

# SKRIPSI

## PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN SLEMAN

Skripsi

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh Sebutan Sarjana  
Sains Terapan Pada Program Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen Pertanahan



Disusun Oleh :

**I M R A N**  
**NIM : 07162295**

**PROGRAM DIPLOMA IV PERTANAHAN**  
**SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**  
**YOGYAKARTA**  
**2011**

## ABSTRACT

"Role" can be equated with the position (status) which means that the external level which source for the emergence of specific roles, while "role" similar to the function (role), a utility it self, both in terms of usefulness of a person for himself or usefulness of that person for others. So the "role" in this research is the function of a person in his capacity as PPAT.

PPAT is Public officials are empowered to make the deeds of certain land which is the authentic nature of legal actions against land rights and apartment units. PPAT "help" the Head of the Land Office in implementing the Land Registry by providing legal information in the deed made. PPAT deed is one of the main sources of data in the maintenance of land registration.

Therefore, the required presence of high professionalism and thoroughness and accuracy in performing tasks PPAT. In fact, still found a PPAT deed whose registration is rejected, and this led to the activities of land registration in the Land Office because the data become current, and guarantee legal certainty for right holders can not be fulfilled. Problems in this study are formulated into 2 (two) questions. First, the constraints faced in carrying out their duties PPAT ?. Second, the cause of PPAT deed will not be registered at the Land Office ?.

The research was conducted in the district of Sleman, Yogyakarta Special Province. With a descriptive-qualitative research methods with a technique aimed at sampling (purposive sampling). Data collected in the form of primary data and secondary data through interviews and document studies. Furthermore, the data obtained is reduced in accordance with the purpose of research, then the data and information obtained are grouped according to subject matter, and analyzed qualitatively in the form of description.

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL.....	i
SURAT PERNYATAAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN.....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
KATA PENGANTAR.....	vi
INTI SARI.....	vii
ABSTRACT.....	xi
DAFTAR ISI.....	xii
DAFTAR TABEL.....	xiii
DAFTAR GAMBAR.....	xiv
DAFTAR LAMPIRAN.....	xv
<b>BAB I    PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang.....	1
B. Rumusan Masalah.....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	4
1. Tujuan Penelitian.....	4
2. Kegunaan Penelitian.....	4
<b>BAB II    TINJUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN....</b>	<b>6</b>
A. Tinjauan Umum Pendaftaran Tanah.....	6
1. Tujuan Pendaftaran Tanah.....	7
2. Kegiatan Pendaftaran Tanah.....	8

	B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah/PPAT.....	11
	C. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT.....	14
	D. Hubungan PPAT dan Kantor Pertanahan.....	18
	E. Hubungan PPAT dan Masyarakat.....	19
	F. Kerangka Pemikiran.....	20
	Skema Pemikiran.....	22
<b>BAB III</b>	<b>METODE PENELITIAN.....</b>	<b>23</b>
	A. Pendekatan Penelitian.....	23
	B. Lokasi dan Obyek Penelitian.....	25
	C. Jenis dan Sumber Penelitian.....	26
	D. Teknik Pengumpulan Data.....	27
	E. Analisis Data.....	29
<b>BAB</b>	<b>GAMBARAN UMUM KABUPATEN SLEMAN DAN TUGAS KE-</b>	
<b>IV</b>	<b>PPAT-AN.....</b>	<b>31</b>
	A. Keadaan Wilayah .....	31
	1. Letak Georafis dan Administrasi.....	31
	2. Luas Wilayah.....	32
	B. Tugas Ke-PPAT-an.....	34
	1. Daerah Kerja PPAT.....	35
	2. Syarat Pembuatan Akta.....	36
	C. Pajak dan Akta Jual Beli.....	37
	1. PPH.....	37
	2. BPHTB.....	38
	3. Pengecualian Pembayaran BPHTB.....	39
	4. Pengurangan Pembayaran BPHTB.....	39
	5. Cara Menghitung PPH dan BPHTB.....	40
	D. Kewajiban PPAT.....	43

	E. Hak PPAT.....	44
	F. Larangan PPAT.....	45
<b>BAB</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN</b>	<b>47</b>
<b>V</b>	A. Peran PPAT.....	47
	B. Faktor-Faktor Yang Menjadi Kendala PPAT Dalam Menjalankan Tugas.....	50
	1. Kendala Internal.....	52
	a. Kurang Memahami Prosedur Pembuatan Akta Dan Pengisian Komprasi Akta.....	52
	b. Keterbatasan Pengetahuan Dari Pegawai PPAT.....	53
	c. Adanya Pergesekan/Persaingan Diantara PPAT.....	54
	2. Kendala Eksternal.....	56
	a. Masyarakat.....	56
	b. Kantor Pajak.....	57
	c. Kantor Pertanahan.....	62
	C. Faktor-faktor Ditolaknya Sebuah Akta di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	63
	1. Adanya Perbedaan Isi Peraturan Yang Menetapkan Batas Umur/Kedewasaan Seseorang.....	63
	2. Menggunakan Surat Kuasa Mutlak .....	64
	3. Tidak Adanya Surat Kematian.....	67
<b>BAB</b>	<b>KESIMPULAN DAN SARAN.....</b>	<b>75</b>
<b>VI</b>	A. Kesimpulan.....	75
	1. Kendala Yang Dihadapi PPAT Dalam Melaksanakan Tugas.....	75
	2. Penyebab Akta Tidak Dapat Didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.....	76
	B. Saran .....	77

**DAFTAR PUSTAKA**  
**RIWAYAT HIDUP**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Tanah adalah sumberdaya dasar yang berperan penting dalam kehidupan manusia. Memiliki atau tidak, setiap orang menggunakan tanah selama hidupnya. Orang yang memiliki tanah sering lebih mempunyai rasa aman, terutama bila dikaitkan dengan kebutuhan tempat tinggal. Selain dimiliki sebagai tempat tinggal, tanah mempunyai nilai sebagai kekayaan yang nilainya tidak pernah merosot kecuali bila kualitasnya turun.

Sebagai benda ekonomi yang terkait dengan aspek sosial budaya, politik, sosial dan sebagainya, sebagian pemilik tanah berniat melakukan pendaftaran tanah terhadap tanah yang mereka miliki untuk mendapatkan jaminan kepastian hukum, seperti yang diatur dalam Pasal 19 ayat (1) UUPA, yaitu :

Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh Wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.

Peraturan Pemerintah yang dimaksud adalah Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Sebagai pelaksana pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota membutuhkan bantuan pihak-pihak antara lain Pejabat Pembuat Akta Tanah dan pejabat lain. Dalam penjelasan umum PP Nomor 24 Tahun 1997 Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sesuai dengan kewenangannya berperan penting dalam pendaftaran tanah, yaitu melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah

atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran tanah. Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat menjadi dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan dan pembebanan hak atas tanah yang bersangkutan.

PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya suatu perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

Dengan demikian untuk mencapai sistem pendaftaran tanah yang baik, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus sesuai dengan prosedur dan mengacu kepada peraturan dan perundang-undangan yang berlaku, yakni yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Meskipun telah tersedia peraturan hukum yang jelas dan tegas, namun dalam pelaksanaannya banyak terjadi kendala dan persoalan-persoalan yang berkaitan dengan penyelenggaraan tugas seorang PPAT, seperti sering dijumpai banyak PPAT yang tidak melaksanakan pembuatan akta dihadapannya, artinya seorang PPAT tersebut tidak pernah membacakan atau menjelaskan isi dari akta yang dibuatnya bahkan seorang PPAT tersebut kerap tidak menyaksikan penandatanganan akta oleh para pihak yang berkepentingan. Hal-hal ini tentu saja merugikan dan tidak dibenarkan, karena bisa saja akta tersebut ditandatangani oleh-oleh pihak-pihak yang tidak bertanggung jawab dan yang tidak berhak sehingga dapat merugikan semua



pihak dalam hal ini pihak yang berhak, PPAT itu sendiri maupun Kantor Pertanahan.

Beberapa kendala diatas muncul karena faktor-faktor yang menjadi penghambat dalam proses pensertipikatan tanah hak milik, antara lain nilai jual obyek pajak yang tidak jelas sehingga sulit ditentukan besarnya pajak BPHTB, belum lunasnya pembayaran jual beli dan sebagainya. Padahal akta yang dibuat oleh PPAT merupakan bukti telah terjadinya perbuatan hukum yang nantinya akan menjadi dasar bagi pendaftaran hak di Kantor Pertanahan. Serta banyak lagi bentuk-bentuk pelanggaran dan permasalahan yang akan dihadapi oleh PPAT dalam penyelenggaraan tugasnya. Hal ini tentu saja berakibat terhadap kinerja dan profesionalisme PPAT, dan dalam konteks yang lebih luas akan menghambat tujuan pendaftaran tanah itu sendiri.

Berdasarkan uraian dalam Latar Belakang diatas, maka penulis berkeinginan mengkaji permasalahan tersebut dalam skripsi ini yang berjudul:

**“PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PELAKSANAAN PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN SLEMAN“**

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan uraian dalam latar belakang diatas, maka timbul pertanyaan :

1. Faktor-faktor apa yang menjadi kendala dalam pelaksanaan pembuatan akta oleh PPAT ?
2. Penyebab apa yang mengakibatkan sebuah akta PPAT tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman ?

## **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### 1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui faktor-faktor yang menjadi kendala PPAT dalam proses pembuatan akta di Kabupaten Sleman .
- b. Untuk mengetahui penyebab sebuah akta tidak dapat didaftarkan/ditolak di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman.

### 2. Kegunaan Penelitian

#### a. Kegunaan Teoretis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi dalam pembangunan ilmu hukum, khususnya Hukum Pertanahan di Indonesia yang berkaitan dengan Pelaksanaan Pendaftaran Tanah dan peran PPAT dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah sesuai ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan PPAT.

#### b. Kegunaan Praktis.

Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi bagi PPAT dan Kantor Pertanahan dalam menjalankan tugas pokok dan perannya berkaitan dengan pelayanan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Selain itu, hasil penelitian ini diharapkan bisa berguna bagi masyarakat agar lebih mengetahui dan memahami arti pentingnya pendaftaran tanah yang pada akhirnya akan meningkatkan kesadaran untuk mendaftarkan tanahnya.

## BAB VI

### KESIMPULAN DAN SARAN

#### A. Kesimpulan

1. Kendala yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan tugasnya adalah :

a. Kendala Internal:

- 1). Masih kurangnya pemahaman beberapa PPAT mengenai prosedur pembuatan akta dan pengisian komparasi akta yang dibuatnya;
- 2). Keterbatasan pengetahuan dari pegawai PPAT itu sendiri, maka sedikit banyaknya hal ini memberi pengaruh terhadap kinerja PPAT;
- 3). Adanya pergesekan/persaingan diantara PPAT dalam hal besarnya biaya proses pembuatan sebuah akta antara satu PPAT dengan PPAT yang lain;

b. Kendala Eksternal:

- 1). Masih rendahnya pengetahuan dan pemahaman masyarakat mengenai persyaratan dan prosedur dalam pembuatan akta yang menyebabkan syarat-syarat yang diperlukan dalam proses pembuatan akta tidak terpenuhi.
- 2). Bertambah panjangnya birokrasi untuk pembayaran pajak para pihak oleh para pihak semenjak berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (PDRD), untuk Kabupaten Sleman mengeluarkan Perda Nomor 14 Tahun 2010 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan

dan Perda Nomor 43 Tahun 2010 tentang Tata Cara Pembayaran, Penelitian, dan Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan. (lihat lampiran 5)

- 3). Secara garis besarnya upaya yang telah ditempuh oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman untuk memberikan pelayanan yang baik kepada masyarakat dan PPAT sudah dilakukan, namun kadangkala untuk pengecekan sertipikat masih terhambat jika komputersasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman mengalami gangguan teknik.
2. Penyebab akta PPAT tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman :
    - a. Adanya perbedaan isi peraturan yang menetapkan batas umur/kedewasaan seseorang. Hal ini terjadi karena adanya perbedaan golongan antara KUHPerdara dan golongan Hukum Adat. Dimana diantara golongan KUHPerdara dan golongan Hukum Adat penetapan umur untuk kedewasaan seseorang tidak sama.
    - b. Tidak memenuhi syarat dalam Pasal 103 ayat (2) dan ayat (3) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 yaitu
      - 1). Berkas tidak lengkap
      - 2). Menggunakan surat kuasa mutlak

c. Tidak adanya surat keterangan kematian

Semenjak tahun 2003 untuk pengurusan tanah yang salah satu dari pemilik tanah sudah meninggal, ahli waris harus memiliki akta kematian/surat yang menerangkan bahwa kematian seseorang dari Dinas Catatan Sipil.

B. Saran

1. Kemandirian masyarakat perlu dibina sejak dini dalam hal pengurusan bukti kepemilikan tanahnya. Dimulai dari pembayaran pajak-pajak peralihan hak atas tanahnya sampai proses pendaftaran ke Kantor Pertanahan. Semua ini dilakukan demi menghindari hal-hal yang bisa merugikan masyarakat itu sendiri, seperti terjadinya pungutan-pungutan yang tidak perlu dan terlalu besar, proses yang terlalu panjang dan sebagainya.
2. Sebaiknya seorang PPAT dalam menjalankan tugasnya lebih mengutamakan kebenaran isi dari sebuah akta yang dibuatnya bukan mengutamakan pelayanan publiknya yang semata-mata untuk memuaskan yang menjadi keinginan para pihak, tanpa harus takut kehilangan klien. Selain itu PPAT harus bisa menolak secara tegas apabila para pihak dengan berbagai alasan untuk menyerahkan urusan pembayaran pajak para pihak kepadanya. Hal ini jelas menambah beban tugas PPAT itu sendiri dan seharusnya masyarakat lebih mandiri. Perlu adanya penjelasan para pihak dalam sebuah akta terutama mengenai umur dan status (sudah menikah, belum menikah, janda ataupun duda) para pihak pada saat pembuatan akta sehingga tidak ada keragu-raguan pada saat akta diterima atau didaftarkan

di Kantor Pertanahan, karena hal ini yang sering menimbulkan keraguan ketika penentuan kedewasaan seorang di hadapan pada dua golongan yaitu golongan KUHPerduta dan golongan Hukum Adat.

3. Perlunya pembaharuan data pada SPPT PBB oleh Dirjen Pajak yang biasanya selama ini menjadi dasar penentuan besaran pajak yang harus dibayar oleh para pihak jika melakukan transaksi jual beli. Pada saat ini sebagian data yang terdapat di dalam SPPT PBB sudah tidak sesuai dengan kondisi saat ini. Masih adanya objek pajak belum terlampir/tercatat yang hanya tertera besaran pajak buminya saja, sedangkan pajak bangunannya dianggap tidak ada atau nol. Padahal diketahui diatas tanah tersebut telah berdiri bangunan.
4. Terhadap Pemerintah Kabupaten Sleman diharapkan agar dapat merealisasikan daftar-daftar harga pasar secara tertulis dengan penilaian yang objektif dan disosialiskan untuk tiap-tiap wilayah yang ada di Kabupaten Sleman, sehingga masyarakat dapat memahami dan tidak perlunya pengecekan dilakukan pada saat masyarakat ingin membayar pajaknya. Hal ini hanya menambah waktu proses pembuatan akta di kantor PPAT
5. Seluruh instansi yang terkait dengan proses peralihan hak atas tanah mulai dari perangkat desa, Pajak, Pemda (Dispenda), PPAT sampai dengan Kantor Pertanahan; duduk bersama membahas hal-hal yang terkait dan mendasar dalam membantu masyarakat memperoleh sertipikat kepemilikan hak atas tanahnya. Hal-hal tersebut antara lain masyarakat perlu mengetahui besaran pajak peralihan hak atas tanahnya bila terjadi

transaksi jual beli terkait dengan harga pasar obyek tanahnya yang akan dijual, persyaratan yang diperlukan untuk pengurusan peralihan hak atas tanahnya di PPAT termasuk biayanya, dan sebagainya.



## DAFTAR PUSTAKA

- Ade Resta Helda, 2008, *Peran dan Tanggung Jawab PPAT Dalam Rangka Kegiatan Pendaftaran Tanah Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*, UNDIP, Semarang.
- Boedi Harsono, 2005, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan, Klaten
- Darmawati, 2009, *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah*, STPN, Yogyakarta
- Moleong Lexy, 2010, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, PT. Remaja Rosda Karya, Bandung,
- Mustofa, 2010, *Tuntunan Pembuat Akta-Akta PPAT*, Karya Media, Yogyakarta
- Nugroho, Aristiono, 2010, *Pengetahuan Ringkas Metode Penelitian Kualitatif*, STPN, Yogyakarta
- R. Harmanses, 1966, *Pendaftaran Tanah Di Indonesia*, Tidak diterbitkan
- Soemardjono, Maria SW. 2007, *Metodologi Penelitian Ilmu Hukum*, UGM, Yogyakarta
- Strauss Anselm & Corbin Juliet, 2009, *Dasar-Dasar Penelitian Kualitatif*, Pustaka Pelajar, Yogyakarta.
- Sutedi, Andrian ,2009, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika, Jakarta.
- [http://dinkes.slemankab.go.id/hasil-penyusunan-proyeksi-penduduk Sleman-ditetapkan.slm](http://dinkes.slemankab.go.id/hasil-penyusunan-proyeksi-penduduk-Sleman-ditetapkan.slm)
- <http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/letak-dan-luas-wilayah>
- <http://www.slemankab.go.id/profil-kabupaten-sleman/geografi/topografi>
- [http://groups.yahoo.com/group/Notaris\\_Indonesia/message/3612](http://groups.yahoo.com/group/Notaris_Indonesia/message/3612)
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 Tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah*
- Peraturan Menteri Negara Agraria Nomor 3 Tahun 1997 Tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997*

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 01 Tahun 2006 Tentang *Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998*

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang *Pendaftaran Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang *Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah*

Peraturan Pemerintah Nomor 71 Tahun 2008 Tentang *Pembayaran Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan/Atau Bangunan.*

Peraturan Pemerintah Daerah Kabupaten Sleman Nomor 14 Tahun 2010 Tentang *Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*

Peraturan Bupati Sleman Nomor 43 Tahun 2010 Tentang *Tata Cara Pembayaran, Penelitian, Dan Pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan*