

**KUALITAS PELAYANAN  
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA  
DALAM PEMBUATAN AKTA PERALIHAN HAK ATAS TANAH  
DI KABUPATEN JAYAWIJAYA**

**SKRIPSI  
Jurusan Perpetaan**



DISUSUN OLEH

**SINER PANGMUSLIM**

**NIM 03122057**

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

## INTISARI

Penelitian ini mendiskripsikan kualitas pelayanan Pejabat Pembuat Akta Peralihan Hak Atas Tanah yang berada di Kabupaten Jayawijaya. Hal itu dipandang penting oleh karena di Kabupaten Jayawijaya sampai sekarang hanya terdapat 2 (dua) PPAT Sementara. Dari kedua PPAT Sementara tersebut hanya mampu menerbitkan akta peralihan hak atas tanah rata-rata 121 akta pertahun. Dari peralihan hak atas tanah tersebut tidak langsung melalui PPAT Sementara, tetapi melalui kepala suku. Ini menunjukkan bahwa peran kepala suku dalam proses peralihan hak atas tanah sangat penting.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif dengan pendekatan kuantitatif. Data yang dihimpun adalah data primer dan data sekunder yang diperoleh melalui studi dokumen, kuesioner, dan kepustakaan. Selanjutnya, data yang diperoleh dianalisis dengan cara dikelompokkan berdasarkan kuesioner, melakukan tinjauan dari berbagai peraturan kemudian membuat kesimpulan dan ringkasan yang berkaitan dengan masalah.

Hasil penelitian menunjukkan *pertama*, kualitas pelayanan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kabupaten Jayawijaya dapat dikatakan cukup baik. Hal tersebut dapat dilihat dari ketepatan waktu dan biaya yang diterima oleh PPAT Sementara. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 40 ayat (1) dikatakan bahwa selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal ditandatanganinya akta yang bersangkutan, PPAT wajib menyampaikan akta yang dibuatnya berikut dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk di daftar. Dalam pendaftaran akta yang dibuat tersebut, PPAT Sementara tidak pernah mengalami keterlambatan. Dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 (PP No. 37 Tahun 1998) Pasal 32 ayat (1) dikatakan bahwa uang jasa (honorarium) PPAT dan PPAT Sementara, termasuk uang jasa (honorarium) saksi tidak boleh melebihi 1 % (satu persen) dari harga yang tercantum di dalam akta. Selanjutnya dalam PP No. 37 Tahun 1998 Pasal 32 ayat (2) dikatakan bahwa PPAT dan PPAT Sementara wajib memberikan jasa tanpa memungut biaya kepada seseorang yang tidak mampu. Ketentuan-ketentuan tersebut di atas telah dipatuhi dan dijalankan oleh PPAT Sementara yang bertugas di Kecamatan Wamena dan Hubikosi. *Kedua*, masyarakat tidak langsung menggunakan jasa PPAT Sementara untuk membuat akta peralihan hak atas tanah di kabupaten Jayawijaya karena setiap peralihan hak harus terlebih dahulu ada pelepasan hak dari Kepala Suku. Hal tersebut dikarenakan hampir semua tanah-tanah yang berada di Kabupaten Jayawijaya merupakan bagian dari tanah adat.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN .....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI .....	v
DAFTAR ISI .....	vi
DAFTAR TABEL.....	viii
DAFTAR GAMBAR .....	viii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang Penelitian .....	1
B. Rumusan Masalah .....	4
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	6
A. Tinjauan Pustaka .....	6
B. Kerangka Pemikiran .....	23
BAB III METODE PENELITIAN .....	27
A. Metode Penelitian.....	27
B. Lokasi Penelitian .....	28
C. Populasi dan Sampel .....	28
D. Jenis dan Sumber Data .....	29
E. Teknik Pengumpulan Data .....	30
F. Teknik Analisis Data .....	30

BAB IV	GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....	32
	A. Keadaan Fisik Wilayah .....	32
	B. Luas Wilayah, Jumlah Penduduk, dan Kepadatan Penduduk .....	33
BAB V	HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN .....	38
	A. Kualitas Pelayanan Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara Dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Jayawijaya .....	38
	B. Penyebab Masyarakat tidak langsung menggunakan jasa PPAT Sementara untuk membuat akta peralihan han atas tanah di Kabupaten Jayawijaya .....	58
BAB VI	PENUTUP .....	62
	A. Kesimpulan .....	62
	B. SARAN .....	62
	DAFTAR PUSTAKA .....	64
	DAFTAR PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN .....	66
	LAMPIRAN .....	67

## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang Penelitian**

Tanah merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia. Karena bersifat sangat vital, tanah juga akan selalu menimbulkan berbagai permasalahan dalam penguasaan dan penggunaannya. Hal ini karena yang berkaitan dengan tanah bukan hanya bersifat sektoral, melainkan bersifat lintas-sektoral dan multidimensional. Oleh karena itu, 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 (UUPA Pasal 19 ayat (1)).

Dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA), kepastian hukum hak atas tanah diwujudkan dalam penguasaan tanah dengan berbagai macam hak atas tanah. Adapun untuk kepastian hukumnya dijamin dengan melaksanakan pendaftaran tanah. Sementara itu, pada Pasal 19 ayat (1) disebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi kegiatan sebagai berikut:

1. pengukuran, pemetaan, 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 berkaitan dengan siapakah pemegang hak atas tanah, sedangkan obyek berkaitan dengan letak, batas-batas, dan luas tanah tersebut.

Berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah di atas, Pasal 6 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menegaskan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu. Pada Pasal 36 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 dinyatakan bahwa pemeliharaan data pendaftaran tanah dilakukan apabila terjadi perubahan data fisik atau data yuridis obyek pendaftaran tanah yang telah didaftar.

Berkaitan dengan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah tersebut, 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 didaftar jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Akta PPAT disebut juga sebagai akta otentik karena dibuat oleh dan di hadapan pejabat umum dan telah memenuhi persyaratan hukum. Artinya, akta dapat membuktikan sendiri keabsahannya karena terdapat jaminan kebenaran atau kepastian mengenai tanggal akta, tanda tangan dalam akta, dan isi akta yang diuraikan seperti dijelaskan oleh para pihak yang berwenang dan mempunyai kekuatan pembuktian yang kuat di pengadilan.

Akta PPAT merupakan salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah yang dapat dijadikan sebagai dasar yang kuat bagi pendaftaran peralihan hak atas tanah. Sementara itu, pembuatan akta peralihan hak atas tanah harus dilakukan di hadapan PPAT dan disaksikan oleh dua orang saksi. Untuk itu, PPAT bertanggung jawab memeriksa syarat-syarat agar perbuatan hukum yang bersangkutan menjadi lebih terjamin kepastian hukumnya, antara lain, dengan mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan.

Telah dijelaskan bahwa kegiatan yang berkaitan dengan peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT dilaksanakan di seluruh wilayah Republik Indonesia, termasuk Kabupaten Jayawijaya, Papua. Namun, peralihan hak atas tanah yang dilakukan oleh PPAT di

Kabupaten tersebut sangat terbatas, baik jenis maupun jumlahnya. Sebagai data awal, dari 15 kecamatan di Jayawijaya, hanya ada 2 PPAT Sementara (kecamatan yang camatnya diangkat sebagai PPAT Sementara). Sementara itu, rekap laporan bulanan PPAT Sementara menunjukkan bahwa PPAT Sementara di kedua kecamatan itu hanya dapat melaksanakan peralihan hak atas tanah sekitar 121 akta peralihan per tahun. Peralihan hak atas tanah tersebut tidak langsung melalui PPAT Sementara, tetapi melalui kepala suku. Ini menunjukkan bahwa peran kepala suku dalam proses peralihan hak atas tanah sangat penting.

Berdasarkan uraian di depan, peneliti tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“Kualitas Pelayanan PPAT Sementara dalam Pembuatan Akta Peralihan Hak Atas Tanah di Kabupaten Jayawijaya Provinsi Papua”**.

## **B. Rumusan Masalah**

Berdasarkan permasalahan yang telah diuraikan di depan, rumusan masalah dalam penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Bagaimana kualitas pelayanan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kabupaten Jayawijaya?
2. Mengapa masyarakat tidak langsung menggunakan jasa PPAT Sementara untuk membuat akta peralihan hak atas tanah di Kabupaten Jayawijaya?



### **C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

Tujuan yang ingin dicapai dalam penelitian ini berdasarkan rumusan masalah adalah untuk mengetahui:

1. kualitas pelayanan PPAT Sementara dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah di Kabupaten Jayawijaya;
2. penyebab masyarakat tidak langsung menggunakan jasa PPAT Sementara untuk membuat akta peralihan hak atas tanah di Kabupaten Jayawijaya.

Sementara itu, kegunaan atau manfaat dari penelitian ini adalah sebagai berikut.

1. Sebagai bahan informasi dan masukan bagi Kantor Pertanahan Kabupaten Jayawijaya dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT Sementara.
2. Untuk memberikan sumbangan pemikiran yang berguna bagi PPAT sementara di Kabupaten Jayawijaya dalam memberi pelayanan bagi masyarakat.
3. Untuk memberikan masukan kepada masyarakat perlunya akta yang dibuat oleh PPAT Sementara dalam melakukan peralihan hak atas tanah.

## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. KESIMPULAN**

Berdasarkan analisis hasil penelitian di depan dapat ditarik dua simpulan sebagai berikut.

1. Kualitas pelayanan PPAT Sementara di Kabupaten Jayawijaya dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah cukup baik. Hal ini dapat diketahui dari sejumlah pertanyaan (dan wawancara) terhadap responden yang menunjukkan hasil positif tersebut. Artinya, dari keempat indikator utama, yakni prosedur, waktu, biaya, dan kesesuaian isi akta, persentasenya di atas 75%.
2. Penyebab masyarakat tidak langsung menggunakan jasa PPAT Sementara untuk membuat akta peralihan hak atas tanah di Kabupaten Jayawijaya adalah karena setiap proses peralihan hak atas tanah harus melalui kepala suku.

#### **B. SARAN**

1. Mengingat tugas dan fungsi PPAT Sementara mempunyai peranan yang sangat penting dalam membantu tugas pendaftaran tanah maka disetiap Kecamatan diperlukan adanya PPAT Sementara.
2. Memberikan pelayanan dan mencerminkan keramahan dalam memberikan informasi kepada masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah.

3. Perlunya diberikan pengetahuan tambahan kepada PPAT Sementara agar tidak terjadi kesalahan dalam pembuatan akta dan memberikan penyuluhan kepada PPAT Sementara agar dalam kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah dapat dilakukan dengan baik.

## DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi .1998. *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*. Jakarta: Rineka Cipta.
- Hadimoeljono, Soeprapto. 2004. "Pejabat Pembuat Akta Tanah." Bahan Kuliah Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Harsono, Boedi. 2006. *Hukum Agraria Indonesia: Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*. Jakarta: Djambatan.
- . 2005. *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Jakarta: Djambatan.
- Indradi, I.G. 2005. "Manajemen Kualitas." Diklat bahan kuliah semester VII, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Irawan, Soerodjo (2003) *Kepastian Hukum Hak Atas Tanah di Indonesia*, Surabaya: Akollo.
- Kistiyah, Sri. 2003. "Modul Mata Kuliah PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah)." Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Moh. Nazir. 1998. *Metode Penelitian*. Jakarta: Ghalia Indonesia.
- Nawawi, Hadari. 1998. *Metode Penelitian Bidang Sosial*. Yogyakarta: Gajah Mada University Press.
- Parlindungan, A.P. 1991. *Pedoman Pelaksanaan Undang-Undang Pokok Agraria Dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- . 1999. *Pendaftaran Tanah Di Indonesia (Berdasarkan PP No.24 Tahun 1997) dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah*. Bandung: Mandar Maju.
- Perangin, Effendi. 1994. *Hukum Agraria Di Indonesia: Suatu Telaah dari Sudut Pandang Praktisi Hukum*. Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. 2003. "Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi." Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.

Soejono dan Abdurrahman H. 1998. *Prosedur Pendaftaran Tanah*. Jakarta: Rineka Cipta.

Sumanto. 1995. *Metodologi Penelitian Sosial dan Pendidikan Aplikasi Metode Kuantitatif dan Statistika dalam Penelitian*. Yogyakarta: Andi Offset.

Sutopo. 1999. *Pelayanan Prima*. Jakarta: Penerbit LAN.

## **PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN**

Undang-Undang No. 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).

Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah.

Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Pemerintah No 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 34 Tahun 1997.

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 4 Tahun 1999 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP No. 37 Tahun 1998.