

**PRODUK AKTA PPAT CAMAT  
DI KOTA PALEMBANG PROVINSI SUMATERA SELATAN**

*SKRIPSI*

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



**OLEH :**

**HERWINSYAH**  
**NIM. 9871374**

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

## INTISARI

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya dikenal dengan nama singkatan PPAT yang dimaksudkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sesuai dengan Pasal 38 ayat 2 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional. Dengan adanya keharusan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah hanya oleh dan dihadapan PPAT, maka ini menunjukkan bahwa betapa pentingnya peranan Pejabat tersebut dalam menunjang tugas pendaftaran tanah. Tujuan penelitian : Untuk mengetahui jumlah akta yang dibuat oleh PPAT Camat di Kota Palembang dalam kurun waktu tahun 1997 – 2001.

Metode yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode deskriptif. Populasi dalam penelitian ini adalah semua produk akta yang dibuat oleh PPAT Camat di Kota Palembang sebanyak 3 jenis akta, Disamping itu sebagai pembanding digunakan juga produk akta yang dibuat oleh PPAT Notaris di Kota Palembang sebanyak 4 jenis akta.

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini adalah : 1) data primer, 2) Data sekunder dengan menggunakan teknik pengumpulan data berupa interview (wawancara), dan studi kepustakaan. Untuk menganalisa data digunakan teknik analisa deskriptif. Menggunakan tabulasi yaitu dengan mencatat produk akta yang dibuat oleh PPAT Camat dan PPAT Notaris.

Berdasarkan hasil penelitian dapat disimpulkan bahwa jumlah akta yang dibuat oleh PPAT Camat sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2001 berjumlah 1.400 buah atau 4,86% dari keseluruhan akta yang dibuat oleh PPAT Camat dan PPAT Notaris. Dengan akta PPAT Camat tersebut akan dijadikan dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran peralihan haknya. Jumlah akta yang dibuat oleh PPAT Camat relatif sedikit dibandingkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT Notaris yaitu sebanyak 28.496 buah atau 95,14%. Hal ini disebabkan karena banyaknya masyarakat mengurus peralihan hak atas tanahnya ke PPAT Notaris dan juga ada perbedaan profesionalitas di bidang tugas masing-masing, dimana tugas PPAT Camat hanya karena jabatannya, khususnya di bidang keagrariaan.

Adapun saran yang dapat diberikan sebagai berikut :

1. Mengingat peralihan hak atas tanah terus meningkat dan dalam rangka pelaksanaan tugas PPAT, maka perlu kiranya diikuti dengan peningkatan pembinaan, pengarahannya dan pengawasan secara sungguh-sungguh, berencana dan berkesinambungan baik yang timbul dari motivasi PPAT itu sendiri maupun dari pihak pemerintah.
2. Perlu ditingkatkan penyuluhan kepada masyarakat agar mendaftarkan akta yang telah dibuat oleh PPAT ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertifikatnya sebagai bukti kepemilikan atas bidang tanahnya.

## DAFTAR ISI

	<b>Halaman</b>
HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN PENGESAHAN .....	ii
HALAMAN MOTTO .....	iii
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	iv
KATA PENGANTAR .....	v
INTISARI .....	vii
DAFTAR ISI .....	viii
DAFTAR TABEL .....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xi
DAFTAR LAMPIRAN .....	xii
BAB I PENDAHULUAN .....	1
A. Latar Belakang .....	1
B. Permasalahan .....	5
C. Tujuan dan Kegunaan Penelitian .....	7
1. Tujuan Penelitian .....	7
2. Kegunaan Penelitian .....	7
BAB II TINJAUAN PUSTAKA DAN KERANGKA PEMIKIRAN .....	8
A. Tinjauan Pustaka .....	8
B. Kerangka Pemikiran .....	13
C. Batasan Operasional .....	16
BAB III TATALAKSANA PENELITIAN.....	17
A. Metode Penelitian .....	17
B. Lokasi Penelitian .....	17
C. Populasi .....	17



	<b>Halaman</b>
E. Teknik Pengumpulan Data .....	18
F. Teknik Analisis Data.....	19
BAB IV GAMBARAN UMUM DAERAH PENELITIAN .....	20
A. Letak Geografis dan Administrasi Wilayah .....	20
B. Kondisi Fisik Wilayah .....	21
C. Penggunaan Tanah .....	23
E. Status Tanah .....	26
F. Pertumbuhan Ekonomi .....	27
BAB V HASIL DAN PEMBAHASAN .....	28
A. Pelaksanaan Tugas PPAT Camat di Kota Palembang .....	28
B. Jumlah Akta yang Dibuat Oleh PPAT Camat .....	30
BAB VI PENUTUP.....	40
A. Kesimpulan .....	41
B. Saran .....	41

DAFTAR PUSTAKA

LAMPIRAN

DAFTAR RIWAYAT HIDUP

# **BAB I**

## **PENDAHULUAN**

### **A. Latar Belakang**

Kebutuhan tanah bagi manusia semula dapat dengan mudah dipenuhi, akan tetapi dengan semakin meningkatnya jumlah penduduk disertai meningkatnya kualitas kebutuhan hidup serta makin meningkatnya kegiatan pembangunan yang memerlukan tanah, maka untuk memenuhi kebutuhan tanah manusia sering melakukan berbagai upaya antara lain dengan mengadakan jual-beli tanah, hibah, tukar menukar serta pembagian hak bersama dan pemisahan. Upaya atau cara-cara demikian dikategorikan sebagai bentuk perbuatan hukum yang bertujuan mengalihkan atau memindahkan sesuatu hak atas tanah kepada orang lain.

Seiring dengan pertumbuhan jumlah penduduk dan meningkatnya kebutuhan akan tanah, maka meningkat pula peralihan hak atas tanah, sementara ketersediaan tanah relatif tidak bertambah sehingga tidak jarang pula menimbulkan masalah di bidang pertanahan, khususnya yang menyangkut peralihan hak atas tanah. Sampai saat ini masih saja terdapat perbuatan hukum mengenai tanah yang tidak dilakukan sesuai dengan prosedur yang telah ditentukan. Hal ini tidak hanya dapat menimbulkan ketidakpastian dalam pemilikan tanah, tetapi juga dapat menimbulkan keresahan dalam masyarakat serta menghambat pembangunan. Karena itu perlu ditangani secara efektif oleh semua pihak yang terkait, termasuk Pejabat

Pembuat Akta Tanah yang diberi tugas dalam menangani pembuatan akta peralihan hak atas tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 37 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997.

Dengan berlakunya UUPA beserta peraturan-peraturan pelaksanaannya, peralihan hak atas tanah itu dipandang perlu ditingkatkan mengenai kepastian hukum bagi pemegang hak atas tanah dan diatur secara tersendiri.

Sejalan dengan hal tersebut diatas, Pasal 19 UUPA mengamanatkan bahwa untuk menjamin kepastian hukum, pemerintah mengadakan pendaftaran tanah yang meliputi kegiatan :

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

Sebagai tindak lanjut dari Pasal 19 UUPA tersebut telah dikeluarkan Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 yang telah disempurnakan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah. Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah tersebut maka pelaksanaan pendaftaran tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia telah mempunyai kekuatan hukum yang kuat dan jelas.

Berkaitan dengan pelaksanaan kegiatan pendaftaran tanah sebagaimana yang tercantum dalam Pasal 19 UUPA, khususnya mengenai pendaftaran hak atas tanah dan peralihan hak tersebut serta pemberian surat tanda bukti hak,

maka dalam Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 37 ayat 1 diatur :

**Peralihan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun melalui jual-beli, tukar menukar, hibah pemasukan dalam perusahaan dan perbuatan hukum pemindahan hak lainnya, kecuali pemindahan hak melalui lelang hanya dapat didaftarkan jika dibuktikan dengan akta yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berwenang menurut ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.**

Pejabat Pembuat Akta Tanah, selanjutnya dikenal dengan nama singkatan PPAT yang dimaksudkan dalam Pasal 37 Peraturan Pemerintah tersebut adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, Pasal 38 ayat 2, bahwa bentuk, isi, dan cara pembuatan akta-akta PPAT diatur oleh Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional.

Dengan adanya keharusan dalam pembuatan akta peralihan hak atas tanah hanya oleh dan di hadapan PPAT, maka ini menunjukkan bahwa betapa pentingnya peranan Pejabat tersebut dalam menunjang tugas pendaftaran tanah.

Dalam masalah pertanahan yang sangat kompleks tidak hanya merupakan tugas Badan Pertanahan Nasional sendiri, tetapi memiliki keterkaitan dengan pelaksanaan tugas-tugas instansi lainnya salah satunya Camat sebagai Kepala Kecamatan. Keterkaitan camat dalam pelaksanaan tugas pertanahan adalah dalam kedudukannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.



Suatu daerah kecamatan yang belum diangkat seorang PPAT berdasarkan Pasal 7 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 menyatakan bahwa untuk desa-desa dalam wilayah yang terpencil Menteri dapat menunjuk PPAT Sementara, maka berdasarkan Pasal 7 PMNA/KBPN nomor 4 Tahun 1999 bahwa camat yang wilayah kerjanya berada di dalam daerah kabupaten/kota yang formasi PPAT-nya belum terpenuhi dapat ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Kota Palembang seperti halnya kota besarnya lainnya mengalami perkembangan yang cukup pesat, yang tentu saja peralihan hak atas tanah terus meningkat sejalan dengan penambahan penduduk dan peningkatan pembangunan. Peranan Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah semakin penting dalam menunjang tugas pendaftaran tanah. Hal ini ditunjukkan dengan adanya keharusan untuk pembuatan akta oleh dan di hadapan Pejabat dalam hal adanya perjanjian yang dimaksud memindahkan hak atas tanah, karena dengan akta tersebut akan menjadi dasar bagi Kantor Pertanahan untuk melaksanakan pendaftaran peralihan haknya.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, Pasal 2 ayat 1, menyatakan :

**PPAT bertugas pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.**



Pejabat yang dimaksud dalam peraturan ini adalah PPAT Notaris, PPAT Khusus, dan PPAT Camat. Dengan demikian tugas ini juga berlaku untuk Camat yang karena jabatannya ditunjuk sebagai PPAT Sementara.

Atas dasar uraian di atas, maka Penulis tertarik mengadakan penelitian dengan judul **“Produk Akta PPAT Camat Di Kota Palembang Provinsi Sumatera Selatan”**.

## **B. Permasalahan**

Sebagaimana diketahui bahwa bertambahnya penduduk bukan hanya menimbulkan masalah pemilikan dan penguasaan tanah, tetapi menimbulkan kerawanan dalam hukum pertanahan misalnya adanya anggapan bahwa akta hak atas tanah sudah merupakan bukti kepemilikan yang sah dan kuat sehingga akta peralihan hak atas tanah tidak didaftarkan di kantor pertanahan.

Hal ini dimungkinkan kurangnya pengetahuan hukum dari sebagian masyarakat terutama hukum pertanahan. Juga belum meluasnya penyuluhan dan penerangan kepada masyarakat mengenai hukum pertanahan dan administrasi pertanahan masih kurang, atau jauh dari memadai dari segi pelayanan yang kurang memuaskan ini terutama dari prosedur pengurusan yang dirasa berbelit-belit, serta memakan waktu yang relatif lama. Oleh karena itu semestinya masyarakat menyadari, mengerti dan melaksanakan ketentuan hukum tentang kepemilikan tanah sehingga dengan demikian pemilikan tanah oleh masyarakat dapat dijamin kepastian hukumnya. Mengingat bahwa masalah pertanahan yang menyangkut hajat hidup orang

banyak perlu adanya perlindungan hukum dan kepastian hukum hak atas tanah oleh pemerintah.

Peralihan hak atas tanah seperti jual-beli merupakan perbuatan hukum beralihnya sesuatu hak atas tanah dari penjual kepada pembeli. Perbuatan hukum tersebut sesuai dengan ketentuan Pasal 37 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 harus dibuktikan dengan akta jual-beli yang dibuat oleh dan di hadapan PPAT. Kemudian untuk memperoleh kepastian hak atas tanahnya, perlu diikuti dengan pendaftaran peralihan haknya pada kantor pertanahan setempat. Ini berarti pendaftaran peralihan hak sangat penting dalam rangka menjamin kepastian hukum hak atas tanah.

Selain itu, banyak terjadi peralihan hak atas tanah atau peralihan hak secara terselubung, yang terjadi secara di bawah tangan tanpa ijin yang berwenang yang selalu merugikan pihak-pihak yang berpenghasilan rendah, yang terjadi di sekitar daerah perkotaan, baik tanah pemukiman maupun tanah pertanian. Berkaitan dengan hal tersebut di atas, maka Camat sebagai PPAT diharapkan ikut mengatasi, misalnya dalam hal memberikan pemahaman atau penyuluhan kepada masyarakat atau pihak-pihak yang diminta dibuatkan akta tanahnya mengenai manfaat pendaftaran tanah. Di samping itu diharapkan pula secara rutin memberikan informasi mengenai peralihan hak atas tanah dengan melalui laporan akta yang dibuat setiap bulan agar kantor pertanahan dapat memantau serta mencocokkan berkas-berkas yang sudah ada di kantor pertanahan.

Pendaftaran peralihan hak atas tanah merupakan suatu rangkaian kegiatan yang terpadu baik dari pemerintah (BPN), masyarakat maupun Camat yang karena jabatannya ditunjuk mengenai mutasi/peralihan hak atas tanah melalui pembuatan aktanya.

Dengan demikian berdasarkan uraian yang ada pada latar belakang, maka Penulis merumuskan masalah sebagai berikut : “Bagaimana jumlah akta yang dibuat oleh PPAT Camat di Kota Palembang dalam kurun waktu tahun 1997 - 2001 ? “

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

#### **1. Tujuan**

Penelitian ini bertujuan untuk mengetahui jumlah akta yang dibuat oleh PPAT Camat di Kota Palembang dalam kurun waktu tahun 1997 - 2001.

#### **2. Kegunaan**

- a. Sebagai bahan pertimbangan evaluasi kepada Pemerintah dalam menentukan kebijaksanaan di bidang pertanahan khususnya dalam hal tugas PPAT.
- b. Sebagai bahan untuk memperdalam, mengembangkan dan memperluas ilmu pengetahuan yang Penulis peroleh di bangku kuliah pada Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- c. Sebagai bahan masukan bagi peneliti lain yang mempunyai kajian serupa.



## **BAB VI**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian ini dapat diambil kesimpulan bahwa jumlah akta yang telah dibuat oleh PPAT Camat sejak tahun 1997 sampai dengan tahun 2001 berjumlah 1.400 buah atau 4,86% dari keseluruhan jumlah akta yang dibuat oleh PPAT Camat dan PPAT Notaris dengan perincian:

- a. Tahun 1997 berjumlah 224 buah atau 2,91% dari keseluruhan jumlah akta;
- b. Tahun 1998 berjumlah 236 buah atau 4,96% dari keseluruhan jumlah akta;
- c. Tahun 1999 berjumlah 237 buah atau 5,50% dari keseluruhan jumlah akta;
- d. Tahun 2000 berjumlah 367 buah atau 6,42% dari keseluruhan jumlah akta;
- e. Tahun 2001 berjumlah 336 buah atau 4,52% dari keseluruhan jumlah akta.

Data tersebut menunjukkan bahwa jumlah akta PPAT Camat yang dibuat tiap tahun cenderung meningkat meskipun pada tahun 2001 mengalami penurunan yang tidak terlalu banyak.

Dari jumlah akta yang dibuat oleh PPAT Camat selama kurun waktu 5 tahun yaitu dari tahun 1997 sampai dengan tahun 2001, maka Camat sebagai PPAT di Kota Palembang masih mempunyai peranan yang berarti dalam kaitannya dengan tugas pendaftaran tanah yaitu dengan pembuatan akta peralihan hak atas tanah yang merupakan syarat mutlak untuk bisa didaftarkan peralihan hak tersebut. Selain PPAT Camat di Kota Palembang

melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu

Jumlah akta yang dibuat oleh PPAT Camat sedikit dibandingkan dengan akta yang dibuat oleh PPAT Notaris. Hal ini disebabkan karena banyaknya masyarakat mengurus peralihan hak atas tanahnya ke PPAT Notaris dan juga ada perbedaan profesionalitas di bidang tugas masing-masing, dimana tugas PPAT Camat hanya karena jabatannya, khususnya di bidang keagrariaan.

## **B. Saran**

1. Mengingat peralihan hak atas tanah terus meningkat dan dalam rangka pelaksanaan tugas PPAT, maka perlu kiranya diikuti dengan peningkatan pembinaan, pengarahannya dan pengawasan secara sungguh-sungguh, berencana dan berkesinambungan baik yang timbul dari motivasi PPAT itu sendiri maupun dari pihak pemerintah.
2. Perlu ditingkatkan penyuluhan kepada masyarakat agar mendaftarkan akta yang telah dibuat oleh PPAT ke Kantor Pertanahan untuk diterbitkan sertifikatnya sebagai bukti kepemilikan atas bidang tanahnya

## DAFTAR PUSTAKA

- Anonim (1996), *Pedoman Penyusunan Skripsi*, Yogyakarta, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional.
- Boedi Harsono (2000), *Hukum Agraria Indonesia, Himpunan Peraturan-Peraturan Hukum Tanah*, Jakarta, Djambatan.
- , (1999), *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria Isi dan Pelaksanaannya*, Jakarta, Djambatan
- Herutomo Soemadi (2001), *Pedoman Praktis Penyusunan Usulan Penelitian dan Penulisan Skripsi*, Sekolah Tinggi Pertanahan Nasional, Yogyakarta
- Suharsimi Arikunto (1998), *Prosedur Penelitian Suatu Pendekatan Praktek*, Rineka Cipta, Jakarta.

## PERATURAN-PERATURAN

- Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960, tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria
- Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah
- Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998, tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 1997, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 24 Tahun 1997
- Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 4 Tahun 1999, tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 Tahun 1998