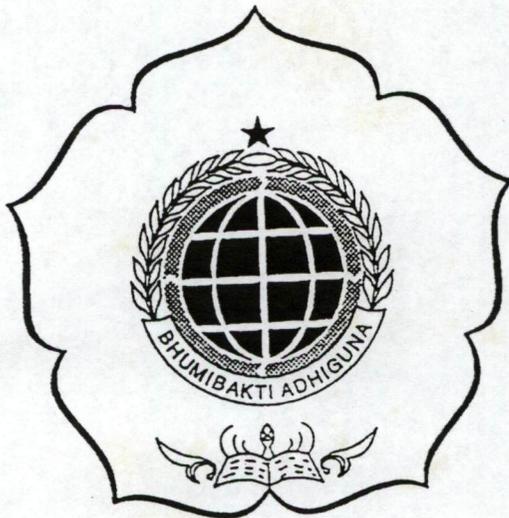


**PERSEPSI MASYARAKAT TERHADAP KINERJA  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM  
MENUNJANG PROSES PENDAFTARAN  
TANAH DI KECAMATAN SITUBONDO  
KABUPATEN SITUBONDO  
JAWA TIMUR**

**SKRIPSI**

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



Oleh :

**SUPRIADI**

**NIM : 9761286**

## INTISARI

Penelitian yang berjudul "Persepsi Masyarakat Terhadap Kinerja PPAT Dalam Menunjang Proses Pendaftaran Tanah Di Kecamatan Situbondo Kabupaten Situbondo Jawa Timur" ini bertujuan *pertama* : untuk mengetahui persepsi masyarakat Kecamatan Situbondo Kabupaten Situbondo Provinsi Jawa Timur terhadap kinerja PPAT yang ada di daerahnya, *kedua* : untuk mengetahui faktor-faktor apa saja yang mempengaruhi masyarakat mempercayakan pengurusan pendaftaran tanahnya kepada PPAT.

Metode yang digunakan adalah metode deskriptif dengan teknik pengambilan sampel secara acak sederhana (*Simple Random Sampling*). Sampel yang diambil sebanyak 96 responden. Lokasi penelitian adalah di Kecamatan Situbondo Kabupaten Situbondo Provinsi Jawa Timur. Instrumen penelitian berupa kuesioner, wawancara dan studi dokumentasi yang nantinya berfungsi untuk membahas dan menganalisis permasalahan. Analisis data yang digunakan adalah analisis deskriptif dan teknik skoring dengan memakai skala Likert, yaitu dengan memberikan jawaban berjenjang kepada responden. Cara ini dengan menjumlahkan skor jawaban responden tiap variabel. Penentuan predikat dilakukan dengan cara membuat 3 kalasifikasi penilaian yaitu baik, sedang dan tidak baik.

Berdasarkan hasil penelitian yang dilakukan, bahwa persepsi masyarakat Kecamatan Situbondo Kabupaten Situbondo Provinsi Jawa Timur terhadap kinerja PPAT adalah baik, terbukti dari skor jawaban responden atas penilaian yang diberikan kepada PPAT adalah 25,83 dan termasuk dalam kategori penilaian baik. Unsur penilaian yang dilakukan adalah : penerapan prosedur, biaya pengurusan, jangka waktu pengurusan, sikap, kerjasama dan pengetahuan masing-masing PPAT. Faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat mempercayakan pengurusan pendaftaran tanahnya kepada PPAT adalah : *Pertama*, Adanya kemudahan prosedur yang ditetapkan oleh PPAT, dimana masyarakat dalam mengurus proses pendaftaran tanahnya cukup datang dua kali ke Kantor PPAT, datang pertama membawa berkas yang diperlukan dan datang kedua mengambil hasil (sertifikat), *Kedua*, Efektifitas waktu pengurusan, dengan melalui jasa PPAT masyarakat bisa memperpendek jangka waktu pengurusan dengan demikian masyarakat sebagai pemohon tidak akan berulang-ulang kali datang ke Kantor PPAT, *Ketiga*, Informasi biaya jelas, biaya yang ditetapkan oleh PPAT membuat masyarakat lebih senang menggunakan jasa PPAT dalam proses pendaftaran tanahnya di Kantor Pertanahan karena transparansi biaya yang ditetapkan oleh PPAT membuat masyarakat lebih cenderung menggunakan jasa PPAT dari pada mengurusnya sendiri ke Kantor Pertanahan.

## DAFTAR ISI

### Halaman

HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.....	iv
HALAMAN MOTTO.....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI.....	viii
DAFTAR ISI .....	ix
DAFTAR TABEL.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN.....	xii
BAB I. PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	3
1. Rumusan Masalah .....	4
2. Pembatasan Masalah .....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	6
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN.....	7
A. Tinjauan Pustaka .....	7
B. Kerangka Pemikiran .....	15
C. Anggapan Dasar .....	19
D. Batasan Operasional.....	19

BAB III. METODE PENELITIAN .....	21
A. Metode Penelitian Yang Digunakan.....	21
B. Lokasi Penelitian .....	21
C. Jenis Data .....	21
D. Teknik Pengumpulan Data.....	23
E. Populasi dan Sampel .....	23
F. Teknik Analisa Data.....	24
BAB IV. GAMBARAN UMUM WILAYAH PENLITIAN.....	26
A. Wilayah Penelitian.....	26
B. Penggunaan Tanah.....	27
C. Keadaan Penduduk.....	28
D. Kondisi PPAT di Kecamatan Situbondo.....	34
BAB. V. PENYAJIAN DATA DAN PEMBAHASAN.....	37
A. Penyajian Data.....	37
B. Pembahasan.....	37
1. Persepsi Masyarakat Terhadap Kinerja PPAT.....	37
2. Faktor-faktor yang Mempengaruhi Masyarakat Memperceyakan Pengurusan Pendaftaran Tanahnya Kepada PPAT.....	56
BAB. VI KESIMPULAN DAN SARAN.....	68
A. Kesimpulan.....	68
B. Saran.....	69

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS

## **BAB I PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Akhir-akhir ini sering terdengar keluhan dari sebagian masyarakat terhadap kinerja Kantor Pertanahan. Bahkan Kantor Pertanahan sering mendapat surat dari masyarakat yang intinya menyampaikan keluhan atas kinerja Kantor Pertanahan yang terkesan lambat.

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

Volume pekerjaan yang begitu banyak khususnya bagi Kantor Pertanahan yang ada di kota-kota besar kadang-kadang tidak diimbangi adanya sumber daya manusia yang memadai, serta tidak pula didukung dengan teknologi yang muktahir, maksudnya adalah teknologi yang dapat disesuaikan dengan perkembangan jaman sehingga dapat mengantisipasi setiap permasalahan di bidang pertanahan dengan cepat, sederhana dan menjamin kepastian hukum.

Uraian tersebut diatas rasanya sudah bukan merupakan masalah yang baru lagi bagi masyarakat maupun Kantor Pertanahan. Namun yang sering terlupakan adalah bahwa di dalam menyelesaikan masalah-masalah atau pekerjaan-pekerjaan di bidang pertanahan, Kantor Pertanahan tidak akan

bisa menanganinya tanpa bantuan dari pihak lain yang terkait. Pihak-pihak lain yang terkait dalam penelitian ini antara lain 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 yang dalam hal ini adalah Badan Pertanahan Nasional (BPN). Dalam pelaksanaan pendaftaran tanahnya dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan pejabat-pejabat yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut PP. No. 24 Tahun 1997 dan Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.

Ketentuan didalam pasal 6 ayat (2) PP. No. 24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa didalam 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 pendaftaran tanah yang dalam pasal 6 ayat (1) ditugaskan Kepala Kantor Pertanahan. Mengingat pada pasal tersebut dapatlah diartikan posisi PPAT sebagai mitra kerja pemerintah yang dalam hal ini (BPN) memegang peranan yang sangat penting, khususnya dalam pelaksanaan kegiatan-kegiatan pendaftaran tanah yang juga menjadi tugas dan wewenang dari Kepala Kantor Pertanahan.

Pentingnya tugas PPAT dalam membantu Kantor Pertanahan melaksanakan kegiatan pendaftaran tanah tentunya menuntut adanya kinerja yang semakin baik dari lingkungan PPAT yang bersangkutan.

Diambilnya lokasi penelitian di Kecamatan Situbondo Kabupaten Situbondo Provinsi Jawa Timur dikarenakan sebagian besar masyarakat khususnya masyarakat yang ada di Ibukota Kecamatan Situbondo sudah mulai merasakan manfaat dari keberadaan 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 Situbondo Kabupaten Situbondo Jawa Timur.

## **B. Permasalahan**

Permasalahan di bidang pertanahan semakin lama semakin meningkat. Seiring dengan itu lembaga atau instansi pemerintah yang terkait khususnya BPN yang mempunyai tugas dan wewenang menangani masalah dibidang pertanahan juga dianggap belum mampu memberikan pelayanan yang terbaik kepada masyarakat. Pada saat ini persepsi yang berkembang pada masyarakat terhadap pengurusan masalah pertanahan di Kantor Pertanahan sering terkesan lambat.

Persepsi sebagian masyarakat terhadap hal tersebut tentunya tidak bisa dibenarkan begitu saja. Namun yang jelas hal tersebut merupakan salah satu alasan mengapa masyarakat beralih kepada pelayanan yang diberikan

oleh PPAT. Dengan melalui jasa pelayanan PPAT masyarakat cukup dengan membayar biaya yang dibutuhkan untuk pengurusan proses pendaftaran tanah tanpa harus menguras waktu dan tenaganya jika dibandingkan harus mengurusnya sendiri ke Kantor Pertanahan.

### **1. Rumusan Masalah**

Terkait dengan permasalahan yang ada bahwa dalam menunjang tugas- tugas pendaftaran tanah yang dilaksanakan oleh PPAT, dan hal ini tentunya sudah disadari oleh PPAT yang bersangkutan mengingat posisinya saat ini sudah menjadi mitra kerja 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 (Perlindungan, A.P 1999; 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 No. 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 akta pemberian kuasa untuk membebaskan hak tanggungan.

Atas dasar hal tersebut, Akta-akta yang dimohon oleh masyarakat, oleh PPAT harus segera dibuat atau diterbitkan aktanya untuk selanjutnya didaftarkan ke Kantor Pertanahan. Namun kenyataannya pekerjaan PPAT tidak hanya menyampaikan akta tersebut ke Kantor Pertanahan bahkan saat ini masyarakat sebagai pemohon mengharapkan agar PPAT bisa memberikan pelayanan sampai proses pendaftaran tanah tersebut selesai. 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), karena masyarakat menginginkan pelayanan yang tepat waktu, prosedur mudah dan hamat biaya.

Atas dasar hal tersebut diatas serta sekaligus dapat lebih memberikan arah kerangka penelitian maka rumusan masalah yang akan diteliti adalah :

1. Bagaimana Persepsi Masyarakat terhadap kinerja PPAT dalam proses pendaftaran Tanah di Kecamatan Situbondo Kabupaten Situbondo Provinsi Jawa Timur.
2. Faktor-faktor apa yang mempengaruhi masyarakat di Kecamatan Situbondo mempercayakan pengurusan pendaftaran tanahnya kepada PPAT.

batasan masalah, agar sasaran penelitian dapat tercapai secara efektif dan efisien.

Sehubungan dengan rumusan masalah yang ada maka dalam penelitian ini dibuat pembatasan masalah sebagai berikut :

1. PPAT yang dimaksud dalam penelitian ini adalah PPAT yang tercantum dalam pasal 1 ayat (1) PP No. 37 Tahun 1998 yang ada di Kecamatan Situbondo.
2. Masyarakat yang dimaksud dalam penelitian ini adalah masyarakat Kecamatan Situbondo yang mempergunakan jasa PPAT dalam pendaftaran tanahnya selama kurun waktu dua tahun (1999-2000).

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

#### **1. Tujuan Penelitian**

Tujuan dari penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui bagaimana persepsi masyarakat terhadap kinerja PPAT dalam menunjang proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat mempercayakan <sup>jasa</sup>pengurusan pendaftaran tanahnya melalui PPAT.

#### **2. Kegunaan Penelitian**

Untuk dapat memberikan sumbangan pemikiran kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Situbondo, dalam menentukan kebijakan-kebijakan dibidang pertanahan khususnya yang terkait dengan kelancaran proses pendaftaran tanah pada saat ini maupun di masa yang akan datang.

## **BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN**

### **A. Kesimpulan**

Berdasarkan analisis data dari hasil penelitian pada BAB V, mengenai persepsi Masyarakat Kecamatan Situbondo Kabupaten Situbondo terhadap kinerja PPAT dalam menunjang proses pendaftaran tanah dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Bahwa persepsi masyarakat, khususnya masyarakat yang mempergunakan jasa PPAT dalam proses pendaftaran tanahnya sudah baik.

Hal ini ditunjukkan dari skor penilaian masyarakat yang dijadikan sampel terhadap kinerja PPAT di daerahnya yang mencapai 25,83 dan termasuk dalam kategori penilaian baik

2. Bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi masyarakat mempercayakan pengurusan pendaftaran tanahnya kepada PPAT adalah :

- a) Adanya kemudahan prosedur yang ditetapkan oleh PPAT.

Prosedur yang ditetapkan oleh masing-masing PPAT memberikan kemudahan kepada masyarakat sebagai pemohon. Apalagi di Kantor PPAT tidak ada birokrasi yang menyulitkan masyarakat. Masyarakat sebagai pemohon cukup dua kali datang ke Kantor PPAT, pertama mengantarkan berkas dan yang kedua mengambil sertipikat.

- b) Efektifitas waktu pengurusan.

Melalui jasa PPAT waktu pengurusan permohonan pendaftaran tanah

masyarakat saat ini bahwa yang diinginkan oleh masyarakat adalah pelayanan yang cepat, sehingga masyarakat sebagai pemohon bisa menghemat waktu pengurusan seefektif mungkin.

c) Informasi biaya jelas.

Transparansi biaya di Kantor PPAT membuat masyarakat selaku pemohon akan selalu senang dengan pelayanan yang diberikan PPAT, ini terbukti dari hasil penelitian yang dilakukan terhadap 96 responden bahwa biaya yang ditetapkan oleh PPAT untuk setiap jenis pendaftaran tanah tidak pernah ada keluhan dari masyarakat selaku pemohon..

## **B. Saran**

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

1. Dengan adanya penelitian ini disarankan agar PPAT dapat mempertahankan kinerjanya sebagai mitra pemerintah dalam membantu Kepala Kantor Pertanahan untuk membuat akta-akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah
2. Bagi Kantor Pertanahan sendiri hendaknya lebih meningkatkan penyuluhan di bidang pertanahan kepada masyarakat, serta memberikan

pendaftaran tanah. Dengan demikian masyarakat tidak terpancing dengan persepsi bahwa dalam melakukan proses pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan itu adalah sulit, lama dan mahal.

## DAFTAR PUSTAKA

- Agus Dharma, 1991, **Manajemen Prestasi Kerja**, Jakarta : Rajawali Pers.
- Badan Pertanahan Nasional, 1999, **Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah No. 37/1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT**, Jakarta.
- , 1985, **UU. No. 16 Th. 1985**, Tentang Rumah Susun, Jakarta
- , 1996, **UU. No. 4 Th. 1996**, Tentang Hak Tanggungan, Jakarta
- , 1997, **Peraturan Pemerintah Republik Indonesia No. 24/1997 tentang Pendaftaran Tanah**, Jakarta.
- , 1999, **PMNA/Ka. BPN No. 4 Th. 1999**. Tentang Peraturan Pelaksanaan PP No. 37 Th. 1998, Tentang Peraturan Jabatan PPAT.
- Boedi Harsono, 1997 **Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pembentukannya**, Jakarta : Djambatan.
- Hadari Nawawi, 2000 **Manajemen Sumber Daya Manusia**, Yogyakarta : Gajah Mada University Press
- IPPAT, 1996, **Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan Hak Tanggungan**, Jakarta : Makalah Seminar UU. Hak Tanggungan, Fakultas Hukum Universitas Trisakti
- Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, 1998, **Materi Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah**, Sragen.
- Kusworo, 2000, Thesis : **Evaluasi Kinerja Lulusan STPN Program Diploma IV Pertanahan Utusan Jawa Tengah dan DIY Sebelum dan Sesudah Diadakan Program Magang**, Yogyakarta.
- Parlindungan, A.P., 1999, **Pendaftaran Tanah di Indonesia dan Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah**, Bandung : Mandar Maju
- Pius, A Partanto dan AL Barry Dahlam M., 1994, **Kamus Ilmiah Populer**, Surabaya : Arloka.