

**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH
DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH
DI PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA**

Skripsi

**Diajukan Sebagai Salah Satu Syarat Untuk
Memperoleh Sebutan Sarjana Sains Terapan
Pada Program Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan**



Dibuat Oleh:

DARMAWATI
NIM. 05142152/M

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

2009

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL	i
HALAMAN PENGESAHAN	ii
HALAMAN PERSEMBAHAN	iii
KATA PENGANTAR	iv
INTISARI	vi
DAFTAR ISI	vii
DAFTAR TABEL	x
DAFTAR GAMBAR	xii
DAFTAR LAMPIRAN	xiii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. Latar Belakang	1
B. Perumusan Masalah	14
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian	14
1. Tujuan Penelitian.....	14
2. Kegunaan Penelitian.....	14
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN	15
A. Tinjauan Pustaka	15
1. Peran PPAT dalam Pendaftaran Tanah	15
2. Kendala-kendala PPAT dalam Melaksanakan Tugas	41
B. Kerangka Pemikiran	52
C. Definisi Konseptual dan Operasional	57
BAB III METODE PENELITIAN	59
A. Jenis Metode Penelitian	59
B. Lokasi dan Obyek Penelitian	60
1. Lokasi Penelitian	60
2. Obyek Penelitian	60
C. Jenis dan Sumber Data	62
1. Data Primer	62

2. Data Sekunder	62
D. Teknik Pengumpulan Data	66
1. Wawancara	66
2. Studi Dokumen	67
E. Teknik Analisis Data	67
BAB IV GAMBARAN UMUM PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA DAN KAITANNYA DENGAN TUGAS KE-PPAT-AN.....	70
A. Keadaan Wilayah	70
1. Letak Geografis dan Administrasi.....	70
2. Keadaan Penduduk	73
3. Penggunaan Tanah	75
B. Jumlah Sertipikat Hak Atas Tanah dan Peralihannya	80
C. Daerah Kerja PPAT	82
1. PPAT/Notaris	84
2. PPAT Sementara	85
D. Pelaksanaan Tugas PPAT	86
1. Syarat-syarat Pembuatan Akta	87
2. Kewajiban PPAT	94
3. Larangan PPAT	98
4. Sanksi	99
BAB V HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN	102
A. Penyebab Akta PPAT Tidak Dapat Didaftarkan Di Kantor Pertanahan	102
1. Tidak Memenuhi Syarat dalam Pasal 103 Ayat (2) dan Ayat (3) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997	106
2. Akta Tidak Memenuhi Syarat Sebagai Dasar Pendaftaran	199
B. Kendala-kendala PPAT Dalam Melaksanakan Tugas ...	121
1. Kendala Internal	129
2. Kendala Eksternal	137

BAB VI KESIMPULAN DAN SARAN	166
A. Kesimpulan	166
B. Saran	168
DAFTAR PUSTAKA	170
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN	175
LAMPIRAN	178
RIWAYAT HIDUP	

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Mengingat pentingnya tanah bagi kehidupan manusia serta kecenderungan munculnya berbagai persoalan berkaitan dengan pemilikan dan transaksi-transaksi tanah di dalam masyarakat, maka diperlukan suatu perangkat hukum yang mampu memberikan perlindungan baik kepada pemegang hak atas tanah maupun bagi pihak yang memerlukan transaksi jual beli. Sehubungan dengan itu, UUPA dalam Pasal 19 memerintahkan kepada pemerintah untuk mengadakan pendaftaran dalam rangka menjamin kepastian hukum di bidang pertanahan (suatu "*rechtskadaster*" atau "*legal cadastre*").

Sebagai implementasi dari Pasal 19 UUPA, maka oleh pemerintah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah, yang disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 (PP Nomor 24 Tahun 1997) dan peraturan pelaksanaannya dalam Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 (PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997) tentang Ketentuan Peraturan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Pendaftaran tanah di selenggarakan oleh pemerintah dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (BPN), dan pelaksanaannya berdasarkan

Pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan, kecuali untuk kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh PP Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada PPAT dan pejabat lainnya.

Menurut Pasal 3 PP Nomor 24 Tahun 1997 penyelenggaraan pendaftaran tanah bertujuan:

1. untuk memberikan jaminan 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;
2. untuk menyediakan informasi kepada pihak-pihak yang berkepentingan termasuk Pemerintah agar dengan mudah dapat memperoleh data yang diperlukan dalam rangka mengadakan perbuatan hukum mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun yang sudah terdaftar;
3. untuk terselenggaranya tertib administrasi pertanahan.

Untuk mencapai tujuan dari pendaftaran tanah, maka berdasarkan Pasal 11 PP Nomor 24 Tahun 1997 dilaksanakan kegiatan pendaftaran tanah meliputi kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali meliputi pengumpulan dan pengolahan data fisik, pembuktian hak dan pembukuannya, penerbitan

sertipikat, penyajian data fisik dan data yuridis serta penyimpanan daftar umum dan dokumen, sedangkan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi pendaftaran peralihan dan pembebanan hak serta pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah lainnya.

Pemeliharaan data pendaftaran tanah karena terjadinya peralihan hak atas tanah 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 (Pasal 37 ayat (1) PP Nomor 24 Tahun 1997). Sebagaimana dinyatakan dalam PP Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 2 ayat (1) tugas pokok PPAT melaksanakan sebagian tugas pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum. Dalam penjelasan umum PP Nomor 24 Tahun 1997 bahwa peranan PPAT sangat penting karena akta PPAT merupakan salah satu sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah (Boedi Harsono, 2004: 556).

Akta PPAT sebagai salah satu sumber data bagi pemeliharaan data pendaftaran tanah, sehingga PPAT dalam melaksanakan fungsi dan tanggungjawab sebagai pelaksana pendaftaran tanah, akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sehingga dapat dijadikan dasar yang

kuat untuk pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak yang bersangkutan. Oleh karena itu, PPAT bertanggung jawab untuk memeriksa syarat-syarat untuk sahnya suatu perbuatan hukum yang bersangkutan dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan (Boedi Harsono, 2003: 510).

Dengan demikian untuk mencapai sistem pendaftaran tanah yang baik, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, PPAT dalam melakukan tugasnya harus sesuai dengan prosedur dan mengacu kepada peraturan dan perundang-undangan yang berlaku (*Harian Pelita*, 23 April 2005). Namun dalam praktiknya masih dijumpai PPAT yang melaksanakan tugasnya tidak sesuai dengan peraturan perundangan yang berlaku. Dimana terjadi penyimpangan dalam proses pembuatan akta peralihan hak atas tanah.

Contoh kasus sengketa sebagai akibat PPAT tidak melaksanakan tugasnya sesuai peraturan perundangan yang berlaku terjadi di Desa Tebel, Kecamatan Bareng, Kabupaten Jombang, Provinsi Jawa Timur. Persoalan bermula dari jual beli tanah seluas $\pm 190 \text{ m}^2$ atas nama Suprami kepada Ponidi pada tahun 1999. Dimana saat meminjam, Ponidi menggadaikan tanah yang dibelinya dari Suprami kepada Suyadi. Sesuai dengan surat pernyataan Ponidi tertanggal 17 Juni 2008, bahwa Ponidi tidak pernah menjual tanah

tersebut kepada Suyadi dan utang tersebut akan dilunasi setelah Ponidi memiliki cukup uang. Namun mendadak muncul sertipikat atas tanah yang dijadikan jaminan utang atas nama Suyadi di atas tanah milik Ponidi. Terbitnya sertipikat tersebut didasarkan pada akta jual beli yang dibuat oleh PPAT (selaku Camat Bareng) yang dijadikan alas hak untuk menerbitkan sertipikat atas nama Suyadi (www.radarminggunews.tk, 3 Januari 2009).

Dari kasus tersebut di atas terlihat adanya pelanggaran yang dilakukan oleh Camat Bareng selaku PPAT Sementara, karena dalam proses pembuatan akta peralihan haknya PPAT tidak menghadirkan para pihak. Hal ini melanggar ketentuan dalam Pasal 38 PP Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 101 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal 38 PKBPN Nomor 1 Tahun 2006. Selain itu, PPAT juga tidak membacakan dan menjelaskan isi dari akta tersebut sebagaimana yang diatur dalam Pasal 22 PP Nomor 37 Tahun 1998 dan PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 Pasal 101 ayat (1).

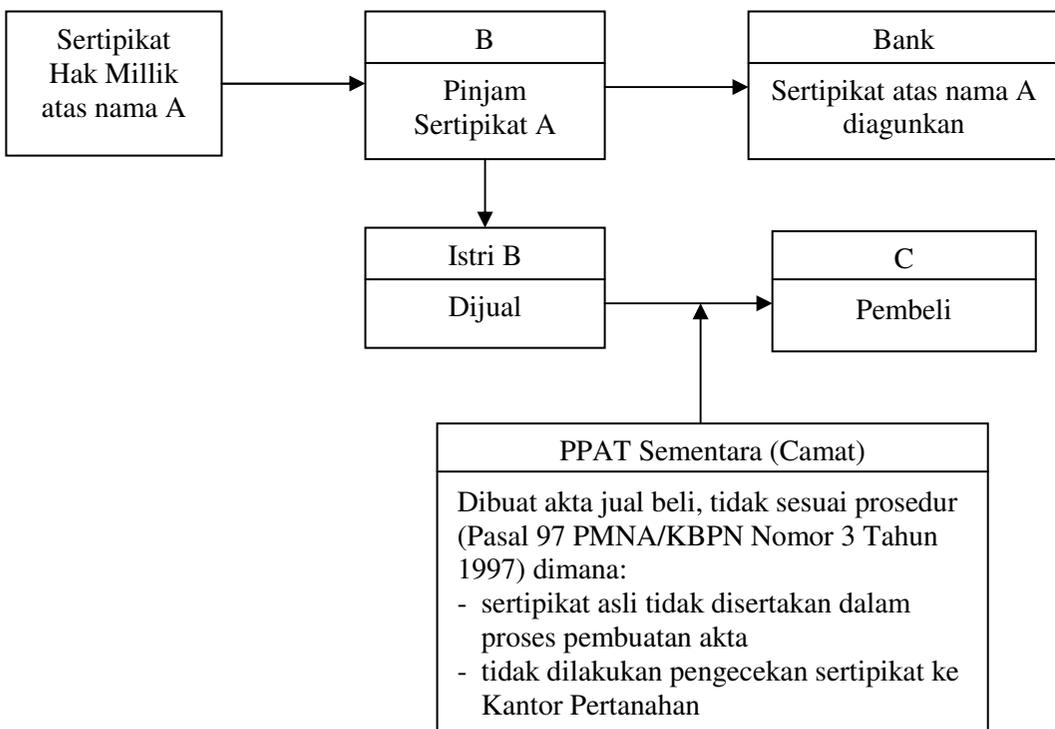
Dari kasus ini, syarat formal berupa keharusan adanya para pihak dalam proses pembuatan akta tidak terpenuhi, disamping itu pihak penjual tidak pernah merasa menjual tanah tersebut. Oleh karena itu, maka akta jual beli yang dijadikan dasar dalam pendaftaran peralihan haknya menjadi tidak sah, demikian pula sertipikat tanah yang diterbitkan berdasarkan akta jual beli yang tidak sah, tentunya tidak sah pula sehingga dapat dibatalkan.

Sengketa pemilikan juga terjadi di Lingkungan Takkalala Barat, Kelurahan Tonyamang, Kecamatan Patampanua, Kabupaten Pinrang, Propinsi Sulawesi Selatan, yang berasal dari akta PPAT. Menurut Kasubsi Sengketa dan Konflik Pertanahan Kabupaten Pinrang, persoalan bermula ketika sertipikat tanah milik A dipinjam oleh sanak saudaranya (sebut saja B) sebagai jaminan kredit di bank, karena rasa percaya dan adanya imbalan cukup menarik berupa uang kontan yang jumlahnya besar, si A meminjamkan sertipikat tersebut. Tanpa sepengetahuan si A (pemilik tanah), ternyata sertipikat tanah yang telah diagunkan, dijual oleh istri si B kepada orang lain (sebut saja C).

Proses jual beli tersebut dibuatkan akta oleh Camat Patampanua selaku PPAT Sementara, tanpa adanya sertipikat. Tetapi dalam akta dinyatakan bahwa dasar pengalihan hak (jual beli) adalah sertipikat. Hal ini berarti PPAT telah melanggar ketentuan dalam Pasal 97 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997, karena PPAT Sementara telah membuat akta tanpa melihat/melampirkan sertipikat asli tanah yang bersangkutan. Akibat jika ketentuan dalam Pasal 97 PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dilanggar, akan menimbulkan ketidakpastian hukum bagi pemegang hak yang baru. Karena tidak tertutup kemungkinan bidang tanah yang dialihkan bukan oleh pemilik sebenarnya yang mengaku sebagai pemilik tanah, sehingga apabila terlanjur dibuatkan akta pemindahannya akan dapat timbul permasalahan di kemudian hari.

Jadi, dengan disertakannya sertifikat asli dan dilakukannya pengecekan sertifikat bertujuan untuk mencegah terjadi unsur pemalsuan data, sehingga dapat menghindari terjadinya sengketa atas tanah dan itikad tidak baik dari pihak tertentu terhadap tanah tersebut. Secara garis besar kasus tersebut dapat dilihat pada Ragaan-1 berikut ini.

Ragaan-1: Skema contoh kasus akta PPAT di Kabupaten Pinrang



Dari berbagai informasi yang dirangkum, bentuk penyimpangan yang terjadi adalah: 1) akta peralihan hak yang dibuat tanpa menunggu proses pengecekan sertifikat selesai dilakukan; 2) adanya

para pihak yang tidak menandatangani akta secara bersama-sama di hadapan PPAT; 3) satu atau dua orang saksi tidak turut menyaksikan pembuatan dan penandatanganan akta; dan 4) PPAT yang membuat akta untuk pembeli dan penjual yang tidak berhak. Adanya akta peralihan hak yang dibuat tanpa menunggu proses pengecekan sertipikat selesai dilakukan, dapat berakibat akta cacad hukum karena tidak tertutup kemungkinan sertipikatnya palsu atau aspal (asli tapi palsu), atau sudah dinyatakan hapus dan/atau sertipikat tanah telah diagunkan ke bank (BPN, 1991: 70).

Selain itu, adanya para pihak yang tidak menandatangani akta secara bersama-sama di hadapan PPAT, dapat berakibat pula akta cacad hukum karena tidak memenuhi syarat formal suatu akta sebagai akta otentik. Menurut Pasal 101 ayat (1) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997 dan Pasal 52 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 (PKBPN Nomor 1 Tahun 2006), bahwa pada saat pembuatan akta para pihak atau orang yang dikuasakan harus hadir di hadapan PPAT. PPAT wajib membacakan akta kepada yang bersangkutan dan memberi penjelasan mengenai isi dan maksud pembuatan akta (Pasal 101 ayat (3) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997). Hal ini agar para pihak mengetahui dengan baik maksud dari isi akta tersebut sehingga tidak ada yang merasa dirugikan.

Dalam hal kesaksian oleh satu atau dua orang saksi tidak turut menyaksikan pembuatan dan penandatanganan akta, akan

mengurangi keabsahan suatu akta, karena menurut Pasal 53 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006, bahwa pembuatan akta PPAT harus disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi. Agar transaksi dapat dipertanggungjawabkan, maka keberadaan saksi juga mutlak penting, karena apabila salah satu dari pihak penjual dan pembeli ingkar dan menjadi sengketa, maka kedua saksi inilah yang akan menjelaskan kepada hakim bahwa mereka benar-benar telah melakukan perbuatan hukum yang bersangkutan (Adrian Sutedi, 2008: 88).

Penyebab lain timbulnya kasus tanah yang berasal dari akta PPAT yaitu PPAT yang membuat akta untuk pembeli dan penjual yang tidak berhak. Akibatnya jika penjual tidak berhak menjual atau pembeli tidak berwenang membeli adalah batal demi hukum. Artinya, sejak semula hukum menganggap tidak pernah terjadi jual beli. Dalam hal demikian kepentingan pembeli sangat dirugikan (Effendi Perangin, 1994: 2).

Oleh karena PPAT hanya mengkonstatir kehendak para pihak ke dalam suatu akta dan akta tersebut final setelah ditandatangani oleh para pihak, sebab tujuan pembuatan akta semata-mata bukti atas suatu transaksi (Irawan Soerodjo, 2003: 151), maka akta PPAT wajib dibuat sedemikian rupa sebagaimana dinyatakan dalam Pasal 39 PP Nomor 24 Tahun 1997. Dimana PPAT harus benar-benar mengetahui kedudukan para pihak yang menghadap, apakah bertindak selaku

kuasa dari salah satu pihak atau kedua belah pihak, atau penghadap berkedudukan sebagai wakil perusahaan, artinya ia melakukan peralihan hak bukan untuk diri sendiri tetapi selaku kuasa/wakil dari badan hukum (misalnya perseroan terbatas) (Effendi Perangin, 1994: 41-43). Hal ini penting untuk diperhatikan oleh PPAT, karena kekurangan/kesalahan dalam perumusan/pengisian komparisi akta dapat mengakibatkan kesalahan pada sertipikat yang disebabkan oleh akta tersebut.

Adanya kekurangan/kesalahan dalam perumusan/pengisian komparisi akta maupun terjadinya penyimpangan dapat berdampak terhadap kualitas dan kepastian hukum sertipikat tanah yang diterbitkan oleh BPN, sehingga mengganggu kinerja BPN dan tidak menutup kemungkinan BPN pun akan menjadi tergugat (www.notarisdenhas.com, 31 Desember 2008). Di samping itu, kekurangan/kesalahan dalam pembuatan akta yang berakibat akta cacad hukum, bisa mengakibatkan ditolaknya akta sebagai dasar permohonan pendaftaran peralihan hak, bahkan tidak menutup kemungkinan PPAT tersebut dikenakan sanksi sesuai Pasal 62 PP Nomor 24 Tahun 1997.

Menurut data dari BPN, 13 % lebih kasus tanah berasal dari PPAT (Sri Rachma Candrawati, 2008: 9), dari jumlah kasus pertanahan secara nasional yang mencapai 7.497 kasus sengketa dan konflik pertanahan pada akhir tahun 2007 (<http://issuu.com>, 3 Januari

2009). Lebih Lanjut Joyo Winoto mengatakan "Seluruh kasus, sekarang ini dalam proses penyelesaian. Diharapkan ke depan masalah sengketa tanah dapat berkurang seiring sikap profesionalisme yang ditunjukkan petugas PPAT" (www.d-infokom-jatim.go.id, 3 Januari 2009).

Bercermin pada banyaknya kasus tanah yang terjadi, maka sikap profesionalisme PPAT dan notaris perlu semakin ditingkatkan terutama dalam menentukan ketetapan hukum yang akan dibuat, sehingga tidak ada pihak yang dirugikan (Joyo Winoto, www.d-infokom-jatim.go.id, 3 Januari 2009). Tingkat kemahiran yang tinggi dan komitmen moral yang mendalam merupakan dua ciri utama dari kaum profesional (Andrias Harefa dalam <http://www.pembelajar.com>, 28 Januari 2009). PPAT yang melaksanakan tugasnya tidak profesional akan menimbulkan masalah, sehingga berdampak pada munculnya sengketa tanah, kerawanan dalam masalah hukum pertanahan dan menyulitkan usaha-usaha untuk mewujudkan kepastian hukum dan kepastian hak atas tanah.

Untuk terselenggaranya pendaftaran tanah secara baik merupakan dasar perwujudan tertib administrasi di bidang pertanahan, dimana PPAT juga memiliki peranan penting dalam pelaksanaan administrasi pertanahan data pendaftaran tanah. Adanya masalah peralihan hak atas tanah yang dijumpai dalam masyarakat, karena kurangnya kesadaran mengenai hukum pertanahan untuk

mendaftarkan setiap terjadinya peralihan hak, maka perlu adanya peran serta dari PPAT dalam hal ini untuk mendorong masyarakat mendaftarkan peralihan hak atas tanah mereka. Maka disinilah secara tidak langsung PPAT untuk menjelaskan ketentuan peraturan yang ada yaitu PP Nomor 24 Tahun 1997 dan peraturan pelaksanaannya PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.

Adanya administrasi pertanahan yang baik ini akan dapat memberikan jaminan keamanan penggunaan tanah bagi pemiliknya. Dapat mendorong atau meningkatkan penarikan pajak, meningkatkan penggunaan tanah sebagai jaminan kredit, meningkatkan pengawasan pasar tanah, melindungi tanah negara dan mengurangi sengketa tanah sekaligus dapat menciptakan *land information* yang baik (Muhammad Yamin, 2006: 9-10).

Dengan melaksanakan tugasnya secara profesional diharapkan peran dari PPAT dapat menunjang pendaftaran peralihan hak atas tanah di Kantor Pertanahan, sehingga kasus-kasus yang ditimbulkan dari akta PPAT yang cacad hukum atau adanya kekurangan/kesalahan dalam perumusan/pengisian komparasi dapat diminimalisasi bahkan dihindari. Dalam hal ini pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam upaya memberikan jaminan kepastian hukum dan terciptanya tertib administrasi pertanahan yang baik, "*up to date*" sesuai dengan kondisi keadaan lapangan yang sebenarnya, serta sesuai dengan asas dari pendaftaran tanah menurut Pasal 2 PP Nomor 24 Tahun 1997 yaitu

asas mutakhir, yang menuntut dipeliharanya data pendaftaran tanah secara terus-menerus dan berkesinambungan, sebagai usaha agar jaminan kepastian hukum bagi pemegang hak dapat terpenuhi.

Penulis mengambil Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (D.I.Yogyakarta) sebagai tempat penelitian dengan pertimbangan karena Provinsi D.I.Yogyakarta sebagai kota wisata, budaya dan pendidikan dengan tingkat kemajuan ekonomi cukup tinggi. Karena kemajuan ekonomi, maka makin banyak tanah yang tersangkut dalam kegiatan ekonomi sebagai akibat semakin bertambahnya penduduk dan terbatasnya persediaan akan tanah. Disamping itu perpindahan penduduk yang cukup banyak menyebabkan lalu lintas transaksi tanah menjadi tinggi karena perubahan fungsi tanah, meningkatnya kegiatan usaha dan pergantian pemilik yang akan berdampak pada tingginya volume pekerjaan PPAT. Untuk itu diperlukan peranan PPAT agar dapat bekerja secara profesional dalam melaksanakan jabatannya sebagai PPAT.

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di atas, penulis tertarik untuk melakukan penelitian dengan judul **”PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK ATAS TANAH DI PROVINSI DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA”**.

B. Perumusan Masalah

Berdasarkan uraian di atas, penulis merumuskan masalah dalam 2 (dua) pertanyaan berikut ini.

1. Apa penyebab akta PPAT tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan?
2. Kendala-kendala apakah yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan tugasnya?

C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan mendeskripsikan:

- a. penyebab akta PPAT tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan.
- b. kendala-kendala yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan tugasnya.

2. Kegunaan Penelitian

Penelitian ini diharapkan dapat:

- a. memberikan masukan kepada Kantor Pertanahan dan PPAT untuk peningkatan profesionalisme PPAT.
- b. menambah khasanah ilmu pengetahuan khususnya di bidang ke-PPAT-an bagi kajian di bidang hukum pertanahan.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Kendala-kendala yang dihadapi PPAT dalam melaksanakan tugasnya adalah:
 - a. kendala internal, yang disebabkan oleh:
 - 1) PPAT tidak memahami prosedur dalam pembuatan akta dan tata cara pengisiannya;
 - 2) terjadinya benturan waktu dalam melaksanakan tugas-tugasnya selaku PPAT dan selaku seorang Camat;
 - 3) adanya persaingan dalam mencari klien di antara PPAT, khususnya PPAT/Notaris.
 - b. Kendala eksternal
 - 1) Belum merata dan masih rendahnya pengetahuan masyarakat di bidang pertanahan dengan masih ditemuinya kekurangan persyaratan dalam proses pembuatan akta;
 - 2) Pelayanan pajak, dalam proses pembayaran BPHTB, validasi SBB dan penyampaian SPPT PBB Tahun berjalan yang sering terlambat;
 - 3) Proses pengecekan sertipikat lama dan kewajiban menggunakan blanko akta mulai dari nomor seri terkecil untuk nomor akta yang lebih awal.

2. Penyebab akta PPAT tidak dapat didaftarkan di Kantor Pertanahan adalah:

- a. tidak memenuhi syarat dalam Pasal 103 ayat (2) dan ayat (3) PMNA/KBPN Nomor 3 Tahun 1997.
 - a. Berkas tidak lengkap;
 - b. Menggunakan surat kuasa mutlak.
- b. akta tidak memenuhi syarat sebagai dasar pendaftaran
 - 1) Kesalahan dalam pengetikan data pada akta (syarat komparasi akta tidak terpenuhi);
 - 2) Akta tidak sesuai dengan perbuatan hukum yang terjadi;
 - 3) Para pihak tidak berhak melakukan perbuatan hukum peralihan hak atas tanah, termasuk jika penerima hak baru adalah WNI Non Pribumi (Keturunan Tionghoa); dan
 - 4) Menggunakan blanko akta bukan untuk wilayah kerjanya.

Dengan adanya hal tersebut di atas, diperlukan suatu upaya agar tercapai jaminan kepastian hukum atas akta yang dibuat, yaitu:

- a. peningkatan penyuluhan kepada masyarakat, dengan memberikan informasi yang benar dan jelas mengenai proses dalam pembuatan akta dan pendaftarannya di Kantor Pertanahan;
- b. peningkatan pelayanan oleh Kantor Pajak, dengan memberikan kemudahan dalam pengurusan pajak terutama dalam hal waktu;

- c. peningkatan profesionalisme PPAT melalui peningkatan pembinaan dari dalam organisasi PPAT itu sendiri (IPPAT dan ASPPAT) terhadap para anggotanya;
- d. pembinaan PPAT, baik secara formal dengan melakukan pembinaan secara rutin berdasarkan anggaran yang tersedia, juga pembinaan secara tidak formal dengan melakukan pembinaan kepada PPAT yang datang ke Kantor Pertanahan terutama untuk sosialisasi peraturan baru.

B. Saran

1. Para pihak baik dari masyarakat, Kantor Pajak, Kantor Pertanahan dan PPAT agar saling mendukung dan bekerjasama agar tercapai jaminan kepastian hukum dan perlindungan hukum kepada pemegang hak atas tanah.
2. Adanya keluhan dari PPAT mengenai proses pengecekan sertipkat yang lama, maka perlu adanya penggunaan Buku Tanah secara digital disetiap Kantor Pertanahan untuk memperlancar proses pelayanan kepada masyarakat dan PPAT khususnya.
3. Karena pelaksanaan tugas ke-PPAT-an oleh Camat sebagai PPAT Sementara lebih banyak dilakukan oleh Pembantu PPAT, maka perlu diadakan pelatihan-pelatihan (kursus) kepada para pembantu PPAT yang ada di Kecamatan. Hal ini sebagai upaya untuk meningkatkan kemampuan dan pengetahuan Pembantu PPAT di

bidang pertanahan, sebagai wujud peningkatan kualitas ke-PPAT-an.

4. Agar tercapai jaminan kepastian hukum atas akta yang dibuatnya dan akta tersebut dapat didaftarkan ke Kantor Pertanahan, maka pelaksanaan tugas PPAT harus sesuai dengan prosedur dan ketentuan hukum yang berlaku.

DAFTAR PUSTAKA

- Afprianto. (2001). Pelaksanaan Tugas PPAT Dalam Menunjang Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kota Lubuk Linggau Provinsi Sumatera Selatan. Skripsi STPN. Yogyakarta.
- Al Rashid, Harun. (1987). Sekilas Tentang Jual Beli Tanah. Ghalia Indonesia. Jakarta.
- Anonim. (1996). Seminar Hak Tanggungan Atas Tanah dan Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah. Citra Aditya Bakti. Bandung.
- Anonim. (2000). "Himpunan Pidato 2000: Menteri Dalam Negeri dan Otonomi Daerah Selaku Kepala Badan Pertanahan Nasional dan Wakil Kepala Badan Pertanahan Nasional". Biro Hukum dan hubungan Masyarakat. BPN.
- Anonim. (2002). "Pembaharuan Agraria" (Seminar Pertanahan Nasional 2002 tanggal 16 Juli 2002). Keluarga Besar Mahasiswa STPN. Yogyakarta.
- Anonim. (2003). Pedoman Penulisan Proposal Penelitian dan Skripsi pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional. STPN. Yogyakarta.
- Azwar, Saifuddin. (2004). Metode Penelitian. Pustaka Pelajar. Yogyakarta.
- BPN. (1991). Pokok-pokok Kebijaksanaan Pertanahan di Indonesia (Seri I). Proyek Penertiban dan Peningkatan Pengurusan Hak-hak Tanah. Khusus Intern. BPN.
- Chandrawati, Sri Rachma. (2008). "IPPAT Usul Mudahkan Pelayanan". Renvoi Edisi No. 58/Th. V/ Maret 2008.
- Departemen Pendidikan Nasional. (2007). Kamus Besar Bahasa Indonesia. Edisi Ketiga. Balai Pustaka. Jakarta.
- Effendie, Bachtiar. (1993). Kumpulan Tulisan Tentang Hukum Tanah. Alumni. Bandung.
- Harsono, Soni. (1997). "Lokakarya Pola Pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah". Jurnal Pertanahan. Edisi No. 10/Oktober 1997.
- Harsono, Boedi. (2003). Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaanya (Jilid I). Cetakan Kesembilan (Edisi Revisi). Djambatan. Jakarta.

- _____. (2004). Hukum Agraria Indonesia Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah. Cetakan Keenam Belas (Edisi Revisi). Djambatan. Jakarta.
- Hadimoeljono, Soeprpto. (2007). Pejabat Pembuat Akta Tanah. Diktat Perkuliahan. STPN. (Tidak dipublikasikan). Yogyakarta.
- Hafera, Andrias. (1999). "Membangkitkan Roh Profesionalisme". www.pembelajar.com. (diakses tanggal 28 Januari 2009).
- Harian Pelita. (23 April 2005). "Masalah Tanah Merupakan Persoalan Sangat Kompleks".
- Harian Sumut Pos. (19 Desember 2008). "660.000 Hektar Tanah Dalam Sengketa". <http://issuu.com>. (diakses tanggal 3 Januari 2009).
- Hermanses, R. (tt). Pendaftaran Tanah di Indonesia. (tidak dipublikasikan).
- Irfan, Urai. (2005). Peranan PPAT Dalam Proses Peralihan Hak Atas Tanah di Kota Pontianak Provinsi Kalimantan Barat. Skripsi STPN. Yogyakarta.
- Limbong, Dayat dan Moshedayan Pakpahan (2008). "Perlindungan Hak Masyarakat Atas Tanah". <http://www.notarisdenhas.com>. (diakses tanggal 31 Desember 2008).
- Meliala, Djaja S. (2008). Penuntun Praktis Perjanjian Pemberian Kuasa Menurut Kitab Undang-undang Hukum Perdata. Nuansa Aulia. Bandung.
- Meyanne Alwie, Anne. (2008). "NPWP Hambat Kinerja PPAT". Renvoi Edisi No. 58/Th. V/ Maret 2008.
- Misrianto. (2001). Studi Pelaksanaan Tugas PPAT Dalam Peralihan Hak Atas Tanah di Kecamatan Selat Kabupaten Kapuas Provinsi Kalimantan Tengah. Skripsi STPN. Yogyakarta.
- Moleong, Lexy J. (2007). Metode Penelitian Kualitatif. Cetakan Kesepuluh (Edisi Revisi). Remaja Rosdakarya. Bandung.
- Murjiyanto. R. (17 Pebruari 2007). "Mahalnya Bea/Pajak Pengalihan HakTanah". Harian Kedaulatan Rakyat.
- Nugrohowati. (2002). Peranan PPAT Dan Kantor Pertanahan Dalam Menunjang Peningkatan Penerimaan Daerah Dari Pajak Di Kota

Payakumbuh Provinsi Sumatera Barat. Skripsi STPN. Yogyakarta.

Nugroho, Aristiono. (2007). Panduan Singkat Penggunaan Metode Kualitatif dalam Penelitian. STPN. Diklat Perkuliahan (tidak dipublikasikan). Yogyakarta.

Oka Darmawan, I Made. (2002). Peranan PPAT Dalam Membantu Tugas Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gianyar Provinsi Bali. Skripsi STPN. Yogyakarta.

Parlindungan, A.P. (1991). Pedoman Pelaksanaan Undang-undang Pokok Agraria dan Tata Cara PPAT. Cetakan kelima. Mandar Maju. Bandung.

_____. (1999). Pendaftaran Tanah di Indonesia Berdasarkan PP No. 24 Tahun 1997 Dilengkapi Dengan Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PP No. 37 Tahun 1998). Mandar Maju. Bandung.

Perangin, Effendi. (1989). Hukum Agraria di Indonesia Suatu Telaah Dari Sudut Pandang Praktisi Hukum. Cetakan Kedua. Rajawali. Jakarta.

Perangin, Effendi. (1994). Mencegah Sengketa Tanah, Membeli, Mewarisi, Menyewakan dan Menjamin Tanah Secara Aman. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

_____. (1994). Praktek Jual Beli Tanah. Cetakan Ketiga. Raja Grafindo Persada. Jakarta.

Ploeger, Hendrik, dkk. (2005). "Report for the Netherlands" <http://www.iue.it/LAW/EuropeanPrivateLaw/Projects/RealPropertyLawProject/TheNetherlands.PDF>. (diakses tanggal 24 Maret 2009).

Radar Minggu. (25 Agustus 2008). "Sengketa Tanah di Desa Tebel". <http://www.radarminggu.com>. (diakses tanggal 3 Januari 2009).

Ridwan, Rd. Rudy Rahadian. (2002). Kendala-Kendala dalam Pendaftaran Peralihan Hak di Kecamatan Sumedang Utara Kabupaten Sumedang Provinsi Jawa Barat. Skripsi STPN. Yogyakarta.

Rusnandi, Andi. (1998). "Kedudukan dan Peranan PPAT Dalam Masyarakat". Bhumi Bhakti. Edisi Nomor 17/1998.

- Siahaan, MARIHOT PAHALA. (2003). Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Teori dan Praktek). Raja Grafindo Persada. Jakarta.
- Sitorus, Oloan dan Balans Sebayang. (1994). Sejumlah Masalah Hukum Agraria (Bagian Pertama). Dasamedia. Jakarta.
- Sitorus, Oloan dan Darwinsyah Minin. (2006). Cara Menyelesaikan Karya Ilmiah Di Bidang Hukum (Panduan Dasar Menuntaskan Skripsi, Tesis dan Disertasi). Cetakan Kedua (Edisi Revisi). Mitra Kebijakan Tanah Indonesia. Yogyakarta.
- Soerodjo, Irawan. (2003). Kepastian Hukum Pendaftaran Hak Atas Tanah di Indonesia. Arkola. Surabaya.
- Soedjendro, j. Kartini. (2001). Perjanjian Peralihan Hak Atas Tanah Yang Berpotensi Konflik. Cetakan Kelima. Kanisius. Yogyakarta.
- Suara Karya. (19 Maret 2008). "Kasus Pertanahan: PPAT dan BPN Kontribusi Kesalahan". <http://www.suarakarya-online.com> (diakses tanggal 26 Desember 2008).
- Subekti, R. dan R. Tjitrosudibio. (2004). Kitab Undang-Undang Hukum Perdata. Cetakan Ketigapuluhdua (Edisi Revisi). Pradnya Paramita. Jakarta.
- Sugiyono. (2008). Memahami Penelitian Kualitatif. Cetakan Keempat. Alfabeta. Bandung.
- Sunindhia, Y. W dan Ninik Widiyanti. (1988). Pembaharuan Hukum Agraria (Beberapa Pemikiran). Bina Aksara. Jakarta.
- Sutedi, Adrian. (2008). Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya. Cetakan Kedua. Sinar Grafika Offset. Jakarta.
- Usman, Rachmadi. (1999). Pasal-pasal Tentang Hak Tanggungan Atas Tanah. Djambatan. Jakarta.
- Yamin, Muhammad. (2006). "Problematika Mewujudkan Jaminan Kepastian Hukum Atas Tanah Dalam Pendaftaran Tanah". Pidato Pengukuhan Jabatan Guru Besar Tetap dalam Bidang Ilmu Hukum Agraria pada Fakultas Hukum USU tanggal 2 September 2006. <http://www.scribd.com>. 27 Desember 2008.
- www.notarisaniek.wordpress.com. "Peralihan Hak dan Peranan PPAT di Negara-negara Lain". 10 Nopember 2008.

www.d.indokomjatim.go.id. "PPAT Harus Memberi Kepastian Hukum Kepada Masyarakat". 3 Januari 2009.

www.marfedyyuliussh.wordpress.com. "Posisi Notaris Ditengah Payung Hukum". 11 Pebruari 2009.

www.hukumonline.com. "Undang-undang Jabatan Notaris Satu Undang-undang Seribu Lubang". 11 Pebruari 2009.

www.hukumonline.com. "Perlu Restu BPN Wewenang Notaris Buat Akta PPAT". 11 Pebruari 2009.

www.tanyanotaris.blogspot.com. "Kewajiban Ber-NPWP Untuk Penjual dan Pembeli". 11 Pebruari 2009.

www.hukumonline.com. "PPAT Gugat BPN Karena Menolak Pendaftaran". 12 Pebruari 2009.

PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043).
- Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317).
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 42 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3632).
- Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 130 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3988).
- Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Undang-Undang Jabatan Notaris (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 117 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4432).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 50 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3696).
- Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (Lembaran Negara Tahun 1998 Nomor 52 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3746).
- 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 Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 6 Tahun 2008 tentang Penyederhanaan dan Percepatan Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan Untuk Jenis Pelayanan Pertanahan Tertentu.
- Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-35/PJ/2008 tentang Kewajiban Pemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-16/Pj/2008 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah.
- Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-30/Pj/2008 tentang Tata Cara Pemberian Pengecualian Dari Kewajiban Pembayaran Atau Pemungutan Pajak Penghasilan Atas Penghasilan Dari Pengalihan Hak Atas Tanah Dan Atau Bangunan.
- Keputusan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 12-XVII-PPAT-2008 tentang Formasi Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-13/Pj/2001 tentang Pelaksanaan Sanksi Administratif Bagi PPAT yang Melanggar Ketentuan Pasal 24 Ayat (1) dan Pasal 25 Ayat (1) Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 Sebagaimana Telah Diubah dengan Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2000.
- Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-49/PJ/2008 tentang Pelaksanaan Peraturan Dirjen Pajak Nomor PER-35/PJ/2008 tentang Kewajiban Pemilikan Nomor Pokok Wajib Pajak Dalam Rangka Pengalihan Hak Atas Tanah dan Bangunan.
- Surat Edaran Dirjen Pajak Nomor SE-23/PJ/2008 tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Direktur Jenderal Pajak Nomor PER-16/Pj/2008 tentang Tata Cara Penelitian Surat Setoran Bea Perolehan Hak Atas Tanah.
- Instruksi Menteri Dalam Negeri Nomor 14 Tahun 1982 tentang Larangan Penggunaan Kuasa Mutlak Sebagai Pemindahan Hak Atas Tanah.
- Instruksi Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 2 Tahun 1999 tentang Percepatan Pelayanan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

- Instruksi Kepala Daerah Istimewa Yogyakarta Nomor K. 898/I/A/1975 tentang Penyeragaman Policy Pemberian Hak Atas Tanah Kepada Seorang WNI Non Pribumi.
- Surat Sekretaris Utama BPN RI tanggal 25 Pebruari 2009 Nomor 583-340-settama perihal Petunjuk Pengelolaan Blanko Akta PPAT.
- Surat Sekretaris Utama BPN RI tanggal 12 Maret 2009 Nomor 725-340.3-settama perihal Tata Kelola Blanko Akta PPAT.
- Surat Kepala Kantor Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 02 Maret 2009 Nomor 500 /0355/BPN/2009 perihal Petunjuk Pengelolaan Blanko Akta PPAT untuk wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta.
- Surat Kepala Kantor Wilayah Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta tanggal 15 April 2009 Nomor 640/0662/BPN/2009 perihal Tata Kelola Blanko Akta PPAT.
- Surat Sekretaris Daerah tanggal ... Juni 2001 Nomor 593/1810 perihal Penguasaan Hak Milk Atas Tanah oleh WNI Non Pribumi.