

**PENDAFTARAN AKTA PERALIHAN HAK MILIK
ATAS TANAH KARENA JUAL BELI YANG
DIBUAT OLEH PPAT CAMAT
DI KABUPATEN LUWU,
PROPINSI SULAWESI SELATAN**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan



Oleh:

AMIRUDDIN
NIM. 9761171/P

INTI SARI

Salah satu tujuan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria adalah meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, sebagai tindak lanjut maka dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 juncto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 sebagai pelaksana dari Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 khususnya pasal 19, semenjak berlakunya peraturan tersebut masih banyak akta peralihan hak atas tanah karena jual beli belum didaftarkan di Kantor Pertanahan, melihat permasalahan tersebut di atas maka penulis mengadakan penelitian untuk mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi pendaftaran akta peralihan hak milik atas tanah karena jual beli khususnya yang dibuat oleh PPAT Camat di Kabupaten Luwu.

Untuk mengungkapkan faktor-faktor yang mempengaruhi pendaftaran akta peralihan hak milik atas tanah karena jual beli, maka penulis mengambil sampel sebanyak 60 responden dari empat Kecamatan sampel dengan menggunakan teknik Proportional Random Sampling, metode yang dipergunakan yaitu metode deskriptif yang bersifat kuantitatif yang hanya menggunakan paparan sederhana baik menggunakan jumlahan data maupun prosentase.

Dari hasil penelitian dan analisis data yang penulis lakukan maka diperoleh hasil bahwa faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pendaftaran akta peralihan hak milik atas tanah yang dibuat oleh PPAT Camat di Kabupaten Luwu, disebabkan oleh: kurangnya penyuluhan dibidang pertanahan oleh aparat Kantor Pertanahan dan Camat selaku PPAT, kurang maksimalnya pelayanan aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu dan prosedur pendaftaran peralihan hak atas tanah yang berbelit-belit di Kantor Pertanahan.

DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
HALAMAN MOTTO	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN	v
KATA PENGANTAR	vi
INTI SARI	viii
DAFTAR ISI	ix
DAFTAR TABEL	xii
DAFTAR GRAFIK	xiii
DAFTAR GAMBAR	xiv
DAFTAR LAMPIRAN	xv
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	4
C. Pembatasan Masalah	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	6
1. Tujuan Penelitian	6
2. Kegunaan Penelitian	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	7
A. Tinjauan Pustaka	7
B. Kerangka Pemikiran	13
C. Anggapan Dasar	16
D. Batasan Pengertian	16
BAB III METODE PENELITIAN	18

C.	Jenis dan Sumber Data	18
1.	Jenis Data	18
2.	Sumber Data	19
D.	Populasi dan Sampel	20
1.	Populasi	20
2.	Sampel	21
E.	Teknik Pengambilan Data	24
F.	Teknik Analisa Data	25
G.	Sistimatika Penulisan	26
BAB IV	GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN	27
A.	Administrasi	27
B.	Tugas, Wewenang, Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Luwu	28
1.	Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Luwu	28
2.	Wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Luwu	28
3.	Hak dan Kewajiban Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Luwu	30
C.	Prosedur Pembuatan Akta oleh PPAT di Kabupaten Luwu	31
BAB V	PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA	34
A.	Produksi Akta Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang Dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Luwu.....	34
1.	Akta Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang di buat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Camat di Kabupaten Luwu	34
2.	Akta Peralihan Hak Milik Atas Tanah Yang di buat Oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Notaris di Kabupaten Luwu	35
B.	Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu	37
1.	Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Untuk Tanah-tanah yang Belum Bersertipikat	38
2.	Proses Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah Bagi Tanah-tanah yang sudah Bersertipikat	40
C.	Faktor-faktor yang mempengaruhi Pendaftaran Akta Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu	48
1.	Penyuluhan Bidang Pertanahan	49
2.	Prosedur Pendaftaran Peralihan Hak	50
3.	Pelayanan Aparat Kantor Pertanahan	52
4.	Pengetahuan Masyarakat tentang Pendaftaran	

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	56
A. Kesimpulan	56
B. Saran	57

DAFTAR PUSTAKA

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah sebagai sumber daya dan atau sebagai modal mempunyai fungsi dan peran yang sangat penting bagi pemenuhan kebutuhan manusia, sebagai sumber daya memberikan pengertian tanah sebagai benda tidak bergerak (property) artinya tanah dapat dijual, disewakan, digadaikan, atau dapat dijadikan tanggungan hutang. Proporsi antara ketersediaan tanah dengan jumlah penduduk yang tidak seimbang yang mengakibatkan persaingan pemilikan atas tanah meningkat, maka hal tersebut akan menambah semakin pentingnya perlindungan hukum hak atas tanah.

Dalam rangka memberikan kepastian hukum atas penguasaan dan pemilikan tanah maka oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104) tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria pasal 19 dengan tegas menyatakan bahwa pendaftaran tersebut perlu diadakan untuk menjamin kepastian hukum (RECHTCADASTER).

Pasal 19 ayat (1) Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria berbunyi :

“Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut

Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran tanah harus diperhatikan secara seksama :

- a. Dasar permulaannya (Opzet);
- b. Pemeliharaannya (Bijhouding).

Dasar permulaan dari penyelenggaraan dari pendaftaran tanah meliputi kegiatan pengukuran dan pemetaan tanah-tanah serta pendaftaran hak untuk pertama kali, sedang pemeliharaannya meliputi perubahan-perubahan yang terjadi, baik mengenai tanahnya (aspek fisik), maupun subyek haknya (aspek yuridis), dapat pula dilakukan dengan pencatatan di dalam daftar buku tanah, dan daftar-daftar lainnya agar tata usaha pendaftaran tanah akan tetap sesuai dengan keadaan sebenarnya.

Salah satu syarat yang dipenuhi agar pendaftaran tanah dapat menjamin kepastian hukum. "Setiap hak atas tanah serta peralihannya didaftar dalam daftar-daftar umum sehingga memberikan gambaran yang lengkap dan sesuai dengan keadaan yang sebenarnya" (Hermanses, tanpa tahun : 79).

Demikian pula hak atas tanah yang dapat dimiliki oleh warga negara dan badan-badan hukum yang ditetapkan oleh pemerintah, setiap peralihan, hapusnya dan pembebanannya dengan hak lain harus didaftarkan menurut ketentuan-ketentuan yang dimaksud dalam pasal 19 juncto pasal 23 ayat (1) Undang Undang Pokok Agraria.

Mengingat besarnya peranan hak atas tanah dan dengan semakin

peralihan hak atas tanah harus di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sebagaimana telah ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 pasal 37 ayat (1) yang berbunyi :

“Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual beli, tukar menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan, dan perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah lainnya kecuali pemindahan hak karena lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku”.

Ketentuan pasal 23 ayat (2) Undang Undang Pokok Agraria yang berbunyi :

“Pendaftaran termasuk dalam ayat (1) merupakan alat pembuktian yang kuat mengenai hapusnya hak milik serta sahnyanya peralihan dan pembebanan hak tersebut”.

Dengan demikian biarpun sejak dilakukannya jual beli, pembeli sudah jadi pemilik tetapi kedudukannya sebagai pemilik barulah sempurna setelah dilakukan pendaftaran peralihan hak atas tanah yang dibelinya oleh Kepala Kantor Pertanahan.

Kabupaten Luwu merupakan pintu gerbang daerah Sulawesi Selatan bagian utara yang menghubungkan daerah Sulawesi Tenggara, Sulawesi Tengah dan Sulawesi Utara dan sebagai sentra perekonomian di Propinsi Sulawesi Selatan yang sedang giat membangun di berbagai sektor, sehingga lalulintas peralihan hak atas tanah karena jual beli cukup tinggi.

Berdasarkan uraian di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : **“Pendaftaran Akta Peralihan Hak Milik Atas**

B. Rumusan Masalah

Sebagaimana ditegaskan Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 dan peraturan pelaksanaannya pada dasarnya memberikan kepastian hukum hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia, tetapi kenyataannya keberhasilan penerapan atau pelaksanaan peraturan pertanahan setiap daerah berbeda-beda. Perbedaan itu dikarenakan di setiap daerah tidak sama, baik keadaan alam, adat istiadat yang tentunya juga sangat mempengaruhi pola pikir masyarakat di daerah tersebut, juga kesungguhan aparat pertanahan dalam melaksanakan tugasnya sangat menentukan, sehingga masyarakat dapat memahami dengan jelas arti dan kegunaan pendaftaran peralihan hak atas tanah, serta bagaimana hak dan kewajibannya sebagai pemilik tanah.

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 junto Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, sebagai pelaksanaan dari Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 khususnya pasal 19, jelaslah kiranya kesungguhan pemerintah untuk memberikan perlindungan hukum hak atas tanah kepada masyarakat, dimana dalam peraturan tersebut lebih memudahkan masyarakat untuk mendaftarkan hak atas tanahnya di Kantor Pertanahan.

Sehubungan dengan dikeluarkannya peraturan tersebut di atas, maka perlu adanya sikap dan tanggungjawab dari masyarakat, sedang dari pihak aparat sendiri dalam pelaksanaannya belum mencapai apa yang diinginkan masyarakat, terutama dari segi pelayanan baik dari aparat Kantor Pertanahan,

dimaksud, peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam memberikan pelayanan kepada masyarakat dimana mempunyai tugas pokok adalah melaksanakan sebagian tugas Kepala Kantor Pertanahan di bidang Pendaftaran Tanah, yaitu membuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah untuk kepentingan pendaftaran tanah.

Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan selaku Kepala Wilayah Kecamatan yang lebih mengetahui wilayahnya, akan lebih memudahkan masyarakat dalam membuat akta peralihan hak atas tanah karena jual beli terutama tanah-tanah yang belum didaftarkan/disertipikatkan di Kantor Pertanahan.

Namun dalam kenyataannya semenjak berlakunya peraturan tersebut masih banyak akta peralihan hak atas tanah karena jual beli belum didaftarkan di Kantor Pertanahan, khususnya di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu.

Berdasarkan uraian tersebut di atas maka penulis merumuskan masalah sebagai berikut : **Faktor-faktor apa yang mempengaruhi pendaftaran Akta jual beli yang dibuat oleh PPAT Camat ke Kantor Pertanahan ?**

C. Pembatasan Masalah

Mengingat luasnya bidang kajian di atas, serta untuk lebih memfokuskan penelitian pada masalah tersebut agar tidak terjadi kerancuan

(PPAT) Camat, serta faktor yang mempengaruhi tidak didaftarkan akta peralihan tersebut.

Sebagai kontrol atau pembanding maka penulis juga mengambil akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Notaris.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini adalah untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi Pendaftaran akta peralihan hak milik atas tanah karena jual beli yang dibuat oleh Camat di Kabupaten Luwu.

2. Kegunaan Penelitian

- a. Dapat memberikan masukan, baik berupa saran-saran atau pendapat, agar lebih memperlancar pelaksanaan pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu;
- b. Memberi bahan-bahan yang bersifat informasi tentang faktor yang mempengaruhi pendaftaran peralihan hak milik atas tanah di Kantor Pertanahan.

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dapat diperoleh kesimpulan mengenai faktor-faktor yang mempengaruhi rendahnya pendaftaran akta jual beli yang dibuat oleh Camat ke Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu yaitu :

- * Rendahnya frekuensi penyuluhan bidang pertanahan yang dilakukan oleh aparat Kantor Pertanahan dan Camat selaku PPAT sehingga masyarakat tidak mendaftarkan akta peralihan haknya;
- * Kurang maksimalnya pelayanan aparat Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu sehingga masyarakat tidak berminat mendaftarkan akta peralihan hak atas tanah yang dimiliki;
- * Prosedur pendaftaran peralihan hak yang berbelit-belit, antara lain waktu penyelesaian yang tidak jelas cenderung mempengaruhi masyarakat untuk tidak mendaftarkan akta peralihan haknya;
- * Belum ada keperluan yang mendesak atas sertipikat sehingga masyarakat tidak mendaftarkan akta peralihan hak yang dimiliki.

B. Saran

Berdasarkan kesimpulan yang penulis utarakan di atas dan memperhatikan permasalahan yang ada, maka penulis menyarankan hal-hal sebagai berikut :

1. Perlu diadakan penyuluhan secara sistematis baik oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu dan Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah serta peningkatan pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Luwu.
2. Peningkatan pelayanan kepada masyarakat, antara lain : peningkatan Sumber daya manusia, sarana dan prasarana serta pemanfaatan Loker pelayanan secara maksimal sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku;
3. Membuat tahapan-tahapan prosedur pelayanan serta sosialisasinya kepada masyarakat;
4. Perlu ada petugas/pegawai Kantor Pertanahan di tiap-tiap Kecamatan sehingga bila terjadi peralihan hak atas tanah langsung dapat didaftarkan peralihan haknya, sehingga masyarakat tidak perlu ke Kantor Pertanahan Kabupaten Luwu.

DAFTAR PUSTAKA

- Abdul Rahman Setjowibowo. (1987). *Uraian Direktur Jenderal Agraria Dalam Seminar Hukum Pertanahan Nasional, Tentang Surat Bukti Hak Atas Tanah*, Jakarta : Dewan Pimpinan Pusat HKTI.
- Bappeda, (1995). *Kabupaten Luwu dalam Angka*, : Luwu
- Boedi Harsono. (1996), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah*, Jakarta : Djambatan.
- Boedi Harsono. (1997), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*, Jilid I, Cetakan Ketujuh, Jakarta : Djambatan.
- Djoko Walijatun. (2000). *Pelayanan Prima di Bidang Pertanahan sebagai Bagian dari Reinventing Government*, Makalah Seminar Nasional Pertanahan : Yogyakarta.
- Efendi Perangin. (1991), *Hukum Agraria di Indonesia, Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*, Jakarta : Rajawali Pers.
- Hadari Nawawi. (1990), *Metode Penelitian Bidang Sosial*, Gajah Mada University Pres.
- Hermanses, R. (Tanpa Tahun), *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, Stensilan.
- Joko Prakoso. (1985), *Eksistensi Prona Sebagai Pelaksanaan Mekanisme sebagai Fungsi Agraria*, Jakarta : Ghalia Indonesia.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (1996), *Pedoman Penulisan Skripsi*, Yogyakarta.
- Masri Singarimbun dan Sofyan Effendi (Penyunting). (1995), *Metode Penelitian Survei*, Edisi Revisi, Jakarta : LP3ES.
- Suharsimi Arikunto. (1993), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : PT. Rineka Cipta.

Suharsimi Arikunto. (1996); *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Jakarta : PT. Rineka Cipta.

Undang Undang Nomor 5 Tahun 1960 *Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 24 Tahun 1997, *Tentang Pendaftaran Tanah.*

Peraturan Pemerintah Republik Indonesia, Nomor 37 Tahun 1998, *Tentang Tugas dan Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah.*