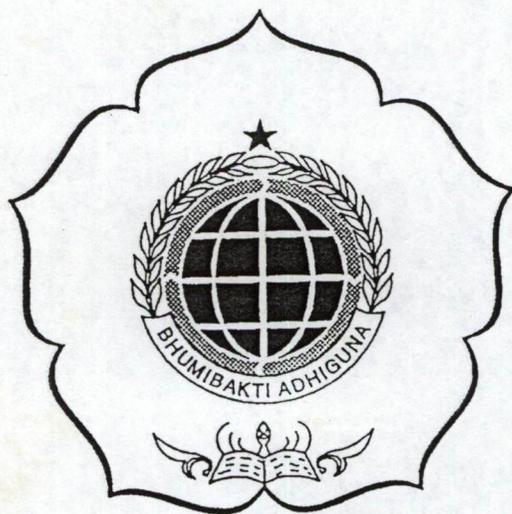


**STUDI PELAKSANAAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH (PPAT) DALAM RANGKA PERALIHAN HAK ATAS
TANAH DI KECAMATAN SELAT KABUPATEN KAPUAS
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH**

SKRIPSI

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



Oleh :

MISRIANTO

NIM : 9761242

INTISARI

Sebelum berlakunya UU Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria (UUPA), peralihan hak atas tanah dilakukan dihadapan kepala desa / kepala adat atau secara dibawah tangan tetapi hal tersebut belum menjamin kepastian hukum terhadap pemegang hak atas tanah. Berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam pasal 19 UUPA khususnya mengenai pendaftaran dan peralihan hak atas tanah guna menjamin kepastian hukum yang kuat dan jelas, maka dalam pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah yang intinya menyebutkan bahwa peralihan hak atas tanah hanya dapat didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), oleh karena itu peralihan hak atas tanah harus dibuat dihadapan seorang PPAT yang diangkat dan diberhentikan oleh Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional. Adapun sejak tahun 1998 PPAT yang diangkat di Kabupaten Kapuas baru terdapat 2 orang dan sebelumnya masih menggunakan PPAT Sementara yang dijabat oleh Camat yang umumnya kurang memahami berbagai peraturan perundang – undangan mengenai pertanahan. Sehubungan meningkatnya pembangunan di Kabupaten Kapuas, menjadikan tanah sebagai komoditi barang yang langka dan semakin hari semakin diperebutkan orang sehingga diperlukan suatu jaminan kepastian hukum. Berdasarkan hal tersebut penulis merumuskan masalah bagaimana pelaksanaan tugas PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah karena jual beli dan jumlah akta yang dibuat selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas dari Kecamatan Selat.

Penelitian ini bertujuan untuk mengkaji pelaksanaan tugas PPAT baik yang diangkat maupun sementara dalam rangka peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Selat serta untuk mengetahui jumlah akta yang dibuat dan selanjutnya didaftarkan. Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode penelitian deskriptif dengan menggunakan teknik analisis pendekatan kualitatif dan kuantitatif. Data kualitatif dituangkan dalam bentuk kata atau kalimat sedangkan data kuantitatif berupa angka diproses untuk selanjutnya dituangkan dalam tabel.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa :

1. PPAT yang diangkat maupun sementara dalam hubungannya dengan tugas mengenai peralihan hak atas tanah karena jual beli telah melaksanakan kegiatan tersebut sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku.
2. Jumlah akta yang dibuat dan selanjutnya didaftarkan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas oleh PPAT yang diangkat lebih besar dibandingkan akta yang dibuat dan didaftarkan oleh PPAT sementara. Ini dapat dilihat dari prosentase akta yang dibuat dan didaftarkan oleh PPAT yang diangkat adalah sebesar 98,76 % sedangkan akta yang dibuat dan didaftarkan oleh PPAT sementara adalah sebesar 43,97 %. Sehingga selisih prosentase akta yang dibuat dan selanjutnya didaftarkan

DAFTAR ISI

HALAMAN

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	v
KATA PENGANTAR	vi
INTISARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiv

BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Permasalahan	5
C. Perumusan Masalah	6
D. Pembatasan Masalah	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	8

BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN

A. Telaah Pustaka	9
1. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	9
2. Macam / Jenis PPAT	14
3. Akta PPAT dan Protokol PPAT	17
4. Peralihan Hak Atas Tanah	19

B. Kerangka Pemikiran.....	22
C. Anggapan Dasar	25
D. Batasan Operasional.....	26

BAB III METODE PENELITIAN

A. Metode Penelitian yang Digunakan	28
B. Lokasi Penelitian.....	28
C. Populasi	29
D. Jenis dan Sumber Data.....	29
E. Teknik Pengumpulan Data.....	30
F. Analisa Data.....	31

BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN

A. Batas Administrasi	32
B. Penggunaan Tanah	33
C. Jumlah Penduduk Menurut Jenis Kelamin	35
D. Jumlah Penduduk Menurut Mata Pencaharian	36
E. Jumlah Sertipikat Hak Atas Tanah.....	37

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Penyajian Data	38
1. Akta yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang Diangkat	38
2. Akta yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara yang dijabat oleh Camat Selat	41
3. Data Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas	42
4. Penyelenggaraan Tugas Hasil Wawancara	48

B. Pembahasan	51
1. Pelaksanaan Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah	51
2. Akta yang Dibuat dan Didaftarkan	54

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	57
B. Saran	58

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Dalam suasana pembangunan seperti yang kita jalani sekarang ini, tanah merupakan salah satu faktor yang penting dan tidak dapat diingkari bahwa makin lama tanah menjadi komoditi yang semakin langka. Dikatakan demikian, karena luas tanah tidak pernah bertambah di satu pihak dan di lain pihak yang memerlukan semakin bertambah banyak. Dengan bertambahnya penduduk dari tahun ke tahun yang menuntut peningkatan berbagai fasilitas kehidupan terutama tanah, menyebabkan harga tanah semakin tinggi. Disamping itu, dengan meningkatnya pembangunan berarti meningkat pula kebutuhan akan tanah sehingga hampir setiap waktu terjadi peralihan hak atas tanah.

Sebelum berlakunya Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria yang selanjutnya dikenal dengan nama singkatan UUPA, peralihan hak atas tanah seperti jual beli, hibah, tukar-menukar dan pemberian menurut adat dari hak-hak adat dilakukan di hadapan kepala desa/kepala adat atau secara di bawah tangan.

Mengingat besarnya peranan tanah dalam pembangunan, maka dengan berlakunya UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, peralihan hak atas tanah itu dipandang perlu ditingkatkan mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan diatur secara tersendiri.

Sejalan dengan hal tersebut di atas, pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan :

1. Pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
2. Pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut;
3. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat;

Sebagai tindak lanjut dari pasal 19 UUPA tersebut telah dikeluarkan PP Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah tersebut maka pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia telah mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan jelas.

Berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam pasal 19 UUPA, khususnya mengenai pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut serta pemberian surat tanda bukti hak, maka dalam pasal 37, PP Nomor 24 Tahun 1997 ayat 1 diatur :

Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya dikenal dengan nama singkatan PPAT yang dimaksud dalam pasal 37 Peraturan Pemerintah tersebut adalah Pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sesuai dengan pasal 38 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa bentuk, isi dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Untuk memudahkan rakyat melakukan perbuatan-perbuatan hukum mengenai tanah, dalam keadaan tertentu yang ditentukan oleh Menteri, yaitu di daerah-daerah yang terpencil dan belum ditunjuk PPAT Sementara. Sebagai pengecualian Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan pemindahan hak atas bidang tanah hak milik yang dilakukan di antara perorangan warga negara Indonesia yang dibuktikan dengan akta yang tidak dibuat oleh PPAT, tetapi yang menurut Kepala Kantor Pertanahan tersebut kadar kebenarannya dianggap cukup untuk mendaftarkan pemindahan hak yang bersangkutan. Misalnya dibuktikan dengan akta di bawah tangan yang dikuatkan oleh Kepala desa yang bersangkutan. Hal ini sesuai dengan pasal 37 ayat 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 yang menyebutkan :

Dalam keadaan tertentu sebagaimana yang ditentukan oleh Menteri, Kepala Kantor Pertanahan dapat mendaftarkan

Suatu daerah kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT berdasarkan pasal 7 PP Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara, maka berdasarkan pasal 7 PMNA/KBPN Nomor 4 Tahun 1999 bahwa Camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah kabupaten/kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara. Hal ini berlaku juga jika PPAT yang diangkat mempunyai daerah kerja yang meliputi lebih dari satu kecamatan.

Peranan PPAT sangatlah penting dalam pelaksanaan tugas-tugas pertanahan, karena di hadapan PPAT dilaksanakan peralihan hak atas tanah. Karena perbuatan hukum, maka akta yang dibuat mengenai perbuatan-perbuatan hukum yang dimaksud dalam PP Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37, memenuhi persyaratan suatu akta otentik. Oleh karena itu seorang PPAT dituntut untuk memahami berbagai ketentuan dan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan serta pengetahuan hukum yang lain.

Sehubungan dengan meningkatnya pembangunan diberbagai sektor di Kabupaten Kapuas, menjadikan tanah sebagai komoditi barang yang langka dan semakin hari semakin diperebutkan orang. Padahal sejak tahun 1998 Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Kapuas yang “diangkat” berdasarkan Surat Keputusan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan

Camat selaku kepala wilayah kecamatan yang umumnya masih kurang memahami berbagai peraturan perundangan-undangan mengenai pertanahan.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian sebagai skripsi dengan judul : **“STUDI PELAKSANAAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM RANGKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KECAMATAN SELAT KABUPATEN KAPUAS PROVINSI KALIMANTAN TENGAH”**.

B. Permasalahan

Setelah berlakunya UUPA, PP Nomor 24 Tahun 1997 dan PP Nomor 37 Tahun 1998, hubungan kerja antara PPAT dengan tugas-tugas di bidang pertanahan semakin penting. Hal ini ditunjukkan dengan adanya kekhasan untuk pembuatan akta yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT, dalam hal adanya perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah.

Oleh karena itu, bila terjadi peralihan hak atas tanah dilakukan tanpa adanya akta PPAT atau dengan kata lain dengan perjanjian di bawah tangan, maka perbuatan tersebut belum memenuhi persyaratan dan sebagaimana yang disebutkan dalam pasal 37 ayat 1 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data

syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan. Antar lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

C. Perumusan Masalah

Bertitik tolak dari permasalahan yang telah diuraikan sebelumnya dan untuk lebih memberikan arah kerangka penelitian, maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimanakah pelaksanaan tugas PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Selat Kabupaten Kapuas Provinsi Kalimantan Tengah.
2. Berapa besar jumlah akta yang dibuat oleh PPAT yang diangkat maupun PPAT sementara, yang selanjutnya didaftarkan di Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas dari Kecamatan Selat.

D. Pembatasan Masalah

Mengingat luasnya masalah tersebut di atas dan untuk menghindari pengertian yang beraneka ragam serta terbatasnya waktu, biaya dan kemampuan penyusun, maka ruang lingkup penelitian dibatasi, sebagai berikut :

2. PPAT Sementara yang dimaksud dalam penelitian ini adalah PPAT Sementara yang dijabat Camat Selat Kabupaten Kapuas Provinsi Kalimantan Tengah.
3. Pelaksanaan tugas PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Selat Kabupaten Kapuas Provinsi Kalimantan Tengah.
4. Peralihan hak atas tanah yang dimaksud dalam penelitian ini adalah suatu proses peralihan hak atas tanah karena jual beli, baik yang bersertipikat maupun belum bersertipikat yang aktanya dibuat oleh PPAT.
5. Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data dari Tahun 1998 sampai dengan Tahun 2000.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berdasarkan rumusan masalah yang telah dikemukakan, maka penelitian ini bertujuan :

1. Untuk mengetahui pelaksanaan tugas PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah karena jual beli di Kecamatan Selat Kabupaten Kapuas Provinsi Kalimantan Tengah.
2. Untuk mengetahui seberapa besar jumlah akta PPAT di Kecamatan Selat yang dibuat selanjutnya didaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini dimaksudkan untuk :

- a. Bahan informasi yang dapat digunakan dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT.
- b. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang upaya peningkatan pelayanan kepada masyarakat di bidang pertanahan.

BAB VI

P E N U T U P

A. Kesimpulan.

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan Bab V, maka dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Pejabat Pembuat Akta Tanah baik yang Diangkat maupun Sementara dalam hubungannya dengan tugas mengenai peralihan hak atas tanah karena jual beli telah melaksanakan tugas sesuai dengan ketentuan peraturan perundang – undangan yang berlaku;
2. Jumlah akta yang dibuat selanjutnya didaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas, oleh PPAT yang Diangkat lebih besar dibandingkan akta yang dibuat dan didaftar oleh PPAT Sementara. Selisih prosentase akta yang dibuat yang untuk selanjutnya didaftar pada Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas adalah sebesar $98,76 \% - 43,97 \% = 54,79 \%$.

B. S a r a n.

1. Mengingat camat sebagai kepala wilayah kecamatan, karena jabatannya berfungsi selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara untuk wilayah kecamatan yang dipimpinnya, maka perlu kiranya para camat tersebut

- dimaksudkan untuk meningkatkan kemampuan para camat tersebut dalam melaksanakan tugasnya selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah;
2. Perlu ditingkatkan penyuluhan kepada masyarakat mengenai hukum pertanahan khususnya tentang fungsi dari pendaftaran tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Kapuas terhadap akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah;
 3. Perlu kiranya diadakan penelitian lebih lanjut untuk melengkapi dan mengkaji mengapa sebagian dari akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara (Camat) tidak ditindaklanjuti dengan pendaftarannya di Kantor Pertanahan.