

Modal. Tahun 1978-1983 pemantapan rencana dan lanjutan pembangunan prasarana utama dengan Ketua Otorita Batam BJ. Habibie, dalam strategi pembangunan nasional dan situasi ekonomi dunia yang sedang mengalami resesi. ada beberapa surat keputusan yang dikeluarkan berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 194/M/1978 tanggal 29 Agustus 1978 tentang pengangkatan BJ. Habibie sebagai Ketua Otorita Batam dan Mayor jenderal Tentara Nasional Indonesia Soedarsono Sebagai Ketua Badan Pelaksana. Keputusan Menteri Kehakiman Republik Indonesia Nomor. M. 01-PW-10-01-83 tanggal 7 Juni 1980 tentang penetapan Pulau Batam sebagai daerah berstatus khusus dibidang keimigrasian. Keputusan Menteri Perdagangan dan Koperasi Nomor.70/KP/I/1983 tanggal 19 Januari 1983 Pelimpahan wewenang dibidang perdagangan dan koperasi. Keputusan Presiden Nomor. 15 tahun 1983 tanggal 9 Maret 1983 kebijaksanaan pengembangan pariwisata, dalam hal ini pelabuhan laut dan udara dipulau Batam ditetapkan sebagai pintu masuk wisatawan dari luar negeri.

Tahun 1983 sampai sekarang merupakan periode penanaman modal dan industri serta pengembangannya. Pada tanggal 27 Desember 1983 diresmikan oleh Bapak Presiden Republik Indonesia prasarana-prasarana utama, sejak periode tersebut daerah industri Pulau Batam mulai dipasarkan secara luas dan secara nyata sudah menunjukkan pengembangan dan hasilnya, sejalan dengan perkembangan Pulau Batam tersebut oleh Otorita Batam, sesuai dengan periodisasi pembangunan dan pimpinannya maka dibentuklah Kotamadya Batam berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor

34 tahun 1983, dengan terbentuknya Pemerintah Kota Batam sebagai institusi Eksekutif yang melaksanakan roda pemerintahan, pembangunan dan kemasyarakatan menjadi harapan untuk dapat menjawab setiap permasalahan maupun tantangan yang muncul sesuai dengan perkembangan Sosial ekonomi, Sosial, Budaya, Politik dan lainnya dalam masyarakat.⁶

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043 merupakan induk dan dasar politik dan hukum agraria nasional., maka Undang-Undang Pokok Agraria mempunyai tujuan pokok sebagai berikut:

1. Meletakkan dasar-dasar bagi penyelenggaraan hukum agraria nasional yang akan merupakan alat untuk membawa kemakmuran, kebahagiaan, dan keadaan bagi negara dan rakyat, terutama rakyat tani dalam rangka masyarakat yang adil dan makmur.
2. Meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan.
3. Meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah bagi rakyat seluruhnya.

Adapun beberapa asas hukum agraria yang berlaku di Indonesia, yaitu⁷:

1. Nasionalisme, yang berarti suatu asas yang menyatakan bahwa hanya warga Negara Indonesia saja yang mempunyai hak milik atas tanah

⁶<http://batamkota.bps.go.id> diunduh pada tanggal 17 September 2018

⁷H. Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka, Jakarta, 2004, hal. 28.

atau yang boleh mempunyai hubungan dengan bumi dan ruang angkasa dengan tidak membedakan antara laki-laki dengan wanita serta sesama warga negara baik asli maupun keturunan.

2. Asas dikuasai oleh Negara, maksudnya bahwa bumi, air dan ruang angkasa termasuk kekayaan alam yang terkandung didalamnya itu pada tingkat tertinggi dikuasai oleh Negara sebagai organisasi kekuasaan seluruh rakyat⁸.
3. Asas hukum adat yang disaneer, maksudnya bahwa hukum adat yang dipakai sebagai dasar hukum agraria adalah hukum adat yang sudah dibersihkan dari segi-segi negatifnya.
4. Asas fungsi sosial, artinya suatu asas yang menyatakan bahwa penggunaan tanah tidak boleh bertentangan dengan hak-hak orang lain dan kepentingan umum, kesusilaan serta keagamaan⁹.
5. Asas kebangsaan atau (demokrasi), artinya suatu asas yang menyatakan bahwa setiap Warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan berhak memilik hak atas tanah.
6. Asas non diskriminasi (tanpa pembedaan), maksudnya asas yang melandasi hukum Agraria tidak membedakan antara sesama Warga Negara Indonesia baik asli maupun keturunan asing. Jadi, asas ini tidak membedakan-bedakan keturunan-keturunan anak yang berarti bahwa setiap Warga Negara Indonesia berhak memilik hak atas tanah.

⁸Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043, Pasal 2 ayat (1).

⁹Ibid, Pasal 6.

7. Asas gotong royong artinya segala usaha bersama dalam lapangan agrarian didasarkan atas kepentingan bersama dalam rangka kepentingan nasional, dalam bentuk koperasi atau dalam bentuk-bentuk gotong royong lainnya, Negara dapat bersama-sama dengan pihak lain menyelenggarakan usaha bersama dalam lapangan agrarian¹⁰.
8. Asas unifikasi maksudnya hukum agraria disatukan dalam satu undang-undang yang diberlakukan bagi seluruh Warga Negara Indonesia, ini berarti hanya satu hukum agraria yang berlaku bagi seluruh Warga Negara Indonesia yaitu Undang-Undang Pokok Agraria.
9. Asas pemisahan horizontal (*horizontale scheidings beginsel*) maksudnya suatu asas yang memisahkan antara pemilikan hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya. Asas ini merupakan kebalikan dari asas vertikal (*verticale scheidings beginsel*) atau asas perlekatan yaitu suatu asas yang menyatakan segala apa yang melekat pada suatu benda atau yang merupakan satu tubuh dengan kebendaan itu dianggap menjadi satu dengan benda itu artinya dalam asas ini tidak ada pemisahan antara pemilikan hak atas tanah dengan benda-benda atau bangunan-bangunan yang ada di atasnya.

¹⁰Ibid, Pasal 12.

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mempunyai tugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya 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.¹¹ Adapun perbuatan hukum yang dimaksud adalah :

1. Jual beli, artinya suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk menyerahkan hak milik atas suatu barang dan pihak yang lain untuk membayar harga yang telah dijanjikan.
2. Tukar menukar artinya suatu persetujuan dengan mana kedua belah pihak mengikatkan dirinya untuk saling memberikan suatu barang secara bertimbal balik sebagai suatu ganti barang lainnya.
3. Hibah, artinya suatu perjanjian dengan mana si penghibah, di waktu hidupnya, dengan cuma-cuma dan dengan tidak dapat ditarik kembali, menyerahkan sesuatu benda guna keperluan si penerima hibah yang menerima penyerahan itu.
4. Pemasukan ke dalam perusahaan tertentu (*Inbreng*) maksudnya adalah perjanjian antara dua orang atau lebih mengikat diri untuk memasukkan sesuatu (*inbrengen*) ke dalam persekutuan dengan maksud membagi keuntungan yang diperoleh karenanya.
5. Pembagian hak bersama maksudnya pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-

¹¹Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Pasal 2 ayat (1).

masing pemegang hak bersama didaftar berdasarkan akta yang dibuat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berwenang menurut peraturan yang berlaku yang membuktikan kesepakatan antara para pemegang hak bersama mengenai pembagian hak bersama tersebut.

6. Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas Tanah Hak Milik artinya Pemberian tanah oleh pemegang hak milik dengan akta yang dibuat di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), yang mana setiap pemberian tersebut wajib di daftarkan dalam buku tanah pada kantor pertanahan.
7. Pemberian Hak Tanggungan artinya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berisi pemberian Hak Tanggungan kepada kreditor tertentu sebagai jaminan untuk pelunasan piutangnya.
8. Pemberian Kuasa Memberikan Hak Tanggungan¹² artinya surat kuasa yang diberikan pemberi hak tanggungan kepada kreditor sebagai penerima hak tanggungan untuk membebaskan hak tanggungan atas objek hak tanggungan.

Pelaksanaan perbuatan hukum tersebut diatas dilaksanakan sesuai wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam wilayah kerjanya masing-masing. Wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Pasal 5 ayat (1) Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52, yang

¹²Ibid, Pasal 2 ayat (2).

menyebutkan bahwa daerah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya.

Namun, seiring perkembangan zaman dan semakin meningkatnya kebutuhan masyarakat. Pemerintah menimbang perlu adanya peningkatan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan peningkatan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah. Pertimbangan tersebut membuat pemerintah memandang perlu adanya perubahan pada beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 52.¹³

Untuk itu, pada tanggal 22 Juni 2016, Presiden Republik Indonesia Joko Widodo telah menandatangani 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) Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 yang diundangkan pada tanggal 27 Juni 2016, yang diharapkan dapat mendukung kebijakan deregulasi bidang agrarian/pertanahan dan percepatan pelaksanaan paket kebijakan.

Dalam 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) Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120 tersebut, terdapat

¹³<http://setkab.go.id/revisi-pp-pemerintah-perketat-persyaratan-menjadi-pejabat-pembuat-akta-tanah/>, diunduh tanggal 04 April 2018, Pukul 16.11 WIB.

beberapa perubahan yang sangat signifikan¹⁴, satu diantaranya yaitu mengenai usia Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), jasa honorarium, masa kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), wilayah kerja, dan lain-lainnya. Namun, yang masih menjadi pro dan kontra saat ini adalah mengenai wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang berubah dari satu wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten/Kotamadya menjadi seprovinsi.¹⁵

Terkait pelaksanaannya di lapangan, perluasan wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini menjadi dilema tersendiri bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Hal ini dikarenakan, produk yang dihasilkan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sejatinya harus memberikan kepastian hukum dan merupakan permulaan dari segala rangkaian perbuatan hukum mengenai pertanahan. Dengan semakin luasnya wilayah kerja Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) ini, maka semakin luas juga resiko yang mungkin menjerat Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)¹⁶ jika bertindak gegabah, tidak teliti, bahkan tidak melihat keadaan di lapangan secara langsung.

Bertitik tolak dari uraian di atas, maka Penulis tertarik untuk melakukan penelitian lebih dalam dan substantif mengenai

“EFEKTIVITAS PERUBAHAN ATAS PERATURAN

¹⁴Pengertian signifikan adalah suatu hal yang sangat penting dan tidak bisa lepas dari suatu persoalan. Signifikan adalah kata serapan dalam bahasa Inggris yaitu *significant*. Diunduh tanggal 10 April 2018, Pukul 17.40 WIB).

¹⁵Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 2016 tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 120, Pasal 12.

¹⁶<http://irmadevita.com/2018/wilayah-kerja-ppat-menjadi-1-propinsi-sesuai-dengan-pp-no-24-tahun-2016/>, diunduh tanggal 06 Februari 2018, Pukul 13.00 WIB.

**PEMERINTAHAN NOMOR 37 TAHUN 1998 MENJADI
PERATURAN PEMERINTAH NOMOR 24 TAHUN 2016 TENTANG
PERATURAN JABATAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI
KOTA BATAM”**

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian latar belakang yang telah dipaparkan diatas, maka yang menjadi fokus permasalahan dalam Penelitian ini adalah :

1. Bagaimana Efektivitas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam?
2. Faktor apa saja yang menjadi hambatan/kendala serta solusinya terhadap PPAT dengan adanya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kota Batam?

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Sehubungan dengan rumusan masalah tersebut diatas, maka tujuan yang ingin di capai dari penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui Efektivitas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

- b. Untuk mengetahui dampak dari penerapan Efektivitas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

2. Manfaat Penelitian

Penelitian ini diharapkan memiliki manfaat bagi Penulis atau bagi para masyarakat luas, serta kaum akademis, yaitu sebagai berikut:

a. Manfaat Teoritis

Diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran dan ilmu pengetahuan di bidang pertanahan Efektifitas Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

b. Manfaat Praktis

Sebagai bahan pertimbangan dan informasi bagi peneliti selanjutnya yang mengkaji objek berkaitan dengan penelitian ini. Penelitian ini diharapkan dapat menambah wawasan, ilmu dan kepustakaan bagi pihak-pihak yang berkepentingan.