



Kepastian Hukum Terhadap Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Proses Pemberian Hak Pakai Atas Tanah Telleng

Andi Widya Astrid Nita², Syahrudin Nawati¹ & Sri Lestari Poernomo¹

¹Magister Ilmu Hukum, Universitas Muslim Indonesia.

²Koresponden Penulis, E-mail: andiwidya.nita@gmail.com

ABSTRAK

Tujuan penelitian menganalisis kepastian hukum terhadap wewenang PPAT dalam pembagian atas tanah telleng di Danau Tempe Kabupaten Wajo. Tipe penelitian yang digunakan adalah penelitian Hukum Empiris. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa: (1) Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki kewenangan yang terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Jabatan PPAT 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". (2) Faktor yang mempengaruhi proses pembagian tanah telling terdiri dari faktor pengetahuan, faktor kesadaran, faktor budaya, faktor penegakan hukum, dan faktor nilai ekonomi.

Kata Kunci: Pejabat; Akta Tanah; Hak Pakai

ABSTRACT

The research objective to analyze the legal certainty of PPAT's authority in the distribution of telleng land in Lake Tempe, Wajo Regency. The type of research used is Empirical Law research. The results of this study indicate that: (1) The Land Deed Making Official has the authority contained in Article 3 of the PPAT Position Regulation which states that: "To carry out this main task, the Land Deed Making Officer has the authority to make authentic deeds regarding all legal actions as mentioned above. , regarding land rights and ownership rights to flat units located within the working area. The Special Land Deed Making Official is only authorized to make a Deed regarding a legal act which is specifically named for its appointment. (2) Factors influencing the process of land division telling consist of knowledge factors, awareness factors, cultural factors, law enforcement factors, and economic value factors..

Keywords: Officials; Land certificate; Right of Use

PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang mempunyai peran penting dalam menunjang kehidupan manusia, seiring perkembangan fungsi tanah tidak hanya terbatas sebagai unsur dari alam yang bertujuan mendukung kehidupan manusia, setidaknya fungsi dan peranan tanah dalam berbagai sektor kehidupan manusia memiliki tiga aspek yang cukup strategis, yaitu aspek ekonomi, politik dan hukum (Djanggih & Salle, 2017).

Mengingat pentingnya tanah bagi kelangsungan hidup manusia, ketentuan-ketentuan hukum tentang pengaturan tanah sangat diperlukan, Adanya kebutuhan masyarakat akan suatu peraturan kepastian hukum terhadap tanah sedemikian rupa, bahwa setiap pemilik tanah-tanah seberapa boleh dapat terjamin dalam mempertahankan hak miliknya terhadap gangguan terhadap pihak lain (Kuswanto & Atmoko, 2019).

Peran tanah dari aspek ekonomi artinya tanah dalam peruntukannya memiliki nilai ekonomis atau dapat dinilai dengan uang, dengan demikian peran tanah dari aspek ekonomi seringkali menimbulkan permasalahan-permasalahan yang cukup kompleks dilingkungan masyarakat, permasalahan tersebut disebabkan dengan adanya intensitas pembangunan yang terus meningkat dan keterbatasan persediaan tanah (Usman, 2013).

Keterbatasan persediaan tanah merupakan masalah yang saat ini dihadapi oleh masyarakat, Masyarakat dalam melangsungkan hidup tentunya membutuhkan tanah untuk mendirikan rumah, bercocok tanam serta mengusahakan perekonomian menjadi lebih baik, maka dari kebutuhan itu seringkali masyarakat menggunakan tanah dari pihak lain, misalnya tanah milik negara.

Negara sebagai organisasi ketentuan yang ada di Indonesia berwenang mengatur pemilikan, peruntukan, peralihan, dan pendaftaran atas hak bangsa Indonesia, Hak Negara untuk mengatur inilah yang disebut sebagai hak menguasai Negara, yang apabila tidak ada pengaturan dari Negara, Peruntukan dan pemilikan tanah menjadi kacau, Setiap orang cenderung ingin memiliki tanah yang lebih besar, lebih luas dan bahkan mengakui kepemilikannya dengan tanpa batas (Lombogia, 2017).

Tanah negara adalah tanah yang dikuasai langsung oleh negara, tanah negara juga dilekati dengan suatu hak yakni hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah Negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan tanah wakaf, Adapun ruang lingkup tanah Negara, meliputi, Tanah-tanah yang diserahkan secara sukarela oleh pemiliknya (Rahmi, 2010). Tanah-tanah hak yang berakhir jangka waktunya dan tidak diperpanjang. Tanah-tanah yang pemegang haknya meninggal dunia tanpa ahli waris, Tanah-tanah yang ditelantarkan, serta tanah-tanah yang diambil untuk kepentingan umum (Mujiburohman, 2016).

Di daerah Kabupaten Wajo terdapat danau besar yang dikenal dengan nama Danau Tempe, Danau tersebut sangat berarti bagi masyarakat disekitar dikarenakan sebagai sumber utama pendapatan dan tempat menggantungkan hidup masyarakat local. Danau Tempe berfungsi ganda bagi kehidupan masyarakat local, jika musim kemarau dipergunakan sebagai lahan pertanian palawijaya yang sangat subur dikarenakan tanahnya berasal dari endapan lumpur yang kaya akan unsur hara dan tempat mencari ikan jika musim penghujan.

Danau tempe sering mengalami luapan yang sangat besar ketika musim penghujan tiba, akibatnya terbentuklah endapan lumpur yang lama kelamaan menjadi padat di daerah pinggiran danau. Pada musim kemarau endapan lumpur yang padat ini menjadi tanah kering yang disebut masyarakat disana sebagai tanah *telleng*, Tanah endapan ini di sebut tanah *telleng* karena lahan yang produktif untuk penanam palawijaya ini di kelola oleh masyarakat secara bergiliran atau diundi, Tanah *telleng* diperuntukkan untuk masyarakat hanya sebatas mengelola sedangkan masalah kepemilikannya termasuk katagori tanah Negara, sedangkan pengaturan dan pengawasan berada di tangan pemerintah daerah, Dalam pengelolaan tanah *telleng*, masyarakat dikenakan pajak redistribusi berdasarkan ketentuan PERDA Kabupaten Wajo Nomor 5 Tahun 2000 Tentang Redistribusi Pemakaian Kekayaan Daerah yang kemudian telah mengalami 3 kali revisi yang revisi pertama menjadi PERDA Kabupaten Wajo Nomor 30 Tahun 2021 Tentang Retribusi Pemakaian Kekayaan Daerah, Kedua PERDA Kabupaten Wajo Nomor 18 Tahun 2012 dan ketiga PERDA Kabupaten Wajo Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Restrubusi Pemakaian Kekayaan Daerah dan PERDA Kabupaten Wajo No, 4 Tahun 2012 Tentang pengelolaan Sumber Daya Perikanan.

Di wilayah territorial Kabupaten Wajo, baik tanah *telleng* maupun tanah *Balete* memiliki posisi dan gambaran corak tanah yang sama hanya perbedaan yang sangat mencolok dari segi kepemilikan dan proses terbentuknya, Tanah *telleng* termasuk kategori tanah negara karena timbul berdasarkan faktor alam, tetapi walaupun begitu hak garapnya tetap berada di tangan masyarakat yang dilakukan secara bergilir, Pemerintah hanya berfungsi mengawasi serta memungut retribusi terhadap tanah *telleng* tersebut. Sedangkan tanah *balete* termasuk kategori milik individu karena timbul berdasarkan pembukaan hutan rawa yang dilakukan oleh masyarakat.

Karena tanah *telleng* merupakan tanah Negara dan aset Negara yang pengelolaannya diberikan kepada masyarakat danau Tempe, tentunya memerlukan pengaturan hukum yang jelas agar tidak timbul permasalahan, Tapi sayangnya peraturan tersebut sampai sekarang belum ada, Pemerintah Kabupaten Wajo hanya mengatur tanah *telleng'* berdasarkan ketentuan PERDA Kabupaten Wajo Nomor 9 Tahun 2013 Tentang Reribusi Pemakaian Kekayaan Daerah dan PERDA Kabupaten Wajo No, 4 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Sumber Daya Perikanan.

Seperti yang telah dipaparkan sebelumnya, bahwa tanah negara dilekati dengan suatu hak diantaranya hak milik, hak guna usaha, hak guna bangunan, hak pakai atas tanah negara, hak pengelolaan serta tanah ulayat dan wakaf, Dalam hal ini penulis memfokuskan penelitian kepada tanah negara yang dapat dipergunakan baik secara perseorangan maupun secara bersama-sama dengan status hak pakai.

Hak pakai berdasarkan Pala 41 Undang-Undang Pokok Agraria, yang selanjutnya disebut UUPA

“Hak pakai adalah hak untuk menggunakan dan atau memungut hasil dari dari tanah yang dikuasai langsung oleh negara atau tanah milik orang lain, yang memberi wewenang dan kewajiban yang ditentukan dalam keputusan pemberiannya oleh pejabat yang berwenang memberikannya atau dalam pengelolaan tanah, segala sesuatu asal tidak bertentangan dengan jiwa dan ketentuan-ketentuan undang-undang ini,”

Sehubungan dengan hal tersebut hak pakai atas tanah yang dilakukan langsung oleh negara, Penulis mengangkat subjek penelitian yakni tanah negara yang terletak di Danau Tempe, Kabupaten Wajo, Sulawesi Selatan, tanah ini bernama "*Tana Telleng*" yang berasal dari bahasa bugis, yang artinya tanah tenggelam, tanah ini dalam keadaan tenggelam apabila air dari Danau Tempe meluap dan mengenangi bagian-bagian pemukiman yang ada di sekitar danau tempe termasuk tanah *telleng* tersebut.

Tanah *telleng* dalam pembagiannya yang awalnya tanah yang dikuasai langsung oleh negara menjadi hak pakai seringkali menimbulkan permasalahan, diantaranya timbulnya kecemburuan sosial antar masyarakat, karena pembagian tanah tersebut dilakukan dengan cara *koti*, *koti* berasal dari bahasa Bugis yang artinya diundi untuk menentukan posisi tanah yang akan dijadikan masyarakat sebagai lahan pertanian.

Selanjutnya masalah yang timbul adalah pihak yang membagikan tanah tersebut bukan merupakan pemerintah setempat ataupun pejabat yang diberi wewenang oleh undang-undang untuk membuat akta terhadap tanah sebagai bukti bahwa tanah tersebut telah dilakukan perbuatan hukum tertentu. Sehubungan dengan pejabat yang diberi wewenang oleh undang-undang, berdasarkan Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

METODE PENELITIAN

Tipe Penelitian ini dalam mencapai hasil yang optimal, maka metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah Normatif dan Empiris yang melakukan investarisasi hukum positif yang berkaitan dengan peraturan perundang-undangan dan dokumen lain yang berhubungan dengan kepastian hukum Terhadap Kewenangan PPAT Dalam pembagian Tanah Yang Dikuasai Langsung Oleh Negara dan dalam penelitian ini adalah yakni melakukan Deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang lengkap dan sedetail mungkin.yang diperoleh oleh responden lapangan melalui kegiatan wawancara langsung yang berhubungan dengan Kepastian hukum Terhadap Kewenangan PPAT Dalam Pembagian Tanah Yang Dikuasai Langsung Oleh Negara. Penelitian ini dilakukan di daerah pinggiran Danau Tempe Kabupaten Wajo, tepatnya di Desa Pallima'e Kecamatan Sabbangparu, Dasar pertimbangan sehingga memilih desa tersebut merupakan desa terdekat dengan danau tempe yang terdapat tanah *telleng* yang digarap oleh masyarakat lokal perumahan.

PEMBAHASAN

A. Kepastian Hukum Terhadap Wewenang PPAT Dalam Pembagian Atas Tanah *Telleng* di Danau Tempe Kabupaten Wajo.

Undang-undang No. 5 Tahun 1960 (UUPA) tidak menyebut PPAT dan tidak memberikan pengertian yang dimaksud dengan PPAT. Pengertian PPAT disebutkan dalam beberapa peraturan perundang-undangan. Yaitu berdasarkan Pasal 1 angka 4 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-benda yang berkaitan dengan Tanah, selanjutnya disebut UUHT, menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan Hak Tanggungan, dan akta pemberian

kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku (Budianto, 2011).

Sebagaimana dijelaskan dalam Pasal 1 angka 5 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai Atas Tanah, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah. Selanjutnya berdasarkan Pasal 1 angka 24 Peraturan Pendaftaran Tanah, bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sedangkan dalam Pasal 1 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa yang dimaksud dengan PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Selanjutnya dalam pasal 1 angka 1 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta autentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Dari keempat peraturan perundang-undangan di atas menunjukkan bahwa kedudukan PPAT adalah sebagai pejabat umum. Namun dalam peraturan perundang-undangan tidak memberikan definisi apa yang dimaksud dengan pejabat umum. Maksud dari pejabat umum menurut Boedi Harsono adalah orang yang diangkat oleh Instansi yang berwenang, dengan tugas dan kewenangan memberikan pelayanan kepada masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

PPAT sebagai pejabat umum, yaitu seseorang yang diangkat dan diberhentikan oleh pemerintah, dalam hal ini adalah Menteri Agraria dan Tata Ruang atau Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia setelah memenuhi persyaratan tertentu yang ditetapkan oleh peraturan perundang-undangan untuk menduduki jabatan tertentu dan diberikan kewenangan memberikan pelayanan umum kepada masyarakat yang melakukan perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Berdasarkan Pasal 1 angka 2 Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2004 tentang Peradilan Tata Usaha Negara, PPAT adalah Pejabat Tata Usaha Negara. Dengan demikian terhadap PPAT berlaku juga ketentuan-ketentuan Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Namun akta yang dibuat PPAT tersebut bukan termasuk Keputusan Tata Usaha Negara, yang dimaksudkan oleh Undang-Undang Peradilan Tata Usaha Negara. Keputusan yang diambil PPAT untuk menolak atau mengabulkan permohonan itulah yang merupakan Keputusan Tata Usaha Negara, oleh karena itu keputusan tersebut dapat dijadikan obyek gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara oleh pihak-pihak yang merasa dirugikan (Muchsin, *et.al*, 2020).

Dan Tanah telleng digERP pada tahun 1970 termasuk UUPA 1961 di sebut Tanah Negara berada di kawasan Danau Tempe yang tergenang hanya karena adanya pendangkalan sehingga tanah tersebut muncul. Masyarakat hanya diberikan hak untuk menggarap yang bersifat pemanfaatan saja dan bukan bukti dimiliki atas perseorangan, Untuk masyarakat yang memiliki surat Pajak Bumi dan Bangunan atas lokasi tanah telleng itu bukan bukti kepemilikan atas tanah telleng, BPN juga

menghimbau seluruh aparat pemerintah yang di daerahnya terdapat tanah telleng untuk tidak mengeluarkan surat izin berupa alas hak baru bagi warga yang mengusahakan tanah telleng dalam kawasan tertentu seperti surat Pajak Bumi Bangunan yang baru atas wilayah tanah telleng.

Kewenangan mengeluarkan surat Pajak Bumi dan Bangunan merupakan kewenangan dan pemerintah setempat, surat Pajak Bumi dan Bangunan tersebut memang bisa dijadikan salah satu persyaratan dapat dimohonkan hak penguasaan dan kepemilikan kepada BPN sesuai dengan ketentuan permohonan hak atas tanah negara pada umumnya yang diatur dalam peraturan perundang-perundangan. permohonan hak atas tanah telleng tanah timbul dapat dilakukan dengan prosedur sebagai berikut;

1. Pengajuan permohonan secara tertulis kepada BPN setempat
2. Melampirkan dokumen berupa gambar beserta surat ukur yang merupakan hasil pengukuran oleh panitia yang telah ditunjuk oleh BPN.
3. Membayar biaya permohonan.
4. Menerima surat keputusan pemberian hak milik atas tanah negara.

Tanah telleng yang berada dalam kawasan Danau Tempe tidak akan mendapatkan hak kepemilikan dari BPN Kabupaten Wajo, jika tidak ada rekomendasi dari Pihak Pemerintah Daerah Kabupaten Wajo.

Tugas dan Wewenang PPAT

PPAT bertugas melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum (Saleh & Kamello, 2014). Perbuatan hukum yang dimaksud di atas adalah: a. Jual beli, b. Tukar menukar, c. Hibah, d. Pemasukan ke dalam perusahaan (inbreng), e. Pembagian hak bersama, f. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik, g. Pemberian Hak Tanggungan, dan h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan. Untuk melaksanakan tugas tersebut, PPAT memiliki kewenangan yang terdapat dalam Pasal 3 Peraturan Jabatan PPAT 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".

Merujuk pada pasal diatas, bahwa seorang PPAT mempunyai kewenangan membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum tentang hak atas tanah dan Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang terletak di dalam daerah kerjanya. Disamping itu, PPAT juga memiliki kewajiban menyelenggarakan suatu daftar dari akta-akta yang dibuatnya dan menyimpan akta-akta asli yang dibuatnya.

1. Peralihan Hak Atas Tanah

Peralihan hak atas tanah adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah supaya hak tersebut terlepas dari pemegangnya semula dan menjadi hak pihak lain. Dasar hukum ketentuan hak-hak atas tanah diatur dalam Pasal 4 ayat (1) UUPA, yaitu:

“Atas dasar hak menguasai dari negara sebagai yang dimaksud dalam Pasal 2 ditentukan adanya macam-macam hak atas permukaan bumi, yang disebut tanah yang dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh orang-orang, baik sendiri maupun bersaa-sama dengan orang-orang lain serta badan-badan hukum”.

Ada 2 (dua) bentuk peralihan hak atas tanah dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Beralih

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang haknya kepada pihak lain karena pemegang haknya meninggal dunia atau melalui pewarisan.

Peralihan hak atas tanah ini terjadi karena hukum, artinya dengan meninggalnya pemegang hak (subjek), maka ahli warisnya memperoleh hak atas tanah tersebut. Beralih adalah pindahnya hak atas tanah dari pihak yang satu kepada pihak lain, yang disebabkan meninggalnya pemegang hak atau melalui pewarisan, maka ahli warisnya mendapatkan hak atas tanah ([Adizini, 2019](#)).

2. Dialihkan/pemindahan hak

Berpindahnya hak atas tanah dari pemegang (subjek) hanya kepada pihak lain karena suatu perbuatan hukum yang sengaja dilakukan dengan tujuan agar pihak lain tersebut memperoleh hak tersebut. Perbuatan hukum tersebut dapat berupa jual-beli, tukar-menukar, hibah, penyertaan dalam modal perusahaan, pemberian dengan wasiat, lelang. Dalam dialihkan atau pemindahan hak disini, pihak yang mengalihkan atau memindahkan hak harus berhak dan berwenang memindahkan hak, sedangkan bagi pihak yang memperoleh hak harus memenuhi syarat sebagai pemegang Hak Atas Tanah.

Hak atas permukaan bumi, yang disebut hak atas tanah bersumber dari hak menguasai negara atas tanah. Hak Atas Tanah dapat diberikan kepada dan dipunyai oleh perorangan, baik warga negara Indonesia atau orang asing yang berkedudukan di Indonesia, sekelompok orang secara bersama-sama, dan badan hukum yang didirikan menurut hukum Indonesia dan berkedudukan di Indonesia atau badan hukum asing yang mempunyai perwakilan di Indonesia, badan hukum privat atau badan hukum publik.

UUPA mengatur peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah, yaitu:

a. Pasal 20 ayat (1) UUPA

Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

b. Pasal 28 ayat (3) UUPA

Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain.

c. Pasal 35 ayat (3) UUPA

Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. UUPA mengatur peralihan Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, dan Hak Pakai atas tanah, yaitu:

a. Pasal 20 ayat (1) UUPA Hak Milik dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. b. Pasal 28 ayat (3) UUPA Hak Guna Usaha dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. c. Pasal 35 ayat (3) UUPA Hak Guna Bangunan dapat beralih dan dialihkan

kepada pihak lain. d. Pasal 43 UUPA (1) Sepanjang mengenai tanah yang dikuasai langsung oleh negara, maka Hak Pakai hanya dapat dialihkan kepada pihak lain dengan izin pejabat yang berwenang. (2) Hak Pakai atas tanah milik hanya dapat dialihkan kepada pihak lain, jika hal itu dimungkinkan dalam perjanjian yang bersangkutan. Dari Pasal-pasal yang mengatur tentang Peralihan Hak-hak Atas Tanah tersebut, yaitu: (Pasal 20 ayat (1), 28 ayat (3), 35 ayat (3), dan 43). Bahwa Hak Milik merupakan hak yang terkuat dan terpenuh dari hak-hak yang lainnya, karena Hak Milik ini tidak ada jangka waktunya serta tidak dapat di ganggu gugat. Sedangkan Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai merupakan hak yang hanya dapat menguasai dan memanfaatkan tanah tersebut/apa yang ada di atas tanah tersebut dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Kewenangan PPAT yang dalam bahasa Inggris, disebut *authority*, sedangkan dalam bahasa Belanda, disebut dengan *autoriteit* atau *gezag* merupakan kekuasaan yang diberikan oleh hukum kepada PPAT untuk membuat akta.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu. Perbuatan hukum sebagaimana dimaksud adalah Pemberian hak guna bangunan/hak pakai atas tanah Hak Milik.

Berdasarkan Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang HGU, HGB dan Hak Pakai Atas Tanah menjelaskan bahwa akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik dibuat oleh PPAT kemudian didaftar pada Kantor Pertanahan.

Menurut saya, PPAT secara tegas memiliki kewenangan dalam hal pembuatan Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. PPAT melahirkan produk hukum Akta Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik yang diatur dalam Pasal 24 Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan Dan Hak Pakai Atas Tanah.

Menurut saya, terkait pembatasan kewenangan Notaris terhadap kewenangan PPAT dalam proses Pemberian Hak Guna / Hak Pakai Bangunan Atas Tanah Hak Milik yaitu Notaris hanya berwenang sebatas membuat Akta Perjanjian Pendahuluan Pemberian Hak Guna Bangunan Atas Tanah Hak Milik. Akta tersebut tidak dapat dijadikan dasar langsung untuk mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten. Lahirnya Akta Perjanjian Pendahuluan ini disebabkan oleh tidak adanya kepastian serta perlindungan hukum saat adanya jeda waktu yang cukup lama yaitu antara ketika uang imbalan sudah lunas dengan belum terpenuhinya syarat pembuatan Akta PPAT untuk pendaftaran ke Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota. Maka dari itu Akta ini merupakan akta awal sebagai jembatan untuk selanjutnya dibuatkan akta PPAT yang nantinya dapat digunakan sebagai dasar untuk mendaftarkan ke Kantor Pertanahan Kota/Kabupaten setempat. PPAT sebagai pejabat harus melindungi para pihak dalam melakukan perbuatan hukum. Sehingga dengan lahirnya Akta tersebut, PPAT dapat memberikan kepastian berupa alat bukti yang sempurna serta memberikan

perlindungan hukum kepada para pihak guna mencegah timbulnya sengketa terhadap perbuatan hukum yang dilakukannya.

B. Faktor yang mempengaruhi proses pembagian tanah telleng yang dikuasai langsung oleh negara menjadi hak pakai di Danau Tempe Kabupaten Wajo

Tanah Telleng dikategorikan sebagai tanah timbul yang dikuasai langsung oleh negara, dalam arti bahwa negara mempunyai wewenang untuk:

- a. Mengatur dan menyelenggarakan peruntukan, penggunaan, persediaan dan pemeliharaan tanah tersebut.
- b. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hokum antara orang-orang dengan tanah tersebut.
- c. Menentukan dan mengatur hubungan-hubungan hokum antara orang-orang dan perbuatan-perbuatan hokum mengenai tanah tersebut.

Kewenangan tersebut semata-mata bertujuan untuk:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan hukum agraria nasional, yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan dan keadilan baginegara dan rakyat dalam rangka masyarakat adil dan makmur;
- b. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan di Kecamatan Tondano Selatan, masih didapati kepemilikan tanah pertanian secara absentee dengan kesimpulan didapati beberapa faktor yang menjadi penyebab terjadinya kepemilikan tanah pertanian secara absentee, yaitu:

a. Faktor Pengetahuan

Pengetahuan yang dimaksud yaitu kemampuan seseorang (masyarakat pemilik tanah absentee) dalam mengetahui dan memahami ketentuan perundangan tentang tanah absentee yang diatur. Pengetahuan pemilik tanah telleng di Danau Tempe Kabupaten Wajo tentang ketentuan tertulis mengenai kepemilikan tanah tanah telleng di Danau Tempe Kabupaten Wajo sebagaimana sampel mayoritas (85,71%) menyatakan tidak mengetahui bahwa terdapat ketentuan tertulis tentang peraturan tanah telleng di Danau Tempe Kabupaten Wajo, sedangkan yang mengetahui hanya sekitar 14,29%. Berdasarkan data tersebut disimpulkan bahwa tingkat pengetahuan masyarakat tentang ketentuan peraturan perundangan tanah tanah telleng di Danau Tempe Kabupaten Wajo berupa peraturan tertulis tergolong rendah.

b. Fakor Kesadaran

Kesadaran masyarakat yang dimaksud yaitu kesadaran seseorang dala mengadakan penilaian tertentu pada ketentuan hukum dibidang pertanahan, terutama tentang peraturan yang melarang kepemilikan Hak Atas Tanah yang berstatus absentee dan usaha yang harus dilakukan setelah mengetahui jika masyarakat tersebut sudah melanggar ketentuan perundang-undangan.

Kesadaran dapat dilihat dari hasil wawancara terhadap sampel utama yaitu pemilik tanah tanah telleng di Danau Tempe Kabupaten Wajo, dimana awalnya masih kurang

mengetahui dan memahami ketentuan-ketentuan yang sudah berlaku sejak dahulu, namun pada akhirnya ketika telah mengetahui dan memahami dengan jelas saat diberitahukan oleh petugas berwenang tentang adanya peraturan Perundang-undangan tersebut, mereka tetap dengan penuh kesadaran tidak melaksanakan apa yang sudah tertuang dalam Surat Pernyataan yang mereka tanda tangani di atas meterai cukup (Rp 6.000,-), dengan alasan tanah pertanian yang diperoleh merupakan warisan dari orang tua sehingga tidak bisa melaksanakan peralihan hak atas tanah tersebut kepada pihak yang berdomisili di daerah kecamatan letak tanah tersebut, juga dengan alasan sebagai investasi untuk masa depan.

Dengan penuh kesadaran masyarakat pemilik tanah telleng di Danau Tempe Kabupaten Wajo melanggar aturan dan perundang-undangan yang berlaku, ini artinya dapat dilihat bahwa salah satu faktor yang bisa menyebabkan terjadinya pemilikan tanah absentee yaitu kurangnya kesadaran masyarakat dalam melaksanakan aturan tersebut dengan baik.

c. Faktor Budaya Dasar Pembagian Tanah

Terdapat beberapa sampel atau 85,71% mengatakan bahwa sumber perolehan tanah telleng di Danau Tempe Kabupaten Wajo sebagian besar diperoleh dari hasil jual beli, sedangkan sebanyak 3 informan atau 14,29 % mengatakan bahwa perolehan tanah yang mereka miliki didapat dari warisan oleh keluarga turun-temurun.

Faktor budaya dasar pemilikan tanah dalam kaitannya dengan faktor penyebab terjadinya tanah absentee yaitu karena adanya budaya memperoleh tanah secara pewarisan/turun-temurun, maupun dengan cara jual beli tanah yang pemilik memperoleh tanahnya karena membantu penjual yang dalam keadaan sakit dan membutuhkan biaya. Hal ini menunjukkan masih adanya budaya tolong-menolong, yang masih kuat di daerah setempat.

Wujud kelakuan berpola dari manusia sendiri, pewarisan sesungguhnya merupakan peristiwa hukum yang biasa terjadi dimana saja disetiap keluarga, akan tetapi peristiwa hukum ini menjadi penting untuk diperhatikan terkait dengan adanya larangan pemilikan tanah pertanian secara absentee, bahkan jika Ahli Warisnya berada jauh di luar Kecamatan letak tanah pertanian itu berada. Yang sebenarnya kepemilikan tanah pertanian secara absentee itu bisa dihindari dengan cara Ahli Waris itu berpindah ke kecamatan di mana tanah warisan itu berada, atau tanah warisan itu dialihkan kepada penduduk yang berdomisili di Kecamatan itu. Secara Yuridis yang dilakukan untuk menghindari ketentuan tanah absentee sangat sulit untuk dapat dipenuhi. Para ahli waris umumnya mengungkapkan tetap ingin memiliki tanah warisan itu sebagai penopang kehidupan yang lebih baik dihari tua dan mempunyai pedoman umumnya petani bahwa menjual tanah hasil warisan boleh dilakukan hanya dalam keadaan terpaksa.

d. Faktor Nilai Ekonomi

Data yang didapat dari beberapa sampel pemilik tanah telleng di Danau Tempe Kabupaten Wajo bahwa bukan hanya petani yang memiliki tanah pertanian secara absentee/guntai, melainkan orang yang pada dasarnya bukan petani, yang membeli tanah pertanian dari masyarakat yang saat itu dalam keadaan kesulitan dan sangat membutuhkan uang. Tanah itu dibeli dengan harga yang murah, bukan hanya untuk mengolahnya sebagaimana peruntukkan tanahnya, akan tetapi dibeli sebagai sarana

investasi dan akan dijual kembali ketika harga tanah naik. Juga pemilik tanah tersebut sangat memahami bahwa tanah merupakan sarana investasi yang menguntungkan dengan membeli tanah-tanah pertanian yang masih dikategorikan harga murah di Kabupaten Wajo. Selain mempunyai nilai investasi, tanah absentee juga dapat tetap berkontribusi dalam menunjang pendapatan daerah setempat, dimana pemilik tanah absentee tetap secara rutin membayar pajak atas tanahnya.

e. Faktor Penegakan Hukum

Bahwa terdapat kelemahan aparat penegak hukum yang ditandai dengan tidak adanya penegakan dan masih tidak ada pengawasan secara ketat serta tidak adanya tindak lanjut yang memberikan sanksi tegas dari pemerintah terkait dari pemerintah daerah, Kantor Pertanahan dalam lingkup pemerintahan setempat, hingga ke tingkat pusat. Selain itu, juga dengan adanya ketidakseimbangan petugas dalam menghadapi tugas dan tanggungjawab baik dari segi kualitas maupun kuantitas, dan belum optimalnya penugasan instansi terkait kegiatan untuk survei lapangan, sosialisasi, edukasi, dan anggaran serta lemahnya pengawasan pemerintah daerah, Kantor Pertanahan dalam lingkup pemerintahan setempat, hingga ke tingkat pusat menjadi pemicu timbulnya kepemilikan tanah absentee.

Pemerintah menetapkan wujud Sapta Tertib Pertanahan, yang dua diantaranya yaitu: tertib hukum dan tertib administrasi pertanahan. Sama dengan sasaran yang hendak dicapai oleh lembaga-lembaga sertifikasi Hak Atas Tanah. Sasarannya yaitu memberikan legalitas hukum pada penggunaan, pengurusan dan pemilikan tanah dan mutasi tanah sehingga terjamin kepastian dan perlindungan hukum, baik pihak yang bersangkutan maupun bagi masyarakat dan Negara. Masih kurangnya pengetahuan oleh masyarakat pemilik tanah absentee terkait larangan pemilikan tanah absentee dan pranata sertifikasi tanah di Kabupaten Wajo ini disebabkan karena kurangnya penyuluhan/sosialisasi ataupun pemberitahuan langsung, terutama tentang masalah-masalah pertanahan di daerah ini sehingga menjadi salah satu penyebab terjadinya tanah absentee.

“Hasil Wawancara dengan Bapak Ambo Asse, S.H., M.A.P Kepala Bidang Pengawasan Dinas Kelautan dan Perikanan Kabupaten Wajo (Wawancara 11 Oktober 2021) mengemukakan bahwa Pendangkalan tersebut disebabkan oleh beberapa faktor yaitu;

1. Akibat banjir kiriman yang membawa lumpur dan sampah dari beberapa kabupaten tetangga (Sidrap, Soppeng, Barru, Penrang, Enrenkang dan lain-lain yang berhubungan langsung dengan sungai yang mengarah ke Danau Tempe).
2. Adanya tumbuhan air yaitu Enceng Gondok yang sangat aktif mengakibatkan penyerapan lumpur yang terbawa oleh air kiriman karena enceng gondok merupakan tumbuhan yang berakar serabut dan aktif menyerap lumpur.

Akibat pendangkalan yang sangat besar pada permukaan danau setiap tahunnya maka daerah endapan lumpur yang berada dipinggiran danau inilah yang dinamakan tanah telleng yang merupakan Tanah Negara karena masih merupakan kawasan Danau Tempe sehingga tidak dibenarkan adanya kepemilikan hak milik atas perseorangan di kawasan Danau Tempe, Dulunya kawasan tanah telleng itu tidak ada karena semuanya tertutupi air dan Danau Tempe termasuk salah satu danau yang sangat dalam

KESIMPULAN

1. Wewenang PPAT dalam pembagian atas tanah telleng di Kab Wajo belum memberi jaminan atas kepastian hukum terhadap tanah tersebut karena seseorang PPAT hanya mempunyai kewenangan membuat akta otentik, Akta tersebut tidak dapat dijadikan langsung mendaftar ke Kantor Pertanahan/Kabupaten, Lahirnya Akta perjanjian pendahuluan ini disebabkan oleh tidak adanya kepastian serta perlindungan hukum saat adanya jeda waktu yang cukup lama dan belum terpenuhi syarat pembuatan Akta PPAT dan PPAT dapat memberikan kepastian berupa alat bukti yang sempurna serta memberikan perlindungan hukum kepada para pihak guna mencegah timbulnya sengketa terhadap perbuatan hukum yang dilakukannya.
2. Faktor yang mempengaruhi proses pembagian tanah telleng yang dikuasai langsung oleh negara menjadi hak Pakai di Danau Tempe Kabupaten Wajo terdiri dari faktor pengetahuan, faktor kesadaran, faktor budaya, faktor penegakan hukum, dan faktor nilai ekonomi.

SARAN

1. Dalam akta jual beli PPAT harus selalu patuh dan selalu bersandar kepada ketentuan-ketentuan yang ada, karena akta yang dibuat oleh PPAT adalah akta otentik yang sangat mempengaruhi kepastian hukum atas peralihan hak atas tanah. Selain itu diharapkan kepada PPAT dalam menjalankan tugas jabatannya selalu bertindak secara profesional dan memiliki prinsip kehati-hatian dalam pembuatan akta PPAT. Hal tersebut diperlukan agar akta yang dibuat oleh PPAT tidak menjadi cacat hukum dan merugikan masyarakat. Selanjutnya, PPAT juga harus bekerja dengan penuh rasa tanggung jawab, mandiri, jujur dan tidak berpihak sesuai dengan Kode Etik PPAT.
2. Agar/perancang perundang-undangan ataupun bagi pembuat undang-undang memperhatikan asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan. Dengan adanya perbedaankarakter yuridis, pada akhirnya ketentuan Pasal 15 Ayat (2) huruf f Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, harus diberi batasan bahwa Notaris mempunyai kewenangan di bidang pertanahan, yang bukan sepanjang kewenangan yang selama ini telah menjadi tugas dan wewenang PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Adzini, D. (2019). Status Hak Atas Tanah Hasil Okupasi Tentara Nasional Indonesia dan Sertipikat Hak Milik Hasil Konversi. *Jurist-Diction*, 2(4), 1195-1210.
- Budianto, E. (2011). Analisis Pasal 51 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006. *Fairness and Justice: Jurnal Ilmiah Ilmu Hukum*, 7(1).
- Djanggih, H., & Salle, S. (2017). Aspek Hukum Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum. *Pandecta Research Law Journal*, 12(2), 165-172.
- Kuswanto, H., & Atmoko, A. D. (2019). Perlindungan Hukum terhadap Hak Atas Tanah Bersertifikat. *TSL: The Spirit of Law*, 6(01), 30-47.

- Lombogia, C. B. (2017). Perolehan Hak Atas Tanah Melalui Penegasan Konversi Menurut Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Pokok-Pokok Agraria. *Lex Et Societatis*, 5(5).
- Muchsin, T., Saliro, S. S., Manullang, S. O., & Miharja, M. (2020). Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Hal Pendaftaran Tanah: Sebuah Tinjauan Kewenangan Dan Akibat Hukum. *Madani Legal Review*, 4(1), 63-80.
- Mujiburohman, D. A. (2016). Problematika Pengaturan Tanah Negara Bekas Hak Yang Telah Berakhir. *BHUMI: Jurnal Agraria dan Pertanahan*, 2(2), 151-164.
- Rahmi, E. (2010). Eksistensi Hak Pengelolaan Atas Tanah (HPL) dan Realitas Pembangunan Indonesia. *Jurnal Dinamika Hukum*, 10(3), 339-348.
- Saleh, A., & Kamello, T. (2014). Kesadaran Hukum Masyarakat Dalam Jual Beli Tanah Dengan Akta PPAT di Kota Binjai. *JURNAL MERCATORIA*, 7(1), 1-13.
- Usman, R. (2013). Eksistensi Kekayaan Negara Yang Dipisahkan Dalam Lembaga Penjamin Simpanan Sebagai Badan Hukum. *Jurnal Cita Hukum*, 5(1), 115-138.