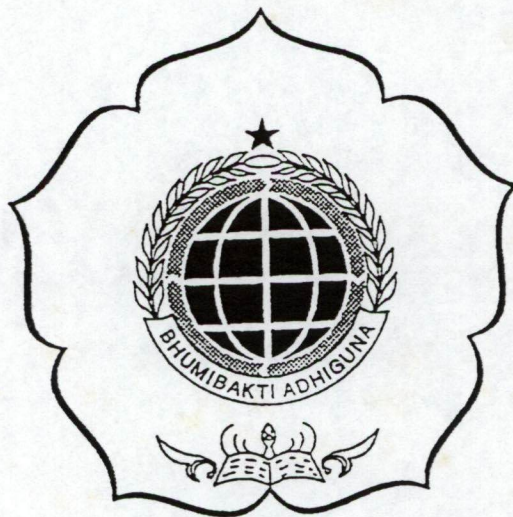


**PELAYANAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH
DALAM TUGAS PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BANTUL
PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

**Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Oleh :

ANTONIO TILMAN

NIM : 9761175

INTISARI

Berdasarkan Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1992 menetapkan PPAT adalah mitra kerja Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi: pemindahan hak, pemecahan hak, pembagian hak bersama. Dari pasal 7 Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tersebut maka dijabarkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 1998 tentang Penunjukan Tugas, Kewenangan Notaris/PPAT dalam bidang Pendaftaran Tanah Khusus Pemindahan Hak.

Penelitian yang dilakukan di Kabupaten Bantul ini dengan judul : Pelayanan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Tugas Pendaftaran Tanah di Kabupaten Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Pelayanan pembuatan akta tanah oleh Notaris/PPAT selama 5 (lima) tahun dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2000 dan untuk mengetahui akta Notaris/PPAT yang menjadi variabel penelitian adalah akta jual beli, akta hibah, akta waris dan lokasi penelitian dibagi satu Kabupaten Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sistem pelayanan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelayanan pendaftaran tanah dan mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris/PPAT dalam pelayanan pendaftaran tanah. Sebagai bahan masukan tentang informasi pelayanan Notaris/PPAT dalam pendaftaran tanah yang diharapkan bermanfaat bagi instansi maupun para pihak yang berkaitan dengan pendaftaran tanah. Selanjutnya untuk mengetahui akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kecamatan Bantul dan Kecamatan Sewon yang didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul yang terdiri dari dari Notaris/PPAT I sampai dengan VI.

Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, yaitu suatu metode dalam meneliti suatu kelompok manusia, suatu obyek serta kondisi suatu sistim pemikiran ataupun suatu hal peristiwa pada masa sekarang. Data yang diambil berupa data primer dan data sekunder. Data primer diambil dari 6 (enam) Notaris/PPAT, data sekunder diambil dari Kantor Statistik.

Hasil akhir penelitian ini menunjukkan bahwa para Notaris/PPAT baik kecamatan Bantul maupun kecamatan Sewon telah melaksanakan tugas sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku. Dari jumlah akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT selama 5 (lima) tahun sebanyak 7.190 akta dan didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul. Untuk mengetahui data yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kecamatan Bantul selama 5 (lima) tahun dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2000 sebanyak 3.179 buah sedangkan Notaris/PPAT Kecamatan Sewon sebanyak 3.471 buah.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN MOTTO	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iv
KATA PENGANTAR	v
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I. PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Batasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	10
C. Anggapan Dasar	16
D. Batasan dan Kegunaan Penelitian	16

B. Variabel Penelitian	18
C. Populasi dan Sampel Penelitian	18
1. Populasi Penelitian	18
2. Sampel Penelitian	19
D. Jenis Data dan Teknik Pengumpulan Data	19
1. Jenis Data	19
2. Sumber Data	20
E. Teknik Pengumpulan Data	21
1. Interview	21
2. Kuesioner (Angket)	21
3. Dokumentasi	21
F. Teknik Analisis Data	21

BAB IV. GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Keadaan Fisik Wilayah	23
1. Letak Geografis dan Batas Wilayah	23
2. Penggunaan Tanah	24
B. Kependudukan	25
1. Jumlah dan Kepadatan Penduduk	25
2. Mata Pencaharian	26
C. Notaris/PPAT	28

BAB VI. KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan	52
B. Saran	53

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Keputusan Presiden Nomor 26 Tahun 1988, dibentuk Badan Pertanahan Nasional yang pada dasarnya mempunyai tugas pokok sebagai instansi pelayanan, baik pelayanan kepada masyarakat maupun pelayanan antar lembaga. Untuk menyelenggarakan tugas pokok tersebut Badan Pertanahan Nasional mempunyai salah satu fungsi yaitu melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah. Penyelenggaraan fungsi pendaftaran tanah itu bertujuan untuk menyediakan data pertanahan yang lengkap dan benar agar masyarakat dapat mengetahui status hukum suatu hak atas tanah. Badan Pertanahan Nasional telah mengupayakan dan meningkatkan pelayanan pendaftaran tanah. Namun harus diakui pula adanya kelemahan yang timbul seiring dengan semakin diperlukannya peran pendaftaran tanah oleh masyarakat, khususnya di kota-kota besar yang tingkat mobilitas masyarakatnya cukup tinggi.

Salah satu jenis pelayanan pendaftaran tanah adalah pelayanan di bidang peralihan hak atas tanah. Peralihan hak atas tanah dimaksud karena tanah diperjualbelikan, diwariskan, dihibahkan atau juga karena diagunkan di bank. Dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah ini Badan Pertanahan Nasional harus bekerjasama dengan pihak lain karena syarat peralihan hak yang berupa akta tanah seperti akta jual

Notaris/Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) khusus tanah sudah bersertifikat. Oleh sebab itu kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah mitra kerja Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas di bidang pendaftaran tanah, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi pemindahan hak, pemecahan hak, pembagian hak bersama.

Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri, dengan adanya Pasal 7 tersebut maka dijabarkan dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Penunjukan Pejabat yang dimaksud dalam Pasal 2 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang tugas dan kewenangan PPAT dalam bidang pendaftaran tanah khusus pemindahan hak.

Adapun yang dapat diangkat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan menempuh ujian sebagaimana diatur dalam pasal 6 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang penentuan syarat-syarat ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah, panitia ujian yang diselenggarakan oleh Kantor Menteri Negara Agraria/Badan Pertanahan Nasional, pembentukan panitia ujian Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

1. Notaris
2. Wakil Notaris yang diangkat oleh Departemen Kehakiman.
3. Bekas Pegawai Teknis Direktorat Agraria (BPN) yang oleh panitia dianggap cukup mempunyai pengetahuan yang berhubungan dengan Peraturan Pendaftaran

5. Bekas pegawai Pamong Praja yang berhak menjabat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah waktu bertugas sebagai Camat.

(Boedi Harsono, 1988 : 201)

Selama untuk sesuatu kecamatan belum diangkat seorang Notaris/PPAT, maka Asisten Wedana/Kepala Kecamatan (Camat) karena jabatannya menjadi PPAT sementara. Hal ini berlaku juga jika PPAT yang diangkat mempunyai kerja lebih dari satu kecamatan. Jika untuk itu telah diangkat seorang PPAT sementara sampai ia berhenti menjadi Camat dari kecamatan itu, penggantinya tidak lagi menjabat PPAT. Ketentuan ini diadakan oleh karena belum semua kecamatan dapat diangkat seorang Notaris/PPAT. (Boedi Harsono, 1971(11) : 24).

Dengan demikian maka di samping PPAT yang diangkat seperti Notaris yang karena jabatannya bertindak sebagai PPAT sementara yaitu Camat (Kepala Kecamatan). Mengingat sudah menempuh ujian yang dilaksanakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) maka pengetahuan hukum pertanahan bagi PPAT yang diangkat maupun PPAT sementara bertindak selaku PPAT. Notaris/PPAT dan PPAT sementara merupakan salah satu mitra kerja yang terkait pelayanan tugas pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan. Dengan adanya Notaris/PPAT maka diharapkan pelayanan tugas bidang pertanahan dapat berjalan dengan lancar.

Agar semua pihak yang menguasai atau menggunakan bidang tanah yang bersangkutan mempunyai hubungan hukum yang sah maka setiap bidang-bidang

Untuk tanah yang berasal dari peralihan hak, salah satu persyaratan atau bukti yang dimaksud adalah akta peralihan hak atas tanah dibuat oleh dan dihadapan PPAT.

Dengan demikian Notaris/PPAT mempunyai peranan sangat penting dalam terlaksananya pendaftaran tanah khususnya tanah-tanah yang berasal peralihan, perubahan dan hapusnya hak atas tanah, hak milik satuan rumah susun harus didaftar, yang pada gilirannya untuk mewujudkan tertib administrasi.

Kabupaten Bantul adalah salah satu Kabupaten di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta yang cukup padat penduduknya. Keadaan ini akan berdampak pada terjadinya fragmentasi tanah-tanah baik pertanian maupun non pertanian. Dalam urusan penguasaan tanahnya seringkali ditindaklanjuti dengan permohonan peralihan status hak tanahnya. Pada kegiatan ini peranan PPAT sangat besar khususnya dalam kaitan dengan pembuaan akta peralihan hak. Atas dasar pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut di atas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“PELAYANAN NOTARIS/PEJABAT PEMBUAT AKTE TANAH DALAM TUGAS PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN BANTUL PROPINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”.**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang penelitian dan permasalahan yang dihadapi, diperoleh suatu permasalahan pokok tentang pelayanan Notaris/Pejabat Pembuat Akta

1. Bagaimana sistem pelayanan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam tugas pendaftaran tanah ?
2. Kendala-kendala apa yang dihadapi Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelayanan pendaftaran tanah.

C. Batasan Masalah

Untuk menuntun peneliti dalam rangka proses penelitian agar tidak menimbulkan salah tafsir dan untuk memperdalam analisis, serta mengingat hal lainnya seperti cakupan masalah yang begitu luas, lingkup penelitian ini dibatasi sebagai berikut :

1. Pelayanan yang dimaksud dalam penelitian ini adalah pelayanan pembuatan akta oleh Notaris/PPAT dalam 5 tahun terakhir yaitu dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2000.
2. Akta PPAT yang menjadi variabel penelitian adalah akta jual beli, hibah dan waris.
3. Lokasi penelitian dibatasi pada satu kabupaten yaitu Kabupaten Bantul Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, yang menjadi sampel sebanyak 2 (dua) kecamatan dan 6 (enam) orang Notaris/PPAT.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pelayanan pendaftaran tanah.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Sebagai bahan masukan tentang informasi pelayanan Notaris/Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pendaftaran tanah yang diharapkan bermanfaat bagi instansi maupun para pihak yang berkaitan dengan kegiatan Pendaftaran Tanah.
- b. Sebagai bahan untuk kajian ilmu pengetahuan dalam pelaksanaan penelitian selanjutnya yang berhubungan dengan proses pelayanan Notaris/PPAT terhadap pembuatan akta.
- c. Untuk mengembangkan dan menambah wawasan pengetahuan dari kegiatan pelayanan Notaris/PPAT terhadap pembuatan akta.
- d. Dapat digunakan untuk memonitor proses pelayanan Notaris/PPAT dalam membuat akta.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan penyajian data-data hasil penelitian dan analisa data dalam pembahasan maka dari penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pelayanan PPAT dalam pendaftaran tanah terbukti sudah berjalan dengan baik. Pejabat Pembuat Akta Tanah baik Notaris/ PPAT Kecamatan Bantul maupun Notaris/PPAT Kecamatan Sewon dalam pelayanan tugas pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul telah melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku. Hal ini terlihat dari Jumlah akta yang dibuat oleh Notaris/PPAT Kecamatan Bantul selama 5 (lima) tahun dari tahun 1996 sampai dengan tahun 2000 sebanyak 7408 buah sedangkan Notaris/PPAT Kecamatan Sewon 6884 buah. Selanjutnya jumlah akta didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul oleh Notaris/PPAT Kecamatan Bantul dan Sewon memiliki perbandingan 1,08 : 1.
2. Terdapat kendala-kendala yang dihadapi PPAT dan petugas pendaftaran tanah antara lain banyak terjadi mutasi tanah atau peralihan di bawah tangan tanpa ijin, adanya masalah di dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang disebabkan oleh kurang telitinya bagi Notaris/PPAT, di dalam proses pembuatan akta sering adanya berkas tidak lengkap berkas, klien tidak tahu prosedur, dan

3. Dalam rangka pelayanan yang diberikan oleh para Notaris/PPAT Kecamatan Bantul dengan Notaris/PPAT Kecamatan Sewon dalam hal meliputi : Honorarium pembuatan akta, kemudahan yang diberikan, jangka waktu pembuatan akta serta pelayanan setelah akta tersebut. Pada akhirnya mengakibatkan masyarakat lebih banyak memanfaatkan Notaris/PPAT Kecamatan Bantul daripada Notaris/PPAT Kecamatan Sewon.

B. Saran

1. Perlu ditingkatkan bagi penyuluhan-penyuluhan kepada masyarakat mengenai Hukum Pertanahan dan peraturan, baik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Bantul maupun oleh Notaris/PPAT sebagai Pejabat Pembuat Akte Tanah.
2. Perlu kiranya diadakan penelitian lebih lanjut untuk mengkaji mengapa sebagian akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akte Tanah tidak ditindaklanjuti berupa pendaftaran di Kantor Pertanahan khususnya di Kabupaten Bantul.

DAFTAR PUSTAKA

- A.P. Parlindungan, 1991, *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, Bandung : CV. Mandar Maju.
- Boedi Harsono, 1997, *Hukum Agraria Indonesia*, Djambatan : Jakarta .
- BPN, 1990, *Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah Bidang Hak Tanggungan Dan PPAT*, BPN.
- Dedih Purwadi, 1994, *Laporan Kuliah Kerja Praktek Pertanahan Terpadu di Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung Propinsi Jawa Barat*, Yogyakarta :STPN.
- Hadari Nawawi, 1991, *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajahmada University Press, Yogyakarta.
- Effendi Perangin, *Hukum Agraria di Indonesia : Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : PT. Raja Grafindo Persada, 1986.
- Masri Singarimbun dan Sofyan Effendy, 1987, *Metode Penelitian Survey*, Jakarta.
- Suharsimi Arikunto, *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, 1996.
- Su Rito Hardoyo, dan Herutomo Soemadi. 1993. *Pedoman Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi* , STPN : Yogyakarta.
- Buku Tuntutan Camat/Kepala Wilayah Kecamatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah. Publikasi : No. 15, Departemen Dalam Negeri, Direktorat Jenderal Agraria, Tahun 1974.