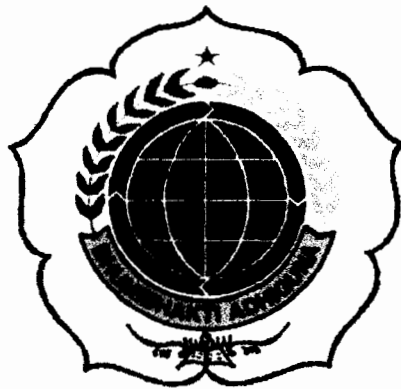


**EVALUASI PELAKSANAAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA
TANAH DALAM RANGKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DI KOTA AMBON PROVINSI MALUKU**

SKRIPSI

Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk Memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



Oleh:

AGUSTINUS MATULESSY
NIM. 02111912/M

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL
YOGYAKARTA
2007**

INTISARI

Tugas pokok Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah, dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Kota Ambon Provinsi Maluku merupakan kota yang sedang berkembang, dan merupakan daerah yang banyak terjadi peralihan hak atas tanah, yang disebabkan oleh pesatnya perkembangan pembangunan diberbagai sektor. Banyaknya peralihan hak atas tanah tersebut dapat mengakibatkan volume kerja PPAT di Kota Ambon semakin meningkat, sehingga kemungkinan peluang PPAT yang diangkat MNA/Ka.BPN dan PPAT Sementara yang ada di Kota Ambon, dalam pelaksanaan pembuatan akta peralihan hak atas tanah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Berdasarkan hal tersebut, maka penulis merumuskan permasalahan dalam bentuk pertanyaan penelitian bahwa, apakah pelaksanaan tugas PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah di Kota Ambon Provinsi Maluku telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku?, kendala apa yang dihadapi dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah?, dan upaya apa yang telah dilakukan oleh PPAT dalam mengatasi kendala tersebut?. Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini, adalah untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan tugas PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah di Kota Ambon dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dan untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kota Ambon Provinsi Maluku, serta untuk mengetahui upaya-upaya yang telah dilakukan oleh PPAT dalam mengatasi kendala tersebut.

Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian deskriptif, dengan pendekatan kualitatif. Berdasarkan hasil penelitian yang dilaksanakan di Kota Ambon dapat disimpulkan bahwa, Semua PPAT yang ada di Kota Ambon dalam melaksanakan tugasnya dalam rangka peralihan hak atas tanah belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kota Ambon adalah lambatnya proses kerja pada Kantor Pertanahan Kota Ambon, dokumen atau persyaratan yang diperlukan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang diajukan oleh para pihak kurang lengkap, dan tanah yang akan dijadikan obyek perbuatan hukum belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Ambon. Upaya yang dilakukan oleh PPAT untuk mengatasi kendala tersebut antara lain dengan mengadakan koordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Ambon, khususnya Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, agar mempercepat proses kerja yang berkaitan dengan tugas PPAT, dan PPAT bekerjasama dengan Kantor Pertanahan Kota Ambon untuk memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang pertanahan, khususnya menyangkut peralihan hak atas tanah.

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	xi
DAFTAR LAMPIRAN	xii
BAB I PENDAHULUAN	
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Pembatasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	
A. Tinjauan Pustaka	7
1. Pendaftaran Tanah	7
2. Pelaksanaan Pendaftaran Tanah	8
3. Peralihan Hak Atas Tanah	11
4. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	12
5. Pelaksanaan Tugas PPAT	16
B. Kerangka Pemikiran	25
C. Anggapan Dasar	28
BAB III METODE PENELITIAN	
A. Metode Penelitian	29
B. Lokasi Penelitian	30
C. Populasi	30
D. Jenis dan Sumber Data	31
E. Teknik Pengumpulan Data	32
F. Teknik Analisis Data	33

BAB IV GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN

A. Keadaan Fisik Wilayah.....	34
B. Keadaan Penduduk	37
C. Penduduk Berdasarkan Klasifikasi Pendidikan	38
D. Kantor Pertanahan Kota Ambon	39
E. Penerbitan Sertipikat Hak Atas Tanah	43
F. PPAT yang ada di Kota Ambon.....	44

BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

A. Pelaksanaan Tugas PPAT Dalam Rangka Peralihan Hak Atas Tanah	45
1. Sebelum Pembuatan Akta PPAT.....	46
2. Pelaksanaan Pembuatan Akta PPAT	52
3. Setelah Pembuatan Akta PPAT.....	59
4. Keharusan PPAT	64
5. Larangan PPAT	69
B. Kendala yang dihadapi oleh PPAT Dalam Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah	74
C. Upaya yang dilakukan oleh PPAT untuk Mengatasi Kendala Dalam Proses Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah.....	76
D. Pembinaan dan Pengawasan PPAT	77

BAB VI PENUTUP

A. Kesimpulan	80
B. Saran.....	82

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR PERATURAN

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP PENULIS

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah merupakan kebutuhan mendasar dalam pelaksanaan kehidupan manusia, baik sebagai tempat permukiman maupun sebagai faktor produksi. Kebutuhan manusia terhadap tanah semakin bertambah disebabkan karena meningkatnya pertambahan penduduk dan kepentingan pembangunan, sedangkan tanah sifatnya relatif tetap dan tidak dapat diperbaharui. Hal ini akan menimbulkan berbagai permasalahan dalam penguasaan dan penggunaan tanah, maka untuk memberi rasa aman bagi manusia dalam penguasaan dan penggunaan tanah, perlu adanya suatu kepastian hak atas tanah dan jaminan kepastian hukum atas suatu bidang tanah.

Kepastian hak atas tanah diwujudkan dalam penguasaan tanah dengan berbagai macam hak-hak atas tanah, yang telah disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), sedangkan untuk kepastian hukumnya dijamin dengan pelaksanaan pendaftaran tanah.

Pasal 19 ayat (1) UUPA menyebutkan, bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia, menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi kegiatan:

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

Tujuan pendaftaran tanah adalah untuk memberikan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas suatu bidang tanah, satuan rumah susun dan hak-hak lain yang terdaftar, agar dengan mudah dapat membuktikan dirinya sebagai pemegang hak yang bersangkutan.

Jaminan kepastian hukum mengenai hak-hak atas tanah suatu bidang tanah yang dimaksudkan, adalah terhadap subyek dan obyek hak atas tanah. Subyek yaitu mengenai siapakah pemegang hak atas tanah, sedangkan obyek adalah mengenai letak, batas-batas dan luas bidang tanah.

Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali, dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali adalah kegiatan yang dilakukan terhadap obyek pendaftaran tanah yang semula belum didaftar menurut ketentuan peraturan pendaftaran tanah yang berlaku.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah kegiatan yang dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik dan atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar, dan pemegang hak atas tanah yang bersangkutan, wajib mendaftarkan perubahan data tersebut kepada Kantor Pertanahan.

Dalam melaksanakan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT). Pasal 37 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa, peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PPAT yang dimaksud adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.

PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, maka harus dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan. Oleh karena itu PPAT bertanggungjawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya perbuatan hukum yang bersangkutan, yaitu dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Akta PPAT disebut sebagai akta otentik karena dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum, dan telah memenuhi persyaratan hukum. Artinya, akta PPAT dapat membuktikan sendiri keabsahannya, yakni dibuat secara profesional dan menjamin kebenaran atau kepastian mengenai tanda tangan dalam akta, dan isi akta diuraikan seperti yang dijelaskan oleh para pihak dan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan.

Kota Ambon Provinsi Maluku merupakan kota yang sedang berkembang, dan merupakan daerah yang banyak terjadi peralihan hak atas tanah, yang disebabkan oleh pesatnya perkembangan pembangunan diberbagai sektor. Banyaknya peralihan hak atas tanah tersebut dapat mengakibatkan volume kerja PPAT di Kota Ambon semakin meningkat, sehingga kemungkinan peluang PPAT yang diangkat MNA/Ka.BPN dan PPAT Sementara yang ada di Kota Ambon, dalam pelaksanaan pembuatan akta peralihan hak atas tanah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

PPAT dalam melaksanakan tugasnya harus memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan yang menyangkut kewajiban, keharusan dan larangan PPAT yang harus dipatuhi dalam pembuatan akta, agar akta yang dibuatnya tidak mengandung cacad hukum dan atau cacad administrasi.

Berdasarkan uraian diatas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul :

"EVALUASI PELAKSANAAN TUGAS PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM RANGKA PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI KOTA AMBON PROVINSI MALUKU"

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan permasalahan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan dalam bentuk pertanyaan penelitian (*Research questions*) sebagai berikut:

1. Apakah pelaksanaan tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam rangka peralihan hak atas tanah di Kota Ambon Provinsi Maluku telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku ?
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kota Ambon Provinsi Maluku ?
3. Apakah upaya-upaya yang telah dilakukan oleh PPAT dalam mengatasi kendala tersebut ?

C. Pembatasan Masalah

Mengingat luasnya bidang kajian diatas, dan agar tidak terjadi kerancuan dalam penafsiran, serta terbatasnya waktu, biaya dan kemampuan penulis, maka ruang lingkup penelitian ini dibatasi sebagai berikut:

1. Peralihan hak yang dimaksud dalam penelitian ini adalah peralihan hak atas tanah karena jual beli.
2. PPAT yang dimaksud dalam penelitian ini adalah PPAT yang diangkat oleh MNA/Ka.BPN berdasarkan Pasal 5 PP Nomor 37 Tahun 1998, jo Pasal 4 dan 5 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1999, dan PPAT Sementara berdasarkan Pasal 5 ayat (3) PP Nomor 37 Tahun 1998, jo Pasal 7 PMNA/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1999, yang mempunyai wilayah kerja di Kota Ambon Provinsi Maluku.

3. PPAT Sementara yang dimaksud dalam penelitian ini adalah PPAT Sementara yang dijabat oleh Camat Nusaniwe, Camat Sirimau dan Camat Teluk Ambon Baguala di Kota Ambon Provinsi Maluku.
4. Data yang diteliti dalam penelitian ini adalah data dari Tahun 2003 sampai dengan Tahun 2005.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian.

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan tugas PPAT dalam rangka peralihan hak atas tanah di Kota Ambon dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kota Ambon Provinsi Maluku.
- c. Untuk mengetahui upaya-upaya yang telah dilakukan oleh PPAT dalam mengatasi kendala tersebut.

2. Kegunaan penelitian.

Kegunaan dari penelitian ini adalah:

- a. Sebagai bahan informasi dan masukan bagi Kantor Pertanahan Kota Ambon dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT.
- b. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi semua PPAT yang ada di Kota Ambon dalam memberi pelayanan bagi masyarakat.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan data primer dan data sekunder yang diperoleh dari hasil penelitian yang dilaksanakan pada Kantor PPAT dan Kantor Pertanahan Kota Ambon, dapat disimpulkan sebagai berikut :

1. Semua PPAT yang diangkat MNA/Ka.BPN dan PPAT Sementara di Kota Ambon Provinsi Maluku, dalam melaksanakan tugasnya mengenai peralihan hak atas tanah, belum sepenuhnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pelaksanaan tugas PPAT di Kota Ambon yang belum sesuai antara lain, PPAT belum sepenuhnya melampirkan izin pemindahan hak bagi bidang tanah yang dalam sertifikatnya dicantumkan, bahwa hak atas tanah tersebut hanya boleh dipindah tangankan apabila telah memperoleh izin pemindahan hak dari instansi yang berwenang, PPAT di Kota Ambon belum membuat buku daftar akta untuk semua jenis akta yang dibuat, PPAT belum mengisi dan menutup buku daftar akta yang telah dibuat setiap hari kerja, dan PPAT belum menjilid akta dan warkah pendukung akta setiap bulan, serta PPAT di Kota Ambon belum secara tertib menyampaikan akta dan laporan bulanan kepada Kantor Pertanahan Kota Ambon.

2. Kendala yang dihadapi oleh PPAT di Kota Ambon dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kota Ambon Provinsi Maluku adalah lambatnya proses kerja pada Kantor Pertanahan Kota Ambon, dokumen atau persyaratan yang diperlukan untuk pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang diajukan oleh para pihak kurang lengkap, dan tanah yang dijadikan obyek perbuatan hukum belum terdaftar di Kantor Pertanahan Kota Ambon.
3. Upaya yang dilakukan oleh PPAT yang diangkat Menteri Negara Agraria/Ka.BPN dan PPAT Sementara di Kota Ambon untuk mengatasi kendala dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah, adalah mengadakan koordinasi dengan Kantor Pertanahan Kota Ambon, khususnya Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah menyangkut dengan tugas PPAT, dan bagi tanah yang belum terdaftar agar Kepala Kantor Pertanahan memberikan surat keterangan bahwa bidang tanah yang bersangkutan belum bersertipikat. Selain itu PPAT bekerjasama dengan Kantor Pertanahan untuk memberikan penyuluhan kepada masyarakat tentang pertanahan, khususnya menyangkut peralihan hak atas tanah.

B. Saran

1. Mengingat fungsi dan tanggungjawab PPAT sangat penting dalam membantu tugas pendaftaran tanah, maka perlu ditingkatkan kebenaran pengisian komparasi akta PPAT yang merupakan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, agar lebih cermat, teliti dan rapi dengan memperhatikan kehendak para pihak tanpa mengurangi arti dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Mengingat PPAT Sementara yang dijabat oleh Camat mempunyai tugas pemerintahan lain yang sangat padat sehingga tidak terfokus pada fungsi dan tanggungjawabnya sebagai PPAT dalam melayani masyarakat, maka disarankan agar dalam menjalankan tugas, fungsi dan tanggungjawab sebagai PPAT harus lebih profesional.
3. Disarankan agar Kantor Pertanahan Kota Ambon lebih efektif dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT sesuai dengan tugas Badan Pertanahan Nasional (BPN) selaku pembina dan pengawas PPAT, dan agar Kantor Pertanahan Kota Ambon lebih meningkatkan penyuluhan pertanahan kepada masyarakat, agar masyarakat lebih memahami tentang peralihan hak atas tanah.

DAFTAR PUSTAKA

- A. P Parlindungan (1991) Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penerbit CV. Mandar Maju Bandung.
- A. P Parlindungan (1999) Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Penerbit CV. Mandar Maju Bandung.
- Anonim (2003) Undang-Undang Agraria, Penerbit Sinar Grafika Jakarta.
- Aristiono Nugroho (2006) Teknik Pembuatan Proposal, Skripsi dan Thesis, Empowerment Of Society Institute Yogyakarta
- Boedi Harsono (1997) Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Penerbit Djambatan Jakarta.
- Boedi Harsono (2002) Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Penerbit Djambatan Jakarta.
- Hadari Nawawi (1998) Metode Penelitian Bidang Sosial, Penerbit Gajah Mada University Press Yogyakarta.
- Irawan Soerodjo (2003) Kepastian Hukum Hak Atas Tanah Di Indonesia, Penerbit Arkola Surabaya.
- Moh. Nazir (1998) Metode Penelitian, Penerbit Ghalia Indonesia Jakarta.
- Moleong, Lexy. J (2000) Metode Penelitian Kualitatif, Penerbit PT. Remaja Rosdakarya Bandung.
- Perangin, Effendi (1994) Hukum Agraria Di Indonesia, Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum, Penerbit PT. Raja Grafindo Persada Jakarta.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (2003) Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi, (*Tidak dipublikasikan*) Yogyakarta.
- Soejono dan Abdurahman, H. (1998) Prosedur Pendaftaran Tanah, Penerbit Rineka Cipta Jakarta
- Soeprpto Hadimoeljono (2004) Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bahan Kuliah (*Tidak dipublikasikan*) STPN Yogyakarta.

Sri Kistiyah (2003) Modul Mata Kuliah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah), *(Tidak dipublikasikan)* STPN Yogyakarta.

Suharsimi Arikunto (2002) Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek (edisi revisi V), Penerbit Rineka Cipta Jakarta.