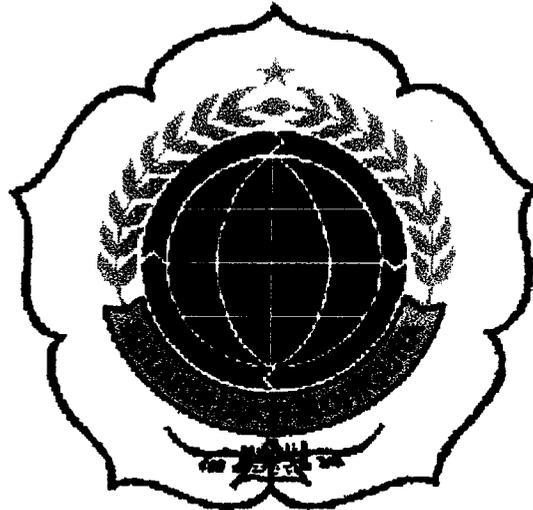


**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH ( PPAT )  
DALAM MEMBANTU TUGAS PENDAFTARAN TANAH  
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SRAGEN**



**OLEH :**

**HERMIN SURYANDARI**  
**NIM. 03122039 / M**

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

## INTISARI

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, maka diselenggarakan kegiatan Pendaftaran Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Adapun pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Berdasarkan penjelasan tersebut, maka penulis tertarik untuk mengambil judul penelitian "PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DALAM MEMBANTU TUGAS PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SRAGEN". Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui bagaimana peranan pejabat PPAT dalam membantu tugas pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dan untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh PPAT dalam pelaksanaan tugasnya.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan populasi seluruh PPAT yang ada di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen. Jenis data adalah data primer diperoleh dari hasil kuesioner kepada PPAT serta wawancara terhadap PPAT dan Kepala Subseksi Peralihan Hak Pembebanan Hak dan PPAT, sedangkan data sekunder didapat dari berkas kelengkapan PPAT di Kantor Pertanahan. Teknik analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah menggunakan analisis deskriptif dengan pendekatan kualitatif dan kuantitatif.

Analisis data menunjukkan bahwa peranan pejabat PPAT dalam membantu tugas pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen hampir sepenuhnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan, namun ada sebagian PPAT yang melaksanakan tugasnya tidak sesuai dengan peraturan misalnya: dalam hal pengiriman laporan bulanan, buku daftar akta diisi dan ditutup setiap hari, menjilid akta. Kendala-kendala yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan tugasnya adalah sulitnya mengatur waktu para pihak pada saat melakukan perbuatan hukum, berkas yang diajukan masyarakat tidak lengkap serta pemohon tidak tahu prosedur.

Berdasarkan hasil analisis data, penulis berkesimpulan bahwa peranan PPAT telah membantu tugas pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen dalam hal ini terlihat tingginya volume peralihan hak dan secara umum PPAT telah melaksanakan tugasnya dengan baik sesuai peraturan yang berlaku. Namun perlu diadakan pembinaan dan pengawasan yang lebih intensif khususnya mengenai kewajiban dalam melaksanakan tugasnya serta memberikan penyuluhan kepada masyarakat dalam bidang pertanahan.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN.....	ii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI.....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
<b>BAB I    PENDAHULUAN.....</b>	<b>1</b>
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah .....	4
C. Pembatasan Masalah .....	5
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
1. Tujuan Penelitian .....	5
2. Kegunaan Penelitian .....	6
<b>BAB II    TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....</b>	<b>7</b>
A. Tinjauan Pustaka .....	7
1. Pendaftaran Tanah .....	8
2. Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).....	13
a. Macam / Jenis PPAT .....	14
b. Akta PPAT .....	16
c. Tugas Pokok dan Kewenangan PPAT .....	17
d. Kewajiban PPAT .....	18
B. Kerangka Pemikiran .....	21
C. Anggapan Dasar .....	25
<b>BAB III    METODE PENELITIAN.....</b>	<b>26</b>
A. Metode yang digunakan .....	26

	B. Lokasi Penelitian .....	26
	C. Populasi.....	26
	D. Jenis dan Sumber Data .....	27
	E. Tehnik Pengumpulan Data .....	28
	F. Tehnik Analisis Data .....	29
<b>BAB IV</b>	<b>GAMBARAN UMUM WILAYAH .....</b>	<b>30</b>
	A. Keadaan Fisik Wilayah .....	30
	1. Letak Geografis .....	30
	2. Wilayah Administrasi .....	30
	3. Kependudukan .....	32
	B. Gambaran Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen.....	33
	1. Fungsi dan Jenis Pelayanan .....	33
	2. Struktur Organisasi Kantor Pertanahan.....	36
	3. Tenaga Pelaksana Pelayanan.....	36
	C. Jumlah PPAT .....	38
<b>BAB V</b>	<b>HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN.....</b>	<b>40</b>
	A. Peranan PPAT Dalam Membantu Tugas Pendaftaran Tanah.....	40
	B. Kendala-kendala yang dihadapi oleh PPAT / Responden dalam pembuatan akta.....	45
	C. Proses dan Syarat Pembuatan Akta .....	46
	D. Data dari Kantor Pertanahan.....	48
	E. Jawaban Responden mengenai Peranan PPAT dalam membantu tugas pendaftaran tanah .....	52
<b>BAB VI</b>	<b>PENUTUP.....</b>	<b>70</b>
	A. Kesimpulan .....	70
	B. Saran .....	71
<b>DAFTAR PUSTAKA</b>		
<b>DAFTAR PERATURAN</b>		
<b>RIWAYAT HIDUP</b>		

# BAB I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Meningkatnya Pembangunan Nasional serta penambahan penduduk berakibat kebutuhan akan tanah semakin bertambah, sedangkan tanah sifatnya relatif tetap dan tidak dapat diperbaharui. Hal ini akan menimbulkan berbagai permasalahan di bidang pertanahan. Untuk mengurangi permasalahan tersebut adalah dengan meningkatkan tertib administrasi pertanahan yang mampu memberikan jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan UUPA pada pasal 19 ayat (1) dan ayat (2) menyatakan bahwa: Untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan Pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Dalam pendaftaran tersebut meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

c. pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Untuk menindaklanjuti pasal tersebut, Pemerintah menerbitkan Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang kemudian disempurnakan dengan diterbitkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Pasal 5 PP No.24 Tahun 1997 menyebutkan bahwa Pendaftaran Tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional (BPN) dan dalam penyelenggaraan pendaftaran tanah dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan di bantu oleh PPAT dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu.

Dalam melaksanakan tugasnya, PPAT harus berpedoman pada peraturan perundangan yang berlaku. Salah satu peraturan tersebut adalah Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang PPAT dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999.

Hal tersebut dipertegas lagi dalam PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1) disebutkan mengenai tugas pokok PPAT yaitu:

Melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum.

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah Jual beli, Tukar menukar, Hibah, Pemasukan ke dalam Perusahaan, Pembagian hak bersama, Pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik, Pemberian Hak Tanggungan, Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan.

PPAT diberi tugas, kewenangan dan kepercayaan yang sebesar-besarnya untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat dalam hal pembuatan akta mengenai perbuatan-perbuatan hukum dalam rangka pendaftaran tanah. Untuk itulah, maka diperlukan keahlian dan kehati-hatian dalam memeriksa surat-surat bukti hak dan lain sebagainya.

Dalam prakteknya, terkadang terjadi ketidak sesuaian dari peraturan yang ada, seperti sering dijumpai PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, PPAT dalam pembuatan akta tidak menghadirkan para pihak dan saksi-saksi yang bersangkutan, PPAT membuat akta untuk pembeli dan penjual yang tidak mempunyai kewenangan dan kecakapan untuk bertindak, PPAT membuat akta atas bidang tanah di luar wilayah kerjanya.

Perbuatan-perbuatan yang dilakukan PPAT tersebut menyebabkan adanya cacat hukum pada akta PPAT, sehingga akta yang dibuat PPAT dapat dibatalkan. Dalam pelaksanaan tugasnya, PPAT dituntut lebih profesional dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya sebagai pejabat yang telah ditunjuk dalam pembuatan akta otentik sebagai dasar untuk pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah.

Berdasarkan penjelasan di atas, menjadi penting peranan PPAT dalam membantu tugas pendaftaran tanah. Kabupaten Sragen merupakan Kabupaten yang sedang berkembang maka tingginya peralihan hak atas tanah berdampak pada tingginya volume kerja PPAT. Oleh karena itu penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MEMBANTU TUGAS PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN SRAGEN”**.

#### **B. Rumusan Masalah**

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

1. Bagaimana peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membantu tugas pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen

2. Kendala-kendala apa yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam membuat akta ?

### **C. Pembatasan Masalah**

Mengingat keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang ada pada penulis serta memungkinkan penulis mengadakan penelitian secara lebih mendalam, dan terarah maka dilakukan pembatasan masalah. Dalam penelitian ini yang diteliti adalah PPAT di wilayah kerja Kabupaten Sragen, serta pembuatan akta Hibah, Jual beli dan Hak Tanggungan. Sedangkan tugas pendaftaran tanah yang dimaksudkan disini adalah pendaftaran peralihan hak selama 2 (dua) tahun terakhir yaitu dari tahun 2005 sampai dengan tahun 2006.

### **D. Tujuan dan kegunaan Penelitian**

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

- a. Untuk mengetahui peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu tugas pendaftaran tanah;
- b. untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu tugas pendaftaran tanah.

## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Hasil penelitian ini diharapkan dapat memberikan sumbangan pemikiran tentang upaya peningkatan pelayanan masyarakat dibidang pertanahan;
- b. sebagai masukan tentang informasi peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu tugas pendaftaran tanah dan nantinya diharapkan dapat bermanfaat bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen maupun para pihak yang berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan yang dilakukan dengan data yang ada, maka dapat diperoleh kesimpulan sebagai berikut:

1. Bahwa peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu tugas pendaftaran tanah mempunyai peranan yaitu melaksanakan sebagian daripada tugas pendaftaran tanah yakni dalam hal pemeliharaan data pendaftaran tanah khususnya dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen secara umum telah berjalan dengan baik dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. PPAT di Wilayah Kabupaten Sragen sangat membantu Kantor Pertanahan dalam hal ini terlihat tingginya volume peralihan hak.
3. Masih perlu diadakan pembinaan dan pengawasan yang lebih intensif, khususnya mengenai kewajiban dalam melaksanakan tugasnya yaitu dalam hal pengiriman laporan bulanan, buku daftar akta diisi dan ditutup setiap hari, menjilid akta. Oleh itu, dituntut profesionalisme dalam melaksanakan tugasnya dan benar-benar dapat menunjang pelaksanaan pemeliharaan data pendaftaran

tanah yang pada akhirnya diharapkan tercapai suatu kondisi tertib administrasi pertanahan sehingga memberikan jaminan kepastian hukum.

3. Kendala-kendala yang paling sering dihadapi PPAT dalam proses pembuata akta antara lain: adanya para pihak yang berdomisili diluar daerah, sehingga PPAT kesulitan dalam menghadirkan pihak-pihak yang berkepentingan dalam pembuatan akta, pemohon tidak tahu prosedur, berkas tidak lengkap sehingga dapat menghambat pelaksanaan pembuatan akta.

## **B. SARAN**

Berpedoman pada hasil penelitian secara keseluruhan mengenai peranan PPAT dalam membantu tugas pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Sragen, dikemukakan saran antara lain:

1. Kantor Pertanahan perlu ditingkatkan pembinaan dan pengawasan mengenai pelaksanaan tugas PPAT agar dapat berjalan sesuai dengan peraturan yang berlaku;
2. perlu ditingkatkan atau diadakan penyuluhan dari Kantor Pertanahan kepada masyarakat mengenai sistem pelayanan dibidang pertanahan;
3. PPAT diikutsertakan dalam memberikan penyuluhan kepada masyarakat dalam bidang pertanahan.

4. untuk para pihak yang berdomisili di luar daerah maka PPAT tetap mensyaratkan untuk menghadirkan para pihak dalam pembuatan akta, atau kalau tetap berhalangan hadir disyaratkan untuk membuat Surat kuasa tertulis untuk melakukan perbuatan hukum dimaksud kepadanya.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1998), Prosedur penelitian suatu pendekatan praktek, Rineka, Cipta, Jakarta
- Hadimoeljono, Soeprpto, (2005) Pejabat Pembuat Akta Tanah Bahan ajar dan bahan diskusi (tidak dipublikasikan), STPN, Yogyakarta
- Harsono, Boedi, (2000), Hukum Agraria Indonesia : Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta
- Kistiyah, Sri, (2005), Pejabat Pembuat Akta Tanah Bahan ajar dan bahan diskusi (tidak dipublikasikan), STPN, Yogyakarta
- Nawawi, Hadari (1998), Metode Penelitian Sosial, Gadjah Mada University Press, Yogyakarta
- Perangin, Effendi, (1987), Praktek Jual Beli Tanah, Raja Grafindo Persada Jakarta
- Perangin, Effendi, (1991), Hukum Agraria di Indonesia, Rajawali Pers, Jakarta
- Parlindungan, (1991), Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara PPAT, Mandar Maju, Bandung
- Soekanto, Soerjono, (1995), Sosiologi Suatu Pengantar, CV Rajawali, Jakarta
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (2003), Pedoman Penulisan Skripsi, STPN, Yogyakarta
- Walidjatun, Djoko, MSc, Pelaksanaan Ketentuan-ketentuan Peraturan Jabatan PPAT, Wiyatatama ( tidak dipublikasikan )

**Peraturan Perundang-undangan:**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA)

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2006, tanggal 16 Mei 2006 tentang Struktur Organisasi dan Tata Kerja Kantor Wilayah Badan Pertanahan dan Kantor Pertanahan