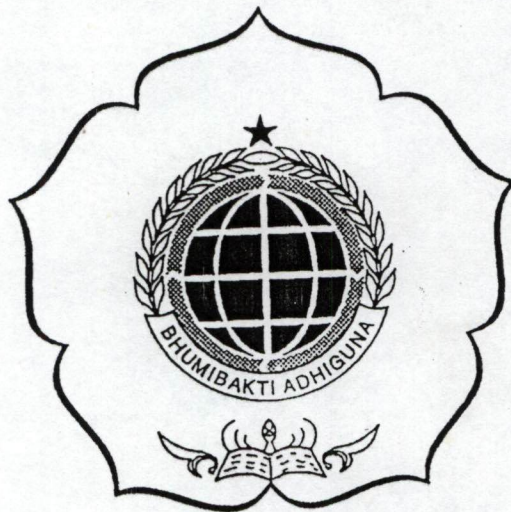


**PERANAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH  
DALAM MEMBANTU TUGAS PENDAFTARAN TANAH  
DI KABUPATEN GIANYAR PROVINSI BALI**

**SKRIPSI**

**Diajukan untuk Menempuh Ujian Diploma IV Pertanahan  
Jurusan Manajemen**



**Disusun Oleh :**

**I MADE OKA DARMAWAN**

**NIM : 9871379**

## INTISARI

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan akan semakin meningkat, maka akan semakin meningkat pula diperlukannya jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan, Kepala Kantor Pertanahan dalam menyelenggarakan pendaftaran tanah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) khususnya dalam hal peralihan hak dan pembebanan. Berdasarkan penjelasan di atas maka penulis sangat tertarik untuk mengambil tema penelitian dengan judul : “ Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membantu Tugas Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gianyar Provinsi Bali ”. Penelitian ini mempunyai tujuan untuk mengetahui peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu tugas Pendaftaran Tanah dan untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu tugas pendaftaran tanah.

Metode yang dipakai dalam penelitian ini adalah metode deskriptif, dengan menggunakan teknik purposive sampling atau sampel bertujuan. Jenis data dan teknik pengumpulan data dilakukan melalui kuesioner, wawancara dan dokumentasi. Data primer diambil dari PPAT yang berada atau mempunyai Kantor di empat Kecamatan yaitu : Kecamatan Gianyar, Sukawati, Blahbatuh dan Ubud. Data sekunder diambil dari Kantor Pertanahan dan Kantor Statistik. Data yang diperoleh kemudian dianalisis secara deskriptif yaitu untuk mengukur dan menggambarkan secara cermat peranan PPAT dalam membantu tugas pendaftaran tanah serta pemecahan masalah yang dihadapi pada wilayah penelitian

Hasil penelitian ini menunjukkan Peranan PPAT mempunyai peranan sangat penting, disamping membuat Akta sebagai bukti daripada perbuatan hukum Hak atas tanah PPAT juga sangat berperan dalam tertibnya administrasi pertanahan yaitu dengan mencocokkan setipikat asli dengan data yang ada di Kantor Pertanahan sebelum membuat akta dan mendaftarkan akta yang dibuat untuk kelanjutan proses pendaftaran tanahnya. Disamping itu juga PPAT berperan dalam hal penerimaan pemasukan negara dari sektor pajak dengan memeriksa sudah dibayarnya atau belum mengenai Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan (BPHTB) dan Pajak penghasilan (PPH). Mengenai kendala-kendala yang paling sering dihadapi PPAT yaitu tentang kelengkapan berkas.

## DAFTAR ISI

	Halaman
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PERSETUJUAN.....	ii
HALAMAN PENGESAHAN .....	iii
HALAMAN MOTTO .....	iv
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	v
KATA PENGANTAR.....	vi
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	ix
DAFTAR LAMPIRAN.....	x
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Perumusan Masalah.....	6
C. Pembatasan Masalah .....	6
D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian.....	6
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	8
A. Tinjauan Pustaka .....	8
B. Kerangka Pemikiran .....	11
C. Anggapan Dasar .....	14

BAB III METODE PENELITIAN .....	16
A. Lokasi Penelitian .....	16
B. Populasi dan Sampel Penelitian.....	16
1. Populasi Penelitian.....	16
2. Sampel Penelitian.....	17
C. Jenis data dan Teknik Pengumpulan Data .....	18
1. Jenis Data.....	18
2. Teknik Pengumpulan Data .....	19
D. Teknik Analisis Data.....	19
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN.....	21
A. Keadaan Fisik Wilayah.....	21
1. Letak dan Luas Wilayah.....	21
2. Penggunaan Tanah.....	23
3. Notaris/PPAT .....	24
BAB V PENYAJIAN DATA DAN ANALISIS .....	26
A. Penyajian Data .....	26
1. Peranan PPAT Dalam Membantu Tugas Pendaftaran Tanah.....	26
2. Kendala-kendala yang dihadapi PPAT dalam Membantu Tugas Pendaftaran Tanah.....	30
3. Tata Cara dan Prosedur Pembuatan Akta .....	31

B. Analisis.....	44
1. Peranan PPAT dalam Membantu Tugas Pendaftaran Tanah.....	44
2. Kendala-kendala yang dihadapi PPAT dalam Membantu Tugas Pendaftaran Tanah .....	46
3. Tata Cara dan Prosedur Pembuatan Akta.....	48
4. Data dari Kantor Pertanahan .....	50
5. Jawaban Responden Mengenai Pelaksanaan Tugas.....	51
BAB VI PENUTUP.....	54
A. Kesimpulan.....	54
B. Saran.....	55

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

# B A B I

## PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang

Peranan tanah bagi pemenuhan berbagai keperluan dalam kehidupan yang selalu berkembang akan semakin meningkat, baik sebagai tempat bermukim maupun untuk kegiatan usaha. Keadaan tersebut akan meningkat pula terhadap kebutuhan akan dukungan berupa jaminan kepastian hukum di bidang pertanahan.

Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria dalam pasal 19 ayat 1 memerintahkan diselenggarakannya Pendaftaran Tanah dalam rangka menjamin kepastian hukum yang dimaksud. Instansi yang ditunjuk untuk memberikan kegiatan pelayanan pendaftaran tanah tersebut adalah Badan Pertanahan Nasional yang pada dasarnya mempunyai tugas pokok sebagai Instansi pelayanan di bidang pertanahan, baik kepada masyarakat maupun pelayanan antar lembaga. Sedangkan pelaksana pendaftaran tanah di daerah adalah Kepala Kantor Pertanahan atau pejabat lain.

Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas pendaftaran tanah dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dan Pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan tertentu. (pasal 6 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997). Yang dimaksud kegiatan-kegiatan tertentu adalah misalnya pembuatan akta PPAT atau PPAT Sementara, pembuatan risalah

lelang, ajudikasi dalam pendaftaran tanah sistematis oleh panitia ajudikasi dan lain sebagainya.

Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh PPAT karena syarat dari pendaftaran peralihan hak dan pembebanan harus dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh PPAT. Jadi dalam hal ini PPAT merupakan mitra kerja Kepala Kantor Pertanahan dalam melaksanakan tugas dibidang pendaftaran tanah yaitu dalam kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah yang meliputi pemindahan hak, pemecahan hak dan pembagian hak bersama.

Penyelenggaraan Pendaftaran Tanah sebagaimana diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 peran Pejabat Pembuat Akta Tanah sangat strategis dan merupakan sumber utama dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah.

Semua data pendaftaran tanah yang tercatat pada Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status yang sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik mengenai bidang tanah tersebut maupun mengenai hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu atau data yuridisnya. Khususnya dalam hal pencatatan perubahan data yuridis peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) sangatlah penting.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 yang dimaksud dengan Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya disebut PPAT adalah Pejabat Umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai

Rumah Susun. Adapun akta-akta yang kewenangan pembuatannya khusus ditugaskan kepada Pejabat pembuat akta tanah (PPAT), yaitu :

1. Akta Jual Beli;
2. Akta Tukar Menukar;
3. Akta Hibah;
4. Akta Pemasukan Dalam Perusahaan;
5. Akta Pembagian Hak Bersama ;
6. Akta Pemberian Hak Guna Bangunan atas tanah Hak Milik;
7. Akta Pemberian Hak Pakai atas Hak Milik dan
8. Akta Pemberian Hak Tanggungan

Selain itu Pejabat Pembuat Akta Tanah juga berwenang membuat Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan.

Sebagaimana telah dikemukakan bahwa kegiatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) adalah dalam rangka pemeliharaan data pendaftaran tanah, yaitu bilamana terjadi perubahan pada data yuridis karena perbuatan pemindahan hak tertentu atau pembebanan hak dengan hak lain.

Menurut Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 serta Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan PPAT, juga dalam Undang-Undang Hak Tanggungan diatur secara rinci apa yang harus dilakukan oleh PPAT sebelum, pada waktu dan sesudah selesai membuat akta



yang menjadi tugasnya. Semuanya itu dalam rangka usaha untuk sejauh mungkin bisa diperoleh dan disajikan data yang dapat dipercaya kebenarannya.

Ditegaskan dalam Penjelasan Pasal 39 Peraturan Pemerintah 24 Tahun 1997, diwujudkan tugas dan tanggung jawab PPAT sebagai pelaksana pendaftaran tanah yaitu :

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 perbuatan hukum yang bersangkutan, dengan antara lain mencocokkan data yang terdapat dalam sertipikat dengan daftar-daftar yang ada di Kantor Pertanahan. (Boedi Harsono, 2000:574-575)

Kekurangan dan kesalahan atau kekeliruan dalam tatacara pembuatan akta dan pengisiannya dapat mengakibatkan kesalahan pada sertipikat yang disebabkan oleh akta tersebut. Kesalahan sertipikat yang disebabkan oleh akta tersebut merupakan tanggung jawab Kepala Kantor Pertanahan. Tanggung jawab tersebut merupakan tanggung jawab perdata terhadap pihak-pihak yang dirugikan, bahkan ada kemungkinan juga dihadapi tuntutan pidana, bilamana kesalahan yang dilakukan mengandung unsur pidana.

Pelaksanaan tugas yang dilakukan PPAT selama ini dalam prakteknya masih banyak ditemukan kendala-kendala seperti : berkas tidak lengkap, kesulitan menghadirkan para pihak, pemohon tidak tahu prosedur, Sehingga dapat menghambat proses pembuatan akta tersebut. Dalam pelaksanaan tugas pendaftaran tanah, khususnya pemeliharaan data pendaftaran tanah peranan PPAT

dengan membuat akta sebagai bukti dari perbuatan hukum terhadap hak atas tanah. Setelah membuat akta selanjutnya PPAT berkewajiban menyampaikan akta tanah yang dibuatnya beserta dokumen-dokumen yang bersangkutan kepada Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftarannya. Dalam prakteknya tidak selalu berkas yang bersangkutan sampai kepada Kantor Pertanahan.

Kabupaten Gianyar merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Bali yang mempunyai luas Wilayah 36.800 hektar yang terdiri dari 7 Kecamatan, 63 Desa dan 6 kelurahan. Merupakan daerah yang mempunyai tingkat peralihan hak cukup tinggi yang disebabkan oleh pesatnya perkembangan pariwisata. Sehubungan dengan pengalihan hak atas tanah tersebut yang didalam permohonan pendafaran tanahnya banyak melibatkan peranan PPAT. Sehingga dalam hal ini peranan PPAT sangat diperlukan, khususnya dalam hal pembuatan akta sebagai bukti dari perbuatan hukum pengalihan hak atas tanah tersebut dan sebagai dasar dari pada permohonan pendaftaran tanah.

Atas dasar pertimbangan-pertimbangan seperti tersebut diatas, penulis tertarik untuk mengadakan penelitian dengan judul : "Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Membantu Tugas Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gianyar Provinsi Bali".

## **B. Perumusan Masalah**

Bertolak dari latar belakang di atas, dengan memperhatikan begitu pentingnya peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam membantu tugas pendaftaran tanah maka penyusun merumuskan masalah sebagai berikut :

1. Apakah peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat membantu tugas pendaftaran tanah ?
2. Kendala-kendala apa yang dihadapi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu tugas pendaftaran tanah ?

## **C. Pembatasan Masalah**

Mengingat keterbatasan pengetahuan dan kemampuan yang ada pada penyusun serta memungkinkan penyusun mengadakan penelitian secara lebih mendalam, intensif dan terarah guna pencapaian hasil yang maksimal, maka dilakukan pembatasan masalah. Dalam penelitian ini yang diteliti adalah PPAT yang sekaligus menjabat sebagai Notaris. Yang meliputi pembuatan akta Hibah, Jual beli dan Hak Tanggungan. Sedangkan Tugas Pendaftaran Tanah yang dimaksudkan disini adalah kegiatan Pendaftaran Tanah selama 3 (tiga) tahun terakhir yaitu dari tahun 1999 sampai dengan tahun 2001.

## **D. Tujuan dan Kegunaan Penelitian**

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam

- b. Untuk mengetahui kendala-kendala yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu tugas pendaftaran tanah.

## 2. Kegunaan Penelitian

- a. Memberi gambaran tentang peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu tugas pendaftaran tanah.
- b. Sebagai masukan tentang informasi peranan Pejabat Pembuat Akta tanah (PPAT) dalam membantu tugas pendaftaran tanah dan nantinya diharapkan dapat bermanfaat bagi instansi maupun para pihak yang berkaitan dengan kegiatan pendaftaran tanah.

## **BAB VI**

### **KESIMPULAN DAN SARAN**

#### **1. KESIMPULAN**

Berdasarkan penyajian data hasil penelitian dan analisis yang telah dilakukan dalam pembahasan maka dari penelitian ini dapat disimpulkan sebagai berikut :

- a. Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam membantu tugas pendaftaran tanah mempunyai peranan yaitu melaksanakan sebagian daripada tugas pendaftaran tanah yakni dalam hal pemeliharaan data pendaftaran tanah khususnya dengan membuat akta sebagai bukti telah dilaksanakannya perbuatan hukum mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Satuan Rumah Susun. PPAT juga sangat berperan terhadap tertibnya administrasi Pertanahan dengan mencocokkan data yang ada dalam sertifikat dengan daftar-daftar yang ada pada Kantor Pertanahan, sebelum melakukan pembuatan akta dan setelah akta dibuat PPAT berkewajiban untuk mendaftarkannya untuk kelangsungan proses pendaftaran tanahnya.

Disamping itu PPAT juga mempunyai peranan terhadap penerimaan negara dari sektor pajak dengan memeriksa apakah telah dibayarnya atau belum Pajak Penghasilan (PPH) dan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan (BPHTB).

- b. Dari hasil penelitian didapat Kendala-kendala yang sering dihadapi Notaris/PPAT yaitu : Berkas tidak lengkap yang sering menjadi hambatan dalam proses pembuatan akta.

## 2. SARAN

- a. Mengingat Tugas dan fungsi PPAT mempunyai peranan dalam membantu tugas pendaftaran tanah maka, perlu ditingkatkan pembinaan dan pengawasan mengenai pelaksanaan tugas PPAT agar dapat berjalan dengan baik.
- b. Perlu ditingkatkan atau diadakan penyuluhan dari Kantor Pertanahan atau yang berwenang kepada masyarakat mengenai sistem pelayanan dibidang pertanahan dan peraturan perundang-undangan mengenai Pertanahan.

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (1996), Pedoman Penulisan Skripsi, Yogyakarta : Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional
- Anonim Undang-undang Nomor 5 tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (UUPA).
- Anonim Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah
- Anonim Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Anonim Peraturan Menteri Negara Agraria / Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun Tentang Pendaftaran Tanah
- Anonim Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah.
- Arikunto, Suharsini, (1998) Prosedur penelitian Suatu Pendekatan Praktek, Rineka Cipta, Jakarta.
- Boedi Harsono, (1997), Hukum Agraria Indonesia Sejarah Pembentukan Undang-undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya, Djambatan, Jakarta.
- Boedi Harsono, (2000), Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-peraturan Hukum Tanah, Djambatan, Jakarta.
- Parlindungan, (1999), Pendaftaran Tanah di Indonesia, (Berdasarkan P.P. 24 Tahun 1997) Dilengkapi dengan Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah (P.P. 37 Tahun 1998) CV Mandar Maju, Bandung.