

**STUDI KOMPARASI KUALITAS PELAYANAN PPAT DAN PPAT  
SEMENTARA DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK  
ATAS TANAH DI KABUPATEN SLEMAN  
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

**Skripsi**

Diajukan sebagai salah satu syarat untuk memperoleh sebutan  
Sarjana Sains Terapan



Oleh :

**RUSKANDI**  
**02111932 / M**

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL  
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL  
YOGYAKARTA  
2006**

## INTISARI

Dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah, sesuai dengan Pasal 19 ayat 1 Undang – undang Nomor 5 Tahun 1960, maka diselenggarakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia, kemudian ditindak lanjuti dengan dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dengan tujuan untuk mempercepat Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Indonesia. Untuk dapat membantu pelaksanaan Pendaftaran Tanah tersebut maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah Pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta – akta otentik mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun sebagai pembantu Kepala Kantor Pertanahan dalam Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah.

PPAT harus memberikan kualitas pelayanan yang baik kepada masyarakat dalam peralihan hak atas tanah, maka kualitas pelayanan PPAT harus mengutamakan kepuasan pelanggan. Kualitas pelayanan dapat diukur dengan cara melalui penelitian kepada pelanggan mengenai persepsi pelanggan terhadap kualitas pelayanan, penelitian kualitas tersebut dengan cara mengadakan survey lapangan. Dalam melakukan peralihan hak atas tanah harus dilakukan dihadapan PPAT dan PPAT Sementara dalam hal ini Camat yang karena jabatannya ditunjuk untuk menjadi PPAT

Rumusan permasalahannya bagaimana kualitas pelayanan PPAT dibandingkan dengan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Tujuan Penelitian ini adalah untuk mengetahui perbedaan kualitas pelayanan PPAT dibandingkan dengan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah karena jual beli dan hibah.

Metode penelitian yang digunakan adalah deskriptif komparatif dengan mengambil sampel enam (6) PPAT dan dua (2) PPAT Sementara yang ditentukan dengan cara purposive sampel, ditambah dengan Lima Puluh (50) orang yang pernah merasakan pelayanan PPAT dan Lima Puluh (50) orang yang pernah merasakan pelayanan PPAT Sementara. Tehnik analisa data yang digunakan dalam penelitian ini adalah tehnik tabulasi atau tabel dengan menggunakan metode deskriptif komparatif dengan pendekatan kualitatif berbentuk tabel persentase.

Dari hasil penelitian dilapangan dan diketahui bahwa masyarakat lebih cenderung memilih PPAT dalam melakukan peralihan Hak Atas Tanah, dikarenakan pelayanan PPAT lebih memuaskan dibandingkan PPAT Sementara. hal ini dapat dilihat dari : sarana dan prasarana yang memadai, keramahan dari Pejabat PPAT beserta pegawainya, prosedur yang tidak berbelit – belit, biaya terjangkau oleh masyarakat, ketepatan waktu dalam penyelesaian, dan kebenaran data yang termuat dalam isi akta.

## DAFTAR ISI

	Halaman
<b>HALAMAN JUDUL</b> .....	i
<b>HALAMAN PERSETUJUAN</b> .....	ii
<b>HALAMAN PENGESAHAN</b> .....	iii
<b>KATA PENGANTAR</b> .....	iv
<b>INTISARI</b> .....	vii
<b>DAFTAR ISI</b> .....	viii
<b>DAFTAR TABEL</b> .....	xi
<b>DAFTAR LAMPIRAN</b> .....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b> .....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Perumusan Masalah .....	6
C. Pembatasan Masalah .....	7
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
<b>BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN</b> .....	9
A. Tinjauan Pustaka .....	9
1. Kualitas Pelayanan .....	9
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	12
a. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	12
b. Pengertian PPAT Sementara .....	12
c. Jenis Pejabat Pembuat Akta Tanah .....	13
d. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT .....	17
e. Persiapan Pembuatan Akta .....	18
f. Syarat – syarat Pembuatan Akta .....	21

g. Biaya Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah.....	22
3. Peralihan Hak Atas Tanah .....	23
4. Pengertian Jual Beli Tanah .....	24
5. Pengertian Hibah Hak Atas tanah.....	25
6. Fungsi Akta Jual Beli Tanah .....	26
B. Kerangka Pemikiran .....	27
C. Anggapan Dasar .....	29
D. Batasan Definisi Operasional .....	29
<b>BAB III METODE PENELITIAN .....</b>	<b>30</b>
A. Metode Penelitian Yang Digunakan .....	30
B. Lokasi Penelitian .....	30
C. Variabel .....	30
D. Populasi dan Sampel .....	31
E. Jenis dan Sumber Data .....	33
F. Tehnik Pengumpulan Data .....	33
G. Tehnik Analisa Data .....	35
<b>BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....</b>	<b>36</b>
A. Letak Umum Geografis .....	36
1. Letak Wilayah .....	36
2. Karakteristik Wilayah .....	36
3. Topografi .....	38
4. Ketinggian .....	39
B. Luas Wilayah, Banyaknya Penduduk dan Kepadatan Penduduk .....	39

C. Nama – Nama Pejabat Pembuat Akta Tanah ( PPAT ) .....	41
D. Produksi Akta Yang Diterbitkan Oleh PPAT dan PPAT Sementara .....	44
<b>BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....</b>	<b>46</b>
A. Opini Masyarakat Mengenai Kualitas Pelayanan PPAT dan PPAT Sementara .....	47
B. Opini PPAT dan PPAT Sementara tentang Kualitas Pelayanan Kepada Masyarakat Pemohon Akta Peralihan Hak Atas Tanah .....	61
C. Opini Kasubsi Peralihan Hak Pembebanan Hak dan PPAT Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman tentang Kebenaran Data dalam Pengisian Akta Peralihan Hak Atas Tanah .....	69
<b>BAB VI PENUTUP .....</b>	<b>73</b>
A. Kesimpulan .....	73
B. Saran – saran .....	74

## **DAFTAR PUSTAKA**

## **DAFTAR PERATURAN PERUNDANGAN**

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tata kehidupan masyarakat Indonesia sampai saat ini masih sangat tergantung pada kegiatan – kegiatan dan usaha – usaha sebagian terbesar yang bersifat agraris sehingga tanah merupakan tumpuan harapan bagi rakyat guna dapat melangsungkan tata kehidupannya. Sejalan dengan keadaan maka penggarisan kebijaksanaan mengenai masalah tanah ini secara tegas telah diatur dalam Undang – undang Dasar 1945 Pasal 33 ayat 3.

Masalah pertanahan bukan lagi merupakan masalah yang bersifat sektoral, melainkan bersifat lintas sektoral dan multi dimensional yang memerlukan penanganan secara serius. Masalah pertanahan secara umum disebabkan karena adanya peningkatan kegiatan pembangunan. Hampir setiap kegiatan pembangunan yang dilaksanakan berhubungan dengan tanah. Nilai strategis tanah sejak masa lampau hingga sekarang telah penuh dengan konflik kepentingan, baik kepentingan perorangan, kelompok maupun instansi pemerintah, sehingga memerlukan penanganan yang serius dalam mengelola setiap kegiatan di bidang pertanahan.

Bahwa sejak diundangkannya Undang – undang Pokok Agraria pada tanggal 24 September 1960 dari segi pembangunan hukum patut dibanggakan karena UUPA merupakan produk hukum nasional. Dengan berlakunya UUPA telah terjadi perombakan – perombakan fundamental di dalam bidang hukum agraria.

Berdasarkan UUPA tahun 1960 pasal 19 ayat 1 :

“ Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan – ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.”.

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 19 ayat 1 UUPA, maka dikeluarkan Peraturan pemerintah Nomor 10 tahun 1961 tentang pendaftaran tanah, kemudian disempurnakan lagi dengan dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran tanah dengan tujuan untuk mempercepat Pendaftaran tanah di seluruh Indonesia.

Kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Indonesia dilaksanakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional di tingkat Kabupaten dan Kota dan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT), Surveyor berlisensi atau pejabat lain yang ditunjuk.

Terjadinya peralihan hak atas tanah setelah penandatanganan akta peralihan hak atas tanah dihadapan PPAT, bukan di kantor Pertanahan. Kantor Pertanahan hanya sebagai tempat administrasi

dalam memastikan perbuatan hukum tersebut. Peranan PPAT dalam proses peralihan hak atas tanah mempunyai peranan yang sangat penting khususnya dalam membantu masyarakat untuk membuat akta sebagai alat bukti adanya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.

Didalam penjelasan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 39, diwujudkan tugas dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah yaitu :

“ Akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat – syarat untuk syahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar – daftar yang ada dikantor Pertanahan.”

Kesalahan atau kekeliruan dalam tatacara pembuatan akta dan pengisiannya dapat mengakibatkan kesalahan pada sertipikat yang disebabkan oleh akta tersebut. Kesalahan sertipikat yang disebabkan oleh akta tersebut merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan, karena Kepala Kantor Pertanahan merupakan Pembina PPAT. Tanggung jawab tersebut beraspek perdata terhadap pihak – pihak yang dirugikan, bahkan ada kemungkinan dihadapi tuntutan pidana, bilamana kesalahan yang dilakukan mengandung unsur pidana.

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT),

selain memberikan ketentuan mengenai tugas pokok dan kewenangan dari PPAT dan PPAT Sementara, yang paling penting adalah memberikan ketentuan yang cukup jelas bahwa para pejabat PPAT dan PPAT Sementara mengemban tugas pelayanan terhadap masyarakat dalam arti yang seluas – luasnya. Hal ini telah dijelaskan dalam penjelasan PP Nomor 37 tahun 1998 Pasal 5 ayat 3 yang pada garis besarnya menghendaki PPAT diharapkan memberikan pelayanan dibidang pertanahan di seluruh wilayah Indonesia, baik itu PPAT atau pun PPAT Sementara

PPAT bersifat independen tidak mempunyai atasan maupun bawahan akan tetapi menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, PPAT merupakan suatu profesi yang mandiri, yaitu mempunyai fungsi sebagai pejabat umum yang berdasarkan peraturan perundang – undangan mendapat kewenangan dari pemerintah melalui Menteri Negara Agraria/ Kepala Badan Pertanahan Nasional untuk membuat akta peralihan hak dan pembebanan Hak tanggungan atas tanah yang merupakan alat bukti yang otentik.

Apabila disuatu daerah belum cukup terdapat PPAT maka untuk mempermudah rakyat dalam melakukan peralihan hak atas tanah ditunjuk PPAT Sementara yaitu Camat sebagai kepala pemerintahan tingkat Kecamatan. Penunjukan Camat sebagai PPAT Sementara berdasarkan Surat Keputusan Kepala Kantor Wilayah

Badan Pertanahan Nasional Tingkat Provinsi atas nama Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Melihat jumlah PPAT sebanyak Seratus Sepuluh (110) orang dan jumlah PPAT Sementara sebanyak Tujuh Belas (17) orang yang tersebar diseluruh Kabupaten Sleman, tentunya dalam kualitas pelayanan tidak akan sama. Dalam penelitian ini penyusun tidak meneliti keseluruhan PPAT dan PPAT Sementara yang ada diseluruh wilayah Kabupaten Sleman, tetapi penyusun menggeneralisasikan atau mengangkat kesimpulan sebagai suatu yang berlaku bagi seluruh PPAT dan PPAT Sementara.

Penyusun tertarik mengadakan penelitian yang berlokasi di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan pertimbangan karena Kabupaten Sleman merupakan daerah yang cukup pesat pertumbuhan pembangunan daerahnya. Dalam melaksanakan pembangunan tentunya akan membutuhkan tanah, yang sebelumnya pasti ada peralihan hak atas tanah yang harus di buat dihadapan PPAT.

Dalam penelitian ini yang menjadi subyek penelitian adalah masyarakat di Kabupaten Sleman yang pernah mengalami pelayanan PPAT dan PPAT Sementara. Masyarakat Kabupaten Sleman yang dikategorikan masyarakat yang berpikiran maju dan modern, yang bisa menilai tentang kualitas pelayanan dibidang pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

Kualitas pelayanan dapat diukur melalui penelitian pada pelanggan mengenai persepsi pelanggan terhadap kualitas suatu produk atau jasa. Penelitian kepada pelanggan tersebut menggunakan berbagai macam metode misalnya sistem keluhan dan saran atau dengan survai lapangan.

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian diatas maka penulis tertarik untuk mencoba menbandingkan kualitas pelayanan pembuatan akta peralihan hak atas tanah melalui PPAT dan PPAT Sementara. Disini penulis memfokuskan permasalahan dan tertarik mengadakan penelitian berjudul **“STUDI KOMPARASI KUALITAS PELAYANAN PPAT DAN PPAT SEMENTARA DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KABUPATEN SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA.”**

#### **B. Perumusan Masalah.**

Berdasarkan uraian latar belakang penelitian diatas, maka penulis merumuskan permasalahan sebagai berikut :

Bagaimana kualitas pelayanan PPAT dibandingkan dengan PPAT Sementara dalam pembuatan Akta peralihan hak atas tanah di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.

### **C. Pembatasan Masalah.**

Karena terbatasnya waktu, biaya dan kemampuan penyusun serta banyaknya masalah tersebut diatas, maka ruang lingkup masalah yang akan diteliti mengenai :

Kualitas pelayanan PPAT dan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah karena jual beli dan hibah baik yang bersertipikat maupun belum bersertipikat di Kabupaten Sleman Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta di ukur dari empat indikator, yaitu :

- Prosedur.
- Jangka waktu yang diperlukan
- Biaya yang dikeluarkan oleh para pihak.
- Serta kebenaran dalam pengisian akta.

### **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.**

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

- a. Untuk mengetahui perbedaan kualitas pelayanan PPAT dibandingkan dengan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah karena jual beli dan hibah.

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

- a. Sebagai bahan informasi yang dapat digunakan dalam rangka pembinaan dan pengawasan PPAT.

- b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang dapat berguna bagi PPAT dan PPAT Sementara dalam rangka meningkatkan pelayanan kepada masyarakat.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan.**

Berdasarkan hasil penelitian dilapangan diperoleh data – data yang ada dan terus dianalisis oleh penyusun dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

Bahwa pelayanan PPAT lebih berkualitas di bandingkan dengan PPAT Sementara dalam melayani masyarakat sebagai pemohon akta peralihan hak atas tanah. Sehingga masyarakat banyak memilih melalui PPAT dalam melakukan peralihan hak atas tanah tersebut, karena PPAT membantu masyarakat dalam melakukan peralihan hak atas tanah langsung memproses permohonan sertifikatnya ke Kantor Pertanahan Kabupaten Sleman, kualitas pelayanan ini dapat dilihat dari :

1. Prosedur yang tidak berbelit – belit.
2. Keramahan dari Pejabat PPAT beserta pegawainya.
3. Posisi kantor yang strategis
4. Ketepatan waktu dalam penyelesaian
5. Sarana dan prasarana yang memadai.
6. Biaya terjangkau oleh masyarakat.
7. Kebenaran data yang termuat dalam isi akta

## **B. Saran – saran**

Dalam memberikan pelayanan yang berkualitas hendaknya PPAT Sementara harus :

1. Mempermudah prosedur, caranya yaitu dengan memberikan pelayanan yang disajikan dengan mudah, lancar, tidak berbeli-belit.
2. Mencerminkan keramahan dalam pelayanan, caranya dengan bertindak sopan santun dan dapat dipercaya.
3. Lebih meningkatkan kualitas pelayanan kepada masyarakat seperti halnya yang sudah dilakukan oleh PPAT, sehingga masyarakat akan banyak melakukan peralihan hak atas tanah di hadapan PPAT Sementara
4. Hendaknya PPAT Sementara harus berkoordinasi kepada Kantor Pertanahan bila ada kesulitan dalam menjalankan tugasnya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi ( Edisi revisi IV tahun 1997 ), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Penerbit Rieka Cipta, Jakarta.
- Al Rashid, Harun ( 1985 ) , Sekilas Tentang Jual Beli Tanah, Penerbit Balai Pustaka Jakarta.
- Gulo, W. (2002). Metodologi Penelitian. Penerbit PT. Gramedia Widiasarana Indonesia, Jakarta.
- Harsono, Boedi, ( 2002 ). Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan – peraturan Hukum Tanah, Penerbit Djambatan.
- , ( 2003 ). Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang – undang Pokok Agraria, isi dan pelaksanaannya, Penerbit Djambatan.
- Indradi, I.G. (2005). Manajemen Kualitas. Bahan Ajar Semester VII STPN Yogyakarta.
- Koentjaraningrat ( 1990 ) , Metode – metode Penelitian Masyarakat, Penerbit PT. Gramedia Pustaka Utama Jakarta.
- Nawawi, Hadari (1998). Metode Penelitian Bidang Sosial. Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta
- Perangin, Effendi, (1986). Hukum Agraria Di Indonesia Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Penerbit CV. Rajawali, Jakarta.
- Parlindungan, A.P. (1991). Pedoman Pelaksana UUPA & Tata Cara PPAT. Penerbit Mandar Maju, Bandung
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. ( 2003 ). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi. Yogyakarta.
- Soetopo (1999). Pelayanan Prima. Penerbit LAN Jakarta
- Tjiptono, Fandy. (1998). Total Quality Management. Penerbit Andi Offset Yogyakarta

## **PERATURAN – PERATURAN**

**Undang – Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria.**

**Peraturan Pemerintah Nomor 48 Tahun 1994 tentang Pembayaran Pajak Penghasilan dari Pengalihan Hak Atas Tanah dan/atau Bangunan**

**Undang – undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan.**

**Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.**

**Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 tahun 1997.**

**Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)**

**Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala badan Pertanahan Nasional Nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998.**