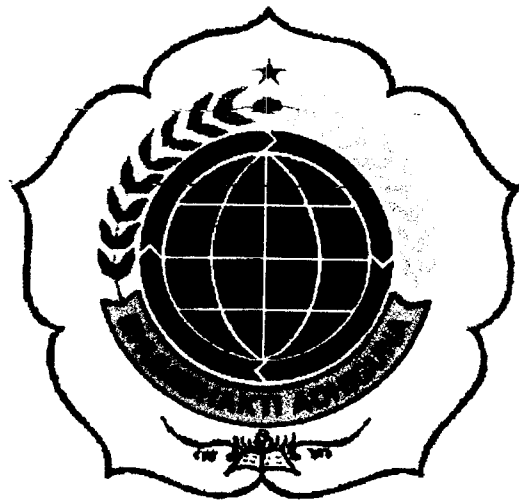


**EVALUASI PELAKSANAAN PEMBINAAN DAN PENGAWASAN
PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT)
DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGGKIDUL**

**Skripsi
Diajukan sebagai Salah Satu Syarat untuk memperoleh
Sebutan Sarjana Sains Terapan**



Disusun oleh :

**SITI ROCHAYAH
NIM : 03122058/P**

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

INTISARI

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan terus meningkat baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Sehubungan dengan itu dukungan berupa jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan akan meningkat pula. Untuk menjamin kepastian hukum tersebut, dapat dicapai dengan menyelenggarakan suatu kegiatan pendaftaran tanah. Pasal 19 ayat 1 Undang-undang Pokok Agraria Nomor 5 tahun 1960 menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia. Pelaksanaan pendaftaran tanah ditindaklanjuti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6 ayat 2 menyebutkan bahwa dalam melaksanakan pendaftaran tanah Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu. Begitu pula peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membantu tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, khususnya dalam mencapai jaminan kepastian hukum kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat strategis berkenaan dengan perubahan data pendaftaran tanah dengan pembuatan akta sebagai bukti perbuatan hukum dan dasar pendaftarannya. Mengingat peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sangat penting maka perlu dibina dan diawasi oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.

Penelitian ini menggunakan metode penelitian deskriptif. Data yang digunakan adalah data primer yang dilengkapi dengan data sekunder sebagai data penunjang, kemudian dianalisis. Penelitian ini dilaksanakan di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul. Untuk memperoleh data digunakan teknik pengumpulan data melalui wawancara, dokumentasi dan kuesioner. Data yang diperoleh dari penelitian ini dikumpulkan, disusun kemudian dideskripsikan dengan kata-kata atau kalimat menurut pembahasannya.

Hasil penelitian menunjukkan bahwa pelaksanaan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul telah mengacu dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan sebagian besar sudah sesuai walaupun masih dijumpai kendala-kendala yang dihadapi antara lain ketersediaan anggaran atau dana, kurangnya kemampuan PPAT dan laporan bulanan, namun dapat diantisipasi dan diupayakan perbaikan.

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.....	i
HALAMAN PENGESAHAN.....	ii
KATA PENGANTAR.....	iii
INTISARI.....	iv
DAFTAR ISI.....	v
DAFTAR TABEL.....	vi
DAFTAR GAMBAR.....	vii
DAFTAR LAMPIRAN.....	viii
BAB I. PENDAHULUAN.....	1
A. Latar Belakang.....	1
B. Perumusan Masalah.....	5
C. Batasan Masalah.....	5
D. Batasan Operasional.....	6
E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	7
BAB II. TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN....	8
A. Tinjauan Pustaka.....	8
B. Kerangka Dasar.....	19
C. Anggapan dasar.....	22
BAB III. METODE PENELITIAN.....	23
A. Metode Yang Digunakan.....	23
B. Lokasi Penelitian.....	23
C. Populasi.....	24
D. Jenis data dan Sumber Data.....	25
E. Teknik Pengumpulan Data.....	25
F. Teknik Analisis Data.....	26

BAB IV. GAMBARAN DAERAH PENELITIAN	28
A. Keadaan Fisik	28
B. Keadaan Penduduk.....	29
C. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....	31
D. PPAT dan Produksi Akta PPAT di Kabupaten..... Gunungkidul.....	39
BAB V. HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	45
A. Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan PPAT..... di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul..... Gunungkidul.....	45
1. Penyuluhan Terhadap PPAT.....	46
2. Pelaksanaan Tindakan Administratif.....	52
3. Pemeriksaan Akta PPAT.....	57
4. Pemeriksaan Kewajiban Operasional PPAT.....	59
B. Kendala Yang Dihadapi Dalam Pelaksanaan..... Pembinaan dan Pengawasan PPAT	63
C. Upaya Yang Dilakukan Dalam Pelaksanaan..... Pembinaan dan Pengawasan PPAT	64
BAB VI. PENUTUP	66
A. Kesimpulan.....	66
B. Saran.....	67

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan karunia Tuhan Yang Maha Esa yang mempunyai fungsi yang sangat penting bagi manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya baik sebagai tempat tinggal maupun tempat melakukan kegiatan usaha. Kebutuhan manusia akan tanah semakin meningkat seiring dengan meningkatnya pertambahan penduduk dan segala kegiatannya, padahal luasan tanah relatif tetap, kondisi demikian mengakibatkan timbulnya berbagai konflik kepentingan yang berkaitan dengan penguasaan tanah untuk memenuhi kebutuhan hidup masyarakat. Untuk melindungi manusia terhadap kepentingan akan tanah dan untuk memberikan rasa aman dalam penguasaan dan penggunaannya, maka perlu adanya kepastian hak atas tanah dan kepastian hukum.

Berdasarkan ketentuan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (UUPA) Pasal 19 ayat (1) menyebutkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum oleh pemerintah diadakan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan yang diatur oleh Peraturan Pemerintah. Pendaftaran tersebut meliputi :

- a. pengukuran, perpetaan dan pembukuan tanah;
- b. pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;
- c. pemberian surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.

Pelaksanaan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pelaksanaan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional dan untuk kegiatan pendaftaran tanah di Kabupaten/Kota dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan. Dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang menyangkut perubahan data yuridis, Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Berdasar Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Pasal 6 ayat (2) yang isinya berbunyi :

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

Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membantu tugas melaksanakan pendaftaran tanah harus berpedoman pada peraturan perundangan yang berlaku. Peraturan yang mengatur pelaksanaan tugas PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan

Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan 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. PPAT terdiri dari PPAT yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yaitu Notaris dan PPAT yang ditunjuk, yaitu Camat selaku PPAT Sementara serta PPAT Khusus yaitu Kepala Kantor Pertanahan yang diangkat berdasarkan penunjukannya. Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 adalah melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum atas tanah, sedangkan fungsi dan tanggung jawab PPAT adalah :

a. Membuat akta yang berfungsi sebagai :

- 1). bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik atas Satuan Rumah Susun;
- 2) dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.

b. Wajib membuat akta yang baik

Akta PPAT wajib dibuat sesuai ketentuan berlaku sehingga dapat dijadikan dasar yang kuat untuk pendaftaran peralihan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan.

Melihat ketentuan di atas dapat disimpulkan bahwa PPAT mempunyai peranan penting dalam membantu tugas Kantor Pertanahan. Begitu pula peranan PPAT di Kabupaten Gunungkidul dalam membantu tugas Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul, khususnya dalam memberikan jaminan kepastian hukum.

Berdasarkan wawancara pra penelitian dengan staf PPAT di Wonosari dijumpai adanya PPAT yang membuat akta tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku misalnya PPAT yang dalam pembuatan akta tidak menghadirkan para pihak dan saksi-saksi yang bersangkutan, akta PPAT yang dibuat sebelum wajib pajak menyerahkan bukti pembayaran pajak. Perbuatan-perbuatan yang dilakukan oleh PPAT tersebut akan berdampak pada munculnya masalah pertanahan dimasa mendatang.

Dalam pelaksanaan tugas jabatannya dituntut adanya profesionalisme PPAT dalam melaksanakan tugas dan wewenangnya sebagai pejabat yang telah ditunjuk dalam pembuatan akta otentik, sebab akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah (Boedi Harsono, 1999 :469)

Untuk dapat membuat akta yang baik, tidak mengandung cacat hukum dan cacat administrasi, PPAT perlu diadakan pembinaan dan pengawasan langsung dari Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul secara rutin dan berkala. Dalam hal ini Kantor

Pertanahan Kabupaten Gunungkidul hanya mampu melaksanakan pembinaan pengawasan sekali dalam satu tahun.

Berdasarkan hal tersebut diatas, penulis mengambil penelitian dengan judul **“EVALUASI PELAKSANAAN PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN GUNUNGKIDUL”**.

B. Perumusan Masalah

Perumusan masalah diperlukan guna mempermudah pelaksanaan, merumuskan sasaran penelitian menjadi jelas, tegas dan terarah serta mencapai hasil yang dikehendaki. Selain itu diharapkan dapat memberikan arah pembahasan yang jelas sehingga terbentuk hubungan dengan masalah yang dibahas.

Bertolak dari deskripsi latar belakang masalah di atas, maka dapat dirumuskan permasalahan sebagai berikut :

Apakah Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan kepada PPAT sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan PMNA/KBPN Nomor 4 Tahun 1999 ?

C. Batasan Masalah

Sebelum mengemukakan pokok permasalahan yang akan diteliti, penulis akan membatasi obyek atau masalah yang akan diteliti

sehingga akan sesuai dengan judul penelitian. Pembatasan masalah ini merupakan hal yang penting untuk dilakukan agar sasaran penelitian menjadi jelas, terarah dan sistematis sehingga diharapkan tidak menyimpang dari tujuan yang hendak dicapai dengan pokok permasalahan.

Maka dari itu agar dalam pembahasan tidak menghasilkan sesuatu yang kabur, penulis perlu membatasi permasalahannya dengan mengkhususkan pada :

1. Pelaksanaan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul yang dimulai sejak tahun 2005 sampai dengan 2006.
2. Peraturan yang terkait dengan PPAT yaitu Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 dan PMNA/KBPN Nomor 4 Tahun 1999.

D. Batasan Operasional

1. Pembinaan adalah suatu tindakan, usaha, kegiatan yang dilaksanakan secara sistematis dengan tujuan memperoleh hasil yang semaksimal mungkin.
2. Pengawasan adalah pengontrolan terhadap pelaksanaan suatu kebijaksanaan sehingga dapat mencegah sedini mungkin penyimpangan.
3. 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.

E. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Berorientasi pada rumusan masalah yang telah disampaikan sebelumnya maka penelitian ini bertujuan untuk mengetahui kesesuaian pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul dengan peraturan yang berlaku.

2. Kegunaan Penelitian

Dengan diadakan penelitian ini diharapkan dapat berguna untuk :

- a. Bahan evaluasi terhadap pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul;
- b. mengetahui kesesuaian penerapan petunjuk teknis pelaksanaan dan pembinaan PPAT dengan melihat kenyataan dilapangan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan hasil penelitian yang penulis uraikan, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut :

Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul telah mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan 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 dan sebagian besar sudah sesuai walaupun masih dijumpai kendala-kendala yang dihadapi antara lain ketersediaan anggaran atau dana, Jabatan PPAT Sementara dan laporan bulanan, namun dapat diantisipasi dan diupayakan perbaikan. Maka anggapan dasar penelitian yang menyatakan bahwa pelaksanaan pembinaan dan pengawasan PPAT yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul belum sesuai ketentuan PP Nomor 37 Tahun 1998 dan PMNA/KBPN Nomor 4 Tahun 1999 tidak terbukti.

B. Saran

Dari kesimpulan di atas, maka penulis memberikan saran :

1. Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT khususnya PPAT Sementara perlu lebih intensif karena latar belakang pendidikan yang berbeda dengan PPAT/Notaris.
2. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul perlu melakukan Pembinaan dan Pengawasan terhadap PPAT minimal 2 kali dalam satu tahun agar terdapat interaksi antara PPAT dengan Kantor Pertanahan sehingga apabila ada permasalahan segera dapat diselesaikan dan apabila ada kebijakan - kebijakan baru dari BPN, PPAT segera dapat mengetahui.
3. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul perlu melakukan tindakan yang tegas terhadap PPAT yang melakukan pelanggaran dan memberikan sanksi.

Saran dari PPAT :

1. Pembinaan lebih ditingkatkan dalam segi materi dan kuantitas pembinaan.
2. Mohon disosialisasikan kepada masyarakat keberadaan PPAT Sementara.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1997), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta
- Hadimoeljono, Soeprapto (tanpa tahun), Pejabat Pembuat Akta Tanah, Bahan Kuliah Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, Yogyakarta
- Hadimoeljono, Soeprapto (2003), Jaminan Kepastian Hukum Dalam Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah, Bahan Kuliah Sekolah Tinggi Pertanian Nasional, Yogyakarta
- Harsono, Boedi (1999), Hukum Agraria Indonesia : Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan
- Moekijat (1980), Kamus Management, Penerbit Alumni Bandung
- Sekolah Tinggi Pertanian Nasional (2003), Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanian Nasional (tidak dipublikasikan), Yogyakarta
- Soemadi, Herutomo (2003), Sistem Pertanian Nasional, Modul Analisis Sistem Pertanian
- Sukandarrumidi (2002), Metodologi Penelitian : Petunjuk Praktis Untuk Peneliti Pemula, Gajah Mada University Press
- Thoha, Miftah (1988), Pembinaan Organisasi, Proses Diagnosa dan Intervensi, Rajawali Pers Jakarta

PERATURAN - PERATURAN

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

Peraturan Pemerintah Nomor Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

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

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

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