

**TINJAUAN YURIDIS PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (P.P.A.T.)  
DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH  
(STUDI DI KANTOR PPAT KABUPATEN GUNUNGGKIDUL)**



**SKRIPSI**

**DIAJUKAN KEPADA FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA YOGYAKARTA  
UNTUK MEMENUHI SEBAGIAN PERSYARATAN GUNA MEMPEROLEH  
GELAR SARJANA STRATA SATU DALAM ILMU HUKUM**

**OLEH:**

**PURNANDARI DAMAYANTI  
11340024**

**PEMBIMBING:**

- 1. UDIYO BASUKI, S.H., M.Hum.**
- 2. ISWANTORO, S.H., M.H.**

**ILMU HUKUM  
FAKULTAS SYARI'AH DAN HUKUM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI SUNAN KALIJAGA  
YOGYAKARTA  
2015**

## ABSTRAK

Dengan adanya peraturan-peraturan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah tentunya akan terjadi perubahan-perubahan mengenai tata cara pendaftaran tanah, tata cara peralihan hak atas tanah serta peran PPAT dalam masalah hukum yang timbul berkaitan dengan peralihan hak. Salah satu misal adalah kurangnya kesadaran dalam melakukan perbuatan hukum contohnya melakukan perjanjian jual beli tanah di depan PPAT namun tidak segera melakukan balik nama yang merupakan suatu kerawanan pada masa yang akan datang dengan menimbulkan sengketa. Sering dengan perkembangan jaman masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kabupaten Gunungkidul pada khususnya masih belum memahami benar tentang peralihan hak milik atas tanah. Hal tersebut terbukti masih banyak masalah hukum yang timbul yang berkaitan dengan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

Penelitian ini menggunakan pendekatan yuridis empiris, pendekatan yuridis digunakan untuk menganalisis berbagai peraturan berkaitan dengan PPAT yang salah satu nya berdasarkan pada Peraturan Pemerintah yang menerbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Dari hasil penelitian ini dapat disimpulkan bahwa Peran PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Gunungkidul berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peran tersebut berupa pelayanan terhadap masyarakat di dalam pembuatan akta tanah dan pendaftaran tanah melalui Notaris PPAT yang memberikan pelayanan reguler serta PPATS (Camat) yang memberikan pelayanan melalui PRONA (Program Nasional Agraria). Selaku Pejabat yang memiliki tugas pokok untuk memberikan pelayanan berupa pembuatan akta tanah dan pendaftaran tanah seperti diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor I/2006 PPAT dan PPATS juga memberikan kepastian hukum berupa jaminan atas bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu. Kepastian hukum tersebut berupa diterbitkannya akta peralihan hak milik atas tanah sampai diterbitkannya sertifikat tanah oleh Kantor Pertanahan.

Namun dalam pelaksanaan wewenang beserta menjalankan perannya sebagai pejabat yang bertugas pokok menjalankan sebagian tugas pendaftaran tanah dan pembuatan akta tanah, PPAT maupun PPATS Kabupaten Gunungkidul sering menemukan penghambat. Faktor-faktor Penghambat Yang Dihadapi Oleh PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah muncul disebabkan oleh para pihak, dari masyarakat pada umumnya, oleh PPAT dan PPATS ataupun dari pihak BPN.

## SURAT PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Purnandari Damayanti

Nim : 11340024

Program Studi : Ilmu Hukum

Fakultas : Syari'ah dan Hukum

Menyatakan bahwa skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Di Kantor PPAT Kabupaten Gunungkidul)”** adalah benar hasil karya atau laporan penelitian yang saya lakukan sendiri dan bukan plagiat dari hasil karya orang lain, kecuali yang secara tertulis diacu dalam penelitian ini dan disebutkan dalam acuan daftar pustaka.

Demikian surat pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya.

Yogyakarta, 4 Maret 2015

Yang menyatakan,



**Purnandari Damayanti**



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-03/RO

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR**

Hal : *Persetujuan Skripsi*

Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Purnandari Damayanti

NIM : 11340024

Judul : **“Tinjauan Yuridis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Di Kantor PPAT Kabupaten Gunungkidul)”**

Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudari tersebut di atas dapat segera di munaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 4 Maret 2015

**Pembimbing I**

**Udjwo Basuki, S.H., M.Hum.**  
**NIP. 19730825 199903 1 004**



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-03/RO

**SURAT PERSETUJUAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR**

Hal : Persetujuan Skripsi

Lamp : -

Kepada Yth. Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum

Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Di Yogyakarta

*Assalamu'alaikum Wr. Wb*

Setelah membaca, meneliti, memberikan petunjuk dan mengoreksi serta mengadakan perbaikan seperlunya, maka kami selaku pembimbing berpendapat bahwa skripsi Saudari:

Nama : Purnandari Damayanti

NIM : 11340024

Judul : **“Tinjauan Yuridis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi Di Kantor PPAT Kabupaten Gunungkidul)”**

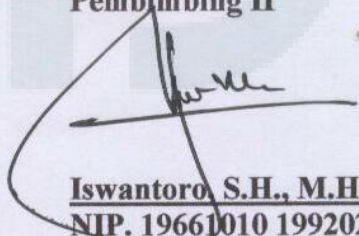
Sudah dapat diajukan kembali kepada Fakultas Syari'ah dan Hukum, Jurusan Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Sarjana Strata Satu dalam Ilmu Hukum.

Dengan ini kami mengharap agar skripsi/tugas akhir Saudari tersebut di atas dapat segera di munaqasyahkan. Atas perhatiannya kami ucapkan terima kasih.

*Wassalamu'alaikum Wr. Wb*

Yogyakarta, 4 Maret 2015

**Pembimbing II**

  
**Iswantoro, S.H., M.H.**

**NIP. 19661010 199202 1 001**



Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga FM-UINSK-BM-05-07/RO

**PENGESAHAN SKRIPSI/TUGAS AKHIR**

Nomor: UIN.02/K.IH-SKR/PP.00.9/223/2015

Pengesahan Skripsi/Tugas Akhir dengan judul:

**“Tinjauan Yuridis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pendaftaran  
Peralihan Hak Milik Hak Atas Tanah  
(Studi Di Kantor PPAT Kabupaten Gunungkidul)”**

Yang dipersiapkan dan disusun oleh:

Nama : Purnandari Damayanti

NIM : 11340024

Telah dimunaqasyahkan pada: Kamis, 19 Maret 2015

Nilai Munaqasyah : 90/A-

Dan dinyatakan telah diterima oleh Fakultas Syari'ah dan Hukum Program Studi Ilmu Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga:

**TIM MUNAQASYAH**

**Ketua**

**Udiyo Basuki, S.H., M.Hum**  
NIP. 19730825 199903 1 004

**Penguji I**

**Dr. Sri Wahyuni, S.Ag., M.Ag., M.Hum**  
NIP. 19770107 200604 2 002

**Penguji II**

**Faisal Luqman Hakim, S.H., M.Hum**  
NIP. 19790719 200801 1 012

Yogyakarta,

UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta

Fakultas Syari'ah dan Hukum

Dekan,



**Dr. H. Syaifi Mahmadah Hanafi, M.Ag.**  
NIP. 19670518 199703 1 003

## HALAMAN PERSEMBAHAN

Skripsi ini saya persembahkan kepada:

1. Teruntuk Dady (Al Busra) dan Mama (Siti Budi Asih) yang telah berjuang untuk menghidupiku hingga mampu mengantarkanku di bangku kuliah serta Alm.Andri Guna Atmodjo, Nenekku Almh. Marsiyah dan ketiga adikku lainnya Ook, Aldi, Dila yang juga ikut berjuang;
2. Teman seperjuangan Norman Wicaksono yang dengan sabarnya selalu membantu saya dalam kesulitan menyusun karya ini, Sahabat-sahabat terbaik dan terkasihku selama menjalani masa kuliah Nur Huda Oktaditama, Hani Lisdiyani, Hary Budianto, Ayu Kesuma Ningrum, Fajar Muhammad Nasih, Mugi Hartana, Sri Puji Lestari, Arina Nuraafi, Nidda Izzah Zulfiana, Yovita Eka, Muhammad Sahlan, Zindi Setia yang selalu memberi keceriaan di kampus;
3. Orang terkasih Leksi Kurnia yang telah menemani, menjaga, memberi motivasi dan semangat kepadaku dalam penyusunan karya ini. Teman terdekatku Karlina Ni Indaka, Arinda Risdiana, Pambudi Pratopo, Munandar Raharjo, Sinto Rahmad, Mutiara Sani, Deta Rosita, Zahria Azalia dan Yuli Rahmawati yang selalu memberi keceriaan di luar kampus;
4. Teman sekaligus orang terdekatku Siti Fatimah, Mufti Sari Rohmah, Safitri Wulandari, Dimas Anggriawan dan Fajar Muharom yang selalu menolongku dalam setiap kesulitanku di awal memasuki bangku kuliah;
5. Bapak Udiyo Basuki S.H., M.Hum. selaku Pembimbing I, yang selalu memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini;
6. Bapak Iswantoro, S.H., M.H. selaku Pembimbing II, yang selalu memberi arahan dalam penyusunan Skripsi ini;
7. Teman-teman Ilmu Hukum angkatan 2011.

## MOTTO

**“Hidup itu haruslah romantis seperti hujan, walau tahu rasanya jatuh tapi tetap datang berkali-kali”**

**“Jangan kau buat hujan di mata Ibu walaupun diri kita selalu dibuat mendung oleh ucapan Ibu”**

*-Damayanti-*





## KATA PENGANTAR

*Assalamu'alaikum Wr. Wb.*

Alhamdulillah penulis panjatkan kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan berkah, rahmat, dan hidayah dan inayahNya, sehingga penulis dapat menyelesaikan penyusunan skripsi ini. Salawat dan salam semoga senantiasa terlimpahkan kepada baginda Muhammad SAW, yang selalu penyusun harapkan syafaatnya yang karenanya penulis mampu menyelesaikan tugas skripsi ini. Untuk keluarga, para sahabat, dan semua yang mengenal penulis, terimakasih. Penulis merasa bahwa skripsi dengan judul **“Tinjauan Yuridis Tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi di Kantor PPAT Kabupaten Gunungkidul)”** ini bukan merupakan hasil karya penulis seorang, akan tetapi juga merupakan hasil dari bimbingan dan dukungan dari beberapa pihak.

Penulis merasa bahwa dalam skripsi ini terdapat banyak kekurangan, oleh karenanya saran dan kritik yang membangun sangat penulis harapkan. Selanjutnya penulis haturkan banyak terimakasih kepada semua pihak atas segala bantuan dan bimbingannya, sehingga tugas skripsi penulis dapat terselesaikan. Sebagai rasa syukur, penulis mengucapkan terimakasih kepada:

1. Bapak Prof. Drs. Akh. Minhaji, M.A., Ph.D, selaku Rektor Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
2. Bapak Dr. Syafiq M. Hanafi, M.Ag. selaku Dekan Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;

3. Bapak Udiyo Basuki, S.H., M.Hum., selaku Ketua Jurusan Program Studi Ilmu Hukum, sebagai Dosen Pembimbing Akademik dan juga sebagai pembimbing skripsi yang telah membantu banyak dalam proses penyusunan skripsi;
4. Bapak Iswantoro, S.H.,M.H. selaku pembimbing II Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta;
5. Bapak/Ibu Dosen Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang sudah menularkan ilmunya kepada penulis dan teman-teman lainnya;
6. Bapak/Ibu Tata Usaha Ilmu Hukum Fakultas Syariah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta yang sudah membantu penulis dan teman-teman lainnya dalam penyelesaian administrasi bidang kemahasiswaan;
7. Ayah Ibu yang mana penyusun memanggilnya Mama dan Dady, yang sudah ikut berjuang sekuat tenaga dalam perolehan gelar sarjana hukum ini;
8. Sahabat-sahabat saya yang tidak bisa saya sebutkan satu persatu sudah memberikan kesenangan, mengajarkan kebersamaan, dan memberikan kenyamanan dalam hal kebaikan dan keakraban.

Mudah mudahan semua yang saya sebutkan di atas dapat memperoleh kebaikan-kebaikan yang lain dan dapat memperoleh perlindungan dari Allah SWT dalam setiap langkah yang mereka inginkan. Tak ada sedikitpun hal yang dapat penulis hadiahkan kepada mereka, kecuali rasa terimakasih yang sedalam-dalamnya dan rasa syukur yang tak terhingga dapat mengenal dan memiliki semua

yang tidak dapat saya sebutkan satu persatu. Akhir kata penulis hanya dapat memberikan ucapan terimakasih.

*Wassalamu'alaikum Wr.Wb.*

Yogyakarta, 4 Maret 2015

Penulis,

Purnandari Damayanti



## DAFTAR ISI

HALAMAN JUDUL .....	i
HALAMAN ABSTRAKSI.....	ii
HALAMAN PERNYATAAN KEASLIAN SKRIPSI.....	iii
HALAMAN PERSETUJUAN .....	iv
HALAMAN PENGESAHAN.....	vi
HALAMAN PERSEMBAHAN .....	vii
HALAMAN MOTTO .....	viii
HALAMAN KATA PENGANTAR.....	ix
HALAMAN DAFTAR ISI.....	xii

### BAB I PENDAHULUAN

A. Latar Belakang .....	1
B. Rumusan Masalah .....	13
C. Tujuan Penelitian dan Kegunaan.....	13
D. Telaah Pustaka.....	14
E. Kerangka Teoretik.....	18
F. Metode Penelitian.....	23
G. Sistematika Pembahasan .....	30

### BAB II TINJAUAN UMUM TENTANG PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH SEMENTARA

#### A. Tinjauan Umum Tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah

1. Sejarah PPAT .....	32
2. Pengertian dan Dasar Hukum PPAT.....	34
3. Macam PPAT .....	37
4. Pengangkatan PPAT .....	38
5. Tugas Pokok, Kewenangan, dan Kewajiban PPAT .....	39

6. Honorarium PPAT .....	41
7. Wilayah Kerja dan Formasi PPAT.....	42
8. Pengangkatan dan Sumpah PPAT.....	45
9. Pelaksanaan PPAT .....	49
10. Bentuk Akta dan Jumlah Akta .....	51
11. Pemberhentian PPAT.....	51
<b>B. Tinjauan Umum Pejabat Pembuat Akta Tanah Sementara.....</b>	<b>53</b>

### **BAB III PERAN PPAT DALAM PELAYANAN PADA MASYARAKAT DI KABUPATEN GUNUNGKIDUL**

<b>A. Profil Kabupaten Gunungkidul.....</b>	<b>56</b>
1. Keadaan Wilayah .....	56
2. Kondisi Sosial Masyarakat.....	57
<b>B. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul .....</b>	<b>59</b>
1. Profil.....	59
2. Tugas pokok dan Fungsi .....	60
3. Susunan Organisasi .....	61
4. Struktur Organisasi.....	75
5. Tata Kerja.....	75
<b>C. Jenis, Persyaratan dan Waktu Pelayanan Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul.....</b>	<b>76</b>
<b>D. Peran PPAT dalam Pelayanan Pada Masyarakat di Kabupaten Gunungkidul.....</b>	<b>91</b>

### **BAB IV ANALISIS**

A. Peran PPAT Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah ....	95
B. Faktor-Faktor Penghambat Yang Di Hadapi Oleh PPAT Dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah.....	104

## **BAB V PENUTUP**

A. Kesimpulan.....	112
B. Saran.....	114



## **BAB I**

### **PENDAHULUAN**

#### **A. Latar Belakang**

Kabupaten Gunungkidul merupakan salah satu kabupaten di Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta, dengan Ibu Kota Wonosari yang terletak 39 km sebelah Tenggara Kota Yogyakarta. Secara yuridis, status Kabupaten Gunungkidul sebagai salah satu daerah kabupaten yang berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri dalam lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta ditetapkan pada tanggal 15 Agustus 1950 dengan UU No. 15 Tahun 1950 jo Peraturan Pemerintah No. 32 Tahun 1950 pada saat Gunungkidul dipimpin oleh KRT Labaningrat.

Sesuai namanya, Kabupaten Gunungkidul didominasi oleh pegunungan yang merupakan bagian barat dari Pegunungan Sewu atau Pegunungan Kapur Selatan (dari nama alias inilah "Gunungkidul" diturunkan), yang membentang di selatan Pulau Jawa mulai dari kawasan tersebut ke arah timur hingga Kabupaten Tulungagung. Karena wilayah tersebut banyak obyek wisata yang dibuka untuk umum dan lahan luas yang sebagian besar digunakan untuk pertanian.

Banyaknya lahan luas dan hanya dimanfaatkan sebagai pertanian, orang-orang yang mempunyai lahan/hak milik atas tanah yang tidak memanfaatkan lahan tersebut dikarenakan pergi ke perantauan atau dikarenakan kebutuhan yang mendesak maka mereka memilih menjual

tanah tersebut yang melibatkan Camat yang merupakan Pejabat Pembuat Akta Tanah atau Notaris PPAT.

Dengan berlandaskan Undang-Undang Pokok Agraria, khususnya Pasal 5, maka Hukum Agraria yang berlaku adalah Hukum Adat. Ini berarti bahwa Hukum Agraria/Pertanahan menurut UUPA berasaskan Hukum Adat. Sebagaimana diketahui, bahwa di dalam Hukum Adat yang berlaku mengenai Peralihan Hak yang sifatnya tunai, tidak mengenal lembaga apa yang disebut: "Juridische Levering". Dengan demikian suatu hak atas tanah sudah beralih sejak jual beli/lelang itu dilakukan yang tentu saja jual beli/lelang tersebut dilakukan dengan mengindahkan syarat-syarat materiil.<sup>1</sup>

Hal ini masih jarang dilakukan oleh warga masyarakat khususnya masyarakat Kabupaten Gunungkidul, dikarenakan anggapan mereka bahwa pelaksanaan pendaftaran tanah rumit. Salah satu sebab persepsi masyarakat tersebut selanjutnya oleh pemerintah diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah tersebut dijelaskan bahwa:

"Setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, mengadakan tanah atau meminjam uang dengan hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan dihadapan pejabat yang

---

<sup>1</sup> Chomzah Achmad Ali, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)* Jilid II Prestasi Pustaka, hlm. 63.



ditunjuk oleh Menteri Agraria (selanjutnya dalam peraturan pemerintah disebut pejabat)".

Pejabat yang dimaksudkan dalam Pasal 19 PP No. 10 Tahun 1961 tersebut sekarang ini lebih dikenal dengan sebutan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disingkat dengan PPAT. Akta yang dibuat oleh PPAT merupakan salah satu bukti hak atas tanah untuk kelengkapan di Kantor Pertanahan. Jadi akta yang dibuat oleh PPAT sangat penting artinya dalam proses pendaftaran tanah terutama untuk peralihan hak. Mengingat perkembangan IPTEK yang demikian pesatnya serta kepentingan masyarakat yang demikian beragam maka pemerintah merasa perlu untuk menyempurnakan peraturan yang sudah tidak relevan bagi dengan situasi dan kondisi padasaat ini. Maka pada tahun 1997 oleh pemerintah diterbitkan lagi Peraturan Pemerintah No. 24 Tahun 1997 juga tentang Pendaftaran Tanah yang merupakan penyempurnaan dari Peraturan Pemerintah sebelumnya (PP No. 10/1961).<sup>2</sup>

Dalam peraturan tentang pendaftaran tanah yang baru ini tugas dan fungsi PPAT menjadi semakin jelas dan nyata dalam usaha-usaha pendaftaran tanah. Untuk menindaklanjuti dari Peraturan Pemerintah tersebut maka diterbitkan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa:

---

<sup>2</sup> Parlindungan, *Pedoman Pelaksanaan dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, 1985, , C.V. Mandar Maju, Bandung, hlm. 97.

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.<sup>3</sup>

Sedangkan di dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa:

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan menurut peraturan yang berlaku”.

Kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah termasuk akta-aktanya, bentuk akta dan blangko aktanya merupakan bagian yang tidak terpisahkan dengan kegiatan pendaftaran tanah dan secara historis embrio kelahiran Pejabat Pembuat Akta Tanah dimulai pada Tahun 1961 melalui Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961 tentang Pendaftaran Tanah. Pada waktu itu dikenal dengan istilah “pejabat” yang berwenang membuat “akta” (bukan akta otentik) mengenai perbuatan-perbuatan hukum dengan obyek hak atas tanah dan hak jaminan atas tanah.<sup>4</sup>

Lingkup kewenangan “pejabat” mencakup setiap perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan suatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjam uang sebagai hak atas tanah sebagai tanggungan, harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh

---

<sup>3</sup> *Ibid*, hlm. 101.

<sup>4</sup> Lumban Tobing, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta hlm. 28.

dan dihadapan pejabat yang ditunjuk oleh Menteri Agraria. (lihat Peraturan Pemerintah tentang pendaftaran tanah, Peraturan Pemerintah No.10 Tahun 1961, Pasal 19). Melalui Peraturan Menteri Agraria No. 11/1961 tentang pejabat yang dimaksud dalam pasal 19 Peraturan Pemerintah No. 10 Tahun 1961, diangkat antara lain notaris selaku “pejabat”. Pada setiap pembuatan akta dihadapan “pejabat” (Pejabat Pembuat Akta Tanah), wajib menggunakan formulir-formulir yang tercetak atau formulir yang distensile atau diketik dengan mempergunakan kertas HVS 70/80 gram dengan ukuran A3 dengan persetujuan Kepala Jawatan Pendaftaran Tanah dan formulir-formulir yang tercetak hanya dapat dibeli di kantor-kantor pos (Diatur dalam Peraturan Menteri Agraria Nomor 11 Tahun 1961 tentang bentuk akta).<sup>5</sup>

Pengaturan penggunaan formulir-formulir akta (blangko akta) ini dilatar belakangi karena pada waktu itu sebagian besar Pejabat Pembuat Akta Tanah dijabat oleh Camat yang karena jabatannya (*ex officio*) menjalankan sementara Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, yang sebagian besar tidak bergelar Sarjana Hukum sehingga untuk memudahkan pelaksanaan jabatannya itu dibuatlah formulir-formulir akta dan buku petunjuk pengisian formulir (blangko akta) itu. Selanjutnya dalam perkembangan pendaftaran tanah di Indonesia, kedudukan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum dikukuhkan melalui berbagai peraturan Perundang-undangan yaitu:

---

<sup>5</sup> Eddy Ruhcyat, *Sistem Pendaftaran Tanah*, Prestasi Pustaka, Jakarta, hlm. 29.

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-benda yang Berkaitan dengan Tanah, pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagaimana diatur dalam Pasal 1 ayat (4) adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan Hak Atas Tanah, Akta Pembebanan Hak Atas Tanah dan Akta Pemberian Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang pendaftaran tanah, Pasal 1 angka 24 menyatakan bahwa PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tersebut.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, secara khusus diatur dalam Pasal 1 butir 1, yang berbunyi: Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.<sup>6</sup>

Kepala Badan Pertahanan Nasional melalui Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala BPN Nomor 3/1997 telah mengatur bahwa akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah harus dibuat dengan menggunakan blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang disediakan (dicetak) oleh Badan Pertanahan Nasional atau instansi lain yang ditunjuk artinya tanpa

---

<sup>6</sup> Lumban Tobing, GHS, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta 1980, hlm. 33.

blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dicetak, Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak boleh menjalankan jabatannya dalam membuat akta-akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>7</sup>

Aturan ini menimbulkan ketergantungan pelaksanaan tugas jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai pejabat umum dengan keberadaan blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Satu-satunya pasal dalam Undang-Undang yang merupakan pilar keberadaan akta otentik dan pejabat umum di Indonesia diatur dalam Pasal 1868 Kitab Undang-undang Hukum Perdata yang berbunyi: “akta otentik adalah akta yang didalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang dibuat oleh atau di hadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu ditempat dimana akta itu dibuatnya.” Pasal ini menghendaki adanya Undang-Undang organik yang mengatur tentang bentuk akta otentik dan pejabat umum, tidak mengatur tentang blangko akta otentik.<sup>8</sup>

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah merumuskan Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang berwenang membuat akta otentik, kata-kata membuat diartikan dalam pengertian luas yaitu memproduksi akta dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang termasuk mempersiapkan, menyusun dan membuat akta sesuai dengan bentuk yang ditentukan.<sup>9</sup>

---

<sup>7</sup> Notodisoerejo, R. Soegindo, *Hukum Notariat di Indonesia*, hlm.80, Erlangga, Jakarta.

<sup>8</sup> *Ibid*, hlm.83

<sup>9</sup> *Ibid*.

Fungsi blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah tegas dicantumkan sebagai syarat untuk dapat digunakan sebagai dasar pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah, hal ini dimuat dalam Pasal 96 ayat (1-3) Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional No. 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah. Badan Pertanahan Nasional melalui suratnya tertanggal 31 Juli 2003 telah memberikan Kewenangan Kepada Kantor Wilayah Badan Pertanahan Nasional dalam menghadapi keadaan mendesak seperti dalam menghadapi kelangkaan dan kekurangan blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, untuk membuat fotocopy blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai ganti blangko akta Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dicetak, dengan syarat pada halaman pertama setiap fotocopy blangko akta itu, pada sebelah kiri atas ditulis “disahkan penggunaannya” dan ditandatangani Kepala Kantor Wilayah Badan Pertanahan Propinsi atau pejabat yang ditunjuk serta dibubuhi paraf dan cap dinas pada setiap halaman.<sup>10</sup>

Pendaftaran peralihan hak atas tanah dapat terjadi berdasarkan titel umum tanpa dilakukan penyerahan atau levering dengan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peralihan Hak Atas Tanah dengan titel khusus (*bijzonder title*) yaitu berdasarkan akta Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pendaftaran Perubahan data pendaftaran tanah selain didasarkan pada akta

---

<sup>10</sup> *Ibid.*

Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat juga didasarkan pada berbagai akta atau dokumen hukum lainnya yang bukan Akta Pejabat Pembuat Akta Tanah, yaitu:<sup>11</sup>

1. Putusan pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap. PMNA/Kepala BPN Nomor.3 Tahun 1997, Pasal.125 pencatatan perubahan data pendaftaran tanah berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap wajib dilampirkan putusannya, berita acara eksekusi sertifikasi hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun serta identitas pemohon.<sup>12</sup>
2. Risalah lelang yang dibuat Oleh kantor Lelang Negara. PMNA/Kepala BPN Nomor.3 Tahun 1997, Pasal.166 mengatakan Permohonan Pendaftaran Peralihan Hak yang diperoleh melalui lelang diajukan oleh pembeli lelang atau kuasanya dengan melampirkan antara lain Kutipan Risalah Lelang tanpa menyebutkan adanya akta Pejabat Pembuat Akta Tanah.<sup>13</sup>
3. Surat Kuasa Membebaskan Hak Tanggungan yang dibuat di hadapan Notaris.

Herlien Budiono, mengatakan Surat Keterangan Membebaskan Hak Tanggungan (SKMHT) yang dibuat dengan akta notaris

---

<sup>11</sup> Parlindungan A.P, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, C.V. Mandar Maju, Bandung, hlm.151.

<sup>12</sup> *Ibid*, hlm.152.

<sup>13</sup> *Ibid*, hlm 153.

dibuat dalam bentuk campuran yaitu dalam bentuk akta Notaris dengan formulir SKMHT Pejabat Pembuat Akta Tanah yang tentunya menimbulkan kerancuan dalam dasar berpijaknya perbuatan SKMHT tersebut karena tidak mengikuti perundang-undangan yang berlaku sesuai dengan ketentuan undang-undang Jabatan Notaris.<sup>14</sup>

4. Akta Ikrar Wakaf yang dibuat Dibuat dihadapan Pejabat Pembuat Akta Ikrar Wakaf.<sup>15</sup>
5. Akta Risalah Rapat Umum Pemegang Saham Luar Biasa tentang perubahan nama Perseroan Terbatas, penggabungan (merger) dan peleburan Perseroan Terbatas.<sup>16</sup>
6. Cessie, Subrogasi, Warisan, penggabungan dan peleburan yang mengakibatkan pengalihan piutang yang dijamin dengan hak tanggungan, mengakibatkan adanya hak tanggungan kepada kreditur baru (diatur dalam Pasal 16 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah).<sup>17</sup>
7. Keterangan waris yang mengakibatkan beralihnya demi hukum hak atas tanah kepada segenap ahli warisnya dengan titel umum.<sup>18</sup>

---

<sup>14</sup> Herlien Budiono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Tanah*, C.V. Mandar Maju, Bandung, hlm. 54.

<sup>15</sup> *Ibid*, hlm. 56.

<sup>16</sup> *Ibid*, hlm. 57.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 58.

<sup>18</sup> *Ibid*, hlm. 59.



Di Kabupaten Gunungkidul masih sangat banyak terdapat bidang tanah yang belum jelas status hak tanah tersebut, hal tersebut dapat dilihat dari data statistik dari Kantor Pertanaha Kabupaten Gunungkidul yang mengatakan dari total jumlah bidang tanah sebanyak 576.548 baru 298.638 bidang tanah yang telah terdaftar status hak nya. Hal tersebut menunjukkan bahwa hampir 50% dari total bidang tanah belum memiliki status hak atas tanah.

Banyaknya tanah yang belum jelas status hak nya sangat rawan menimbulkan sengketa atas tanah tersebut, sebagai contoh seperti pengaduan seorang warga Kabupaten Gunungkidul kepada Kantor Pertanahan mengenai tanah nya yang belum terdaftar status hak nya terlebih dahulu di daftarkan oleh seseorang yang memiliki niat buruk.<sup>19</sup>

Ada pula data mengenai sengketa atas tanah yang mengatakan sengketa terjadi akibat peralihan hak atas tanah tidak dilakukan dihadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Kronologi yang menjadi latar belakang sengketa tersebut adalah Bapak Marto Suwito pemegang Leter C sebagai bukti pemilik hak atas tanah memberikan tanah tersebut kepada Bapak Marsidi dalam hal ini sebagai adik kandung Marto Suwito. Peralihan hak tersebut di lakukan dengan menggunakan surat pernyataan kerelaan Marto Suwito memberikan sebidang tanah kepada adiknya Marsidi. Dalam surat pernyataan kerelaan tersebut tertera cap jempol Bapak Marto Suwito sebagai pemberi tanah, tanda tangan Bapak Marsidi sebagai penerima

---

<sup>19</sup> Pra Penelitian Wawancara dengan Bapak Harlan, Kasupsi Sengketa Tanah, Kamis, 26 Maret 2015.

tanah, tanda tangan tiga saksi dan di ketahui oleh Kepala Desa Baleharjo, Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul. Lalu oleh Bapak Marsidi tanah tersebut dibalik nama menjadi atas nama Marsidi. Setelah Bapak Marsidi wafat tanah tersebut dibalik nama kembali menjadi atas nama Ny. Marsidi beserta ahli warisnya. Setelah berjalannya waktu terjadi sengketa, antara ahli waris dari Bapak Marto Suwito yang diwakili oleh Yohanes Debrito Sipan merasa bahwa ayahnya, Bapak Marto Suwito tidak pernah memberikan tanah tersebut kepada Bapak Marsidi. Dalam pengaduannya yang diwakili oleh kuasa hukum, Yohanes Debrito Sipan mengatakan bahwa cap jempol Bapak Marto Suwito adalah palsu.

Oleh sebab itu peran PPAT di dalam pembuatan akta tanah dan pendaftaran tanah sangat penting penting untuk diketahui oleh masyarakat. Aturan mengenai wewenang PPAT dan peran PPAT dalam pembuatan akta tanah harus berjalan sesuai dengan aturan hukum yang ada.

Dengan adanya peraturan-peraturan tersebut tentunya akan terjadi perubahan-perubahan mengenai tata cara pendaftaran tanah, tata cara peralihan hak atas tanah serta peran PPAT dalam masalah hukum yang timbul berkaitan dengan peralihan hak. Salah satu misal adalah kurangnya kesadaran dalam melakukan perbuatan hukum contohnya melakukan perjanjian jual beli tanah di depan PPAT namun tidak segera melakukan balik nama yang merupakan suatu kerawanan pada masa yang akan datang dengan menimbulkan sengketa. Sering dengan perkembangan jaman masyarakat Indonesia pada umumnya dan masyarakat Kabupaten Gunung

Kidul pada khususnya masih belum memahami benar tentang peralihan hak milik atas tanah. Hal tersebut terbukti masih banyak masalah hukum yang timbul yang berkaitan dengan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah.

Oleh karena hal tersebut di atas penulis merasa tertarik dan perlu membahas permasalahan yang ada dengan mengambil judul Tinjauan Yuridis Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah (P.P.A.T) dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah (Studi di Kantor P.P.A.T Kabupaten Gunung Kidul).

## **B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kabupaten Gunungkidul?
2. Faktor-faktor penghambat yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam pelaksanaan peralihan hak milik atas tanah di Kabupaten Gunungkidul?

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

### **1. Tujuan Penelitian**

- a. Untuk mengetahui peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah di wilayah Kabupaten Gunungkidul.
- b. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat yang dihadapi oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam peralihan hak milik atas tanah di Kabupaten Gunungkidul.

## **2. Kegunaan Penelitian**

### **a. Manfaat Teoritis**

- 1) Untuk menambah pemahaman dan pengembangan wawasan tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Untuk memberikan tambahan pengetahuan kepada masyarakat dalam bidang pertanahan khususnya pendaftaran peralihan hak atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah.

### **b. Manfaat Praktis**

- 1) Dengan diadakannya penelitian ini maka diharapkan dapat membuka pengetahuan masyarakat akan pentingnya kepastian hukum dalam bidang pertanahan khususnya pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- 2) Untuk menambah pengembangan Ilmu Pengetahuan bidang hukum Agraria khususnya dalam hal kesadaran hukum masyarakat dalam pendaftaran peralihan hak milik atas tanah melalui Pejabat Pembuat Akta Tanah.

## **D. Telaah Pustaka**

Berdasarkan penelusuran berbagai kepustakaan, penulis belum menjumpai tulisan yang membahas secara mendalam terkait Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah di Kabupaten Gunungkidul. Namun demikian, penulis akan memaparkan berbagai hasil

penelitian para sarjana khususnya dalam Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah. Hasil penelitian para sarjana menjelaskan mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam proses pendaftaran peralihan hak milik atas tanah.

Dalam tesis Reza Febriantina yang berjudul “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Otentik” mendefinisikan bahwa pejabat Pembuat Akta Tanah dijabat oleh camat yang karena jabatannya menjalankan sementara jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang sebagian besar tidak bergelar Sarjana Hukum, sehingga untuk memudahkan pelaksanaan jabatannya itu dibuatlah formulir akta dan buku petunjuk pengisian formulir (blanko akta).<sup>20</sup>

Kemudian dalam Tesis Anna Ismudiyatun yang berjudul “Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah” ditemukan beberapa tugas dan fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah, yakni:

Adapun tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai berikut:

1. Membantu pihak-pihak perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan dan permohonan penegasa konversi serta pendaftaran hak atas tanah.
2. Membuat akta mengenai perbuatan hukum yang berhubungan dengan hak atas tanah dan hak tanggungan.

Adapun wewenang Pejabat Pembuat Akta Tanah sebagai berikut:

---

<sup>20</sup> Reza Febriantina, “Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah Dalam Pembuatan Akta Otentik”, *Tesis*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Diponegoro 2005.

1. Membuat akta otentik mengenai semua perbuatan hukum, mengenai:
  - a. Jual beli;
  - b. Tukar menukar;
  - c. Hibah;
  - d. Pemasukan ke dalam perusahaan;
  - e. Pembagian hak bersama;
  - f. Pemberian Hak Guna Bangunan;
  - g. Pemberian hak tanggungan;
  - h. Pemberian kuasa pembebanan hak tanggungan.
2. Pejabat Pembuat Akta Tanah dapat membuat akta mengenai perbuatan hukum mengenai hak atas tanah termasuk Hak Guna Usaha dan tanah bekas milik adat.<sup>21</sup>

Selanjutnya dalam tesis Sri Wahyuni yang berjudul “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Milik Adat berpendapat bahwa:

Mengenai peranan PPAT dalam membuat dan menerbitkan sertipikat hak atas tanah harus sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku. Sebelum PPAT membuat Akta tersebut harus memperhatikan terlebih dahulu mengenai status hukum hak atas tanah yang bersangkutan. Untuk hak atas tanah yang telah terdaftar akan tetapi

---

<sup>21</sup> Anna Ismudiyatun, “Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah”, *Tesis*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum Universitas Padjajaran 2006.

belum memiliki Sertifikat atas tanah, maka sebagai penggantian dari sertifikat hak atas tanah yang belum diterbitkan tersebut adalah Surat Keterangan Pendaftaran Hak Atas Tanah yang diterbitkan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten / Kotamadya setempat, yang menerangkan bahwa hak atas tanah tersebut belum memiliki “Sertifikat Hak Atas Tanah”. Disini peranan PPAT meluas dari yang ditentukan oleh peraturan perundang-undangan dimana dalam praktek yang mendaftarkan pada Kantor Pertanahan adalah PPAT.<sup>22</sup>

Dalam penelitian Aries Muazijanah yang berjudul “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat Di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purworejo” ditemukan bahwa pemindahan hak atas tanah hanya dapat didaftarkan apabila dibuktikan dengan akta PPAT yang berfungsi sebagai bukti bahwa benar telah dilakukan perbuatan hokum yang bersangkutan. sedangkan dalam hal hibah wasiat, perbuatan hokum memberikan hak atas tanah oleh pemberi wasiat kepada seseorang yang di tunjuk untuk menerimanya dilakukan ketika hidupnya pewaris, namun pemberian itu baru dapat dilaksanakan setelah pewaris meninggal dunia.<sup>23</sup>

---

<sup>22</sup> Sri Wahyuni yang berjudul “Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pensektipikatan Tanah Bekas Hak Milik Adat”, *Tesis*, Magister Kenotariatan, Fakultas Hukum, Universitas Padjajaran, 2005.

<sup>23</sup> Aries Muazijanah, “Pelaksanaan Pendaftaran Peralihan Hak Atas Tanah Atas Dasar Hibah Wasiat di Kecamatan Purwokerto Selatan Kota Purworejo”, *Tesis*, Universitas Diponegoro, Program Studi Magister Kenotariatan, 2007.

## E. Kerangka Teoretik

### 1. Teori Kewenangan

Dalam konsep hukum publik, wewenang berkaitan dengan kekuasaan, kewenangan sebagai hak untuk menjalankan satu atau lebih fungsi manajemen, yang meliputi pengaturan (regulasi dan standarisasi), pengurusan (administrasi) dan pengawasan (supervisi) atau suatu urusan tertentu.<sup>24</sup>

#### a. Unsur kewenangan:

- 1) Pengaruh: ialah bahwa penggunaan wewenang dimaksudkan untuk mengendalikan perilaku subyek hukum;
- 2) Dasar hukum: dasar hukum, bahwa wewenang itu selalu harus dapat ditunjuk dasar hukumnya; dan
- 3) Konformitas hukum: mengandung makna adanya standard wewenang, yaitu standard umum ( semua jenis wewenang) dan standard khusus (untuk jenis wewenang tertentu)".

#### b. Sifat kewenangan:

- 1) Kewenangan Terikat: apabila peraturan dasarnya menentukan kapan dan dalam keadaan bagaimana kewenangan tersebut dapat digunakan;
- 2) Kewenangan fakultatif: terjadi dalam hal badan tata usaha negara tidak wajib menerapkan wewenangnya atau sedikit banyak masih ada pilihan;

---

<sup>24</sup>Philipus M. Hadjon, "tentang Wewenang", Yuridika, No.5&6 Tahun 1997, hlm.100.



- 3) Kewenangan bebas: apabila peraturan dasarnya memberikan kebebasan kepada badan tata usaha negara untuk menentukan mengenai isi dari keputusan yang akan dikeluarkan.

PPAT mempunyai wewenang sebagai hak untuk menjalankan fungsinya dalam hal pembuatan akta dan pendaftaran tanah diatur dalam Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebutkan bahwa: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu dan mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun”.<sup>25</sup>

Sedangkan di dalam Pasal 1 ayat (4) Undang-Undang No. 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah beserta benda-benda yang berkaitan dengan tanah disebutkan bahwa: “PPAT adalah pejabat umum yang diberi wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberian kuasa membebaskan Hak Tanggungan menurut peraturan yang berlaku”.

Terkait dengan hal itu dalam Pasal 1 angka 24 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah disebut PPAT sebagai pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta tanah tertentu sebagai yang

---

<sup>25</sup> *Ibid, hlm. 101.*

diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan yang bersangkutan, yaitu akta pemindahan dan pembebanan hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun dan akta pemberian kuasa untuk membebankan hak tanggungan. Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang, dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.

## 2. Teori Kepastian Hukum

### a. Kepastian Hukum Hak Atas Tanah dalam Pendaftaran Tanah

Sering terjadi permasalahan dalam upaya mencapai tujuan kepastian hukum dari dilakukannya pendaftaran tanah, karena sekalipun ada sertifikat kepemilikan masih saja muncul pihak-pihak yang secara material akhirnya menguasai tanah tersebut. Padahal dalam keadaan seperti ini seharusnya dianut asa *Nemo Plus Juris*,<sup>26</sup> di mana seharusnya “tiada seorang pun dapat menyerahkan hak lebih daripada jumlah hak yang ada padanya”. Sebaliknya, sering terjadi orang yang memang benar memiliki tanah secara material karena bukti hak dimiliki akhirnya harus rela digugat ke pengadilan karena tidak dilakukan administrasi pertanahannya dengan baik.

Hal ini terjadi karena kelemahan asas yang dianut dalam *stelsel publikasi negative* dalam pendaftaran tanah. Karena asas yang dianut dalam pendaftaran tanah tersebut membuka kesempatan

---

<sup>26</sup> E. Utrecht, *Pengantar Dalam Hukum Indonesia*, Cet Ke 9, (Jakarta:Penerbit Universitas, 1966), Hlm.26-27. Dalam Adrian Sutedi, Hlm.210.

pihak lain untuk menyangkal keabsahan dari nama yang tersebut dalam sertifikat hak atas tanahnya. Asas pendaftaran tanah tersebut jelas dijumpai dalam bunyi Pasal 19 ayat (2) huruf c UUPA: “pemberian surat-surat bukti tanda hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat”, dan pasal 32 (1) PP No.24 Tahun 1997: “sertifikat merupakan surat tanda bukti hak yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat mengenai data fisik dan data yuridis tersebut sesuai dengan data yang ada dalam surat ukur dan buku tanah hak yang bersangkutan”.

Artinya, hukum hanya memberikan jaminan atas bukti hak kepemilikan tersebut kepada seseorang. Hukum tidak memberikan hak kepemilikan, sehingga sering dianggap masih kurang melindungi pemilikannya. Seakan bukti hak itu hanya mengokohkan seseorang dengan milik (tanahnya) saja. Seharusnya disamping pendaftaran tanah itu memberikan hak kepada seseorang, pemilik tanah juga harus megokohkannya sebagai pemegang hak yang ada.<sup>27</sup>

Ketidakpastian hukum bagi tanah masyarakat harus menjadi perhatian bagi pemerintah agar segera mensosialisasikan apa dan bagaimana pendaftaran tanah serta tujuan dilakukan pendaftaran. Apabila hal ini dibiarkan, maka akan mendorong ketidakpercayaan

---

<sup>27</sup> Hasan Basri Nata Menggala, Sarjito, *Pembatalan dan Kebatalan Hak Atas Tanah*, Edisi Revisi, (Yogyakarta: Tuju Jogja Pustaka, 2005), hlm.4-5.

masyarakat atas bukti hak itu sendiri karena dianggap tidak dapat melindungi hak-hak tanah masyarakat.

Untuk mengatasi permasalahan agraria ini harus tetap berpijak pada satu teori tentang pandangan mengenai *Political Will*, pandangan mengenai permasalahan *Planning Political Will*, pandangan mengenai *Programming*, pandangan mengenai pengawasan, dan pandangan mengenai ketahanan nasional.<sup>28</sup> Dengan ini diharapkan terwujudnya cita-cita kepastian hukum atas tanah di Indonesia ini.

b. Kepastian Hukum Sertifikat Tanah Sebagai Bukti Hak Kepemilikan Hak Atas Tanah

Dalam hal terjadi sengketa kepemilikan antara girik<sup>29</sup> dan sertifikat tanah atas bidang tanah yang sama, maka pemilik sertifikat hak atas tanah haruslah diakui kepemilikannya sampai dibuktikan sebaliknya. Penerbitan sertifikat tanah oleh kantor Pertanahan (BPN) adalah perbuatan hukum dalam bidang tata usaha Negar. aPenerbitan sertifikat tanah melalui prosedur yang ditentukan oleh peraturan pemerintah nomor 24 tahun1997 adalah bersifat konstitutif, yaitu keputusan administrasi pemerintahan

---

<sup>28</sup> A.P. Parlindungan, *Permohonan Kepastian Hukum atas Hak atas Tanah Menurut Peraturan yang Berkaitan*, Makalah Seminar Fakultas Hukum USU tanggal 19 oktober 1996, hlm. 2.

<sup>29</sup> Girik adalah bukti pembayaran pajak atas tanah, sebelum berlakunya PP No. 10 Tahun 1961, yang pada umumnya di daerah pedesaan dan dikalangan warga pribumi. Sejak tahun 1961, girik sudah tidak dikeluarkan lagi. menurut hukum pertanahan, pemegang girik diakui oleh hukum sebagai bukti kepemilikan dalam rangka pembuatan sertifikat hak atas tanah.

yang menimbulkan akibat hukum. Akibatnya, Negara menjamin dan melindungi pemilik sertifikat tanah.<sup>30</sup>

Jika terjadi kesalahan (kekhilafan) dalam penerbitan sertifikat tanah, maka untuk memperbaiki hukumnya harus melalui mekanisme hukum pula. Jadi orang maupun institusi dijamin kepemilikan tanahnya, apabila memiliki sertifikat hak atas tanah. Sedangkan apabila ada pihak yang dirugikan harus diberikan kompensasi kerugian apabila pihak yang dirugikan tersebut dapat membuktikan melalui mekanisme hukum.

## **F. Metode Penelitian**

### **1. Jenis Penelitian dan Metode Pendekatan**

#### **a. Jenis Penelitian**

Jenis Penelitian ini termasuk Penelitian Lapangan (*field research*) yaitu Penelitian terhadap Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah melalui Kantor PPAT dan Kantor Camat di Kabupaten Gunungkidul.

#### **b. Metode Pendekatan**

Berdasarkan perumusan masalah dan tujuan penelitian, maka metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah yuridis empiris. Yuridis empiris adalah pendekatan yang dilakukan untuk menganalisa sejauh mana aturan/hukum berlaku secara efektif. Dalam hal ini Yuridis digunakan untuk menganalisa

---

<sup>30</sup> Adrian Sutedi., Hlm. 241.

berbagai peraturan perundang-undangan tentang peran PPAT dalam pendaftaran hak atas tanah, sedangkan empiris dipergunakan untuk menganalisa sejauh mana masyarakat sadar hukum dalam hal pendaftaran hak atas tanah.<sup>31</sup>

Dalam metode Yuridis Empiris, yang menjadi permasalahan adalah adanya kesenjangan antara *das sollen* dan *das sein* artinya ada ketidaksesuaian antara apa yang menjadi harapan dengan kenyataan yang ada.<sup>32</sup>

## 2. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilaksanakan Di Kabupaten Gunungkidul Provinsi Daerah Istimewa Yogyakarta. Alasan memilih lokasi tersebut didasarkan pada beberapa pertimbangan yang pertama adalah Kabupaten Gunungkidul merupakan daerah pegunungan dan perbukitan, kemudian yang kedua karena saat ini Gunungkidul menjadi sasaran tujuan pariwisata para pendatang baik dari domestic maupun asing dan banyak obyek wisata baru yang dibuka untuk umum.

## 3. Sifat Penelitian

Penelitian ini bersifat deskriptif analitis. Deskriptif yang penulis maksud adalah bertujuan untuk menjelaskan secara komprehensif dan sistematis tentang Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah dan kendala yang dihadapi pihak PPAT dalam

---

<sup>31</sup> HB. Sutopo, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, Prestasi Pustaka Jakarta, hlm.45.

<sup>32</sup> *Ibid*, hlm. 51.

proses pendaftaran tanah yang berlaku. Sedangkan analitis bertujuan untuk mengelompokan, menggambarkan dan membandingkan antara teori Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dan proses dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

#### 4. Populasi atau teknik sampling

##### a. Populasi

Menurut Sugiyono, populasi adalah wilayah generalisasi yang terdiri atas subyek/obyek yang mempunyai kualitas dan karakteristik tertentu yang diterapkan peneliti untuk mempelajari dan kemudian ditarik kesimpulannya.<sup>33</sup>

Subyek atau pihak-pihak yang dijadikan sumber data dalam penelitian ini adalah:

1. Kantor Pertanahan Kabupaten Gunungkidul;
2. Camat yang berkedudukan di Kantor Kecamatan Wonosari, Kabupaten Gunungkidul;
3. Camat yang berkedudukan di Kantor Kecamatan Playen, Kabupaten Gunungkidul;
4. Notaris/PPAT yang berkedudukan di wilayah kerja Kabupaten Gunungkidul;
5. Warga masyarakat Gunungkidul yang mempunyai Hak Atas Tanah.

---

<sup>33</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Administrasi*, (Bandung:Alfabeta:2001),hlm.57.

Sedangkan Obyek dalam penelitian ini adalah Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Gunungkidul.

b. Teknik sampling

Dalam penelitian ini metode penentuan sampel yang dipergunakan adalah purposive sampling. Menurut Sugiyono, Purposive Sampling adalah teknik penentuan sampel dengan pertimbangan tertentu.<sup>34</sup> Teknik ini dipilih karena alasan keterbatasan waktu, biaya dan tenaga, sehingga tidak mungkin untuk mengambil sampel seluruh masyarakat kabupaten Gunungkidul.<sup>35</sup>

5. Sumber Data atau Bahan Hukum

a. Data Primer

Data primer berasal dari hasil penelitian dalam lokasi melalui pengamatan dan wawancara. Dalam penyusunan data primer, penyusun mendapatkan data dari kantor camat dan kantor Notaris/PPAT.

b. Data Sekunder

Data sekunder diperoleh dari studi kepustakaan baik itu berupa Buku-buku Literatur, Undang-undang, kamus, dan karya Ilmiah para Sarjana yang berkaitan dengan penelitian ini. Bahan-bahan sekunder yang digunakan adalah:

---

<sup>34</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*, (Bandung:Alfabeta:2008), hlm.85,

<sup>35</sup>*Ibid*, hlm.67.



1. Kitab Undang-Undang Hukum Perdata;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria;
3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah yang Berkaitan dengan Tanah, Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pembuat Akta Tanah;
6. Peraturan Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.;
7. 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;
8. Buku-buku yang berkaitan dengan PPAT;
9. Karya ilmiah/hasil penelitian para sarjana di bidang peran, fungsi dan kewenangan PPAT.

c. Data Tersier

Data tersier berasal dari kamus dan ensiklopedia.

## 6. Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data merupakan cara yang dipakai untuk mengumpulkan informasi atau fakta-fakta di lapangan. Dalam pengumpulan data pada penelitian ini dilakukan beberapa metode yaitu:

### a. Studi Pustaka

Sebelum dilakukan penelitian penyusun melakukan survei atau pra penelitian di Kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Gunungkidul, penulis menggali informasi guna menemukan permasalahan dalam hal pendaftaran yang terjadi di Kabupaten Gunungkidul. Setelah ditemukan permasalahan selanjutnya penyusun mengumpulkan berbagai literatur baik itu berupa Buku, peraturan Perundang-undangan maupun karya Ilmiah para Sarjana yang berhubungan dengan permasalahan yang akan diteliti oleh penulis.

### b. Observasi

Setelah menemukan permasalahan dari hasil Pra Penelitian dan melakukan studi pustaka, selanjutnya penyusun berusaha melakukan pengamatan terhadap masyarakat Gunungkidul. Observasi ini dimaksudkan agar memperoleh gambaran yang lebih jelas tentang kehidupan sosial di Kabupaten Gunungkidul.

c. Wawancara

Dalam penelitian ini, penyusun melakukan wawancara kepada Pejabat Pembuat Akta Tanah yakni Camat dan Kantor Notaris PPAT di Kabupaten Gunungkidul guna memperoleh informasi secara lisan terkait proses bagaimana tata cara pendaftaran peralihan hak di Kabupaten Gunungkidul. Di samping itu, penyusun juga berharap mendapat informasi lebih jauh tentang kendala yang timbul dalam pelaksanaan pendaftaran tanah.

d. Dokumentasi

Selain ketiga metode pengumpulan data di atas, penyusun juga melakukan dokumentasi yaitu dengan cara pengumpulan data-data tertulis yang ada di Kantor Camat dan Notaris PPAT Kabupaten Gunungkidul berupa data peran mereka dalam pendaftaran tanah, data sengketa Pertanahan, data luas/bidang tanah dan batas-batas tanah yang ada di Gunungkidul baik yang sudah terdaftar di BPN maupun yang belum terdaftar.

7. Teknik Analisis Data

Setelah seluruh data berhasil dikumpulkan dan lengkap, tahap selanjutnya adalah melakukan analisa data. Analisa ini diharapkan agar data yang diperoleh dapat menjawab segala permasalahan yang mendasari penelitian ini. Secara umum, analisa dimaksudkan untuk memberikan penjelasan dan menginterpretasikan secara rasional

sistematis menuju cara berfikir yang deduktif-induktif yang sesuai dengan kaidah dalam penulisan karya ilmiah.

Menurut Rusdi Pohan, Tujuan utama dari analisis data adalah untuk meringkaskan data dalam bentuk yang mudah dipahami dan mudah ditafsirkan, sehingga hubungan antara problem penelitian dapat dipelajari dan diuji.<sup>36</sup>

Data yang telah dikumpulkan akan dianalisis menggunakan analisa kualitatif, artinya menguji data yang diperoleh dengan perundang-undangan, teori-teori, maupun pendapat ahli sehingga dapat ditarik kesimpulan yang memadai sebagai karya ilmiah Skripsi.

#### **G. Sistematika Pembahasan**

Pembahasan dalam Penelitian ini terdiri dari lima bab, pada setiap bab berisi beberapa sub pembahasan. Hal ini dilakukan untuk mempermudah pembahasan terhadap masalah yang diangkat, maka penulis berusaha untuk menyusun penulisan ini secara sistematis. Adapun rincian pembahasannya adalah sebagai berikut :

Bab *Pertama* merupakan bab pendahuluan yang terdiri atas sus bab latar belakang yang merupakan dasar pemikiran masalah ini, Rumusan masalah merupakan kerangka permasalahan yang akan diangkat menjadi sebuah penelitian, tujuan dan kegunaan penelitian, tinjauan pustaka merupakan karya para sarjana yang berkaitan dengan penelitian ini yaitu terkait masalah peran Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran

---

<sup>36</sup> Rusdi Pohan, *Metode Penelitian Pendidikan*, PT. Citra Aditya Bakti, hlm. 77.

Tanah. Pada bab ini juga memuat kerangka teoritik yang merupakan teori yang dijadikan landasan berpikir yang berkaitan dengan Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Bab *Kedua* berisi tinjauan umum tentang PPAT yakni sejarah PPAT, dasar hukum, macam, tugas, wewenang dan kewajiban, honorarium, daerah kerja, pelaksanaan, dan pemberhentian PPAT.

Bab *Ketiga* merupakan tinjauan umum lapangan yang menguraikan Profil Wilayah Kabupaten Gunungkidul dan Kantor Pertanahan di Kabupaten Gunungkidul.

Bab *Keempat* akan menguraikan hasil penelitian dan analisa terhadap hasil penelitian mengenai peran Pejabat Pembuat Akta Tanah. Dalam bab ini penulis akan membandingkan antara teori dan kenyataan dilapangan yang merupakan metode pendekatan dari penulisan ini.

Bab *Kelima* adalah penutup yang berisi kesimpulan dari keseluruhan pembahasan yang diuraikan dari bab pertama sampai bab keempat. Kesimpulan pada bab ini akan menjawab dari rumusan masalah yang diangkat oleh penulis. Selain kesimpulan, bab ini juga memuat saran-saran yang diharapkan dapat menyelesaikan permasalahan yang terjadi.

## **BAB V**

### **PENUTUP**

#### **A. Kesimpulan**

Dari hasil penelitian dan analisis yang dipaparkan di atas, penulis dapat mengambil beberapa kesimpulan dari rumusan masalah, bahwa:

1. Peran PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah di Kabupaten Gunungkidul berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah. Peran tersebut berupa pelayanan terhadap masyarakat di dalam pembuatan akta tanah dan pendaftaran tanah melalui Notaris PPAT yang memberikan pelayanan reguler serta PPATS (camat) yang memberikan pelayanan melalui PRONA (Program Nasional Agraria). Selaku Pejabat yang memiliki tugas pokok untuk memberikan pelayanan berupa pembuatan akta tanah dan pendaftaran tanah seperti diatur dalam Pasal 2 ayat (1) Peraturan Pemerintah Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor I/2006 PPAT dan PPATS juga memberikan kepastian hukum berupa jaminan atas bukti telah dilakukannya suatu perbuatan hukum tertentu. Kepastian hukum tersebut berupa diterbitkannya akta peralihan hak milik atas tanah sampai diterbitkannya sertifikat tanah oleh Kantor Pertanahan.

2. Dalam pelaksanaan wewenang beserta menjalankan perannya sebagai pejabat yang bertugas pokok menjalankan sebagian tugas pendaftaran tanah dan pembuatan akta tanah, PPAT maupun PPATS Kabupaten Gunungkidul sering menemukan penghambat. Faktor-faktor Penghambat Yang Dihadapi Oleh PPAT dalam Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah muncul disebabkan oleh para pihak, dari masyarakat pada umumnya, oleh PPAT dan PPATS ataupun dari pihak BPN. Faktor tersebut sering muncul akibat ketidaktahuan masyarakat mengenai aturan dalam peralihan hak dan pendaftaran tanah, ketidaktahuan tersebut akibat dari kurangnya kesadaran hukum dari masyarakat mengenai pentingnya pendaftaran tanah dan peralihan hak atas tanah yang harus dilakukan melalui PPAT maupun PPATS. Selain itu ketidaksiplinan dari pihak Notaris PPAT maupun PPATS yang terlambat melaporkan berkas akta pendaftaran tanah yang mana laporan tersebut harus sampai ke Kantor Pertanahan selambat-lambatnya tanggal 10 setiap bulannya. Selanjutnya faktor penghambat dalam pendaftaran tanah timbul akibat pelayanan yang kurang maksimal dari pihak Kantor Pertanahan seperti kurangnya sosialisasi mengenai pendaftaran tanah.

## B. Saran

Pendaftaran Peralihan Hak Milik Atas Tanah yang dilakukan oleh Notaris PPAT maupun PPATS di Kabupaten Gunungkidul sedikit banyak belum sesuai dengan peran yang tertuang Peraturan Pemerintah yang mendasarinya. Agar peran tersebut dapat berjalan dengan lancar dan para pihak yang mendaftarkan akta juga membantu PPAT dalam perannya maka penulis menyarankan:

1. Para pihak

Jika para pihak ingin membuat akta yang dibuat oleh Notaris PPAT maupun PPATS maka sebelum terjadi perbuatan hukum tersebut diharapkan melengkapi persyaratan administrasi.

2. Masyarakat Umum

Untuk memberikan pengetahuan tentang kesadaran hukum dan prosedur pendaftaran tanah maka di harap pada masyarakat untuk menghadiri sosialisasi yang dilakukan oleh PPAT maupun Kantor Pertanahan.

3. Pihak PPAT

Untuk memberikan pelayanan yang maksimal terhadap masyarakat dan menjalankan peran PPAT sebagaimana yang tertuang dalam Peraturan Pemerintah maka di harap pada Notaris PPAT maupun PPATS melaporkan berkas akta kepada Kantor Pertanahan sebelum tanggal 10 setiap bulannya.



#### 4. Pihak BPN

Untuk memberikan pelayanan yang maksimal terhadap masyarakat dalam pendaftaran tanah maka diharap pada BPN untuk meningkatkan pelayanan berupa sosialisasi kepada masyarakat mengenai pentingnya dilaksanakan pendaftaran hak atas tanah.



## DAFTAR PUSTAKA

- Adjie, Habib, 2009, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Adria Sytedi, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*, Sinar Grafika.
- Boedi Harsono, *Himpunan Peraturan-Peraturan Tanah*, Gramedia Pustaka.
- Chomzah, Ali Ahmad, 2004, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia)*, Prestasi Pustaka, Jakarta.
- Lumban Tobing, GHS, 1980, *Peraturan Jabatan Notaris*, Erlangga, Jakarta.
- Notodisoerejo, R. Soegondo, *Hukum Notariat di Indonesia*, PT.Citra Aditya Bakti, Bandung.
- Perlindungan, A.P. 1999, *Pendaftaran Tanah di Indonesia*, CV.Mandar Maju Bandung.
- ....., 1985, *Pedoman Pelaksanaan UUPA dan Tata Cara Pejabat Pembuat Akta Tanah*, cetakan alumni 5, Alumni, Bandung.
- Sugiyono, 2001, *Metode Penelitian Administrasi*. Bandung: Alfabeta.
- , 2008, *Metode Penelitian Kuantitatif, Kualitatif dan R & D*. Bandung: Alfabeta.
- Reza Febriantina *Kewenangan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pembuatan Akta Otentik*.
- Anna Ismdiyatun *Tugas dan Fungsi Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Tanah*.
- Sri Wahyuni *Peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pelaksanaan Pensertipikatan Tanah Bekas Hak Milik Adat (Studi di kantor Notaris Kabupaten Kudus)*.
- Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.
- Undang-Undang Pokok Agraria.
- Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas Tanah yang Berkaitan dengan Tanah, Pengertian Pejabat Pembuat Akta Tanah.
- Peraturan Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 3 Tahun 1997 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Menteri Negara/Kepala BPN Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

Jurnal Tahun 2005 dengan judul *Posisi Notaris di tengah Kontroversi Payung Hukum*, Jurnal Renvoi, No.8, Hlm.8.

[www.gunungkidulkab.go.id-Wikipedia](http://www.gunungkidulkab.go.id-Wikipedia) Bahasa Indonesia

[www.bpsk.go.id](http://www.bpsk.go.id)



## KECAMATAN WONOSARI KABUPATEN GUNUNGKIDUL

Jalan Veteran Nomor: 04, Wonosari Telp. 391008

Nomor : 590 / 028

Wonosari, 5 Maret 2015.

Kepada Yth :

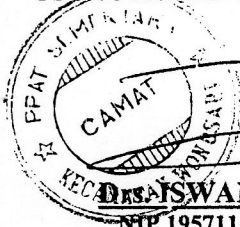
1. Kepala DPPKAD Kab. Gunungkidul
2. Kepala Kantor Pertanahan Kab. Gunungkidul
3. Kepala Kantor Pelayanan Pajak Pratama Wonosari
4. Kepala Kanwil BPN Propinsi DIY.

Di

## SURAT PENGANTAR

No.	Yang Dikirim	Banyaknya	Keterangan
1.	Laporan Penerbitan Akta oleh PPATS Kecamatan Wonosari untuk bulan Februari 2015.	1 lembar	Dikirim dengan hormat, untuk menjadikan periksa.

PPATS KECAMATAN WONOSARI



DASISWANDOYO, MM.

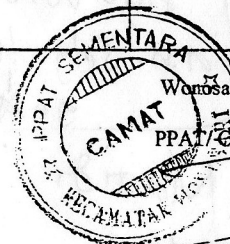
NIP 19571107 199203 1 003

**LAPORAN PENERBITAN AKTA OLEH PPAT/PPATS  
BULAN : FEBRUARI TAHUN : 2015**

Nama PPAT : Drs. ISWANDOYO, MM.  
 Alamat : Jalan Veteran No. : 04, Wonosari  
 NPWP : -  
 Daerah Kerja : Kecamatan Wonosari

Kepada Yth. :  
 Kepala DPPKAD  
 Kabupaten Gunungkidul  
 Di WONOSARI

NO	AKTA		BENTUK PEMBUATAN HUKUM	NAMA ALAMAT DAN NPWFD		JENIS DAN NO HAK	LETAK TANAH DAN ATAU BANGUNAN	LUAS (M2)		HARGA TRANSAKSI PEROLEHAN PENGALIHAN HAK	SPPT PBB		SSP PPh		SSPD BPHTB		KET.
	NO	TGL		PIHAK YANG MENGALIHKAN	PIHAK YANG MENERIMA			TANAH	BANGUNAN		NOP TAHUN	NJOP (Rp)	TGL	(Rp)	TGL	(Rp)	
1	006	04/02/2015	JB	Notowiyono al Tujijem, Blimbing 011/005, Karangrejek, Wonosari, Gunungkidul	Gangsar Trisdianto, Sumbermulyo 001/003, Kepek, Wonosari, Gunungkidul	HM. 02345	Karangrejek	472	-	84,960,000	34.03.080.007.010-0061.0	75,520,000	02/02/2015	4,248,000	02/02/2015	11/26/5316	
2	007	04/02/2015	JB	Sudarno, Karangtengah III 003/003, Karangtengah, Wonosari, Gunungkidul	Riyanto, Kutu Raden 008/015, Sinduadi, Mlati, Sleman	HM. 02883	Karangtengah	913	-	25,000,000	34.03.080.013.013-00397.0	43,824,000	27/01/2015	2,191,200	-	-	
3	008	04/02/2015	JB	Poniyem, Wukirsari 006/003, Baleharjo, Wonosari, Gunungkidul	Sutami, Wukirsari 006/003, Baleharjo, Wonosari, Gunungkidul	HM. 03761	Baleharjo	190	54	21,844,000	34.03.080.008.013-0037.0	29,000,000	-	-	-	-	



Wonosari, 27 Februari 2015.

PPAT/CAMAT WONOSARI

Drs. ISWANDOYO, MM.


NIP 19581107 199203 1 003

**LAPORAN PENERBITAN AKTA OLEH PPAT/PPATS  
BULAN : JANUARI TAHUN : 2015**

Nama PPAT : Drs. ISWANDOYO, MM.  
 Alamat : Jalan Veteran No. : 04, Wonosari  
 NPWP : -  
 Daerah Kerja : Kecamatan Wonosri

Kepada Yth. :  
 Kepala DPPKAD  
 Kabupaten Gunungkidul  
 Di **WONOSARI**

NO	AKTA		BENTUK PEMBUATAN HUKUM	NAMA ALAMAT DAN NPWPD		JENIS DAN NO HAK	LETAK TANAH DAN ATAU BANGUNAN	LUAS (M2)		HARGA TRANSAKSI PEROLEHAN PENGALIHAN HAK	SPPT PBB		SSP PPh		SSPD BPHTB		KET
	NO	TGL		PIHAK YANG MENGALIHKAN	PIHAK YANG MENERIMA			TANAH	BANGUNAN		NOPTAHUN	NJOP (Rp)	TGL	(Rp)	TGL	(Rp)	
1	001	15/01/2015	JB	Ismu Wardana, Tegalmulyo 004/005, Kepek, Wonosari, Gunungkidul	Dra. Rina Fibri Astuti, Pandansari 002/014, Wonosari, Wonosari, Gunungkidul	HM. 04839	Kepek	135	-	30,000,000	34.03.080.011.008-0298.0	21,600,000	07/01/2015	1,500,000	-	-	
2	002	15/01/2015	JB	Ismu Wardana, Tegalmulyo 004/005, Kepek, Wonosari, Gunungkidul	Nur Ika Yutanita, SH, Prawirodirjan GM 2/431 037/012, Prawirodirjan, Gondomanan, Yogyakarta	HM. 04840	Kepek	139	-	30,000,000	34.03.080.011.008-0298.0	22,240,000	07/01/2015	1,500,000	-	-	
3	003	23/01/2015	JB	Wasto Dikromo, Karangasem 007/010, Mulo, Wonosari, Gunungkidul	Wasjito, Karangasem 007/010, Mulo, Wonosari, Gunungkidul	C.825 ps.260	Mulo	2643	-	3,000,000	34.03.080.002.015-00052.0	37,002,000	-	-	-	-	
4	004	23/01/2015	JB	Parmi, Sidorejo 001/005, Karangtengah, Wonosari, Gunungkidul	Diah Purwanti, Panjeleran 002/005, Sukahati, Cibinong, Bogor, Jabar	HM. 00864	Karangtengah	662	-	35,000,000	34.03.080.013.006-0086.0	23,832,000	-	-	-	-	
5	005	23/01/2015	JB	Suharto, Tegallayang 10 001/-, Caturharjo, Pandak, Bantul	Sujiono Mukti Suwarno, Pedak Baru, Karangbendo 016/-, Banguntapan, Banguntapan, Bantul	HM. 03962	Wonosari	236	100	85,000,000	34.03.080.010.010-0065.0	72,248,000	-	-	-	-	

  
 Wonosari, 30 Januari 2015.  
**PPAT/KECAMATAN WONOSARI**  
Drs. ISWANDOYO, MM.  
 NIP 19581107 199203 1 003

## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : Suyanto, SIP.  
Jabatan : Camat Kecamatan Playen  
Alamat : Desa Sumberejo, Ngawu, Playen, Gunungkidul

Menerangkan bahwa nama dibawah ini:

Nama : Purnandari Damayanti  
Alamat : Tawarsari Rt.04/Rw.18, Wonosari, Wonosari, Gunungkidul  
Pendidikan : Mahasiswa Fakultas Syaria'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta

Telah melakukan wawancara dengan saya Suyanto, SIP. bertempat di Kecamatan Playen guna melengkapi data skripsi yang berjudul **TINJAUAN YURIDIS PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (Studi di Kantor PPAT Kabupaten Gunungkidul).**

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.



## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : *Oey Sugianto, S.H.*  
Jabatan : *Notaris dan PPAT*  
Alamat : *Jl. Ksatrian, Kepek, Wonosari, Gunungkidul*

Menerangkan bahwa nama dibawah ini:

Nama : *Purnandari Damayanti*  
Alamat : *Tawarsari Rt.04/Rw.18, Wonosari, Wonosari, Gunungkidul*  
Pendidikan : *Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri Sunan Kalijaga Yogyakarta*

Telah melakukan wawancara dengan saya *Oey Sugianto, S.H.* bertempat di *Kantor Notaris dan PPAT* guna melengkapi data skripsi yang berjudul **TINJAUAN YURIDIS PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (Studi di Kantor PPAT Kabupaten Gunungkidul)**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, *4-02-15*





## SURAT KETERANGAN WAWANCARA

Yang bertanda tangan di bawah ini:

Nama : *Bowo Wisdhiono, A.P.Trh, S.H.*

Jabatan : *Kasubsi Peralihan, Pembebanan Hak dan PPAT*

Alamat : *Jl. Ki Demang Wonopaciro Lingkar Utara, Piyaman, Wonosari,  
Gunungkidul.*

Menerangkan bahwa nama dibawah ini:

Nama : *Purnandari Damayanti*

Alamat : *Tawarsari Rt.04/Rw.18, Wonosari, Wonosari, Gunungkidul*

Pendidikan : *Mahasiswa Fakultas Syari'ah dan Hukum Universitas Islam Negeri  
Sunan Kalijaga Yogyakarta*

Telah melakukan wawancara dengan saya *Bowo Wisdhiono* bertempat di *Kantor Pertanahan Gk* guna melengkapi data skripsi yang berjudul **TINJAUAN YURIDIS PERAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DALAM PENDAFTARAN PERALIHAN HAK MILIK ATAS TANAH (Studi di Kantor PPAT Kabupaten Gunungkidul)**.

Demikian surat keterangan ini dibuat untuk digunakan sebagaimana mestinya.

Yogyakarta, *17-02-15*



**JUMLAH BIDANG DAN KEPEMILIKAN HAK ATAS TANAH  
DI KABUPATEN GUNUNGGIDUL  
KEADAAN : SAMPAI DENGAN TANGGAL 31-12-2014**

NO	URAIAN	JUMLAH		PROSENTASE (%) TERHADAP	
		BIDANG	LUAS (M2)	BIDANG	LUAS (M2)
<b>A</b>	<b>Gunungkidul</b>	<b>576.548</b>	<b>1.485.360.000</b>		
<b>B</b>	<b>Tanah Terdaftar</b>				
	1. HM	291.719	430.314.752	50,60	28,97
	2. HGB	1.084	1.254.421	0,19	0,08
	3. HP	4.814	18.783.731	0,83	1,26
	4. WAKAF	1.021	301.535	0,18	0,02
	5. Hak Lainnya (HPL, SARUSUN)	0	0	0,00	0,00
	<b>Jumlah</b>	<b>298.638</b>	<b>450.654.439</b>	<b>51,80</b>	<b>30,34</b>
<b>C</b>	<b>Tanah Belum Terdaftar</b>	<b>277.910</b>	<b>1.034.705.561</b>	<b>48,20</b>	<b>69,66</b>
<b>D</b>	<b>Jumlah Penduduk</b>	<b>680.406 Jiwa</b>			

## CURICULUM VITAE



### Data Pribadi

Nama : Purnandari Damayanti  
Tempat tanggal lahir : Jakarta, 28 April 1993  
Alamat : Tawarsari Rt. 04 /Rw.18, Wonosari, Gunungkidul  
Agama : Islam  
Jenis Kelamin : Perempuan  
Nama Ayah Kandung : Kliwon Admodjo  
Nama Wali : Al Busra  
Nama Ibu : Siti Budi Asih

### Riwayat Pendidikan

1. SD Muhammadiyah Wonosari Tahun 2005
2. SMP Negeri 1 Wonosari Tahun 2008
3. SMA Negeri 2 Playen Tahun 2011
4. Program Studi Ilmu Hukum Fakultas Syari'ah dan Hukum UIN Sunan Kalijaga Yogyakarta