

**EVALUASI PELAKSANAAN TUGAS PPAT DALAM
MENUNJANG KEGIATAN PEMELIHARAAN DATA
PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN
KABUPATEN TAPANULI UTARA**

SKRIPSI

Diajukan Untuk Menyelesaikan Pendidikan Diploma IV Pertanahan
Jurusan Manajemen Pertanahan



Disusun oleh :

HENRY LUMBAN TOBING
NIM. 9871371

INTISARI

Untuk memberikan jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, maka diselenggarakan suatu kegiatan Pendaftaran Tanah oleh Badan Pertanahan Nasional. Adapun pelaksanaannya dilakukan oleh Kantor Pertanahan dengan dibantu PPAT dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu, khususnya dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Berdasarkan penjelasan di atas maka penulis tertarik untuk mengambil tema penelitian dengan judul “EVALUASI PELAKSANAAN TUGAS PPAT DALAM MENUNJANG KEGIATAN PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN TAPANULI UTARA”. Permasalahan dalam penelitian ini adalah sejauhmana pelaksanaan tugas PPAT dalam menunjang kegiatan Pemeliharaan data Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara dan apakah dalam menjalankan tugasnya PPAT telah sesuai dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan, serta kendala-kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan tugas PPAT. Tujuan dari penelitian ini adalah untuk mengetahui sejauh mana pelaksanaan tugas PPAT dalam menunjang Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran tanah dan apakah dalam menjalankan tugasnya PPAT telah sesuai dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan.

Penelitian ini menggunakan metode deskriptif dengan populasi seluruh PPAT yang ada di wilayah kerja Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara. Jenis data adalah data primer yang diperoleh dari hasil wawancara, dan pengisian kuesioner oleh responden yaitu PPAT. Teknik analisis datanya dengan pendekatan kualitatif yaitu berupa penjelasan dan penggambaran mengenai pelaksanaan tugas dari PPAT dalam menunjang kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah. Serta dengan memberi skor dari jawaban kuisisioner yang diisi oleh responden.

Analisis data menunjukkan bahwa tugas pokok PPAT dalam menunjang kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah adalah membuat akta PPAT. Selain itu PPAT juga berperan aktif mencocokkan (cheking) dokumen atau sertipikat dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara dan mendaftarkan akta, serta dalam mengurus permohonan pendaftaran peralihan hak hingga penyelesaian sertipikat. Hasil kuisisioner menunjukkan bahwa pelaksanaan tugas PPAT sudah sesuai dengan peraturan yang berlaku. Kendala yang dihadapi adalah adanya pihak yang berdomisili di luar daerah, tanah yang belum terdaftar sebagai objek pajak dan sarana penjiwaan akta tidak ada.

Berdasarkan hasil analisis data, penulis berkesimpulan bahwa disamping membuat akta PPAT berperan aktif dalam pengecekan sertipikat, mendaftarkan akta serta mengurus permohonan pendaftaran peralihan hak. Pelaksanaan tugas PPAT telah sesuai dengan peraturan-peraturan yang ditetapkan. Kendala yang dihadapi adalah adanya pihak yang berdomisili di luar daerah, tanahnya belum

DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL.	i
HALAMAN PENGESAHAN.	ii
HALAMAN MOTTO.	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN.	iv
KATA PENGANTAR.	v
INTISARI.	vii
DAFTAR ISI.	viii
DAFTAR TABEL.	xi
DAFTAR LAMPIRAN.	xii
BAB I PENDAHULUAN.	1
A. Latar Belakang.	1
B. Rumusan Masalah.	4
C. Batasan Masalah.	4
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.	4
1. Tujuan penelitian.	4
2. Kegunaan penelitian.	5
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN..	6
A. Tinjauan Pustaka.	6
1. Kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah.	6
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah.	9
3. Akta PPAT.	16
4. Pembinaan dan Pengawasan.	18

BAB III.	METODE PENELITIAN	24
A.	Metode Penelitian	24
B.	Lokasi Penelitian	24
C.	Populasi	25
D.	Jenis Data	25
E.	Tehnik Pengumpulan Data	25
F.	Tehnik Analisis Data	26
BAB IV	GAMBARAN UMUM WILAYAH PENELITIAN	29
A.	Keadaan Fisik Wilayah	29
	1. Letak Administratif	29
	2. Luas Wilayah	30
B.	Gambaran Kantor Pertanahan	31
	1. Sistim dan Jenis Pelayanan	31
	2. Tenaga Pelaksana Pelayanan	33
	3. Sarana Penunjang	35
C.	Formasi PPAT	36
	1. PPAT Yang Diangkat	36
	2. PPAT Sementara	37
BAB V	PENYAJIAN DAN ANALISIS DATA	38
A.	Penyajian Data	38
	1. Persiapan Pembuatan Akta	38
	2. Persyaratan Pembuatan Akta	39
	3. Pelaksanaan Tugas PPAT dalam Menunjang Kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah. ...	40
	4. Peraturan Tentang Pelaksanaan Tugas PPAT	47
	5. Kendala-kendala Yang Dihadapi	53

BAB VI	PENUTUP.	59
	A. Kesimpulan.	59
	B. Saran.	60

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Tanah merupakan salah satu anugerah dari Tuhan Yang Maha Esa yang diberikan kepada manusia. Tanah mempunyai peranan penting bagi manusia dalam memenuhi kebutuhan hidupnya baik sebagai tempat bermukim maupun tempat melakukan kegiatan usaha. Peranan tanah dalam memenuhi kebutuhan tersebut menyangkut segala aspek yaitu aspek sosial, aspek hukum, aspek ekonomi, aspek budaya, aspek politik, maupun aspek pertahanan dan keamanan.

Sehubungan dengan hal di atas maka perlu tersedianya suatu perangkat hukum yang tertulis, lengkap, jelas, dilaksanakan secara konsisten dan sesuai dengan jiwa dan isi dari ketentuan tersebut serta memberikan jaminan kepastian hukum dibidang pertanahan.

Jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan menghendaki adanya kepastian tentang hak atas tanahnya, siapa yang memilikinya dan jenis haknya. Kepastian hukum tersebut dapat dicapai dengan menyelenggarakan suatu kegiatan Pendaftaran Tanah.

Pasal 19 Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 yang lebih dikenal dengan Undang-Undang Pokok Agraria memerintahkan menyelenggarakan Pendaftaran Tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum. Sebagai tindak lanjut dari Pasal 19 tersebut di atas dikeluarkanlah Peraturan Pemerintah (PP) nomor 24 tahun

Pendaftaran tanah diselenggarakan oleh pemerintah, dalam hal ini Badan Pertanahan Nasional (Pasal 5 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Pelaksanaan pendaftaran tanah tersebut dilakukan oleh Kantor Pertanahan, kecuali kegiatan-kegiatan tertentu yang oleh peraturan pemerintah nomor 24 tahun 1997 atau perundang-undangan yang bersangkutan ditugaskan kepada Pejabat lain. Dalam Pasal 6 PP Nomor 24 Tahun 1997 disebutkan 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 menurut PP Nomor 24 Tahun 1997 dan Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan.

Pendaftaran tanah itu sendiri meliputi dua hal yakni kegiatan pendaftaran tanah untuk pertama kali (*initial registration*) dan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah (*maintenance*). Kegiatan pendaftaran tanah pertama kali merupakan dasar permulaan dari pendaftaran tanah yakni kegiatan pengukuran, pemetaan tanah serta pendaftarannya untuk pertama kali. Adapun kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah meliputi perubahan-perubahan yang terjadi di kemudian hari, baik mengenai data fisik maupun data yuridisnya.

Kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 disebabkan pemindahan/peralihan hak, pembebanan hak tanggungan, pemindahan hak dengan lelang, pemindahan hak dengan pewarisan dan perubahan data pendaftaran tanah lainnya, serta penerbitan

pemeliharaan data pendaftaran tanah diatur dalam PP 24/1997, terutama pada Pasal 37 sampai dengan Pasal 40 (pemindahan hak), Pasal 44 (pembebanan hak), Pasal 51 (pembagian hak bersama) dan Pasal 62 (sanksi administratif).

Kabupaten Tapanuli Utara yang telah dimekarkan menjadi dua kabupaten yaitu Kabupaten Tapanuli Utara dan Kabupaten Toba Samosir, merupakan Daerah Tingkat II yang sedang giat-giatnya melakukan pembangunan di berbagai sektor. Kesadaran masyarakat akan pentingnya kepastian hukum dan perlindungan hukum di bidang pertanahan telah berkembang pesat. Selain hal itu, adanya keringanan dan kemudahan di bidang perbankan telah membuka kesadaran masyarakat dalam memanfaatkan kredit untuk meningkatkan usaha, baik skala kecil dan menengah dengan menggunakan sertipikat hak atas tanah sebagai agunan di bank. Kabupaten Toba Samosir merupakan pemekaran dari wilayah Tapanuli Utara melalui UU No. 12 Tahun 1998 tentang Pembentukan Kabupaten Toba Samosir. Namun hingga tahun 2002 instansi pertanahan di Kabupaten Toba Samosir belum terbentuk sehingga agar tidak menghambat pelayanan di bidang pertanahan, maka semua urusan pertanahan masih ditangani oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara di Tarutung.

Atas dasar latar belakang tersebut di atas maka penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul **“EVALUASI PELAKSANAAN TUGAS PPAT DALAM MENUNJANG KEGIATAN PEMELIHARAAN DATA PENDAFTARAN TANAH DI KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN**

B. Rumusan Masalah

1. Sejauhmana pelaksanaan tugas PPAT dalam menunjang kegiatan pemeliharaan data Pendaftaran Tanah di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara?
2. Apakah pelaksanaan tugas PPAT telah sesuai dengan peraturan yang berlaku?
3. Kendala-kendala apa yang dihadapi oleh PPAT dalam melaksanakan tugas?

C. Batasan Masalah

Mengingat banyaknya kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dan keterbatasan kemampuan, waktu dan pengalaman penyusun serta untuk menghindari pengertian beraneka ragam agar tercapai sasaran penelitian secara efektif dan efisien, maka penulis membatasi masalah pada kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang berkaitan dengan tugas PPAT yaitu perubahan pada sertipikat yang terjadi karena Pemindehan Hak melalui jual beli, hibah, pemisahan/pembagian hak bersama, pembebanan hak, dan pemasukan dalam perusahaan/Inbreng dimulai sejak berlakunya Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan PPAT sampai dengan bulan Maret tahun 2002.

D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian

1. Tujuan Penelitian

- a. Untuk mengetahui pelaksanaan tugas PPAT dalam menunjang kegiatan Pemeliharaan Data Pendaftaran Tanah.
- b. Untuk mengetahui apakah pelaksanaan tugas PPAT telah sesuai dengan peraturan yang berlaku.

2. Kegunaan Penelitian

Kegunaan dari penelitian ini adalah :

- a. Sebagai bahan-bahan yang bersifat normatif guna pertimbangan dalam perumusan kebijaksanaan Badan Pertanahan Nasional, terutama dalam pelaksanaan kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah dalam kaitannya dengan tugas PPAT.
- b. Sebagai bahan masukan bagi masalah penelitian yang serupa bagi peneliti yang akan datang.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan penyajian dan analisis data pada Bab V di atas dapat disimpulkan bahwa :

1. Pelaksanaan tugas masing-masing PPAT di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara pada intinya mempunyai tugas pokok yang sama dalam menunjang kegiatan Pemeliharaan data pendaftaran tanah yaitu dengan membuat akta. Disamping itu tugas lain dari PPAT disamping tugas pokok diatas yaitu :
 - a. Mencocokkan atau mengadakan cheking dari dokumen atau sertifikat dengan buku tanah yang ada di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara dengan tujuan untuk mencegah terjadi unsur pemalsuan data, memberikan rasa aman bagi pihak penerima hak;
 - b. Mendaftarkan akta yang dibuatnya selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah akta ditanda tangani yang bertujuan untuk tertibnya administrasi dan sesuai dengan pasal 40 ayat (1) PP No. 24 Tahun 1997 dan mengirimkan laporan bulanan setiap bulannya;
 - c. Mengurus penyelesaian permohonan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan Kabupaten Tapanuli Utara.

3. Kendala yang dihadapi dalam pelaksanaan tugas PPAT antara lain :
 - a. Adanya para pihak yang berdomisili di luar daerah sehingga sulit untuk menghadirkan pada saat pembuatan akta.
 - b. Kebanyakan tanah di Kabupaten Tapanuli Utara dan Kabupaten Toba Samosir belum terdaftar sebagai objek pajak.
 - c. Kesadaran masyarakat untuk membayar pajak masih kurang.
 - d. Sarana penjilidan akta dan warkah yang tidak ada.

B. Saran

Berpedoman pada hasil penelitian secara keseluruhan mengenai evaluasi pelaksanaan tugas PPAT dalam menunjang kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah, dikemukakan beberapa saran antara lain :

1. Untuk para pihak yang berdomisili di luar daerah, agar diwakili oleh kuasa yang ditunjuk dengan Surat Kuasa Khusus.
2. Perlu ada kerja sama dengan Kantor Pajak sehingga tanah-tanah yang sudah bersertipikat, dapat didaftar sebagai objek pajak.
3. Kantor Pertanahan dalam memberikan penyuluhan pertanahan kepada masyarakat, perlu mengikutsertakan PPAT.
4. PPAT harus menjilid sendiri akta dan warkah, dengan menggunakan sarana yang ada untuk mencegah adanya akta yang hilang.

DAFTAR PUSTAKA

- Arikunto, Suharsimi (1998), Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Jakarta Rineka Cipta.
- Arikunto, Suharsimi (2000), Manajemen Penelitian, Jakarta Rineka Cipta.
- Badan Pertanahan Nasional (1991), Pokok Kebijakan Pertanahan di Indonesia, Seri I, Jakarta
- Harsono, Boedi (1997), Hukum Agraria, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Jakarta, Djambatan
- Parlindungan, A.P (1988), Bunga Rampai Hukum Agraria dan Landreform di Indonesia, Mandar Maju, Bandung.
- Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta.
- Singarimbun, Masri dan Effendi, Sofyan (1989), Metode Penelitan Survei, LP3ES, Jakarta.
- Soeprapto Hadimoeljono, Pejabat Pembuat Akta Tanah, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta.
- Suryabrata, Sumadi (1983), Metodologi Penelitian, Rajawali Pers, Jakarta.
- Widodo, Erna dan Mukhtar (2000), Konstruksi Ke Arah Penelitian Deskriptif, Yogyakarta, Avyrouz.
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah dan Penjelasannya.
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Penjelasannya.
- Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998.