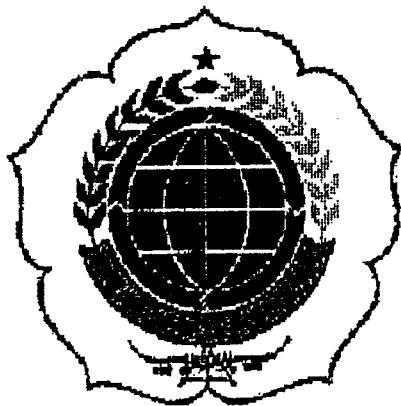


**PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP KINERJA PPAT
DALAM MENUNJANG PROSES PENDAFTARAN TANAH
DI KECAMATAN GOMBONG KABUPATEN KEBUMEN
PROVINSI JAWA TENGAH**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan manajemen**



Disusun Oleh :

**SELAMAT
NIM. 9651089**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2000**

INTISARI

Banyaknya keluhan masyarakat terhadap kinerja Kantor Pertanahan yang terkesan lambat, berbelit-belit, mahal, dan lain-lainya menimbulkan kesan dan persepsi yang bermacam-macam dari masyarakat yang ingin mendaftarkan tanahnya. Kondisi seperti ini juga berdampak pada kinerja PPAT di daerahnya yang berperan menunjang proses pengurusan pendaftaran tanah pada Kantor Pertanahan. Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui persepsi masyarakat kecamatan Gombong terhadap kinerja PPAT di daerahnya dan untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat mempercayakan pengurusan pendaftaran tanahnya melalui PPAT. Dari uraian di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP KINERJA PPAT DALAM MENUNJANG PROSES PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN GOMBONG KABUPATEN KEBUMEN PROVINSI JAWA TENGAH”**.

Metode yang digunakan adalah metode penelitian survai, dengan teknik pengambilan sampelnya adalah *simple random sampling*. Sampel yang diambil sebanyak 30 responden. Lokasi penelitian di Kecamatan Gombong Kabupaten Kebumen. Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif kualitatif. Ikut serta dalam penelitian ini adalah adanya instrumen penelitian berupa kuesioner, wawancara, dan informasi-informasi yang mendukung yang nantinya berfungsi untuk membahas dan menganalisis permasalahan.

Berdasarkan hasil penelitian ini dapat diperoleh kesimpulan antara lain : bahwa persepsi masyarakat Kecamatan Gombong terhadap kinerja PPAT dalam menunjang proses pendaftaran tanahnya sudah baik dan faktor-faktor yang menyebabkan masyarakat mempercayakan pengurusan pendaftaran tanahnya melalui PPAT karena masyarakat belum pernah sama sekali datang ke kantor pertanahan, masyarakat ada yang belum memahami proses pendaftaran tanah di kantor pertanahan, masyarakat merasa tidak cukup waktu, masyarakat tidak mau repot, dan masyarakat tidak ingin terjerat calo.

Adapun saran yang dapat dikemukakan dalam penelitian ini antara lain; agar PPAT lebih meningkatkan kinerjanya dalam rangka menunjang kegiatan pendaftaran tanah, diharapkan agar PPAT bisa memberikan anggapan yang benar kepada masyarakat dalam mengurus proses pendaftaran tanahnya, dan hendaknya Kantor Pertanahan lebih meningkatkan pelayanannya kepada masyarakat agar tidak menimbulkan anggapan bahwa proses pendaftaran tanah itu sulit, berbelit dan mahal.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iii
HALAMAN MOTTO.....	iv
KATA PENGANTAR.....	v
INTISARI.....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang.....	1
B. Permasalahan.....	4
1. Perumusan Masalah.....	5
2. Pembatasan Masalah.....	7
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	8
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka.....	9
B. Kerangka Pemikiran.....	17
C. Hipotesis.....	20
D. Batasan Operasional.....	21

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian.....	22
B. Lokasi Penelitian	22
C. Jenis Data dan Alat Penelitian.....	23
D. Populasi dan Sampel.....	24
E. Teknik Pengukuran Variabel	25
F. Teknik Analisis Data	26

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Wilayah Penelitian.....	27
1. Letak Geografis.....	27
2. Letak Administratif	27
3. Luas Wilayah	28
B. Penggunaan Tanah.....	29
C. Keadaan Penduduk.....	30
1. Jumlah, persebaran dan Kepadatan Penduduk.....	30
2. Penduduk Menurut Tingkat Pendidikan	32
3. Penduduk Menurut Mata Pencaharian.....	34
D. Kondisi PPAT di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen.....	35
1. Jumlah PPAT.....	35
2. Produktivitas Akta PPAT	37

BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISA DATA

A. Persepsi Masyarakat Terhadap Kinerja PPAT Dalam Menunjang Proses Pendaftaran Tanah di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen.....	39
---	----

B. Faktor-faktor yang mempengaruhi Masyarakat Kecamatan Gombang Mempercayakan Pengurusan Pendaftaran Tanahnya Melalui PPAT.....	43
---	----

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan.....	51
B. Saran.....	52

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

DAFTAR GAMBAR

Gambar 1. Bagan Alir Kerangka Pemikiran.....	19
--	----

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Peta Administrasi Kecamatan Gombong**
- Lampiran 2. Kuesioner Penelitian**
- Lampiran 3. Rekapitulasi Jawaban Responden.**

DAFTAR LAMPIRAN

- Lampiran 1. Kuestioner Penelitian**
- Lampiran 2. Rekapitulasi Jawaban Responden.**

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Akhir-akhir ini sering terdengar keluhan dari sebagian masyarakat terhadap kinerja Kantor Pertanahan. Bahkan Kantor Pertanahan sering pula mendapat surat dari masyarakat yang intinya menyampaikan keluhan atas kinerja Kantor Pertanahan yang terkesan lambat, berbelit-belit, mahal dan mungkin masih banyak keluhan lainnya. Bukan hanya sampai disini saja, bahkan saat ini masyarakat sudah semakin kritis dan berani mengungkapkan kekritisannya. Bahkan tak jarang menjurus kepada hal-hal yang mendekati pada tindakan yang anarkhis seperti halnya dengan melakukan penjarahan tanah-tanah yang sudah dikeluarkan haknya atau mungkin melakukan pengrusakan terhadap kantor-kantor atau instansi pemerintah.

Bagi Kantor Pertanahan sendiri intinya keluhan masyarakat tersebut tidak akan mungkin dicerna secara mentah-mentah. Kantor Pertanahan sendiri sebenarnya sudah menyadari atas kekurangan yang ada, namun demikian terkadang masyarakat kurang menyadari bahwa volume pekerjaan yang ada di Kantor Pertanahan sebenarnya sudah cukup banyak.

Volume pekerjaan yang begitu banyak khususnya bagi Kantor Pertanahan yang ada di kota-kota besar terkadang tidak diimbangi adanya sumber daya manusia yang memadai, serta tidak pula didukung dengan adanya

teknologi yang mutakhir. Teknologi mutakhir yang dimaksud adalah teknologi yang terkini yang dapat disesuaikan dengan perkembangan jaman sehingga dapat mengantisipasi setiap permasalahan di bidang pertanahan dengan cepat, sederhana dan menjamin kepastian hukum.

Uraian-uraian tersebut di atas rasanya sudah bukan merupakan masalah yang baru lagi baik bagi masyarakat maupun Kantor Pertanahan sendiri. Namun yang sering terlupakan adalah bahwa di dalam menyelesaikan masalah-masalah atau pekerjaan-pekerjaan di bidang pertanahan, Kantor Pertanahan tidak akan bisa menanganinya sendiri tanpa bantuan dari pihak-pihak lain yang terkait. Pihak-pihak terkait yang dimaksud di dalam penelitian ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

PPAT menurut Boedi Harsono adalah suatu jabatan dalam tatanan hukum nasional agraria kita, khususnya hukum yang mengatur pendaftaran tanah. Sesuai dengan ketentuan Pasal 19 UUPA bahwa pendaftaran tanah tersebut diselenggarakan oleh pemerintah dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Adapun melalui pendaftaran tanahnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali mengenai kegiatan yang pemanfaatannya bersifat nasional atau melebihi wilayah kerja Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugas tersebut Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat-pejabat yang ditugaskan untuk melaksanakan

kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Ketentuan di dalam Pasal 6 ayat (2) UUPA menyebutkan bahwa di dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh seorang PPAT, namun terkadang menimbulkan salah pengertian pada sebagian PPAT, seakan-akan dia merupakan pembantu dalam arti bawahan Kepala Kantor Pertanahan. Tugas PPAT membantu Kepala Kantor Pertanahan harus diartikan dalam rangka pelaksanaan pendaftaran tanah yang dalam Pasal 6 ayat (1) ditugaskan kepada Kepala Kantor Pertanahan. Mengingat pada pasal tersebut dapatlah diartikan posisi PPAT sebagai mitra pemerintah (BPN) memegang peranan yang sangat penting, khususnya dalam pelaksanaan kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana tersebut juga menjadi tanggungan dan wewenang utama dari Kepala Kantor Pertanahan.

Pentingnya tugas PPAT dalam membantu Kantor Pertanahan melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tentunya menuntut adanya kinerja yang semakin baik pula dari masing-masing PPAT yang telah dilantik. Khusus dalam penelitian ini PPAT yang dimaksud adalah PPAT Camat (PPAT Sementara) dan PPAT-Notaris (PPAT Profesional) yang ada di Kabupaten Kebumen. Diambilnya lokasi penelitian tersebut di Kecamatan Gombang dikarenakan sebagian besar masyarakat khususnya masyarakat yang ada di ibukota Kecamatan Gombang sudah mulai merasakan manfaat dari keberadaan

yang dibuat oleh PPAT khususnya akta jual beli yakni dari 1.024 akta yang dibuat pada tahun 1998 bertambah menjadi 1.044 akta pada tahun 1999. Keberadaan PPAT di Kecamatan Gombang dalam rangka menunjang kegiatan pendaftaran tanah banyak menimbulkan persepsi atau pendapat dari masyarakat yang berbeda-beda. Ada yang beranggapan baik, cukup baik maupun tidak baik terhadap kinerja PPAT di daerahnya. Atas dasar penjelasan tersebut di atas penulis sangat tertarik untuk mengambil tema penelitian dengan judul **“PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP KINERJA PPAT DALAM MENUNJANG PROSES PENDAFTARAN TANAH DI KECAMATAN GOMBONG KABUPATEN KEBUMEN PROVINSI JAWA TENGAH”**.

B. Permasalahan

Banyaknya masalah-masalah di bidang pertanahan yang timbul berakibat pada terhambatnya proses pelayanan di bidang pertanahan, bahkan permasalahan tersebut cenderung semakin lama semakin meningkat. Seiring dengan itu lembaga atau instansi pemerintah yang terkait khususnya BPN yang dianggap mempunyai tugas dan wewenang menangani masalah di bidang pertanahan juga dianggap belum mampu memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat. Bahkan ada sebagian masyarakat yang mempunyai persepsi bahwa pengurusan masalah pertanahan di Kantor Pertanahan sering terkesan lambat, berbelit dan membutuhkan biaya yang besar.

Persepsi sebagian masyarakat terhadap hal tersebut tentunya tidak

satu alasan mengapa masyarakat beralih kepada pelayanan yang diberikan oleh PPAT. Dengan melalui jasa pelayanan PPAT mereka beranggapan cukup hanya membayar biaya yang dibutuhkan untuk pengurusan proses pendaftaran tanah tanpa harus menguras waktu dan tenaganya jika dibandingkan harus mengurusnya sendiri ke Kantor Pertanahan.

1. Perumusan masalah

Terkait dengan permasalahan yang ada bahwa hal tersebut sudah menjadi pilihan dari sebagian masyarakat untuk memanfaatkan jasa pelayanan PPAT, dan hal ini tentunya sudah disadari oleh PPAT yang bersangkutan mengingat posisinya saat ini sudah menjadi mitra Kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan dalam melaksanakan proses pendaftaran tanah mutlak dibantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tersebut menurut Peraturan Pemerintah dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan (Parlindungan, 1993 : 175).

PPAT sebagai pejabat umum yang juga mempunyai tugas membantu Kantor Pertanahan tentu sangat dituntut kesungguhannya dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan kewenangan yang diberikan kepadanya. Sebagaimana yang terdapat dalam Pasal 1 ayat (1) PP Nomor 37 Tahun 1998, disana dikatakan bahwa kewenangan PPAT adalah untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan-perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun dan

Berangkat dari penjelasan tersebut, akta-akta yang dimohon oleh masyarakat, oleh PPAT harus segera dibuat atau diterbitkan aktanya untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan, dalam hal ini Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen. Namun kenyataannya pekerjaan PPAT tidak hanya mendaftarkan akta tersebut ke Kantor Pertanahan bahkan tak jarang masyarakat sebagai pemohon mengharapkan agar PPAT bisa memberikan pelayanan sampai proses pendaftaran tanah tersebut selesai, dalam hal ini sampai diterbitkannya sertifikat yang dimohon. Persepsi atau pendapat demikian rasanya sudah menyatu, bahwa PPAT bukan hanya sekedar membuat akta tetapi bisa membantu masyarakat mengurus permohonan pendaftaran tanah sampai kepada diterbitkannya surat tanda bukti hak (sertipikat).

Atas dasar perumusan masalah di atas serta sekaligus untuk lebih memberikan arah kerangka penelitian, maka dirumuskan pertanyaan sebagai berikut :

- 1. Bagaimana persepsi masyarakat terhadap kinerja PPAT dalam menunjang proses pendaftaran tanah di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen Provinsi Jawa Tengah.**
- 2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi masyarakat yang ada di Kecamatan Gombang mempercayakan pengurusan pendaftaran tanahnya kepada PPAT.**

2. Pembatasan masalah

Dalam rangka pengambilan data penelitian perlu kiranya diberikan batasan sehubungan permasalahan yang ada, agar dapat tercapai sasaran penelitian secara efektif dan efisien. Di dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 yakni Peraturan Pemerintah yang mengatur tentang Peraturan Jabatan PPAT dalam salah satu pasalnya dijelaskan ada beberapa macam PPAT.

Istilah PPAT yang sering dikenal adalah PPAT Sementara (Camat) dan PPAT Profesional (Notaris). Namun demikian pemakaian istilah PPAT tersebut terkadang masih ada pembagiannya lagi. Istilah PPAT Sementara misalnya bukan hanya tertuju pada Camat saja, tetapi bisa juga untuk Kepala Desa. Selain itu dikenal pula ada istilah PPAT Sementara yakni Camat dan Kepala Desa, yang fungsinya untuk melaksanakan tugas sebagai PPAT dan ditempatkan di suatu daerah tertentu. Hal ini didasarkan pada pertimbangan bahwa daerah-daerah tersebut belum cukup tersedia PPAT.

Bahkan didalam Pasal 8 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1999 disana disebutkan lagi ada istilah PPAT Khusus. PPAT Khusus yang dimaksud adalah Kepala Kantor Pertanahan yang bertugas untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat atau untuk melayani pembuatan akta tertentu bagi negara-negara sahabat berdasarkan asas resiprositas sesuai pertimbangan dari Departemen Luar Negeri (Parlindungan, 1999 : 176).

Dari beberapa istilah PPAT yang ada maka perlu dibuat suatu pembatasan masalah bahwa PPAT yang dimaksud dalam penelitian ini hanya sebatas pada PPAT Sementara (Camat) dan PPAT-Notaris (Profesional) yang ada di Kecamatan Gombang Kabupaten Kebumen.

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan dari Penelitian ini adalah :

- a. untuk mengetahui bagaimana sebenarnya persepsi atau pendapat masyarakat terhadap kinerja PPAT dalam menunjang proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Kebumen
- b. untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat mempercayakan pengurusan pendaftaran tanahnya melalui PPAT.

2. Kegunaan Penelitian

Untuk dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada Kantor Pertanahan Kebumen, semoga bisa menjadi suatu bahan pertimbangan dalam menentukan kebijakan-kebijakan di bidang pertanahan khususnya di wilayah Kabupaten Kebumen khususnya di Kecamatan Gombang pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan analisis data pada Bab V, mengenai Persepsi Masyarakat Terhadap kinerja PPAT dalam menunjang proses pendaftaran tanah di Kecamatan Gombang dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa persepsi masyarakat, khususnya masyarakat yang ada di Kecamatan Gombang terhadap kinerja PPAT dalam menunjang proses pendaftaran tanah didaerahnya sudah baik . Hal ini ditunjukkan dengan skor penilaian masyarakat terhadap kinerja PPAT di daerahnya yang mencapai 764 yang termasuk dalam kategori penilaian baik.
2. Bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi (penyebab) masyarakat mempercayakan pengurusan pendaftaran tanahnya melalui PPAT adalah :
 - Karena masyarakat ada yang belum pernah sama sekali datang ke kantor pertanahan.
 - Karena masyarakat kurang memahami bahkan ada yang tidak memahami sama sekali mengenai proses permohonan pendaftaran tanahnya.
 - Karena ada sebagian masyarakat atau responden yang merasa tidak cukup waktu untuk mengurus permohonan pendaftaran tanahnya langsung ke kantor pertanahan.
 - Karena ada sebagian masyarakat yang tidak mau repot dengan segala prosedur yang ada di kantor pertanahan.

B. Saran

Berpedoman pada hasil penelitian secara keseluruhan mengenai persepsi masyarakat terhadap kinerja PPAT dalam menunjang proses pendaftaran tanah di Kecamatan Gombong Kabupaten Kebumen, maka dapat dikemukakan beberapa saran antara lain sebagai berikut :

1. Dengan adanya penelitian ini diharapkan PPAT dapat lebih meningkatkan kinerjanya membantu kantor pertanahan dalam kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah khususnya dalam hal membuat akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah, yang meliputi perbuatan hukum mengenai : jual beli, hibah, tukar-menukar, penggabungan, pembagian hak bersama, maupun pembebanan dan pemberian hak tanggungan.
2. PPAT juga diharapkan bisa turut memberikan advis atau anggapan yang benar kepada masyarakat agar segala faktor yang menyebabkan masyarakat enggan berurusan langsung ke kantor pertanahan tidak terjadi lagi.
3. Bagi kantor pertanahan sendiri hendaknya lebih giat lagi mengadakan penyuluhan-penyuluhan di bidang pertanahan, serta berupaya untuk memberikan pelayanan yang sebaik-baiknya, agar masyarakat tidak terpancing dengan anggapan bahwa dalam melakukan proses pendaftaran tanah itu sulit, berbelit, mahal, dan membutuhkan biaya yang mahal.

DAFTAR PUSTAKA

- Badan Pertanahan Nasional (1999). **Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT**, Jakarta.
- _____ (1991), **Majalah Bhumi Bakti**, No. 01 Th. I
Maret 1991, Jakarta.
- _____ (1997). **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah**, Jakarta.
- _____ (1998), **Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penjelasan**, Jakarta.
- Hardoyo, SU Rito (1993) **Pedoman Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi**, STPN, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi (1997). **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya**, Djambatan, Jakarta.
- Nasir, Moh (1988). **Metode Penelitian**, Ghalia Indonesia, Jakarta.
- Parlindungan, A.P (1999), **Prosedur, Pendaftaran Tanah dan Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah**, Jakarta.
- Partanto, Pius A dan Al Barry, Dahlam M (1994), **Kamus Ilmiah Populer**, Arokala, Surabaya.
- Singarimbun Masri dan Effendi, Sofyan (1989), **Metode Penelitian Survei**, LP3ES, Jakarta.
- Suharsimi, Arikunto (1997), **Prosedur Penelitian, Suatu Pendekatan Praktek**, Rineka Cipta, Jakarta.
- _____ (1995), **Manajemen Penelitian**, Rineka Cipta, Jakarta.
- Supriyoko (1989), **Teknik Sampling, Pendidikan dan Latihan Penelitian Sema FKIP Sarjana Wiyata**, Yogyakarta.
- Surakhmad, Winarno (1989), **Pengantar Penelitian Ilmiah**, Tarsito, Bandung.