

**EVALUASI TERHADAP PEMBINAAN DAN PENGAWASAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM Mendukung
TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN
DI KABUPATEN SUKOHARJO**

SKRIPSI

**Diajukan sebagai persyaratan untuk menempuh ujian program
Diploma IV Pertanahan
Jurusan Perpetaan**



1914

3880

Bkp MI TL + HI

sabtu 09.00

Disusun oleh :

EKO SETYAWAN
NIM. 9761198

**BADAN PERTANAHAN NASIONAL
SEKOLAH TINGGI PERTANAHAN NASIONAL**

ABSTRAKSI

Akta-akta yang dibuat PPAT dalam proses pendaftaran tanah mempunyai arti yang sangat penting. Kebenaran akta tersebut merupakan hal yang mutlak. Untuk itu perlu PPAT-PPAT yang professional. Guna meningkatkan keprofesionalannya maka perlu pembinaan dan pengawasan yang serius.

Untuk itulah Penyusun menyoroti pelaksanaan pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, sehingga Penyusun mengambil judul *Evaluasi Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Mendukung Tertib Administrasi Pertanahan di Kabupaten Sukoharjo*.

Penelitian dengan metode deskriptif dan pendekatan kualitatif ini menggambarkan pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Kemudian dari hasil penelitian di lapangan dilakukan evaluasi dengan perbandingan antara pelaksanaan pembinaan dan ketentuan yang berlaku dalam hal ini Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Pelaksana dari PP No. 37 Tahun 1998.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui :

- a. Kesesuaian pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, dalam rangka mendukung tercapainya tertib administrasi pertanahan, dengan peraturan terkait yang berlaku.
- b. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT.
- c. Upaya-upaya yang ditempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam mengatasi kendala-kendala tersebut dan mengetahui pola pembinaan yang ideal yang diinginkan PPAT.

Dari hasil penelitian didapat hasil sebagai berikut :

1. Secara umum pelaksanaan pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo telah sesuai dengan peraturan yang berlaku tersebut.
2. Kendala yang dihadapi menyangkut masalah dana, koordinasi dengan PPAT Sementara dan kemampuan personil di bidang hukum.
3. Upaya yang ditempuh untuk mengatasi adalah dengan merubah metode pembinaan guna penghematan, peningkatan kemampuan staf camat yang bertugas membantu camat dalam melaksanakan tugasnya sebagai PPAT

DAFTAR ISI

Halaman Judul	i
Halaman Persetujuan	ii
Halaman Pengesahan	iii
Motto	iv
Persembahan	v
Kata Pengantar	vi
Abstraksi	viii
Daftar Isi	x
Daftar Tabel	xii
Daftar Lampiran	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Rumusan Masalah	7
C. Tujuan Penelitian	8
D. Kegunaan Penelitian	9
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	10
A. Tinjauan Pustaka	10
B. Kerangka Pemikiran	14
C. Batasan Operasional	17
D. Hipotesis	18
BAB III METODOLOGI PENELITIAN	20

C. Populasi dan Sampel	21
D. Teknik Pengumpulan Data	22
E. Analisis Data	24
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	25
A. Keadaan Fisik	25
B. Kepadatan Penduduk	30
C. Permohonan Sertipikat	32
D. Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)	34
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	40
A. Hasil Penelitian	40
B. Pembahasan	50
BAB VI KESIMPULAN SARAN	
A. Kesimpulan	67
B. Saran	69

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria atau dikenal dengan singkatan resminya UUPA tanah mempunyai arti permukaan bumi termasuk pula tubuh bumi dan air serta ruang yang ada di atasnya , sekedar diperlukan untuk kepentingan yang langsung berhubungan dengan penggunaannya.

Tanah merupakan sumber daya alam yang tidak dapat diperbaharui dan jumlah luasannya relatif tetap. Sementara itu yang membutuhkan tanah relatif bertambah. Hal ini tentunya akan menimbulkan berbagai masalah dalam pendaayagunaannya.

Sejalan dengan perkembangan waktu dan lajunya pembangunan, tanah sebagai ruang atau media pembangunan menjadi barang ekonomis yang bernilai tinggi. Hal ini sebagai akibat dari perkembangan pembangunan yang pesat yang berdampak pada tingginya tingkat urbanisasi terutama di kota-kota, tingkat industrialisasi, perkembangan kota yang tidak terkendali, sehingga menyebabkan permasalahan di bidang pertanahan demikian kompleks. Padahal selain bernilai ekonomis tanah juga mempunyai fungsi untuk mencapai sebesar-besar kemakmuran rakyat.

menjadi salah satu sebab timbulnya permasalahan di bidang pertanahan yang bukan saja menyangkut masalah penguasaan, penggunaan dan pemilikan tanah, tetapi juga timbulnya kerawanaan dalam masalah hukum pertanahan. Masalah lain yang timbul menyangkut peralihan dan pembebanan hak atas tanah, munculnya sertipikat palsu, sertipikat asli tapi palsu (aspal), dan sertipikat ganda. Masalah-masalah tersebut berdampak pada keraguan masyarakat akan adanya kepastian hukum terhadap sertipikat hak atas tanah.

Berangkat dari sinilah maka dalam perkembangannya aspek pertanahan memerlukan adanya pendekatan secara komprehensif integral, artinya perlu pendekatan secara menyeluruh dan mengkajinya secara multi disiplin ilmu dan lintas sektoral. Tujuan tersebut untuk memberi manfaat yang sebesar-besarnya bagi seluruh rakyat Indonesia, generasi sekarang maupun generasi yang akan datang.

Sebagai barang ekonomis yang bernilai tinggi tanah mempunyai daya tarik tersendiri bagi manusia. Karena nilai dan arti pentingnya bagi manusia maka tanah sering mengalami peralihan hak atas tanah. Peralihan tersebut melalui jual-beli, tukar-menukar, hibah, pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya.

Dalam peralihan hak atas tanah dan pembebanan hak atas tanah masing-masing subyek yang berhubungan dengan tanah pasti menginginkan kepastian hukum dari pemerintah mengenai hubungan hukum dengan

diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, seperti tercantum dalam Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah :

Dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu Peraturan Pemerintah ini dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

Demikian juga di dalam Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan sebagai berikut :

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 lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Sedangkan peraturan lain yang menyangkut arti penting PPAT dinyatakan dalam Pasal 43 ayat (2) PP Nomor 24 Tahun 1997 :

Peralihan hak atas tanah atau hak satuan rumah susun karena penggabungan atau peleburan perseroan atau koperasi yang didahului dengan likuidasi perseroan atau koperasi bergabung atau melebur didaftar berdasarkan pemindahan hak dalam rangka likuidasi yang dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (1)

Selain dalam ketiga Pasal diatas, menurut ketentuan dalam Pasal 51 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan :

(1) Pembagian hak bersama atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun menjadi hak masing-masing pemegang hak bersama didaftar

- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38, pasal 39 dan pasal 40 berlaku juga untuk pembuatan akta PPAT yang dimaksud pada ayat (1).

Berdasarkan Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) (PP Nomor 37 Tahun 1998), disebutkan bahwa yang dimaksud dengan PPAT 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.

“Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum dibidang/kegiatan tertentu” (Boedi Harsono, 1997:436).

Dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1) disebutkan :

Tugas pokok PPAT yaitu melaksanakan sebagian 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 yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

Perbuatan hukum yang dimaksud adalah :

- a. Jual - beli
- b. Tukar-menukar
- c. Hibah
- d. Pemasukan ke dalam perusahaan (imbreg)
- e. Pembagian hak bersama

g. Pemberian Hak Tanggungan

h. Pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan

Melihat ketentuan diatas dapat disimpulkan bahwa PPAT mempunyai peranan penting dalam membantu tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, khususnya dalam mencapai tertib administrasi pertanahan.

Namun demikian terkadang dalam prakteknya sering ditemukan dalam masyarakat terjadi peralihan hak atas tanah tanpa dilakukan di hadapan PPAT atau dikenal dengan dibawah tangan. Selain itu banyak juga dijumpai PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan peraturan yang berlaku, PPAT yang dalam pembuatan akta tidak menghadirkan para pihak dan saksi-saksi yang bersangkutan, PPAT yang membuat akta untuk pembeli dan penjual yang tidak berhak membuat transaksi. Perbuatan-perbuatan yang dilakukan PPAT tersebut akan berdampak pada munculnya sengketa tanah, kerawanan dalam masalah hukum pertanahan dan menyulitkan usaha untuk mewujudkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Berdasarkan hal tersebut perlu adanya pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo terhadap peralihan dan pembebanan hak atas tanah yang dilakukan oleh masyarakat maupun oleh PPAT. Selain itu juga perlu dilakukan pembinaan dalam rangka menilai tingkat profesionalisme PPAT dalam pengadministrasian, pelaporan dan melayani masyarakat, tanpa

dihindari, karena akta PPAT yang tidak benar merupakan embrio bagi timbulnya masalah dan sengketa pertanahan dikemudian hari.

Dari alasan diatas perlu kiranya dievaluasi pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo. Apakah pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan tersebut telah sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang ada, terutama dengan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 (Pasal 33) dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 sebagai peraturan pelaksanaan dari PP No. 37 Tahun 1998. Apakah dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo mengalami kendala-kendala baik yang muncul dari intern maupun ekstern. Selanjutnya bagaimana upaya yang di tempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam mengatasi kendala-kendala tersebut, sehingga peran PPAT dalam membantu tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dapat optimal.

Penulis mengambil Kabupaten Sukoharjo sebagai tempat penelitian dengan alasan Kabupaten tersebut sebagai daerah pengembangan Kota Surakarta yang tentunya tingkat peralihan hak atas tanah sangat tinggi. Tingginya tingkat peralihan hak atas tanah tersebut berdampak pada tingginya tingkat volume kerja PPAT. Sebagai akibatnya, tingkat kesempatan PPAT untuk melakukan pelanggaran peraturan juga tinggi. Untuk mencegah PPAT

pengawasan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo atau organisasi lain yang terkait secara serius.

Untuk itu penulis mengambil judul skripsi "**EVALUASI TERHADAP PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM MENDUKUNG TERTIB ADMINISTRASI PERTANAHAN DI KABUPATEN SUKOHARJO**".

B. Rumusan Masalah

PPAT bertugas membuat dan menandatangani akta peralihan dan pembebanan hak atas tanah, yang merupakan bukti sah menurut hukum tentang adanya peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Akta PPAT tersebut juga merupakan syarat bagi kepentingan pendaftaran hak atas tanah. Berdasarkan pengertian masalah diatas, maka bila PPAT tersebut tidak menjalankan tugas dengan baik tentunya merupakan masalah yang harus diselesaikan, karena menyangkut orang yang dibuatkan akta, biaya pembuatan akta, dan waktu pemrosesan akta.

Sehingga dalam mengevaluasi terhadap pembinaan dan pengawasan PPAT ini muncul beberapa pertanyaan sebagai berikut :

- a. Apakah pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku yaitu PP Nomor 37 Tahun 1998 (Pasal 33) dan

- b. Apa kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT ?
- c. Apa upaya-upaya yang ditempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam mengatasi kendala-kendala tersebut ?

C. Tujuan Penelitian

Melalui evaluasi terhadap pembinaan dan pengawasan PPAT dalam mendukung tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Sukoharjo maka akan diketahui :

- a. Kesesuaian pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo, dalam rangka mendukung tercapainya tertib administrasi pertanahan, dengan peraturan terkait yang berlaku.
- b. Kendala-kendala yang dihadapi Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT.
- c. Upaya-upaya yang ditempuh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam mengatasi kendala-kendala tersebut dan mengetahui pola pembinaan yang ideal yang diinginkan PPAT.

D. Kegunaan Penelitian

- a. Kegunaan bagi kepentingan akademik

BAB VI

KESIMPULAN DAN SARAN

A. Kesimpulan

1. Apabila dilakukan evaluasi terhadap pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dengan melakukan perbandingan Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 dengan pelaksanaannya maka dapat dilihat bahwa pembinaan dan pengawasan yang dilaksanakan telah mengacu pada peraturan yang berlaku dan telah memenuhi keinginan sebagian besar PPAT yang ada di Kabupaten Sukoharjo dalam hal pembinaan dan pengawasan.
2. Kendala yang dihadapi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan yaitu menyangkut minimnya dana yang teralokasikan untuk pembinaan dan pengawasan, sulitnya pembinaan dan pengawasan langsung dengan PPAT Sementara mengingat padatnyajadwal kegiatan camat, perlunya peningkatan kemampuan pembina dari segi hukum disamping teknis pertanahan.
3. Dari beberapa kendala tersebut, telah diambil alternatif penyelesaian antara lain untuk menghemat dana pembinaan dan pengawasan dengan dilakukan perubahan sebagian metode, pola pembinaan dan pengawasan dengan cara

pertemuan antar PPAT dan Kepala Desa/kelurahan se Kabupaten Sukoharjo di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo.

4. Perlunya pembinaan dan pengawasan bagi PPAT Sementara yang lebih intensif mengingat perbedaan latar belakang pendidikan bila dibandingkan dengan PPAT Diangkat. Untuk sementara dilakukan peningkatan kemampuan staf yang diberi tugas membantu camat selaku PPAT Sementara.
5. Bahwa pembinaan dan pengawasan yang efektif, kontinyu, konsisten yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo sangat berpengaruh terhadap tingkat ketertiban administrasi PPAT, tingkat ketertiban PPAT berpengaruh terhadap tingkat ketertiban administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dan tingkat ketertiban administrasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo berpengaruh terhadap seberapa besar pencapaian tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Sukoharjo.
6. Pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilaksanakan Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo mendukung tercapainya tertib administrasi pertanahan di Kabupaten Sukoharjo.

B. S a r a n

1. Dilakukan pembinaan dan pengawasan secara periodik dua kali per tahun dan perlunya pengintensipan pertemuan antara BPN dan PPAT minimal dua kali dalam setahun sehingga apabila ada permasalahan-permasalahan dapat sesegera mungkin dibahas dan dicari solusinya.
2. Dikarenakan istilahnya pembinaan sehingga meskipun pembinaan dan pengawasan dilaksanakan oleh staf Kantor Pertanahan tentunya perlu juga mempertimbangkan tingkat akademis dan kemampuan personal antara yang dibina dengan yang membina dan perlu adanya pembinaan intern secara khusus terhadap staf-staf yang akan diterjunkan ke lapangan sehingga antara Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Sukoharjo dengan staf telah satu kata yang nantinya tidak membingungkan PPAT yang dibina. Atau perlunya diterbitkan pola panduan atau modul yang memiliki standar tertentu untuk petugas yang akan terjun ke lapangan sehingga ada kesamaan langkah antar petugas dan tidak membingungkan PPAT yang dibina.
3. Penyampaian hasil pemeriksaan sesegera mungkin ke masing-masing PPAT sehingga dapat segera ditindak lanjuti oleh PPAT yang bersangkutan dan perlunya memonitor hasil tindak lanjut PPAT.

DAFTAR PUSTAKA

- Anonim, 1985, Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 Tentang Satuan Rumah Susun.
- Anonim, 1997, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah.
- Anonim, 1998, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Anonim, 1999, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Peraturan Pelaksana PP Nomor 37 Tahun 1998.
- Anonim, 1990, Kamus Besar Bahasa Indonesia, Depdikbud, Balai Pustaka, Jakarta.
- A.P. Parlindungan, 1991, Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah, Mandor Maju, Bandung.
- Boedi Harsono, 1997, Hukum Agraria Indonesia, Penerbit Djambatan.
- H. Bagindo syarifuddin, et all (1996) Seminar Nasional Mobilisasi Tertib Pertanahan Dalam PJP II, Kanwil BPN Propinsi Sulawesi Selatan.
- Moekijat, 1989, Kamus Administrasi Kepegawaian Indonesia, Mandar Maju, Bandung
- Prajudi Atmosudirjo, 1978, Beberapa Pandangan Tentang Pengambilan Keputusan (Decision Making), Jakarta.
- Priyono, 1992, Manajemen Proyek, Jurusan Teknik Geodesi Fakultas Teknik Universitas Gadjah Mada, Yogyakarta.
- Sondang P Siagian, 1992, Kerangka Dasar Ilmu Administrasi, Rineka Cipta, Jakarta.
- Suharsimi Arikunto, 1998, Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Sumanto, 1995, Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan Aplikasi Metode Kuantitatif dan Statistika Dalam Penelitian, Andi Offset, Yogyakarta