pelaksanaaan pendaaftran tanah yang akan di daftar di tetapkan bersama oleh pemegang haknya sebagai pemohon dan para pemilik bidang-bidang tanah yang bersaangkutan. Pemastian letak batas-batas tersebut bisa terjadi sengketa.kesepakatan bersama apabila sudah tercapai, maka di tiap sudut di tanam tanda batas itu masing-masing diketahui dan dapat dipastikan kembali dari data pengukuran yang ada di badan pertahanan nasional. Sengketa mengenai batas itu juga bisa terjadi pada waktu dilakukan jual beli atau pelepasan hak atas suatu bidang tanah yang belum didaftar yang tidak ada tanda-tanda batasnya berupa tanaman yang menjalar seperti (bambu).
4. Sengketa mengenaai luas bidang tanahnya. Jual beli bidang tanah belum di daftar, yang luasnya belum di daftar, yang luasnya di sebut dalam patuk pajak bumi, IPEDA,dan SPPT pajk bumi dan bangunan (PBB). Pendaftaran luas hasil pengukuran setelah dilakukan dalam rangka pembuatan surat ukurnya

kemungkinan tidak akan sama..waktu di lakukan jual beli itu,tidak di perhatikan bisa timbul sengketa mengenai harga yang sudah di bayar. Harga yang di bayar terlalu banyak bilamanya luasnya ternyata kurang dari apa yang tercantum dalam patuk pajak atau SPPT PBB yang bersangkutan, atau di anggap kurang bilamana ternyata hasilnya lebih luas.mengenai bidang-bidang tanah belum ada surat ukurannya perlu di adakkaan perjanjian jumlah harga yang belum ada surat ukurannya perlu diadakan perjanjian jumlah harga pembeliannya, karena selalu aka nada perbedaan antara luas hasil pengukuran oleh badaan pertahanan nasional dan luas yang tercantum dalam patuk pajak atau SPPT PBB. Akta jual beli di perjanjikan dalam umumnya, bahwa yang berlaku adalah luas yang di hasilkn pengukuran oleh badan pertanahan nasional mempengaruhi jumlah harga pembelian yang sudah di terima penjual.

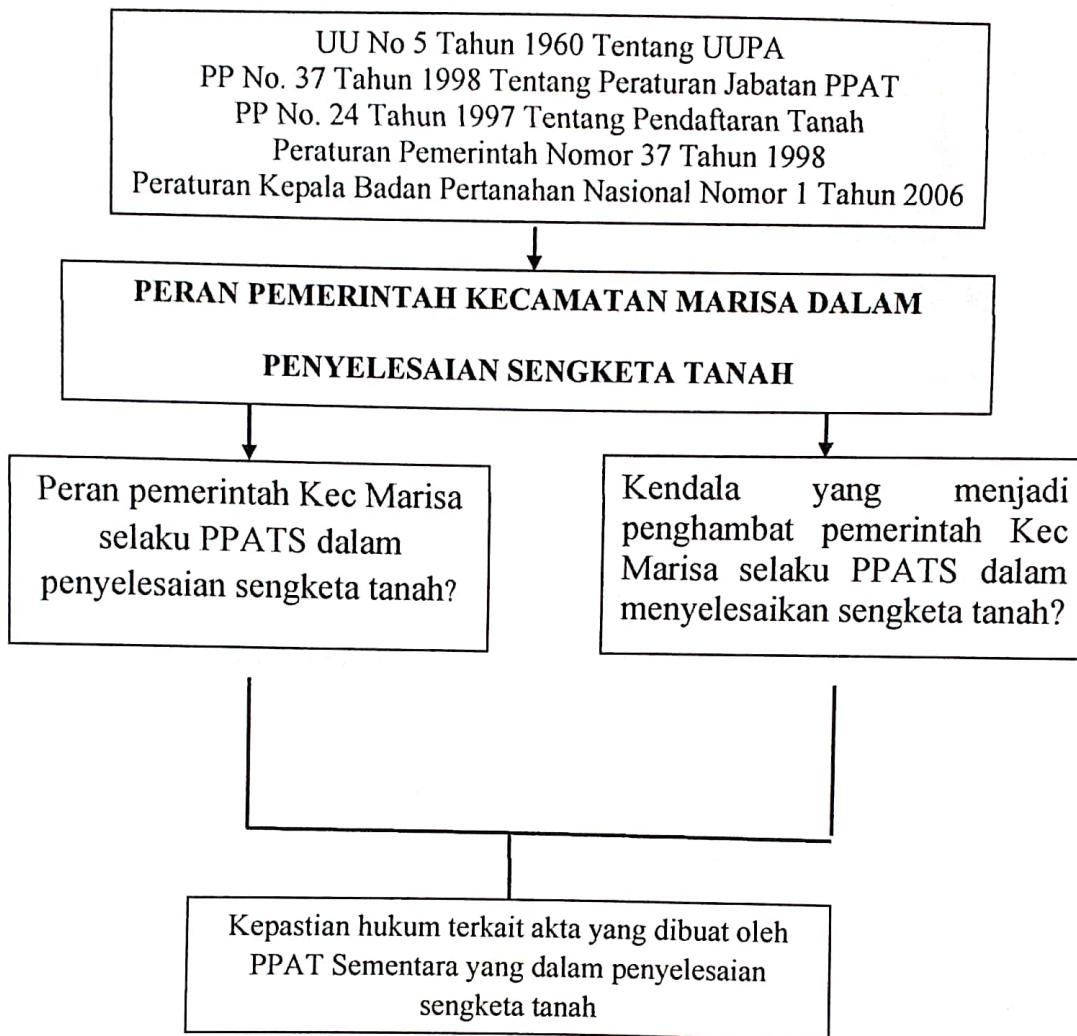
5. Sengketa tanah umumnya mengenai status tanahnya dan/ atau pemegang haknya. Keungkinan terjadinya sengketa lebih besar dalam hal dilakukan perbuatan Hukum pemindahan atau pembebanan hak mengenai bidang-bidang tanah yang sudah di daftar.mengenai bidang-bidang tanah yang sudah di daftar juga ada kemungkinan terjadi sengketa, yang d isebabkan karena data mengenai status tanahnya atau pemegang haknya ternyata

kemudian tidak benar.. bidang tanah yang sudah didaftar ada dokumen bukti haknya berupa setifikat.sertifikat yang di tunjukan kepada pembeli tidak jarang bukan di terbitkan oleh badan pertanahan nasional wilayah kabupaten atau kotamadya dimana tanah tersebut terletak.

Untuk menanggani sengketa pertanian pertanahan, maka di bentuk suatu unit kerja procedural baik dari unit kerja structural di lingkungan menteri Negara agraria sampai dengan kantor pertanahan kabupaten/kota yang sesuai dengan peraturan menteri agraria/ kepala badan pertanahan nasional nomor 1 tahun 1999 tentang tata cara penanganan sengketa pertanahan. Kemudian unntuk melaksanakan penanganan sengketa tanah, menteri Negara agrarian/ kepala badan nasional Republic Indonesia nomor 3 tahun 2011 tentang pengelolaan dan penanganan kasus pertanahan. Pengelolaan pengkajian dan penanganan kasus pertanahan meliputi:

- Pelayanan pengaduan dan informasi kasus pertanahan
- Pengkajian kasus pertanahan
- Penanganan kasus pertanahan
- Penyelesaian kasus pertanahan
- Bantuan Hukum dan perlindungan hukun.

2.4 Kerangka Pikir



2.5 Definisi Oprasional

1. PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
2. 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 sertifikat sebagai 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.
3. PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
4. Akta PPAT adalah akta yang dibuat oleh PPAT sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.
5. Protokol PPAT adalah kumpulan dokumen yang harus disimpan dan dipelihara oleh PPAT yang terdiri dari daftar akta, akta asli, warkah pendukung akta, arsip laporan, agenda dan surat-surat lainnya.
6. Warkah adalah dokumen yang dijadikan dasar pembuatan akta PPAT.

7. Daerah kerja PPAT adalah suatu wilayah yang menunjukkan kewenangan seorang PPAT untuk membuat akta mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalamnya.
8. Hak milik adalah hak turun-temurun, terkuat dan terpenuh yang dapat dipunyaai orang atas tanah.

BAB III

METODE PENELITIAN

3.1 Tipe Penelitian

Bertitik tolak dari permasalahan pokok yang dikemukakan di atas, maka penulis menggunakan tipe penelitian Normatif Empiris yaitu memusatkan penelitian pada sumber-sumber data sekunder dan ditunjang oleh data primer yakni penelitian kepustakaan dan penelitian langsung dilapangan, berupa wawancara langsung dengan pihak-pihak terkait dengan persoalan yang akan dibahas dalam usulan penelitian ini.

3.2 Objek Penelitian

Sesuai dengan pokok permasalahan dalam penulisan skripsi ini maka yang menjadi objek penelitian dalam skripsi ini yakni tentang peran Pemerintah Kecamatan Marisa selaku PPATS dalam penyelesaian sengketa tanah.

3.3 Lokasi Penelitian

Lokasi penelitian yang penulis pilih dalam melakukan pengumpulan data guna menunjang penulisan dalam usulan penelitian ini adalah di Kantor Kecamatan Marisa. Alasan dipilihnya tempat tersebut sebagai lokasi penelitian yakni karena pemerintah Kecamatan Marisa selaku PPATS.

3.4 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini dibagi dalam dua jenis yaitu:

1. Data sekunder yaitu berupa data yang diperoleh melalui studi pustaka berupa buku-buku, dokumen, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah, internet lain-lain, yang berkaitan dengan masalah yang akan diteleti.

3.5 Populasi dan Sampel

1. Populasi

Populasi yaitu keseluruhan dari objek pengamatan atau objek penelitian, dengan demikian dalam penulisan skripsi ini maka yang menjadi populasi adalah seluruh seluruh Pegawai di Kantor Kecamatan Marisa.

2. Sampel

Berdasarkan populasi diatas maka dalam penulisan skripsi ini penulis menggunakan teknik penarikan sampel *Simple Random Sampling* yakni cara penarikan sampel dengan menentukan sendiri jumlah sampel yang diinginkan berdasarkan kriteria tertentu. Dengan demikian maka yang menjadi sampel dalam penulisan skripsi ini adalah sebagai berikut :

- a. 3 Pegawai Kecamatan
- b. 3 Pegawai Pemerintahan Desa

3.6 Teknik Pengumpulan Data

Tehnik yang digunakan untuk mengumpulkan data-data dilakukan dengan dua cara yakni:

1. Penilaian kepustakaan (*library research*) penelitian dilaksanakan dengan mengumpulkan, membaca, dan menelusuri sejumlah buku-buku, dokumen, peraturan perundang-undangan, karya ilmiah dan

litelatur-litelatur lain yang berhubungan dengan masalah yang akan diteliti.

2. Penelitian lapangan (*field research*). Penelitian yang dilaksanakan dengan terjun langsung ke lokasi penelitian untuk mengadakan pengamatan langsung. Metode ini menempuh dua cara yaitu:
 - a. Wawancara langsung dengan Pemerintah Kecamatan dan Pemerintah Desa selaku PPATS.
 - b. Dokumentasi yaitu menelusuri data berupa dokumen dan arsip yang diberikan oleh pihak terkait.

3.7 Analisa Data

Data yang diperoleh melalui kegiatan penelitian baik data primer maupun data sekunder nantinya akan dianalisis secara kualitatif kemudian disajikan secara deskriptif yaitu dengan cara menjelaskan dan mengambarkan sesuai permasalahan yang terkait dengan penulisan usulan penelitian ini.

BAB IV

HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

4.1 Peran Pemerintah Kecamatan Marisa Selaku PPATS dalam Penyelesaian Sengketa Tanah

Dalam Hukum Tanah Nasional jual-beli tanah tata cara dan pembuktianya mengalami modernisasi dengan diselenggarakannya pendaftaran yang sekarang diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, tanpa mengubah hakikat, sifat dan ciri-cirinya. Adapun yang dapat diperjual-belikan adalah tanah-tanah yang dipunyai dengan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai. Tanah-tanah tersebut termasuk golongan hak-hak yang didaftar. Dalam rangka pendaftaran tanah tersebut tiap hak yang didaftar dihimpun datanya oleh Kantor Pertanahan Badan Pertanahan Nasional Kabupaten dan Kotamadya yang bersangkutan. Adapun data yang dihimpun meliputi:

- (1) Data fisik mengenai tanahnya, yaitu: letaknya, batas-batasnya, luasnya dan kalau ada bangunan dan tanaman-tanaman penting yang ada di atasnya.
- (2) Data yuridis yang mengenai haknya dan pemegang haknya serta perubahan-perubahan yang terjadi kemudian.

Data fisik tersebut dituangkan dalam apa yang disebut surat ukur, sedang data yuridisnya dalam buku tanah. Perubahan-perubahan pada haknya dan pemegang haknya dicatat pada buku tanah hak yang bersangkutan. Misalnya karena tanah yang

Dan sebagainya.

Data tersebut disimpang di Kantor Pertanahan dan bersifat terbuka bagi umum dalam artian jika ada dari pihak masyarakat ingin melihat atau meminta keterangan tertulis yang dijelaskan dalam Surat Keterangan Pendaftaran Tanah. Pemegang hak atas tanah diberikan tanda bukti hak yang biasa disebut dengan sertifikat. Sertifikat hak tanah terdiri atas salinan buku tanah dan surat ukur yang dijilid menjadi satu dalam sampul. Oleh pasal 19 ayat (2) huruf c Undang-Undang Pokok Agraria sertifikat dinyatakan berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Undang-Undang Pokok Agraria tidak memberikan penjelasan mengenai apa yang dimaksudkan dengan alat pembuktian yang kuat itu. Alat pembuktian yang kuat bukan merupakan alat bukti yang mutlak benar, mengingat sistem publikasi yang dipakai adalah sistem negatif yang mengandung unsur positif, atau bukan sistem megatif yang murni. Dalam sistem publikasi positif pendaftaran menciptakan hak yang tidak dapat diganggu gugat atau menciptakan suatu indefeasible title.

Sedang data yang dicantumkan dalam sertifikat hak tanah masih dapat digugat kebenarannya, sehingga sertifikat dalam hukum bukan satu-satunya surat tanda bukti hak atau alat bukti hak. Walaupun sistem publikasi yang berlaku bukan murni negatif, karena pengumpulan dan pencatatan data yang diperlukan bagi penerbitan sertifikat harus dilaksanakan secara seksama.

Maka sehubungan dengan iktu pernyataan sertifikat sebagai alat pembuktian yang kuat dapat diartikan bahwa keterangan yang tercantum dalam sertifikat tersebut harus diterima sebagai data yang benar, selama belum berhasil

dibuktikan yang sebaliknya dengan alat-alat bukti lain. Artinya untuk membuktikan haknya, cukup orang menunjukkan sertifikatnya, tanpa perlu menguatkannya dengan alat bukti lain. Karena pendaftaran merupakan syarat bagi kelahirannya sertifikat. Tetapi tanah-tanah hak milik sebagian besar belum bersertifikat, terutama tanah-tanah hak milik.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai peran yang sangat penting dalam pendaftaran tanah, yaitu membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu dalam pendaftaran tanah, sesuai dengan bunyi Pasal 6 Ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 bahwa Tugas pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh Peraturan Pemerintah ini atau perundangan yang bersangkutan ditugaskan kepada pejabat lain, ayat (2) dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah dan peraturan perundangundangan yang bersangkutan.

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 jo Peraturan Menteri Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nomor 1 tahun 2006 yaitu melaksanakan tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum mengenai hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu, Sedangkan mengenai ketentuan pelaksannya diatur dengan Peraturan Pemerintah Nomor 1

tahun 2006. Mengenai tugas Pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur pada pasal 2 ayat (2) PP No 37 tahun 1998 sebagai berikut, membuat akta :

- a. Jual Beli;
- b. Tukar Menukar;
- c. Hibah;
- d. Pemasukan Dalam Perusahaan (inbreng)
- e. Pembagian Hak Bersama;
- f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik;
- g. Pemberian Hak Tanggungan;
- h. Pemberian Hak Tanggungan;
- i. Pemberian Kuasa Membebankan Hak Tanggungan.

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota tidak dapat melaksanakan sendiri, akan tetapi membutuhkan bantuan pihak-pihak lain yaitu Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan. Kata “dibantu” dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tidak berarti bahwa PPAT merupakan bawahan dari Badan Pertanahan Nasional yang dapat diperintah olehnya, akan tetapi PPAT mempunyai kemandirian dan tidak memihak dalam melaksanakan tugas dan kewenangannya.

Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran, sehingga dalam

melaksanakan pemeliharaan data pendaftaran, Kantor Pertanahan mutlak memerlukan data yang harus disajikan dalam bentuk akta, hanya boleh dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Untuk melaksanakan tugas pokoknya, seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Pada dasarnya seorang PPAT memiliki wilayah kerja pada wilayah kerja kantor pertanahan kabupaten/kota setempat. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 5 ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 bahwa daerah kerja PPAT adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan. PPAT memiliki peran yang sangat penting dalam memberikan pelayanan dibidang pertanahan kepada masyarakat. Pada kenyataan keberadaan PPAT dalam suatu wilayah belum mampu memenuhi kebutuhan masyarakat, ada kalanya suatu wilayah tidak memiliki PPAT, sehingga untuk memenuhi kebutuhan akan PPAT tersebut, maka perlu diangkat PPAT Sementara. Salah satu kebijakan yang diambil oleh pemerintah dalam memenuhi kebutuhan PPAT adalah mengangkat seorang camat menjadi PPAT Sementara.

Disebutkan dalam ketentuan Pasal 1 butir 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 bahwa PPAT Sementara adalah Pejabat Pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Dasar kebijakan pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara adalah ketentuan Pasal 5 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang menyebutkan :

Untuk melayani masyarakat dalam pembuatan akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau untuk melayani golongan masyarakat tertentu dalam pembuatan akta PPAT tertentu, Menteri dapat menunjuk pejabat-pejabat di bawah ini sebagai PPAT Sementara atau PPAT Khusus : 1. Camat atau Kepala Desa untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT, sebagai PPAT Sementara 2. Kepala Kantor Pertanahan untuk melayani pembuatan akta PPAT yang diperlukan dalam rangka pelaksanaan program-program pelayanan masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta PPAT tertentu bagi negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri, sebagai PPAT Khusus Pengangkatan Camat sebagai PPAT Sementara pada dasarnya untuk memenuhi kebutuhan PPAT di wilayah kerja camat yang bersangkutan. Hal ini berarti jika dalam suatu wilayah tersebut sudah ada PPAT yang memenuhi kuota, maka camat yang baru dilantik tidak lagi diangkat sebagai PPAT Sementara.

Bagi seorang camat, untuk dapat diangkat menjadi PPAT Sementara, mereka harus mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT terlebih dahulu. Hal tersebut ditegaskan dalam ketentuan Pasal 18 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006:

- (1) Dalam hal tertentu Kepala Badan dapat menunjuk Camat dan/atau Kepala Desa karena jabatannya sebagai PPAT Sementara
- (2) Sebelum Camat dan/atau Kepala Desa ditunjuk sebagai PPAT Sementara, yang bersangkutan wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan yang

diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia yang penyelenggaranya dapat bekerja sama dengan organisasi profesi PPAT.

- (3) Kewajiban mengikuti pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikecualikan bagi Camat dan/atau Kepala Desa yang akan ditunjuk sebagai PPAT Sementara, apabila di daerah kabupaten/kota yang bersangkutan belum ada PPAT
- (4) Pendidikan dan pelatihan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dimaksudkan untuk menambah kemampuan PPAT Sementara dalam melaksanakan tugas jabatannya.

Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara adalah bertujuan untuk membantu kelancaran dalam tugas-tugas administrasi pertanahan yaitu membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum yang meliputi 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 membebankan Hak Tanggungan mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya.

Mengenai kewenangan PPAT Sementara disebutkan dalam Pasal 3 ayat (2) yang menyatakan bahwa PPAT Sementara mempunyai kewenangan membuat akta tanah yang merupakan akta otentik mengenai semua perbuatan hukum mengenai hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun dengan daerah kerja di dalam wilayah kerja jabatannya. PPAT Sementara, sebelum membuat akta perlu meneliti keabsahan administratif sebidang tanah yang dimintakan akta untuk

memenuhi syarat dilakukannya perbuatan hukum di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berada dalam daerah kerjanya. Camat secara administratif dan struktural merupakan bagian dari pemerintahan daerah berada di bawah dan bertanggung jawab kepada kepala daerah.

Camat diangkat oleh Kepala Daerah atas usul sekretaris daerah Kabupaten/Kota dari pegawai negeri sipil yang menguasai pengetahuan teknis pemerintahan dan memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Pemerintah kecamatan menurut ketentuan Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 48 tahun 1996 adalah Camat beserta perangkat lainnya yang menyelenggarakan urusan pemerintahan umum di wilayah kecamatan Camat dalam kedudukannya sebagai PPAT Sementara terikat pada etika profesi PPAT. namun demikian secara organisatoris PPAT Sementara bukan bagian dari Perkumpulan Ikatan PPAT Indonesia, sehingga dalam kedudukannya sebagai PPAT Sementara, Camat tidak dapat dikenai sanksi oleh Ikatan PPAT Indonesia. Pasal 1 butir 3 Kode Etik PPAT menyebutkan bahwa PPAT adalah setiap orang yang menjalankan tugas jabatannya yang menjalankan fungsi pejabat umum.

Camat sebagai PPAT Sementara melaksanakan tugas dan kewenangannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta kewenangan khusus yang diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Berkaitan dengan pembuatan akta tanah, Camat sebagai PPAT Sementara bekerja dengan penuh kecermatan dan kehati-hatian. Dalam pelaksanaan tugas dan kewenangan Camat sebagai PPAT Sementara dalam pembuatan akta-akta tentang tanah di Kabupaten di lingkup Kecamatan.

Kecamatan Marisa merupakan salah satu kecamatan di Kabupaten Pohuwato yang menjadi lokasi penelitian yang dipilih. Dimana pemerintah Kecamatan Marisa termasuk PPAT Sementara dan juga seringkali menghadapi permasalahan sengketa tanah. Terkait masalah ini, peneliti melakukan dengan Bapak Bani I Kaluku, S.E selaku Sekertaris Camat Marisa, beliau menjelaskan bahwa:

Kewenangan pemerintah kecamatan sebagai PPAT sementara, berarti berbicara masalah tanah surat menyurat masalah tanah. Surat menyurat masalah tanah tentunya tidak dibuat langsung begitu saja, ketika ada pihak masyarakat yang menghadap minta dibuatkan Akta Jual Beli tanah, tapi pemerintah kecamatan sebagai PPAT sementara harus menyelidikan keberadaan tanah tersebut. Bagaiman kondisi tanah tersebut apakah tanah tersebut berupa lahan kosong atau ada tanahman jangka panjang di atasnya, bagimana batas-batas tanah, dan status tanah tersebut apakah tanah hak milik atau bukan. Selain itu kami juga memanggil kedua bela pihak dan juga melakukan wawancara langsung terkait dengan latar belakang keberadaan tanah tersebut.

Hasil wawancara di atas menunjukkan adanya prinsip kehati-hatian yang diterapkan oleh pihak pemerintah kecamatan marisa dalam proses pembuatan akta. Hal ini tentunya sangat penting untuk diakukan oleh semua pihak pemerintah kecamatan. Agar tidak mudah terjadinya sengketa tanah dikemudian hari.

Peneliti juga melakukan wawancara dengan bapak Muhamad Huntoyungo, S.E Selaku Camat Marisa, dengan penjelasan bahwa:

Perlu dipahami bahwa pemerintah kecamatan dalam hal ini camat selaku PPATS sementara, jabatan ini sebenarnya tidak melekat pada diri pribadi karena kami camat itu jabatan politik, bisa saja dikemudian hari saya diganti, otomatis saya bukan lagi selaku PPAT Sementara. Jadi kalau ada permasalahan sengketa tanah bisanya sengketa-sengketa itu dari pemerintahan camat-camat beberapa tahun yang lalu. Nanti dikemudian hari ada permasalahan sengketa waris, sengketa penguasaan tanah, sengketa kepemilikan lahan karena ditelantarkan dan sengketa batas kepemilikan tanah yang sudah disertifikatkan oleh orang lain. Kami selaku pihak pemerintah kecamatan selaku PPAT Sementara dalam hal menyelesaikan sengketa-sengketa tanah kami harus mengundang dari pihak pemerintah desa, para pihak, saksi-saksi, dan mempersyaratkan alat bukti yang ada.

Jenis-jenis sengketa tanah yang sering kali di tagani oleh pihak Pemerintah Kecamatan Marisa adalah sengketa tanah waris, sengketa penguasaan tanah, sengketa yang lahir dari tanah-tanah yang ditelantarkan. Empat jenis sengketa ini pada umumnya sering kali menjadi faktor penyebab terjadinya sengketa tanah di Indonesia. Sehingga dengan mengetahui dan memahami faktor-faktor utama penyebab sengketa tanah itu, maka seharusnya pihak pemerintah melakukan upaya-upaya untuk mencegah terjadinya sengketa tanah.

Terkait masalah upaya yang dilakukan oleh pihak pemerintah kecamatan selaku PPAT Sementara, bapak H. Bani I Kaluku, S.E menjelaskan bahwa:

Upaya penyelesaian sengketa tanah di Kecamatan Marisa bukan hanya sengketa tanah yang lahir dari Akta yang dibuat oleh pihat pemerintah kecamatan, akan tetapi juga sengketa tanah yang dibuat oleh pemerintah desa. Sehingga jika posisinya seperti itu, maka harus diselesaikan dilingkup pemerintahan desa terlebih dahulu, diselesaikan secara kekeluargaan, mediasi win-win solusion, nanti ketika pada tingkat pemerintahan desa tetap tidak mendapatkan solusi, maka barulah dibawa ke tingkat kecamatan, dan apabila di tingkat kecamatan tidak bisa, maka jalan satu-satunya kami menganjurkan untuk mengajukan perkara sengketa tanah tersebut ke Pengadilan.

Kami di tingkat kecamatan dalam menghadapi sengketa tanah, ada beberapa hal yang kami upayakan, yaitu: Pertama, menerima pengaduan dari para pihak yang bersengketa, jika sengketanya dari desa maka kami menerima laporan terlebih dahulu dari pemerintah desa. Kedua, penelusuran alat bukti yang menjadi dasar hak atas tanah. Ketiga, penelusuran objek sengketa tanah. Keempat, melibatkan pihak Badan Pertanahan dalam penyelesaian sengketa jika objek sengketa tersebut telah bersertifikat. Kelima, mengupayakan penyelesaian sengketa secara kekeluargaan dengan memediasi para pihak yang bersengketa. Jika tahapan ini kami sudah lalui, ya kami persilahkan kedua belah pihak untuk menyelesaikan sengketa tanah tersebut melalui jalur pengadilan.

Hasil penelusuran peneliti di atas, pada dasarnya menjelaskan bahwa ada lima upaya yang dilakukan secara bertahap dalam pelaksanaan peran pemerintah

Kecamatan marisa selaku PPAT Sementara merupakan upaya yang bersifat sistematis dalam proses penyelsaian sengketa tanah di lingkup Kecamatan Marisa.

4.2 Kendala yang Menjadi Penghambat Pemerintah Kecamatan Marisa

Selaku PPATS dalam Menyelesaikan Sengketa Tanah

Kehidupan dalam masyarakat merupakan kehidupan yang bersifat dinamis. Dalam kehidupan sosial saling membutuhan antara satu dengan yang lainnya. Sehingga dengan mudah segala hal yang berkaitan dengan kebutuhan kita juga akan dengan mudah dipenuhi untuk memenuhi kebutuhan hidup sehari-hari. Sehingganya dalam pemenuhan kebutuhan hidup itu sendiri, tidak jarang terjadi sengketa atau permasalahan-permasalahan hukum dalam kehidupan sosial sehari-hari. Sengketa bukanlah hal yang diinginkan oleh para pihak. Namun tidak menutup kemungkinan hal ini muncul dalam hubungan hukum di antara kedua belah pihak. Sehingganya sengketan pun dibawa ke lembaga penyelesaian sengketa atau bahkan ke pengadilan. Sengketa hukum lahir karena adanya hubungan hukum antara kedua bela pihak. Baik hubungan hukum yang bersifat perdata seperti wanpretasi atau perbuatan melawan hukum, maupun yang bersifat pidana kesalahan yang disengaja atau kelalaian.

Sengketa tanah merupakan jenis sengketa yang bersifat campuran, bisa berimplikasi perdata, pidana, dan bisa juga berimplikasi ke administrasi. Sengketa tanah seringkali terjadi di tengah-tengah masyarakat dalam upaya menpertahankan haknya masing-masing, baik atas dasar alat bukti yang ada, dan bahkan ada juga atas dasar perasaan tanpa adanya alat bukti yang ada. Sehingga dalam proses

penyelesaian sengketa tanah sangat rumit penyelesaiannya baik di lingkup kecamatan maupun di lingkup desa.

Terkait hal ini peneliti melakukan wawancara salah aparat desa di Desa Teratai yang masih dalam lingkup Kecamatan Marisa, bapak Alwin Suleman, S.E selaku Sekertaris Desa Teratai, penjelasan beliau:

Sengketa tanah dikalangan masyarakat biasanya terjadi karena kurangnya kesadaran masyarakat terkait alat bukti tertulis. Pada zaman dahulu masyarakat melakukan jual beli tanah hanya berupa selembar kwitansi yang telah ditandatagani, sudah dianggap cukup. Dan ada juga yang menggadaikan tanahnya sampai puluhan tahun belum ditebus, pemilinya sudah meninggal dan ahli warisnya bersengketa, penerima gadai menyatakan si pewaris awalnya menggadaikan lalu kemudia dijual. Sedangkan ahli waris berdalih bahwa tanah itu tidak pernah dijual oleh orang tuanya. Dan kedua-duanya tidak menunjukkan alat bukti yang jelas. Sehingga latar belakang kepemilikan tanah menjadi tidak jelas. Sehingga kalau kasusnya seperti ini, akan menjadi rumit pernyelainnya.

Keterangan di atas menunjukkan bahwa, kurangnya kesadaran masyarakat terkait masalah pentingnya alat bukti menjadi kendala-kendalam dalam proses penyelesaian sengketa tanah. Selain itu juga latar belakang kepemilikan tanah yang kurang jelas. Pada zaman dahulu jual beli dikalangan masyarakat memang hanya mengandalkan selembar kwitansi tanpa melibatkan pihak pemerintah kecamatan,

sehingga pada akhirnya para ahli warinya dikemudia hari bersengketa tanpa dasar yang kuat dan hanya berdasarkan cerita dari mulut ke mulut saja.

Peneliti juga melakukan wawancara dengan bapak Simson Hasan, SH selaku Kepala Desa Teratai yang baru, beliau menjelaskan bahwa:

Sengketa tanah di kabupaten pohuwato khususnya di kecamatan marisa memang sering kali terjadi. Hal yang melatar belakangi yaitu karena pada zaman dahulu tanah dianggap tidak begitu bernilai harganya, sehingga jual beli tanah hanya selembar kwitansi, sudah dianggap cukup. Nanti ketika pembangunan sudah mulai berkembang, barula masyarakat menyadari pentingnya alat bukti dan bersengketa dengan dasar bukti "menurut cerita "

Ini merupakan suatu hal yang rumit untuk diselesaikan jika memang pada dasarnya dilatabelakangi dengan persoalan kesadaran-kesadaran hukum yang renda terkait masalah alat bukti. Sehingga latar belakang tanah tidak jelas karena alat bukti dari kedua bela pihak.

Bapak H. Bani I Kaluku, SH selaku Sekertaris Camat Marisa juga menjelaskan:

Masalah alat bukti dikalangan masyarakat sebenarnya ada suatu pemahaman yang keliru yaitu Adanya pemahaman yang keliru dikalangan masyarakat terkait fungsi alat bukti tertulis. Kwintansi pembayaran, akta jual beli tanah yang dibuat pemerintah desa terkadang dianggap sudah menjadi alat bukti kepemilikan tanah. Yang sebenarnya yang diakui sebagai alat bukti kepemilikan adalah sertifikat, bukan akta dari desa.

Selain itu sengketa waris yang berantai dan rumit penyelesaiannya dan kurangnya pemahaman untuk bagian masing-masing ahli waris, dan lebih memilih pembagian sama rata antara ahli waris laki-laki dengan ahli waris perempuan.

Hasil wawancara diatas menunjukkan bahwa sengketa waris merupakan sengketa yang tidak mudah proses penyelesaiannya. Dan ditambah dengan kurangnya pemahaman masyarakat terkait masalah pembagian harta warisan berdasarkan ketentuan hukum Islam. Akan tetapi masyarakat lebih banyak memiliki konsep pembagian harta warisan dibagi rata antara laki-laki dengan perempuan. Sehingga jika saling berbeda pendapat dengan pendirian masing-masing tentu tidak mudah proses penyelesaian sengketa tanah dilingkup Kecamatan Marisa.

BAB V

PENUTUP

5.1 Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian di atas, maka dapat disimpulkan bahwa:

- (1) Upaya pemerintan Kecamatan Marisa selaku PPAT Sementara dalam penyelesaian sengketa tanah yaitu: Pertama, menerima pengaduan dari para pihak yang bersengketa, jika sengketanya dari desa maka kami menerima laporan terlebih dahulu dari pemerintah desa. Kedua, penelusuran alat bukti yang menjadi dasar hak atas tanah. Ketiga, penelusuran objek sengketa tanah. Keempat, melibatkan pihak Badan Pertanahan dalam penyelesaian sengketa jika objek sengketa tersebut telah bersertifikat. Kelima, mengupayakan penyelesaian sengketa secara kekeluargaan dengan memediasi para pihak yang bersengketa.
- (2) Kendala Pemerintan Kecamatan Marisa selaku PPAT Sementara dalam penyelesaian sengketa tanah dibebabkan oleh beberapa faktor yaitu, (1) Kurangnya kesadaran hukum masyarakat terkait masalah pentingnya alat bukti; (2) Kurang jelasnya latar belakang kepemilikan tanah; (3) Kurangnya alat bukti diantara kedua bela pihak; (4) Adanya pemahaman yang keliru dikalangan masyarakat terkait fungsi alat bukti tertulis. (5) Adanya Sengketa waris yang berantai.

5.2 Saran

Ada pun saran peneliti yaitu

- (1) Pemerintah Kecamatan Marisa selaku PPAT Sementara perlu melakukan sosialisasi atau penyuluhan hukum terkait masalah tanah, pendaftara tanah, alat bukti, dan masalah kewarisan.
- (2) Melibatkan akademisi dalam proses penyelesaian sengketa tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- Bachtiar Effendie, 1993, *Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pelaksanaannya*, Alumni, Bandung
- Boedi Harsono, 1973, *Himpunan Peraturan Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Penyusunan Isi, dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- _____, 2005, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, Djambatan, Jakarta
- Djoko Prakoso dan Budiman Adi Purwanto, 1985, *Eksistensi Prona sebagai Pelaksanaan Mekanisme Fungsi Agraria*, Ghalia Indonesia, Jakarta
- Irfan Fachrudin, 1994, *Kedudukan Akta Notaris dan Akta-aktanya dalam Sengketa Tata Usaha Negara*, Varia Peradilan, Jakarta
- Henny Saida Flora, 2008, *Hubungan antara Badan Pertanahan Nasional (BPN) dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Proses Pendaftaran Tanah*", Pro Justitia
- Lumban Tobing, GHS, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta
- Maria dan Sumardjono, 2007, *Kebijakan Pertanahan*, Kompas, Jakarta
- Mhd. Yamin Lubis dan Abd. Rahim Lubis, 2008, *Hukum Pendaftaran Tanah*, Mandar Maju, Bandung
- Urip Santoso. 2013. *Hukum Agraria Kajian Komprehensif*. Kencana. Jakarta
- Parlindungan, A.P, 1988, *Pendaftaran dan Pendaftaran Hak Milik Atas Tanah Menurut UUPA*, Alumni, Bandung



KEMENTERIAN PENDIDIKAN, KEBUDAYAAN RISET DAN TEKNOLOGI
UNIVERSITAS IHSAN GORONTALO
FAKULTAS HUKUM

Surat Keputusan Mendiknas RI No. 84/D/O/2001
Terakreditasi BAN-PT Nomor : 011/BAN-PT/Ak-X1/S1/VI/2008, Tanggal 20 Juni 2008
Jl. Ahmad Najamuddin No. 17 Kota Gorontalo Telp.(0435) 829975 Fax. (04350) 829976 Marisa

Nomor : 022/SIP/FH-UIG/IV/2022
Lampiran : -
Perihal : Surat Izin Penelitian

Kepada Yth :

CAMAT MARISA

Di-

Tempat

Yang bertanda tangan dibawah ini:

Nama : DR. RUSMULYADI S.H., M.H
NIDN : 0906037503

Meminta kesediaan untuk memberikan izin Pengambilan data Penelitian dalam rangka

Penyusunan Skripsi Kepada:

Nama : UTARI MULYAWATI KONO
NIM : H1118214
Program Studi : ILMU HUKUM
Judul Skripsi : PERAN PEMERINTAH KECAMATAN MARISA DALAM
PENYELESAIAN SENGKETA TANAH

Atas Kebijakan dan kerjasamanya diucapkan terima kasih.

Marisa, 05 April 2022

Dekan,



DR. Rusmulyadi, S.H., M.H
NIDN:0906037503



PEMERINTAH KABUPATEN POHuwATO
KECAMATAN MARISA

Jln. RSBP Pohuwato Desa Botubilotahu Kec. Marisa No Telp (0443)210453

SURAT KETERANGAN TELAH MELAKUKAN PENELITIAN

Nomor : 503/06/Kec. Mrs/209.a/V/2022

Yang bertandatangan di bawah ini:

Nama : **ANDRI ATMAN AR. PAKILIE, S.STP**
NIP : 19850607 200312 1 001
Jabatan : Sekretaris Camat Marisa

Dengan ini menyatakan bahwa :

Nama : **UTARI MULYAWATI KONO**
NIM : HII18214
Jurusan/Prodi : S1 Hukum
Fakultas : Hukum Ichsan Gorontalo
Judul Penelitian : Peran Pemerintah Kecamatan Marisa Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah
Alamat Penilitian : Kantor Camat Marisa

Benar –benar yang tersebut namanya diatas telah melaksanakan Penelitian di Kantor Camat Marisa Kabupsten Pohuwato dengan Judul Peran Pemerintah Kecamatan Marisa Dalam Penyelesaian Sengketa Tanah.

Demikian Surat Keterangan ini dibuat agar dapat dipergunakan sebagaimana mestinya

09 Mei 2022
An. CAMAT MARISA
CAMAT MARISA

ANDRI ATMAN AR. PAKILIE, S.STP
NIP. 19850607 200312 1 001

PAPER NAME

**SKRIPSI_UTARI MULYAWATI KONO_H.1
1.18.214_PERAN PEMERINTAH KECAMATAN MARISA DALAM PENYELESAIAN SENGKE**

WORD COUNT

8654 Words

CHARACTER COUNT

54705 Characters

PAGE COUNT

55 Pages

FILE SIZE

195.6KB

SUBMISSION DATE

Jun 19, 2022 3:59 PM GMT-12

REPORT DATE

Jun 19, 2022 4:02 PM GMT-12

● 28% Overall Similarity

The combined total of all matches, including overlapping sources, for each database.

- 28% Internet database
- Crossref database
- 2% Submitted Works database
- 3% Publications database
- Crossref Posted Content database

● Excluded from Similarity Report

- Bibliographic material
- Small Matches (Less than 25 words)

- 28% Overall Similarity

Top sources found in the following databases:

- 28% Internet database
- Crossref database
- 2% Submitted Works database
- 3% Publications database
- Crossref Posted Content database

TOP SOURCES

The sources with the highest number of matches within the submission. Overlapping sources will not be displayed.

1	lotusbougenville.wordpress.com	7%
	Internet	
2	anzdoc.com	3%
	Internet	
3	jurnal.law.uniba-bpn.ac.id	3%
	Internet	
4	eprints.undip.ac.id	3%
	Internet	
5	mafiadoc.com	2%
	Internet	
6	scribd.com	2%
	Internet	
7	lib.ui.ac.id	1%
	Internet	
8	probopribadisembiringmeliala.blogspot.com	1%
	Internet	

9	e-jurnal.stienobel-indonesia.ac.id	<1%
	Internet	
10	media.neliti.com	<1%
	Internet	
11	paramarta.web.id	<1%
	Internet	
12	abstrak.ta.uns.ac.id	<1%
	Internet	
13	jurnal.ulb.ac.id	<1%
	Internet	
14	docstoc.com	<1%
	Internet	
15	materimahasiswahudumindonesia.blogspot.com	<1%
	Internet	
16	repository.ub.ac.id	<1%
	Internet	
17	jdih.setkab.go.id	<1%
	Internet	
18	notary.ui.ac.id	<1%
	Internet	
19	acehinstiute.org	<1%
	Internet	

RIWAYAT HIDUP

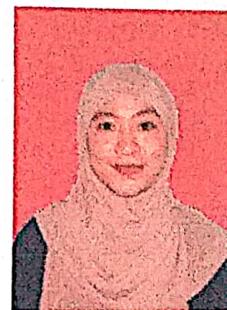
Nama : Utari Mulyawati Kono

Nim : H1118214

Tempat, Tanggal Lahir : Marisa, 18 Juni 1999

Nama Orang Tua :

- Ayah : Ekiyanis Wari Kono, SH.
- Ibu : Nurmawi Almas



Saudara :

- Dwiki Djamaludin Kono
- Akmal Treenadi Kono
- Afdal Catur Zakiranda Kono

Riwayat Pendidikan

NO	TAHUN	JENJANG	TEMPAT	KET
1	2005-2011	SDN POHUWATO	MARISA	BERIJAZAH
2	2011-2014	SMPN 01 MARISA	MARISA	BERIJAZAH
3	2014-2017	SMAN 01 MARISA	MARISA	BERIJAZAH
4	2018-2022	UNIVERSITAS ICHSAN GORONTALO	MARISA	BERIJAZAH