

## **PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN GOWA**

Muhammad Irsan Sugeng  
Fakultas Hukum Universitas Muhammadiyah Luwuk  
muhirsan0504@gmail.com

### **ABSTRAK**

Tanah sangat penting dalam kehidupan masyarakat dan pembangunan, Sehingga perlu mendapatkan perlindungan hukum melalui pendaftaran. Penulisan ini bertujuan untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah serta faktor menghambat yang mempengaruhinya di Kabupaten Gowa. Jenis penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah yuridis empiris. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Pendaftaran tanah di Kabupaten Gowa adalah membuat akta otentik yang berperan dalam memberikan data yuridis terhadap perubahan data pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya PPAT Kabupaten Gowa tetap berpegang teguh pada peraturan perundang-undangan yang berlaku termasuk aturan pelaksanaannya. Adapun faktor-Faktor yang menghambat peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gowa adalah Ketidakmampuan para pihak dalam melengkapi persyaratan yang terkait dengan perpajakan, Tidak mempunyai atau memiliki bukti kepemilikan, dan Pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia.

Kata Kunci: PPAT, Pendaftaran tanah

### **ABSTRACT**

*Land is very important in people's lives and development, so it needs to get legal protection. This writing aims to know the role of the Land Deed Making Officer (PPAT) in the implementation of Land Registration as well as the hindering factors that affect it in Gowa Regency. The type of research used in this writing is empirical juridical. The role of the Land Deed Making Officer (PPAT) in the implementation of land registration in Gowa Regency is to create an authentic deed that plays a role in providing juridical data on the change of land registration data. In carrying out its duties, Gowa Regency PPAT sticks to the prevailing laws and regulations including its implementation rules. The factors that hinder the role of the Land Deed Administration (PPAT) in the implementation of Land Registration in Gowa Regency are the inability of the*

*parties in completing the requirements related to taxation, Do not own or have proof of ownership, and the land rights holder has died.*

*Keywords: PPAT, Land registration*

## **Latar Belakang**

Mengingat betapa pentingnya tanah dalam kehidupan bernegara maka pemerintah mengatur untuk memberikan hak-hak atas tanah tersebut kepada warga negara atas orang-orang yang berhak untuk memberikan hak-hak atas tanah tersebut kepada warga negara atau orang-orang yang berhak untuk mempunyai hak atas tanah. Namun kebutuhan akan tanah terkadang menimbulkan permasalahan kepentingan (konflik) sehingga masyarakat perlu mengantisipasi perselisihan kepentingan tersebut agar tidak mendatangkan masalah yang lebih besar di kemudian hari.

Setelah berlakunya Undang-undang Pokok Agraria No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria, maka untuk menjamin kepastian hukum terhadap hak atas tanah, oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Indonesia. Hal ini membawa dampak positif terhadap jaminan kepada masyarakat akan kepastian hukum hak atas tanah, sehingga status tanah tidak

lagi seperti pada jaman Belanda. Berbagai aturan telah diterbitkan oleh Pemerintah sehubungan dengan pendaftaran tanah, diantaranya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Dengan melakukan pendaftaran tanah masyarakat mendapatkan bukti hak dalam bentuk sertipikat, sertipikat inilah yang membuat masyarakat merasa aman untuk melakukan perbuatan hukum. Hal yang lebih penting lagi adalah menyangkut sistem pendaftaran tanah yang dikembangkan terutama menyangkut sistim publikasinya yang tetap menggunakan sistim negatif tetapi yang mengandung unsur positif, tidak menganut asas negatif semata dan bukan pula positif murni (Indri Hadisiswati, 2014).

Namun dalam kenyataannya bahwa tidak sedikit permasalahan yang timbul dalam masyarakat walaupun tanah telah didaftarkan sesuai prosedur yang berlaku. Tidak jarang terjadi satu bidang tanah dengan lokasi yang sama diakui oleh 2 (dua) orang atau lebih, dan masing-masing pihak

membuktikan dengan sertipikat, hal ini sering dikenal dengan sertipikat ganda atau *overlapping*.

Dalam rangka mewujudkan kepastian hukum menyangkut hak-hak atas tanah, maka peranan dari pendaftaran tanah sangatlah penting. Proses pendaftaran tanah ini terutama yang menyangkut peralihan hak atas tanah, sebelumnya mendaftarkan haknya di Kantor Badan Pertanahan Nasional terlebih dahulu harus dibuatkan akta jual beli haknya. Akta ini harus dibuat dalam bentuk otentik yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pelaksanaan pendaftaran tanah diselenggarakan atas dasar peraturan perundang-undangan tertentu, yang secara teknis menyangkut masalah pengukuran, pemetaan dan pendaftaran peralihannya. Oleh karena itu, dalam pelaksanaan pendaftaran tanah dapat memberikan kepastian hukum terhadap hak atas tanah, yaitu memberikan data fisik yang jelas mengenai luas tanah, letak dan batas-batas tanah (Urip Santoso, 2011:16).

Pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional, yang dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan

tertentu, mengenai pendaftaran tanah. Pejabat lain dalam hal ini dimaksud adalah Camat sebagai PPAT Sementara. Kedudukan dan fungsi Camat sebagai PPAT Sementara dalam melakukan pelayanan pendaftaran tanah, ternyata masih ditemukan persoalan di lapangan, terutama dalam pelayanan untuk membuat akta-akta tanah.

Di Kabupaten Gowa terdapat 12 (dua belas) Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berperan untuk membuat akta-akta tanah dalam proses pendaftaran tanah. Namun masih terdapat masyarakat yang belum memahami tentang tugas PPAT dalam hal membuat akta jual beli dan akta-akta lain yang terkait dengan tanah dalam rangka pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan.

### **Metode Penelitian**

Jenis penelitian yang digunakan yuridis empiris yaitu penelitian yang memperoleh data beberapa Kantor PPAT yang ada di Kabupaten Gowa dan Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa

## Hasil dan Pembahasan

### 1. Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gowa

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangat penting sekali keberadaannya, hal ini bahwa dengan adanya Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut akan memberikan pelayanan kepada semua masyarakat yang memerlukan penjelasan-penjelasan yang menyangkut pembuatan akta dalam rangka pendaftaran tanah. Dengan pendaftaran tanah, pemegang hak atas tanah akan menerima tanda bukti hak atas tanahnya yakni sertifikat. Sehingga dengan sertifikat itu pemegang hak atas tanah akan terjamin eksistensi haknya. Sekalipun tanah itu akan difungsikan dalam lalu lintas perdagangan. (Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011)

Peran PPAT dalam pendaftaran tanah di Kabupaten Gowa merupakan kewenangan yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah No 24 Tahun 2007 Tentang Pendaftaran Tanah. Peran tersebut dalam bentuk pelayanan pembuatan akta tanah dalam rangka pendaftaran tanah.

Tugas pokok dan kewenangan dari PPAT sesungguhnya adalah

sebagaimana disebutkan Pasal 2 ayat (10) dan (2) Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagaimana bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum tersebut, yaitu 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, dan pemberian kuasa membebaskan hak tanggungan.

Menurut Fatmawati, Kepala Sub Seksi Pemeliharaan Data Hak Tanah dan Pembinaan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa (wawancara 23 Juli 2019) mengatakan bahwa “tugas pokok PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dgn membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yg akan dijadikan dasar bagi perubahan data pendaftaran

tanah yg diakibatkan oleh perbuatan pendaftaran sebagaimana pada tabel hukum itu.” berikut.

Berdasarkan data pada Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa kegiatan

**Tabel 1**  
Data Jumlah Pendaftaran Hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT Di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa

No	Tahun	Jenis Pendaftaran	Jumlah
1	2017	Pendaftaran Tanah Pertama kali	354
		Pemeliharaan data pendaftaran tanah	4190
2	2018	Pendaftaran Tanah Pertama kali	360
		Pemeliharaan data pendaftaran tanah	6877

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, 2019

Berdasarkan tabel tersebut bahwa berjumlah 360 berkas dan pemeliharaan pada tahun 2017 jumlah pendaftaran data pendaftaran tanah berjumlah 6877 tanah pertama kali pada Kantor berkas. Pertanahan Kabupaten Gowa Sedangkan obyek pendaftaran berjumlah 354 berkas, dan pemeliharaan tanah dan pemeliharaan pendaftaran data pendaftaran tanah berjumlah 4190 tanah yang dilakukan oleh PPAT di berkas. Sedangkan pada tahun 2018 Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa pendaftaran tanah pertama kali tercantum pada tabel berikut.

**Tabel 2**  
Data obyek pendaftaran tanah dan pemeliharaan pendaftaran Tanah oleh PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa

No	Tahun	Obyek	Jumlah
1	2017	Hak milik	2597
		Hak Guna Bangunan	1593
2	2018	Hak milik	4958
		Hak Guna Bangunan	1919

Sumber data : Kantor Pertanahan Kabupaten Gowa, 2019

Dari tabel tersebut diatas oleh PPAT dengan obyek hak milik menunjukkan bahwa pendaftaran tanah pada tahun 2017 berjumlah 2597 dan pemeliharaan pendaftaran Tanah berkas dan hak guna bangunan

sebanyak 1593 berkas. Pada tahun 2018 obyek hak milik sebanyak 4958 berkas dan hak guna bangunan sejumlah 1919 berkas.

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik

mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.

Menurut Muhammad Hasan Subu, PPAT di Kabupaten Gowa (wawancara, 25 Juli 2019) mengatakan bahwa “peran PPAT adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum.” Adapun kegiatan pendaftaran tanah dan pemeliharaan pendaftaran tanah yang pernah dilakukan dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 3  
Data Jumlah Pendaftaran Hak atas tanah yang dilakukan oleh Kantor PPAT Muhammad Hasan Subu, SH

No	Tahun	Jenis Pendaftaran	Jumlah
1	2017	Pendaftaran Tanah Pertama kali	-
		Pemeliharaan data pendaftaran tanah	42
2	2018	Pendaftaran Tanah Pertama kali	2
		Pemeliharaan data pendaftaran tanah	30

Sumber data : Kantor PPAT Muhammad Hasan Subu, SH., 2019

Dari tabel tersebut bahwa kegiatan yang dilakukan oleh Kantor PPAT Muhammad Hasan Subu, pada tahun 2017 hanya pemeliharaan data pendaftaran tanah sebanyak 42 berkas. Pada tahun 2018 pendaftaran tanah pertama kali sebanyak 2 berkas dan pemeliharaan data pendaftaran tanah sebanyak 30 berkas. Selanjutnya menurut Muhammad Hasan Subu,

di Kabupaten Gowa (wawancara, 25 Juli 2019, bahwa dari kegiatan pendaftaran tanah pertama kali dan pemeliharaan pendaftaran tanah yang telah dilakukan terdapat 2 jenis akta yang dibuat yaitu akta jual beli dan akta hibah.” Adapun data jumlah akta yang telah dibuat kurun waktu 2017- 2018 dapat dilihat pada tabel berikut.

Tabel 4  
Data Jumlah akta yang dibuat oleh  
Kantor PPAT Muhammad Hasan Subu, SH

No	Tahun	Jenis Akta	Jumlah
1	2017	Jual beli	41
		Hibah	1
2	2018	Jual beli	26
		Hibah	6

Sumber data : Kantor PPAT Muhammad Hasan Subu, SH., 2019

Tabel tersebut menunjukkan ingin membuat akta tanah dalam bahwa pada kurun waktu tahun 2017 rangka pendaftaran tanah harus sampai dengan tahun 2018 akta jual melengkapinya berkas persyaratan sebagai beli yang dibuat sebanyak 67 akta, berikut :

sedangkan akta hibah pada kurun waktu tahun 2017 sampai dengan tahun 2018 sebanyak 7 akta.

Pejabat Pembuat Akta Tanah sebelum membuat akta perlu meneliti apakah secara administratif sebidang tanah tersebut memenuhi syarat untuk dilakukan perbuatan hukum dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan berada dalam daerah kerjanya.

Menurut Audrey Kotandengan, PPAT di kabupaten Gowa (wawancara 29 Juli 2019) bahwa masyarakat yang

1. Bukti identitas (KTP dan KK)
2. Melampirkan berupa Rincih atau girik)
3. Surat keterangan penguasaan tanah
4. Bukti pelunasan PBB

Apabila berkas sudah dilengkapi maka para pihak dalam perjanjian atau warisan menghadap dihadapan PPAT untuk menandatangani akta.

Untuk mengetahui akta yang telah dibuat oleh Kantor PPAT Audrey Kotandengan, SH., M.Kn maka dapat dilihat pada tabel berikut:

Tabel 5  
Data Jumlah akta yang dibuat oleh  
Kantor PPAT Audrey Kotandengan, SH., M.Kn

No	Tahun	Jenis Akta	Jumlah
1	2017	Jual beli	61
		Hibah	1
2	2018	Jual beli	203
		Hibah	1

Sumber data : Kantor PPAT Audrey Kotandengan, SH., M.Kn, 2019

Berdasarkan tabel diatas bahwa Kantor PPAT Audrey Kotandengan, SH., M.Kn, pada kurun waktu 2017 sampai dengan 2018 akta jual beli sebanyak 264 akta, dan akta hibah sebanyak 2 akta.

Peran PPAT dalam membuat akta pertanahan sesuai dengan pandangan Efendi Perangin (1994;3) yang menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta daripada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan.

Akta pertanahan pada hakikatnya memuat kebenaran formal sesuai dengan apa yang diberitahukan para pihak kepada PPAT. Akan tetapi PPAT sebelum membuat akta, mempunyai kewajiban untuk memastikan bahwa apa yang termuat

dalam Akta PPAT benar-benar sudah dimengerti dan sesuai dengan apa yang dikehendaki para pihak. Sehingga PPAT harus membacakan sehingga menjadi jelas isi Akta PPAT, termasuk juga memberikan pemahaman tentang peraturan perundang-undangan yang terkait bagi para pihak setelah penandatanganan akta. Sehingga, para pihak dengan bebas tanpa paksaan untuk menyetujui atau tidak menyetujui isi Akta PPAT yang akan ditandatanganinya.

Hal ini tentunya telah diatur dalam Pasal 52 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa:

(1) PPAT melaksanakan tugas pembuatan akta PPAT di kantornya dengan dihadiri oleh para pihak dalam perbuatan hukum yang bersangkutan atau kuasanya sesuai peraturan perundang-undangan.

(2) PPAT dapat membuat akta di luar kantornya hanya apabila salah satu pihak dalam perbuatan hukum atau kuasanya tidak dapat datang di kantor PPAT karena alasan yang sah, dengan ketentuan pada saat pembuatan aktanya para pihak harus hadir di hadapan PPAT di tempat pembuatan akta yang disepakati.

PPAT bertanggungjawab terhadap dokumen yang dipakai sebagai dasar melakukan tindakan hukum. Kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Sehingga PPAT bertanggungjawab terhadap sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Fungsi dan tanggung jawab PPAT serta tanggung jawab Kantor Pertanahan beranjak dari sistem publikasi negatif dan kewajiban menilai dokumen, maka sebaiknya terdapat pembagian fungsi dan tanggung jawab antar PPAT dan petugas pendaftaran PPAT. Adapun

fungsi dan tanggung jawab tersebut meliputi :

1. Membuat akta yang dapat dipakai sebagai dasar yang kuat bagi pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak pelaksanaan pendaftaran peralihan hak atau pembebanan hak;
2. PPAT bertanggung jawab terhadap terpenuhinya unsur kecakapan dan kewenangan penghadap dalam akta dan keabsahan perbuatan haknya sesuai data dan keterangan yang disampaikan kepada para penghadap yang dikenal atau diperkenalkan;
3. PPAT bertanggung jawab dokumen yang dipakai dasar melakukan tindakan hukum kekuatan dan pembuktiannya telah memenuhi jaminan kepastian untuk ditindaklanjuti dalam akta otentik dan sesuai dengan ketentuan yang berlaku; dan
4. PPAT bertanggung jawab sahnya perbuatan hukum sesuai data keterangan para penghadap serta menjamin otensitas akta dan bertanggung jawab bahwa perbuatannya sesuai prosedur.

Hubungan PPAT dan Kantor Pertanahan dalam rangka Pendaftaran Tanah sudah jelas dan saling berhubungan. Setelah ditetapkan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dimana Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 sebagai penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961. Keberadaan PPAT sangat berperan dalam Pendaftaran Tanah karena tanpa ada PPAT persoalan-persoalan tentang Pendaftaran Tanah akan membuat pemerintah tidak sistematis, lancar dalam menagani persoalan-persoalan hubungan hukum dalam peralihan hak atas tanah.

Dalam Pasal 6 ayat (2) menjelaskan bahwa pelaksanaan Pendaftaran Tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tersebut menurut PP No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan pelaksanaan lainnya. Sehingga Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 disamping tetap melaksanakan pokok-pokok yang digariskan oleh UUPA, memuat juga penyempurnaan dan penegasan yang diharapkan akan mampu untuk menjadikan landasan hukum dan operasional bagi

pelaksanaan Pendaftaran Tanah yang lebih cepat.

Dalam ketentuan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 menyebutkan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk didaftar. PPAT wajib menyampaikan pemberitahuan tertulis mengenai telah disampaikannya akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada para pihak yang bersangkutan.

## **2. Faktor-Faktor yang Menghambat Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam Pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gowa**

Dalam perolehan hak atas tanah dan/atau bangunan itu melalui proses peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dengan melakukan perbuatan hukum, yaitu dengan pembuatan akta peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan dihadapan PPAT, sebagai Pejabat Umum. (Eko Puji Hartono dan Akhmad Khisni, 2018). Sehingga Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) selain membuat akta juga mengesahkan pembuatan hukum

tertentu, walaupun demikian PPAT juga tidak luput adanya hambatan dalam menjalankan perannya dalam pelaksanaan pendaftaran tanah yang berkaitan dengan pembuatan akta.

Di Kabupaten Gowa berdasarkan hasil penelitian penulis pada Kantor PPAT Muhammad Hasan Subu, SH dan Kantor PPAT Audrey Kotandengan, SH., M.Kn, terdapat beberapa hambatan dalam pembuatan akta pertanahan dalam rangka pendaftaran tanah di Kabupaten Gowa.

Adapun faktor yang menghambat peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta pertanahan dalam rangka Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gowa, adalah :

1. Ketidakmampuan para pihak dalam melengkapi persyaratan yang terkait dengan perpajakan.

Tidak lengkapnya persyaratan di maksud misalnya belum membayar pajak yang menjadi kewajiban para pihak misalnya pembayaran Pajak bumi dan Bangunan dan juga Bea peralihan Hak Atas Tanah (BPHTB). Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) berperan besar juga untuk memeriksa telah dibayarnya Pajak Penghasilan (PPh) dari penghasilan akibat pemindahan hak atas tanah

dan Bea Perolehan Hak Atas tanah dan Bangunan sebelum membuat akta. Dan mengingat fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah yang cukup besar dalam bidang pelayanan dan peningkatan sumber penerimaan negara. Dimana sumber penerimaan negara tersebut menjadi pendorong untuk peningkatan pembangunan nasional.

2. Tidak mempunyai atau memiliki bukti kepemilikan

Surat bukti kepemilikan atau penguasaan tanah tidak akurat karena sebelum adanya program pemerintah seperti Proyek Operasi Nasional Agraria (Prona) Pendaftaran Tanah Sistematis Lengkap (PTSL) secara gratis, surat penguasaan tanah atau kepemilikan pada umumnya hanya berupa bukti pembayaran pajak bumi dan bangunan (PBB).

3. Pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia

Faktor ini tentunya akan menghambat proses pembuatan akta peralihan hak oleh PPAT, apalagi ahli waris yang bersangkutan segera berkeinginan untuk menjual tanah tersebut. Hal ini menurut ketentuan peraturan yang sebagaimana ternyata di dalam Pasal 24 ayat (1)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 telah dijelaskan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan bahwa untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pewarisan mengenai bidang tanah yang sudah didaftar (bersertipikat), wajib diserahkan oleh yang menerima hak atas tanah yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan, yaitu : Surat kematian orang yang namanya tercatat sebagai pemegang haknya dan surat tanda bukti sebagai ahli waris dapat berupa surat penetapan ahli waris atau surat keterangan ahli waris).

Jika bidang tanah yang merupakan warisan belum di daftar, wajib diserahkan juga dokumen-dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39 ayat (1) huruf b Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997. Apabila penerima warisan terdiri dari satu orang, pendaftaran peralihan hak tersebut dilakukan kepada orang tersebut berdasarkan surat tanda bukti sebagai ahli waris sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Peralihan hak atas tanah karena pewarisan adalah pada saat pemegang hak atas tanah meninggal dunia, dan sejak itu para ahli waris

menjadi pemegang haknya yang baru. Namun pendaftaran tentang peralihan hak atas tanah karena pewarisan juga diwajibkan, dalam rangka memberikan perlindungan hukum kepada ahli waris demi ketertiban administrasi Pendaftaran Tanah, agar data fisik dan data yuridis tanah disajikan selalu menunjukkan keadaan mutakhir.

Permasalahan tersebut menunjukkan bahwa untuk dapat menandatangani akta peralihan hak dihadapan PPAT harus disertakan dahulu surat keterangan ahli waris pemegang hak atas tanah yang bersangkutan dan dilampiri dengan surat kematian dari petugas atau instansi yang berwenang. Padahal untuk pengurusan surat-surat tersebut tentunya memerlukan waktu penyelesaiannya. Sehingga dalam menghadapi permasalahan demikian, PPAT memberi masukan kepada ahli waris agar segera mengurus surat-surat tersebut. Dikarenakan peralihan hak baru bisa dilaksanakan jika persyaratan tersebut dapat dipenuhi sebagaimana mestinya.

### **Kesimpulan**

Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan

Pendaftaran tanah di Kabupaten Gowa adalah membuat akta otentik yang berperan dalam memberikan data yuridis terhadap perubahan data pelaksanaan pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan tugasnya PPAT Kabupaten Gowa tetap berpegang teguh pada Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, maupun Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Sedangkan Faktor-Faktor yang menghambat peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelaksanaan Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gowa adalah Ketidakmampuan para pihak dalam melengkapi persyaratan yang terkait dengan perpajakan, Tidak mempunyai atau memiliki bukti kepemilikan, dan Pemegang hak atas tanah telah meninggal dunia.

#### **Daftar Pustaka**

Efendi Perangin, 1994, *Hukum Agraria di Indonesia*, Jakarta: Raja Grafindo Persada

Eko Puji Hartono dan Akhmad Khisni, 2018, *Peranan PPAT Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan Bekas Hak Milik Adat Berkaitan Dengan Pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan*, Jurnal AKTA Vol. 5 No. 1 Maret 2018

Harris Yonatan Parmahan Sibuea, 2011, *Arti Penting Pendaftaran Tanah Untuk Pertama Kali*, Jurnal NEGARA HUKUM: Membangun Hukum Untuk Keadilan dan Kesejahteraan Vol. 2, No. 2, November 2011

Indri Hadisiswati, 2014, *Kepastian Hukum dan Perlindungan Hukum Hak Atas Tanah*, AHKAM UIN Syarif Hidayatullah Volume 2, Nomor 1, Juli 2014: 118-147

Urip Santoso, 2011, *Pendaftaran dan Peralihan Hak Atas Tanah*, Jakarta: Penerbit Kencana

Peraturan Perundang-Undangan:  
Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 Tahun  
2006 tentang Ketentuan  
pelaksanaan Peraturan  
Pemerintah No 37 Tahun 1998  
tentang Jabatan Pejabat Pembuat  
Akta Tanah