

**EVALUASI PERANAN CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH SEMENTARA DALAM MEMBANTU TUGAS
PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SLEMAN
PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

SKRIPSI

Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan



oleh :

**ZAIN ASRARUDDIN
NIM. 0101907/M**

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

INTISARI

Dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT dalam hal pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hakmilik satuan rumah susun. Untuk daerah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT Sementara yang dalam melaksanakan tugasnya mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Ka.BPN Nomor 4 Tahun 1999 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian peranan Camat selaku PPAT Sementara dengan peraturan yang berlaku dan kendala-kendala yang dihadapi PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

Metode penelitian yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode deskriptif dengan pendekatan kualitatif yang bisa diartikan sebagai penelitian yang analisisnya hanya pada taraf deskripsi, dengan menyajikan fakta secara sistematis agar mudah dipahami dan disimpulkan tanpa melakukan pengujian hipotesa.

Berdasarkan data hasil penelitian, bahwa peranan Camat selaku PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah terdapat beberapa PPAT Sementara yang belum melaksanakan tugasnya sesuai ketentuan yang berlaku seperti biaya pembuatan akta yang lebih dari satu persen, penyimpanan asli akta yang dibuat dan warkah pendukungnya tidak dalam bentuk jilidan. Kendala-kendala yang dihadapi PPAT Sementara dalam pembuatan akta secara umum yaitu tidak lengkap berkas, tersedianya blanko asli di Kantor P.T. Pos Indonesia, lamanya waktu pengecekan sertipikat dan keluarnya Surat Keterangan Pengukuran Tanah (SKPT) di Kantor Pertanahan. Sedangkan kendala khususnya seperti perbedaan tanggal lahir di KTP dengansertipikat, keterlambatan pembayaran pajak, tanah dalam keadaan sengketa, KTP yang masa berlakunya hampir habis, Bank tempat pembayaran pajak yang sering offline, dan dalam peralihan jual beli jika pembeli berasal dari luar daerah. Kesimpulan yang diambil adalah secara umum Camat selaku PPAT Sementara dalam membantu tugas pendaftaran tanah dalam hal pembuatan akta peralihan hak atas tanah telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI.....	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR LAMPIRAN	xi
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang Penelitian	1
B. Perumusan Masalah	5
C. Pembatasan Masalah	6
D Tujuan dan Kegunaan Penelitian	7
1. Tujuan Penelitian	7
2. Kegunaan Penelitian	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	8
A. Tinjauan Pustaka	8
B. Kerangka Pemikiran	22
BAB III METODE PENELITIAN	26
A. Jenis Metode Penelitian	26
B. Lokasi Penelitian	27
C. Jenis dan Sumber data	27

D. Populasi	28
F. Teknik Pengumpulan Data	28
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN	30
A. Keadaan Wilayah	30
1. Letak Wilayah dan Administrasi	30
2. Luas Wilayah	31
3. Penggunaan Tanah	32
B. Kependudukan	33
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	35
A. HASIL PENELITIAN	35
1. Peranan Camat Selaku PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah	35
a. Rekapitulasi Jumlah Akta	35
b. Persyaratan dan Proses Pembuatan Akta.....	39
c. Jumlah Sertipikat Yang Terbit Karena Peralihan Hak	41
d. Pelaksanaan Tugas Camat Selaku PPAT Sementara.....	43
2. Kendala-Kendala Yang Dihadapi PPAT Camat Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas tanah.....	45
B. PEMBAHASAN	48
1. Peranan Camat Selaku PPAT Sementara Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah	48
a. Rekapitulasi Jumlah Akta	48
b. Persyaratan dan Proses Pembuatan Akta.....	50
c. Jumlah Sertipikat Yang Terbit Karena Peralihan Hak	54
d. Pelaksanaan Tugas Camat Selaku PPAT Sementara.....	55

2. Kendala-Kendala Yang Dihadapi PPAT Camat Dalam Pembuatan Akta Peralihan hak Atas Tanah	60
BAB VI PENUTUP	65
A. Kesimpulan	65
B. Saran	66

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang Penelitian

Tanah sebagai karunia Tuhan Yang Maha Esa mempunyai arti yang sangat penting bagi kehidupan manusia, karena kapan dan dimana saja orang akan membutuhkan tanah untuk melaksanakan aktifitasnya. Ketersediaan tanah yang relatif tetap dan terbatas, sedangkan kebutuhan akan tanah semakin bertambah dan meningkat terus sehingga perlu adanya ketentuan yang mengatur hubungan hukum antara orang dengan tanah yang menyangkut hak-hak yang dipunyai orang atas tanah yang nantinya dapat memberikan jaminan hukum di bidang pertanahan.

Mengingat pentingnya kedudukan tanah baik untuk kepentingan masyarakat maupun untuk kepentingan pembangunan, maka diperlukan penanganan yang serius untuk mengatasi masalah di bidang pertanahan yang mungkin timbul. Sebagai Undang-undang pertama diawal kemerdekaan yang berusaha merombak pengaturan masalah pertanahan, Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria mempunyai tujuan pokok:

- a. Meletakkan dasar-dasar bagi penyusunan Hukum Agraria Nasional yang merupakan alat untuk membawa kemakmuran dan keadilan bagi negara dan rakyat;

- b. meletakkan dasar-dasar untuk mengadakan kesatuan dan kesederhanaan dalam hukum pertanahan;
- c. meletakkan dasar-dasar untuk memberikan kepastian hukum mengenai hak atas tanah bagi seluruh rakyat Indonesia.

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dalam pasal 19 ayat (1) menjelaskan bahwa dalam rangka menjamin kepastian hukum dimaksud, perlu segera diadakan kegiatan pendaftaran tanah. Lembaga pemerintah khususnya Badan Pertanahan Nasional (BPN) yang mempunyai tugas dan wewenang di bidang pertanahan ditunjuk untuk memberikan pelayanan kegiatan pendaftaran tanah diseluruh wilayah Republik Indonesia.

Dalam penyelenggaraan kegiatan pendaftaran tanah dimaksud tidak semata-mata tugas dari Badan Pertanahan Nasional, namun terkait juga dengan pihak lain dalam penanganan di bidang pertanahan seperti Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Sebagaimana diatur dalam pasal 7 ayat (1) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 bahwa Camat karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT sementara untuk daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Dengan demikian Camat sebagai penyelenggara pemerintahan dan pembangunan di wilayah kecamatan masing-masing sekaligus sebagai PPAT sementara yang merupakan pembantu Kepala Kantor

Pertanahan dalam hal pembuatan akta dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Peralihan hak atas tanah dan hak milik 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 jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku sebagaimana diatur dalam pasal 37 PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah. PPAT yang dimaksud adalah PPAT maupun PPAT Sementara, yaitu camat.

Kabupaten Sleman merupakan salah satu kabupaten di provinsi D.I.Yogyakarta dengan luas wilayah 57.482 hektar yang terdiri dari 17 (tujuh belas) Kecamatan merupakan daerah yang mempunyai tingkat peralihan hak cukup tinggi yang disebabkan oleh perkembangan pembangunan, salah satu contoh nyata adalah maraknya jual beli tanah pertanian yang kemudian dilakukan perubahan penggunaan tanah dari tanah pertanian ke non pertanian sehingga dalam hal ini peranan PPAT dan Camat selaku PPAT Sementara sangat diperlukan, khususnya dalam hal pembuatan akta sebagai bukti telah dilakukan perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah tersebut yang selanjutnya akta tersebut dipakai sebagai dasar untuk permohonan pendaftaran di Kantor Pertanahan. Pada umumnya PPAT cenderung memilih wilayah kerja pada wilayah yang strategis saja, seperti pusat pemerintahan

sedangkan Kabupaten Sleman memiliki jumlah kecamatan yang cukup banyak sehingga keberadaan Camat selaku PPAT Sementara di Kabupaten Sleman masih sangat diperlukan.

Dalam pasal 39 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah telah ditegaskan mengenai hak PPAT untuk menolak pembuatan suatu akta diantaranya yaitu untuk tanah yang sudah terdaftar tidak disampaikannya sertipikat asli hak yang bersangkutan, mengenai bidang tanah yang belum terdaftar disampaikannya surat bukti hak atau surat keterangan dari kepala desa/Kelurahan yang menyatakan yang bersangkutan menguasai bidang tanah tersebut, salah satu pihak atau saksi tidak berhak atau tidak memenuhi syarat untuk bertindak, salah satu pihak atau para pihak bertindak atas dasar surat kuasa mutlak, untuk perbuatan hukum yang memerlukan izin belum diperolehnya izin dari pejabat/instansi yang berwenang, obyek dalam sengketa dan tidak dipenuhinya syarat-syarat lain yang ditentukan dalam dalam peraturan perundangan yang bersangkutan.

Kekurangan dan kekeliruan dalam tata cara dan prosedur pembuatan akta dapat menimbulkan masalah dikemudian hari dan atau akta yang dibuat tidak bisa dipakai sebagai dasar pendaftaran di Kantor Pertanahan dalam rangka kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Mengingat PPAT Sementara bukan merupakan profesi, tetapi karena jabatannya diangkat sebagai PPAT Sementara

untuk daerah yang belum cukup terdapat PPAT yang tidak mempunyai latar belakang pendidikan khusus kenotariaan dan juga kesibukannya dalam menjalankan tugas pokoknya selaku kepala pemerintahan sehingga peluang timbulnya kesalahan dalam tata cara, prosedur pembuatan akta dan pendaftarannya ke Kantor Pertanahan selalu ada.

Berdasarkan uraian tersebut diatas, maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul: **“EVALUASI PERANAN CAMAT SELAKU PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA DALAM MEMBANTU TUGAS PENDAFTARAN TANAH DI KABUPATEN SLEMAN PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka penulis merumuskan permasalahan penelitian sebagai berikut:

1. Apakah Camat selaku PPAT sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sudah sesuai dengan ketentuan yang berlaku ?
2. Apakah kendala-kendala yang dihadapi Camat Selaku PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah ?

C. Pembatasan Masalah

1. Evaluasi adalah memperoleh data tentang status sesuatu dibandingkan dengan standar atau ukuran yang telah ditentukan. Dalam penelitian ini adalah perbandingan antara pelaksanaan tugas Camat Selaku PPAT Sementara dengan ketentuan yang berlaku.
2. Peranan adalah tindakan yang dilakukan seseorang dalam suatu peristiwa. Dalam penelitian ini adalah tindakan apa yang dilakukan oleh PPAT Camat dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah.
3. Tugas pendaftaran tanah dimaksud adalah pembuatan akta jual beli dan akta hibah serta pendaftaran peralihannya selama tahun 2004 sampai dengan 2006.
4. PPAT Sementara adalah Camat yang karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT berdasarkan pertimbangan untuk melayani pembuatan akta di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.
5. Penelitian ini menggunakan perspektif birokrat, jadi difokuskan pada pemenuhan tugas dan fungsi Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan penelitian

Adapun penelitian ini bertujuan untuk:

- a. Mengetahui kesesuaian Peranan Camat selaku PPAT Sementara dengan peraturan yang berlaku dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah.
- b. Mengetahui kendala-kendala yang dihadapi PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

2. Kegunaan Penelitian

a. Untuk kepentingan akademik

Memperdalam dan memperluas ilmu pengetahuan yang penulis peroleh di bangku kuliah Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional Yogyakarta.

b. Untuk kepentingan praktis

- 1) Memberikan sumbangan pemikiran kepada masyarakat untuk lebih mengetahui dan memperdalam pengetahuan di bidang pertanahan.
- 2) Sebagai bahan masukan bagi pemerintah dalam menentukan kebijakan di bidang pertanahan khususnya dalam hal peralihan hak atas tanah.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian dan pembahasan diperoleh kesimpulan bahwa:

1. Secara umum Camat Selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara telah berperan dalam membantu tugas Pendaftaran Tanah dalam hal pembuatan akta peralihan hak atas tanah dengan mengacu pada ketentuan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 4 tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Kendala-kendala yang dihadapi Camat selaku PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah dapat dibedakan secara umum dan khusus. Kendala secara umum adalah tidak lengkap berkas yang disampaikan pemohon, tidak tersedianya blanko akta asli yang dijual di Kantor P.T. Pos Indonesia, lamanya waktu untuk pengecekan sertifikat di Kantor Pertanahan, menunggu keluarnya Surat Keterangan Pengukuran tanah dari Kantor Pertanahan untuk tanah yang belum bersertipikat,

sedangkan kendala khususnya adalah kendala seperti perbedaan tanggal lahir yang tercantum disertipikat dengan yang tercantum di KTP, keterlambatan pembayaran pajak, tanah dalam keadaan sengketa, Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang masa berlakunya hampir habis, Bank tempat pembayaran pajak sering offline, serta peralihan karena jual beli yang pembelinya berasal dari luar daerah. Kendala-kendala tersebut diatas dapat menghambat proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

B. Saran

1. Peranan Camat selaku PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah sangat penting dalam membantu tugas pendaftaran tanah dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Diharapkan kepada Camat selaku PPAT Sementara untuk tetap melaksanakan pembuatan akta peralihan hak atas tanah sesuai dengan prosedur yang berlaku sehingga akta-akta peralihan yang dibuat tidak bermasalah dan bisa dipakai sebagai dasar pendaftaran hak atas tanah
2. Dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah, cepat atau lambat akta yang dibuat tidak tergantung pada PPAT Sementara. Ada kaitannya pemohon dalam hal kelengkapan berkas, dengan pihak Kantor Pertanahan menyangkut pengecekan sertipikat dan Surat Keterangan Pengukuran Tanah

(SKPT, jadi diharapkan kepada pihak-pihak terkait tersebut lebih meningkatkan pelayanannya. PPAT Sementara juga diharapkan lebih aktif terhadap urusan dengan pihak terkait tersebut sehingga proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah cepat diselesaikan.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi, (1998) Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, PT Rineka Cipta, Jakarta
- Harsono, Boedi, (2002). Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah, Jambatan, Jakarta.
- Mardalis, (2004) Metode Penelitian Suatu Pendekatan Proposal, PT Bumi Aksara, Jakarta
- Nugroho, Aristiono, (2006) Teknik Pembuatan Proposal, Skripsi, dan Thesis, Yogyakarta.
- Perangin, Effendi, (1991) Praktek Permohonan Hak Atas Tanah. Rajawali, Jakarta
- Perangin, Effendi, (1994) Praktek Jual Beli Tanah, PT. Raja Grafindo, Jakarta
- Parlindungan, A.P, Pendaftaran Tanah di Indonesia, Mandar maju, Bandung.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Sofian Affendi. (1989). Metode Penelitian Survai, LP3ES, Jakarta.
- Soeradji, (2004) Pengetahuan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Yogyakarta.
- Surianingrat, Bayu (1981), Wewenang Tugas dan Tanggung jawab Camat, Patco, Jakarta

DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, tentang Jabatan Notaris.

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