

ANALISIS PROSES PEMBUATAN  
AKTA TANAH DI KECAMATAN BETOAMBARI  
KOTA BAU-BAU



Skripsi  
Untuk memenuhi sebagian persyaratan  
Untuk mencapai derajat Sarjana S-1  
Program Studi Ilmu Pemerintahan



Oleh

Hazria Hardi  
E 121 04 722

TERPUSATAKAN JAWAB DR. HASANUDDIN	
Tgl. Terima	15-8-08
Asal	sempul
San. No.	1413
Harga	10000
No. Inventaris	814
No. Klas	

FAKULTAS ILMU SOSIAL DAN ILMU POLITIK  
UNIVERSITAS HASANUDDIN  
MAKASSAR

2008

LEMBARAN PENGESAHAN

Skripsi

**ANALISIS PROSES PEMBUATAN  
AKTA TANAH DI KECAMATAN BETOAMBARI  
KOTA BAU-BAU**

yang dipersiapkan dan disusun oleh  
Hazria Hardi  
E121 04 722

Telah dipertahankan di depan panitia ujian skripsi  
Pada tanggal 2008  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat

Menyetujui :

Pembimbing I

  
Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si  
NIP. 131 864 112

Pembimbing II

  
A. Murfai, S.Sos, M.Si  
NIP.132 288 517

Menyetujui :

Ketua Jurusan Ilmu Politik dan  
Ilmu Pemerintahan

  
Dr. Armin Arsyad, M.Si  
NIP. 131 961 958

Ketua Program Studi  
Ilmu Pemerintahan

  
Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si  
Nip. 131 864 112



LEMBARAN PENERIMAAN

Skripsi

ANALISIS PROSES PEMBUATAN AKTA TANAH  
DI KECAMATAN BETOAMBARI  
KOTA DAU-DAU

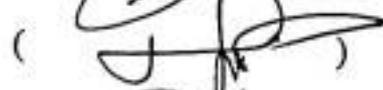
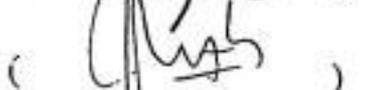
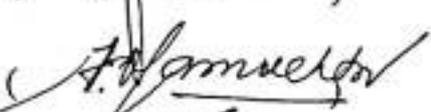
Yang dipersiapkan dan disusun oleh  
Hazria Hardi  
E 121 04 722

Telah diperbaiki  
Dan dinyatakan telah memenuhi syarat oleh panitia ujian skripsi  
Pada program Studi Ilmu pemerintahan  
Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin

Makassar, Pada hari Selasa, Tanggal 6 Mei 2008

Menyetujui

PANITIA UJIAN :

- Ketua : Drs.H.A.Syamsu.Alam,M.Si (  )
- Sekretaris : A.Lukman irwan,M.Si (  )
- Anggota : Drs.A.M.Rusli,M.Si (  )
- Anggota : A.Murfhi,S.Sos,M.Si (  )
- Anggota : Drs.Abd.Salam Muchtar (  )
- Pembimbing I : Drs.H. A. Syamsu. Alam,M.Si (  )
- Pembimbing II : A.Murfhi,S.Sos,M.Si (  )

## KATA PENGANTAR

Bismillahirrahmanirrahim

Alhamdulillah senantiasa penulis ucapkan ke hadirat Allah SWT, karena atas limpahan rahmat dan karunia-Nya sehingga Karya Tulis ini dapat terselesaikan dengan baik. Salam dan Shalawat semoga tetap tercurahkan kepada Nabi Muhammad SAW, keluarga, para sahabatnya dan orang-orang yang tetap istiqomah dalam dinul Islam sampai akhir zaman.

Karya Tulis ini berjudul, “ ANALISIS PROSES PEMBUATAN AKTA TANAH DI KECAMATAN BETOAMBARI KOTA BAU-BAU “ diajukan sebagai salah satu syarat untuk mendapatkan gelar S.Ip (Sarjana Ilmu Pemerintahan) pada Program Strata 1 Jurusan ilmu politik pemerintahan program studi keagrariaan Fakultas Ilmu sosial dan Ilmu Politik Universitas Hasanuddin. Penulis menyadari sepenuhnya bahwa dalam penulisan karya tulis ini terdapat banyak hambatan yang dialami oleh penulis. Namun, dengan ketekunan, kesabaran, dan kesungguhan hati serta adanya dukungan dari semua pihak sehingga segala hambatan tersebut dapat teratasi. Penulis juga menyadari bahwa penulisan karya tulis ini masih jauh dari kesempurnaan dalam arti bahwa, masih banyak terdapat kekurangan. Namun, semua itu penulis anggap sebagai suatu hal yang lumrah dan sebagai suatu babakan awal dalam proses pembelajaran.

Penyelesaian penulisan Karya Tulis ini tidak terlepas dari bantuan dan dukungan banyak pihak. Oleh sebab itu, sudah sepantasnya pada kesempatan ini penulis mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada :

1. Bapak Prof. Dr. dr. Idrus. A. Paturusi, Sp.B., Sp.BO Rektor Universitas Hasanuddin
2. Bapak Dr. M. Kausar Bailusy,MA Pembantu Dekan I, Ibu Dra.Hj.Nurlinah M.,Msi Pembantu Dekan II serta Bapak Drs. Abdul Gaffar,M.Si. Pembantu Dekan III.
3. Bapak Drs. H. A. Syamsu.Alam, M.Si selaku Pembimbing I dan Bapak A.Murfhi. Sos, M.Si selaku Pembimbing II yang tiada henti-hentinya membimbing dan memberi masukan kepada penulis.
4. Bapak Drs. A. M. Rusli M.Si selaku ketua jurusan Ilmu Pemerintahan konsentrasi Keagrariaan.
5. Segenap dosen dan Staf Fakultas ISIPOL UNHAS pada umumnya dan Bapak / Ibu Jurusan Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Agraria khususnya
6. Camat betoambari Bapak Drs. Tadjri Madi Rasjid, M.Si beserta staf kantor Kecamatan betoambari, Kepala seksi Pengukuran Tanah Bapak Purnama Saboli SH, serta Lurah Katobengke beserta stafnya yang tidak dapat saya sebutkan satu-persatu.
7. Teman-temanku Mahasiswa Stara I Jurusan Ilmu Pemerintahan Konsentrasi Agraria UNHAS. K'uly, K'Yaya, K'fitri, K'lina,K'ummi, K'fitri dan yang

- lainnya yang tidak sempat ditulis namanya. My the best friends Anyas dan Ning-c
8. Teman sekampung GB Crew Makassar. Kak Ipiuk, K'Ija, Vi2n, Iyam, Asian, thokotua twins (Ani n Ana).
  9. Teman KKN-koe. Ophye, whiwie, Anty, Weldha, Inha, Jono, Apank dan Adhi
  10. Teman-teman di Graha Mahasiswa. Ros, Yuz, K'waden, Uceng, K'mezha, Halim, K'hana, Eka, Adin, Urenk, Fatma dan yang lainnya yang tidak dapat disebutkan satu persatu.
  11. Seruni I Crew. Idris N.K, Ershad, Madan, Eko, dan Wilis yang telah meluangkan waktunya untuk membantu penulis dalam membuat skripsi
  12. Sahabatku Afny, Yumna, Sarny, dan Baya
  13. Saudaraku di Makassar Bribda Laode Abdul Rauf, Masrun Amd, Ridwan Symuru, SE dan Adikku Amin Rahman Hardi
  14. Keluarga dan orang – orang yang menyayangiku Oma Zamaria, Masrun, Nurfatma S.Pt, Dayat, Tina, Ecy, Eky, Radyl, Sirul, Tari, Alya, Niar, dan Bripda Maswar yang sedang menjalankan tugas didaerah serta Semua keluargaku yang tidak dapat disebutkan satu-persatu yang tiada henti-hentinya mendoakan, memberi semangat serta memberikan motivasi kepada penulis.

15. Terkhusus dan istimewa pada akhirnya penulis haturkan sembah sujud dan terima kasih kepada kedua orang tua tercinta ayahanda Drs.Hardi dan ibunda Mutzia Halimu yang telah mengasuh, melindungi, mendidik dan membimbing penulis serta memenuhi kebutuhan dalam menyelesaikan studi. Akan kuingat selalu pesanmu “ keridhoan Allah terletak pada keridhoan kedua orang tua, kemurkaan Allah terletak pada kemurkaan kedua orang tua “ dan penulis senantiasa berdoa kepada Allah SWT semoga pengorbanan yang telah diberikan mendapat pahala di sisi-Nya. Amin.....

*Ku persembahkan karya ini kepada  
Papa mama tersayang  
Sebagai tanda hormat dan baktiku  
Berta buat saudara - saudaraku tercinta*

Makassar, 6 Mei April 2008

Penulis

## ABSTRAK

**HAZRIA HARDI. E 121 04 722. " Analisis Proses Pembuatan Akta Tanah Di Kecamatan Betoambari Kota Bau-Bau". Dibimbing Oleh Drs. H. A. Syamsu Alam, M.Si dan A. Murphi, S.Sos, M.Si**

Berdasarkan latar belakang masalah pada penelitian ini, penulis merumuskan 2 ( dua ) tujuan pokok penelitian ini yaitu Untuk mengetahui proses pembuatan akta tanah khususnya akta jual beli tanah di Kecamatan Betoambari Kota Bau-bau dan untuk mengetahui Faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi Proses Pemberian Akta jual beli Tanah Bagi pemegang hak baru di Kantor Kecamatan Betoambari Kota Bau-Bau.

Penelitian ini merupakan penelitian deskriptif yang mengambil lokasi penelitian di Kecamatan Betoambari khususnya pada Kantor Kecamatan Betoambari. Untuk mencapai tujuan di atas penulis menggunakan metode / teknik pengumpulan data yang meliputi observasi, wawancara, kuesioner dan dokumen. Populasi dalam penelitian ini adalah masyarakat Kecamatan Betoambari, sedangkan informan dalam penelitian ini yaitu Camat selaku PPAT, kepala desa / kelurahan, staf Kecamatan bagian registrasi akta tanah dan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kota Bau-Bau. Adapun teknik analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif dengan dukungan data kuantitatif.

Proses pembuatan akta Jual beli tanah adalah Cara / proses yang dilakukan untuk membuat surat yang telah ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah yang bersifat tunai, riil dan terang yang dapat dijadikan dasar kekuatan mengenai terjadinya perbuatan hukum tertentu. dalam hal ini proses pembuatan akta jual beli tanah dilakukan Di Kantor Kecamatan Betoambari dimana Camat sebagai PPAT dikarenakan dalam wilayah Kecamatan Betoambari Belum cukup terdapat PPAT. dalam proses pembuatan akta tanah tidak lepas dari peranan semua staf Kecamatan beserta instansi yang ada dibawahnya. Karena tanpa peran serta dari semua yang berhubungan dengan proses pembuatan akta tanah pembuatan akta tanah tidak akan dapat berjalan dengan baik. dari Pelaksanaan pembuatan akta tanah bagi masyarakat di Kantor Kecamatan Betoambari Kota Bau-bau dipengaruhi oleh faktor pendukung dan faktor penghambat. Adapun Faktor yang mendukung terlaksananya pelayanan pembuatan akta tanah adalah sumber daya camat selaku PAT beserta staf yang ada didalamnya yang memberikan pelayanan yang maksimal kepada masyarakat layanan dan tersedianya sarana pelayanan yang memadai sehingga dapat memberikan pelayanan yang memuaskan kepada masyarakat. Sedangkan faktor yang menghambat pelaksanaan pelayanan adalah pendelegasian kewenangan dan pihak-pihak yang terlibat dalam pengurusan akta tanah.



## DAFTAR ISI

### Halaman

HALAMAN JUDUL	
HALAMAN PENGESAHAN.....	
KATA PENGANTAR.....	ii
ABSTRAK.....	vi
DAFTAR ISI.....	vii
DAFTAR TABEL.....	x
DAFTAR GAMBAR.....	xii
DAFTAR LAMPIRAN.....	xiii
<b>BAB I PENDAHULUAN</b>	
1.1 Latar Belakang.....	1
1.2 Rumusan Masalah.....	4
1.3 Tujuan.....	5
1.4 Manfaat.....	5
1.5 Kerangka Konsep.....	6
1.5.1 Konsep proses.....	6
1.5.2 Pembuatan akta tanah yang autentik.....	6
1.5.3 Konsep Akta Jual beli tanah.....	6
1.5.4 pembuatan akta jual beli autentik.....	7
1.6 Metode Penelitian.....	10
1.6.1 Tipe Penelitian.....	10

1.6.2 Lokasi Penelitian.....	10
1.6.3 Jenis dan sumber data.....	11
1.6.4 Teknik Pengumpulan data.....	11
1.6.5 Populasi dan sampel.....	12
1.6.5.1 populasi.....	12
1.6.5.2 sampel.....	12
1.7 Defenisi Operasional.....	13
1.7.1 Proses Pembuatan Akta jual beli tanah.....	13
1.7.2 Faktor yang mempengaruhi proses pemberian akta....	14

## **BAB II TINJAUAN PUSTAKA**

2.1 Pengertian Akta.....	17
2.1.1 akta autentik.....	19
2.1.2 akta dibawah tangan.....	21
2.2 jual beli tanah menurut UUPA.....	21
2.3 Proses pembuatan akta jual beli tanah.....	23
2.3.1 Akta jual beli.....	26
2.3.2 Persyaratan akta jual beli.....	27
2.3.3 Proses pembuatan akta jual beli tanah di Kantor Kecamatan.....	27
2.4 Larangan pembuatan akta.....	34
2.5 Perbedaan Notaris dan PPAT.....	36
2.6 Kekuatan pembuktian hukum atas akta.....	40

**BAB III**

3.1 Gambaran umum Kecamatan Betoambari.....	43
3.2 Keadaan Geografis.....	44
3.3 Keadaan Demografis.....	45

**BAB IV HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN**

4.1 Proses pembuatan akta tanah di Kecamatan Betoambari Kota Bau-bau.....	54
4.2 Faktor yang mempengaruhi proses pemberian akta tanah Di Kecamatan Betoambari Kota Bau-bau.....	72

**BAB V**

5.1 Kesimpulan.....	83
5.2 Saran – saran.....	84

**DAFTAR PUSTAKA**

## DAFTAR TABEL

Tabel		
Halaman		
Tabel 3.1	Perincian Data administrasi pemerintah Kelurahan Kecamatan Betoambari..... ..	38
Tabel 3.2	Distribusi penduduk Kecamatan Betoambari..... ..	40
Tabel 3.3	Pembagian wilayah administrasi Kecamatan Betoambari.....	41
Tabel 3.4	Klasifikasi penggunaan tanah di Kecamatan Betoambari.....	42
Tabel 3.5	Perincian data penduduk yang telah membuat akta jual beli Tanah di kantor Kecamatan Betoambari..... ..	44
Tabel 4.1	Pendapat masyarakat tentang kekuatan pembuktian hukum atas Akta yang dibuat di Kantor Kecamatan Betoambari..... ..	50
Tabel 4.2	Pengetahuan responden mengenai kejelasan alur/proses pembuatan Akta jual beli tanah..... ..	52
Tabel 4.3	Pengetahuan responden tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi Dalam proses pembuatan akta jual beli tanah..... ..	57
Tabel 4.4	Pengetahuan responden tentang keharuan dibuatkannya akta jual beli Bagi tanah yang dialihkan..... ..	60
Tabel 4.5	Pengetahuan responden tentang kesesuaian antara biaya yang Dibebankan kepada masyarakat dengan yang telah ditetapkan...	62

Tabel 4.6	Pengetahuan responden tentang ketepatan waktu dalam proses Pembuatan akta tanah.....	63
Tabel 4.7	Penilaian responden tentang sikap Camat beserta stafnya dalam Berkomunikasi dengan pihak yang melakukan peralihan.....	67
Tabel 4.8	Fasilitas pelayanan DiKantor Kecamatan Betoambari.....	69
Tabel 4.9	Penilaian responden Tentang hasil layanan pembuatan akta tanah Yang diberikan Camat beserta stafnya.....	70
Tabel 4.10	Penilaian responden tentang kepuasan dalam menerima hasil Layanan yang diberikan Camat beserta stafnya.....	72
Tabel 4.11	Penilaian responden tentang pengaruh wewenang pelayanan Dalam proses pembuatan akta.....	74

**DAFTAR GAMBAR**

Gambar	Halaman
Gambar 1. Kantor Camat Betoambari.....	43
Gambar 2. Kantor Kelurahan Katobengke.....	46

## DAFTAR LAMPIRAN

1. **Izin penelitian dari Fakultas Ilmu Sosial dan Ilmu Politik UNHAS  
Makassar**
2. **Izin Penelitian dan Pengembargan Daerah (Balitbangda) Provinsi  
Sulawesi Selatan**
3. **Izin penelitian dari Badan Kesatuan Bangsa dan Perlindungan  
masyarakat Kota Bau-bau**
4. **Surat keterangan penelitian**
5. **Contoh akta jual beli tanah**
6. **Lampiran syarat-syarat pemptatan akta tanah**
7. **Contoh Buku Tanah**

## BAB I

### PENDAHULUAN

#### 1.1 LATAR BELAKANG

Persoalan pertanahan di Indonesia telah diatur dalam seperangkat aturan hukum tanah sejak tanggal 24 September 1960 disahkan Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA). Sampai saat ini sudah banyak terbilang aturan mengenai pertanahan di Indonesia akan tetapi semakin banyaknya peraturan / ketetapan mengenai pertanahan semakin banyak pula persoalan / fenomena sosial di lingkup pertanahan yang muncul tidak dapat tuntas maksimal. Hal ini disebabkan banyaknya kebutuhan manusia akan tanah.

Sebagai benda yang penting bagi manusia, tanah dan bangunan menjadi lebih bernilai karena dapat beralih dari pemiliknya kepada pihak lain yang menginginkannya. Artinya tanah dan bangunan dapat beralih dan dialihkan kepada pihak lain. Peralihan pemilikan tanah berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah tersebut.

Peralihan hak milik atas tanah berarti berpindahnya hak milik atas tanah dari pemiliknya kepada pihak lain dikarenakan suatu peristiwa hukum. Peralihan hak milik yang telah bersertifikat harus didaftarkan ke Kantor Pertanahan Kabupaten / Kota.

Adapun alasan mengapa penulis membahas masalah "Analisis Proses Pembuatan Akta Tanah" karena dalam kehidupan sehari-hari, masyarakat masih

3  
dipengaruhi oleh kebiasaan adat istiadat khususnya di pedesaan, umumnya untuk membuktikan adanya peristiwa hukum, alat bukti yang digunakan adalah persaksian dari beberapa orang saksi yang mengetahui dan menyaksikan peristiwa atau perbuatan hukum tersebut. Atas dasar itulah penulis ingin menjelaskan bahwa pembuktian dengan menggunakan saksi hidup memiliki banyak kelemahan dan tidak memiliki kekuatan hukum penuh dan pembuktian yang kuat.

Kelemahan yang timbul dari penggunaan saksi hidup tersebut membuat masyarakat mulai mencari alat pembuktian lain yang lebih kuat. Untuk itu masyarakat menggunakan dokumen tertulis sebagai peneguhan suatu peristiwa atau perbuatan hukum yang disahkan dengan pembubuhan tanda tangan para pihak yang berkepentingan serta dua orang saksi atau lebih (akta autentik).

Tanpa adanya akta autentik maka secara hukum perolehan hak atas tanah masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. Sebelum akta tanah autentik terbit khususnya pada akta jual beli tanah maka terlebih dahulu melalui proses agar akta tersebut terbit dan dimiliki oleh pemegang hak baru. dan hal tersebut harus dilakukan sesuai dengan prosedur / ketentuan yang telah ditetapkan. Banyak yang menganggap bahwa proses pembuatan akta autentik tanah cukup rumit dan banyak mengalami kendala. Hal ini disebabkan kurangnya pengetahuan masyarakat mengenai tahap-tahap / proses pembuatan akta tanah. pengetahuan yang kurang dari masyarakat menyebabkan masyarakat terkesan cuek dan tidak mempunyai keinginan untuk membuat akta tanah yang autentik. Sebagaimana kita ketahui bahwa akta

otentik sangat penting. Hal ini dimaksudkan untuk melindungi kepentingan pihak yang memperoleh hak sebagai alat pembuktian yang kuat yang menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak.

Sesuai dengan hukum, perolehan hak sebagai hasil peralihan hak harus dilakukan secara tertulis dengan akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang. Khusus di wilayah kecamatan, di tunjuk camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT), dalam hal ini daerah tersebut belum cukup terdapat PPAT atau Notaris. Jadi pembuatan akta tersebut dilakukan di kantor kecamatan selaku PPAT sementara.

Terlihat mekanisme pembuatan akta tanah pada Kantor kecamatan berjalan dengan baik, namun pada kenyataannya masih banyak hal yang perlu dibenahi untuk lebih memperlancar pelaksanaan proses pembuatan akta tanah baik dari pihak Kantor Kecamatan (Staf Kantor kecamatan) seperti tindakan birokrasi yang kaku, maupun dari pihak masyarakat / badan hukum selaku pemohon yang mempunyai kepentingan di bidang Pertanahan, seperti ketidakjelasan identitas pemilikan dan pembayaran yang biasa tidak prosedural.

Hambatan lain yang dapat kita lihat masih banyaknya masyarakat buta / belum mengetahui tentang prosedur pembuatan akta tanah, subjek dan objek tanah dimohon tidak jelas, kurangnya atau terbatasnya ahli pengukuran dan pemetaan itu semua merupakan hambatan dalam pelaksanaan pembuatan akta tanah

Untuk mengantisipasi hal tersebut, berbagai kebijaksanaan telah ditempuh oleh pemerintah, khususnya di bidang kelembagaan. Peningkatan status kelembagaan

itu dimaksudkan agar supaya dalam menangani tugas-tugas yang amat penting di bidang Pertanahan dapat lebih efektif dan efisien dalam rangka mewujudkan catur tertib Pertanahan dan pelayanan kepada masyarakat lebih. Dengan adanya PPAT tersebut diharapkan masyarakat dapat memiliki alat bukti (akta autentik) tentang hak kepemilikan tanah agar tidak terjadi persengketaan atau perbuatan yang melanggar hukum lainnya, misalnya terjadinya pembuatan akta di bawah tangan. Kenyataan-kenyataan tentang pembuatan akta di bawah tangan tidak dapat dibiarkan berlarut-larut. Oleh sebab itu pemerintah atau dalam hal ini Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah sementara beserta staf yang ada didalamnya yang berfungsi membuat akta tanah dituntut lebih berperan aktif dalam meminimalkan dan bahkan menghilangkan praktek pembuatan akta di bawah tangan agar kedepannya tidak menimbulkan sengketa tanah. Oleh karena itu, penulis merasa tertarik untuk meneliti masalah pertanahan dengan judul : "Analisis Proses Pembuatan Akta Tanah Di Kecamatan Betoambari Kota Bau-Bau"

## **1.2 RUMUSAN MASALAH**

Berhubung judul yang penulis kemukakan terlalu luas maka penulis membahas tentang masalah tersebut secara spesifik. Adapun rumusan masalah yang penulis kemukakan yaitu :

1. Bagaimana Proses Pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan di Kantor Kecamatan Betoambari?
2. Faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi Proses Pemberian Akta jual beli Tanah Bagi pemegang hak baru di Kantor Kecamatan Betoambari Kota Bau-Bau?

### 1.3 TUJUAN

Tujuan dalam penelitian ini adalah :

- a. Untuk mengetahui proses pembuatan akta jual beli tanah yang di lakukan di kantor Kecamatan Betoambari selaku camat sebagai PPAT sementara.
- b. Untuk mengetahui faktor yang mempengaruhi proses pemberian akta jual beli tanah bagi pemegang hak baru di kantor Kecamatan Betoambari.

### 1.4 MANFAAT

Adapun manfaat dalam penelitian ini adalah :

- a. Dapat menjadi bahan masukan bagi pemerintah dan masyarakat dalam peningkatan kesadaran tentang pentingnya sebuah akta tanah yang autentik dalam proses pensertifikatan tanah.
- b. Dari segi praktis penulis dapat mengetahui proses pembuatan akta tanah dan sekaligus dapat membandingkan antara teori yang didapat di bangku kuliah dan kenyataannya yang ada dilapangan yaitu pada kantor kelurahan,kecamatan dan kantor pertanahan.



## 1.5 KERANGKA KONSEP

### 1.5.1 Konsep Proses

Proses adalah kegiatan yang melakukan pengolahan suatu data menjadi informasi. informasi tersebut merupakan beberapa data masukan, dan hasil dari proses tersebut menghasilkan output.

Proses juga merupakan cara atau tahap-tahap yang dilalui dalam suatu kegiatan untuk mencapai suatu tujuan tertentu.

### 1.5.2 Pembuatan akta tanah yang autentik

Cara untuk membuat surat yang telah ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi dasar kekuatan mengenai terjadinya perbuatan hukum tertentu.

### 1.5.3 Konsep Akta jual beli tanah

Surat yang diberi tanda tangan yang memuat mengenai perbuatan pemindahan hak, yang sifatnya tunai, riil dan terang yang menjadi dasar daripada suatu hak atas perikatan yang sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran haknya dilakukan pada saat yang sama.

Akta jual beli yang ditandatangani para pihak membuktikan telah terjadi pemindahan hak dari penjual kepada pembelinya dengan disertai pembayaran harganya, telah memenuhi syarat tunai dan menunjukkan bahwa secara nyata atau riil perbuatan hukum jual beli yang bersangkutan telah dilaksanakan.

#### 1.5.4 Pembuatan akta jual beli tanah yang autentik

Cara / proses yang dilakukan untuk membuat surat yang telah ditanda tangani oleh pejabat yang berwenang mengenai bukti kepemilikan hak atas tanah yang menjadi dasar kekuatan mengenai terjadinya perbuatan hukum tertentu.

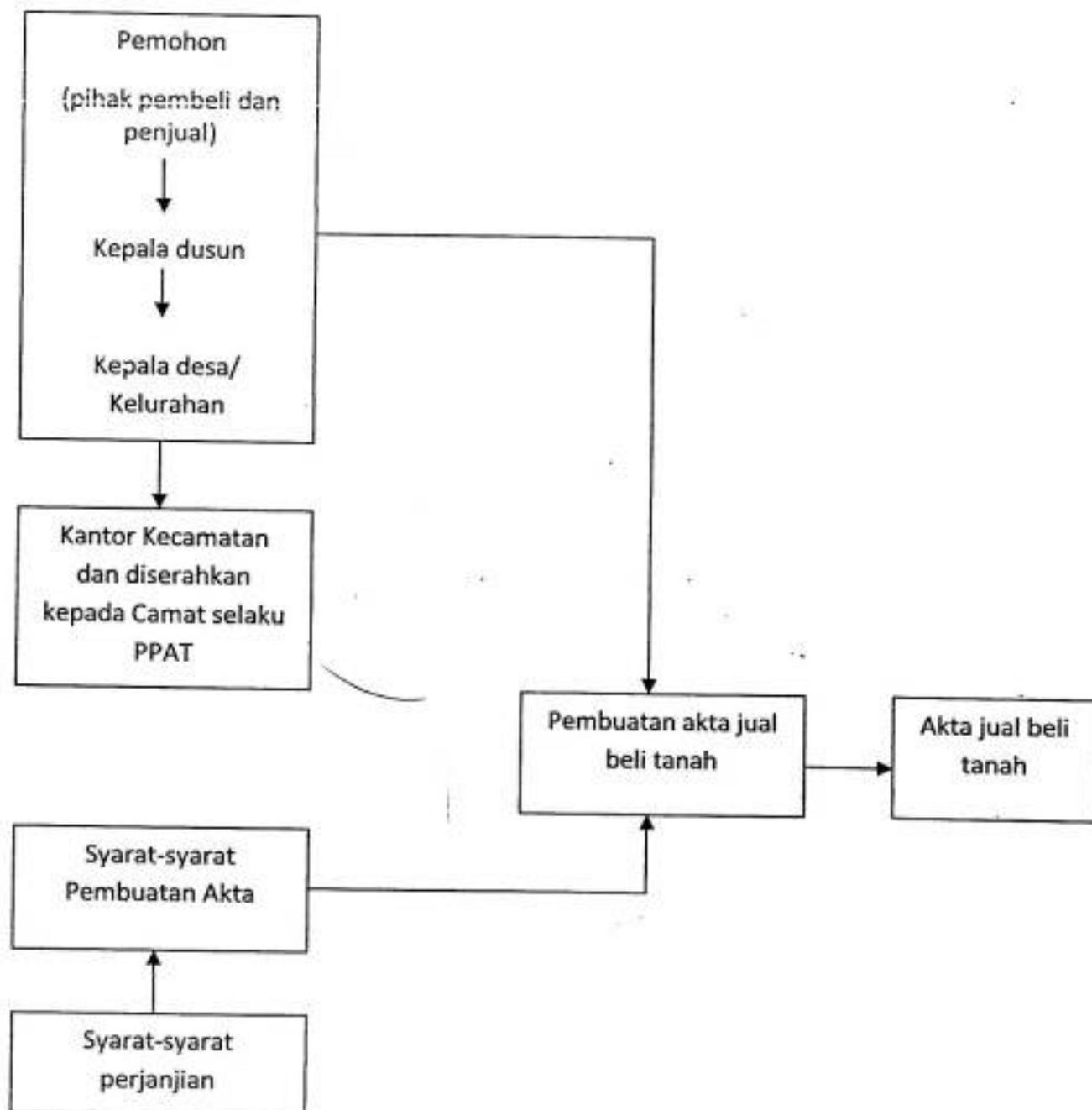
Dalam proses atau tahap – tahap pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan di Kantor Kecamatan dalam hal ini daerah tersebut belum cukup terdapat PPAT maka berdasarkan keputusan menteri negara agraria Camat dapat ditunjuk sebagai PPAT sementara, harus memperhatikan syarat – syarat perjanjian terlebih dahulu.

Adapun syarat – syarat yang dimaksud adalah syarat subyektif dan syarat obyektif.

1. Syarat Subyektif
  - a. Kesepakatan kedua belah pihak
  - b. Kecakapan bertindak
2. Syarat Objektif
  - a. Adanya obyek tanah perjanjian
  - b. Sebab yang halal

Dengan pemenuhan syarat – syarat perjanjian tersebut diatas, maka Camat beserta stafnya dapat memberikan tindak lanjut atas perbuatan hukum yang akan dilakukan dengan memberikan akta yang autentik yang dapat dijadikan dasar pembuktian yang kuat tentang kepemilikan hak atas tanah.

Adapun skema proses pembuatan akta jual beli tanah di Kecamatan Betoambari Kota Bau-bau adalah :



1. Pemohon dalam hal ini pihak pembeli dan penjual melapor kepada kepala dusun mengenai terjadinya proses jual beli atas sebidang tanah. hal ini dimaksud karena kepala dusun / lingkungan banyak mengetahui banyak tentang situasi yang ada di lingkungannya.
2. Setelah melapor ke kepala lingkungan / dusun bersama-sama melapor ke kepala desa / kelurahan untuk membuat surat pengantar kepada kedua belah pihak yang ditujukan ke Kantor Kecamatan Betoambari.
3. Staf Kantor Kecamatan bagian registrasi tanah dapat membuatkan akta tanah apabila para pihak baik penjual maupun pembeli memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan.
  - a. Surat keterangan dari Kelurahan
  - b. Surat keterangan kepemilikan tanah
  - c. Fotocopy KTP
  - d. Fotocopy sertifikat tanah / fotocopy Pelunasan PBB
4. Apabila syarat tersebut telah dipenuhi oleh kedua belah Pihak, Camat beserta staf bagian registrasi akta tanah dapat membuatkan akta jual beli tanah. akta tanah yang dibuat dikantor Kecamatan dimana Camat Selaku PPAT merupakan akta tanah yang autentik karena Camat selaku PPAT ditunjuk oleh Menteri untuk melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan

membuat akta autentik sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu.

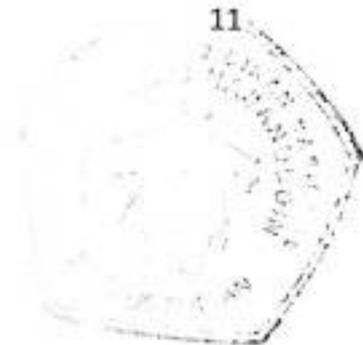
## **1.6 METODE PENELITIAN**

### **1.6.1 Tipe Penelitian**

Penelitian ini merupakan penelitian dengan tipe penelitian deskriptif yang bertujuan untuk memberikan gambaran mengenai proses pembuatan akta tanah di kecamatan betoambari kota bau-bau khususnya dalam pembuatan akta jual beli tanah.

### **1.6.2 Lokasi Penelitian**

Penelitian ini dilakukan disalah satu kantor kecamatan di Sulawesi Tenggara tepatnya di Kantor Kecamatan Betoambari kota Bau-Bau. Adapun alasan penulis memilih lokasi ini dengan pertimbangan bahwa dalam pembuatan akta tanah harus dilakukan dihadapan pejabat yang berwenang dalam hal ini Camat selaku PPAT. daerah tersebut mempunyai PPAT sementara dalam hal ini Camat. selain itu daerah ini telah banyak masyarakatnya yang melakukan peralihan hak dan apakah mekanisme pembuatan akta yang dilakukan berdasarkan SPOP (Standar Prosedur Operasi Pengaturan dan Pelayanan Pertanahan) atau tidak.



### 1.6.3 Jenis dan Sumber Data

Jenis data yang digunakan dalam penelitian ini :

1. *Data Primer* : Data yang diperoleh dari hasil wawancara langsung dengan beberapa orang masyarakat selaku pemohon dalam pembuatan akta tanah, kepala desa dan staf di kantor kelurahan selaku bagian dari proses pembuatan akta tanah serta Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah, wawancara dengan beberapa pegawai di Kantor kecamatan Betoambari kota Bau-Bau
2. *Data Sekunder* : Data yang berupa informasi dalam laporan dan peraturan-peraturan yang tertulis serta dokumen-dokumen lainnya yang berkaitan dengan judul.

### 1.6.4 Teknik Pengumpulan Data

Teknik pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

1. Wawancara langsung dengan Camat, kepala desa/lurah yang merupakan bagian dari proses pembuatan akta dan para pegawai Kantor Kecamatan betoambari kota Bau-bau
2. Wawancara langsung kepada masyarakat yang pernah mendapat pelayanan pembuatan akta tanah
3. Observasi yaitu mengadakan pengamatan terhadap obyek penelitian secara langsung
4. Kuesioner yaitu daftar pertanyaan yang diberikan kepada responden untuk memperoleh data yang diperlukan

5. Dokumen yaitu cara yang ditempuh untuk mengumpulkan data dari buku-buku, perundang-undangan dan lainnya yang relevan dengan topik kajian penelitian ini untuk memperoleh landasan teori sebagai perangkat analisis.

#### 1.6.5 Populasi dan Sampel

##### 1.6.5.1 Populasi

Populasi dalam penelitian ini adalah Masyarakat Kecamatan Betoambari. selain itu untuk mendapatkan Informasi maka dapat diambil para informan yang terkait yaitu Camat selaku PPAT, kepala desa / kelurahan, staf Kecamatan bagian registrasi akta tanah dan Kepala Seksi Pengukuran dan Pendaftaran Tanah Kota Bau-Bau.

##### 1.6.5.2 Sampel

Adapun teknik penarikan sampel yang digunakan penulis yaitu penulis mengambil seluruh anggota populasi untuk dijadikan sampel. dengan demikian jumlah sampel sebanyak 56 orang. untuk lebih jelasnya digambarkan berikut ini:

#### 1) Sebagai informan

- |  |         |
|--|---------|
| a) Kepala Wilayah Kecamatan Betoambari                           | 1 Orang |
| b) Kepala Seksi Pengukuran dan pendaftaran tanah<br>Kota Bau-Bau | 1 Orang |

c) Kepala Kelurahan/ desa di Kecamatan	
Betoambari	2 Orang
d) Staf Kecamatan	2 Orang
e) Masyarakat yang pernah membuat akta	
tanah di Kantor Kecamatan Betoambari	<u>4 Orang</u>
Jumlah	10 Orang
2) Sebagai responden	
• Masyarakat	46 Orang

## 1.7 Defenisi Operasional

### 1.7.1 Proses pembuatan akta jual beli tanah

Cara atau tahap-tahap yang dilalui dalam membuat surat yang merupakan bukti perbuaian pemindahan hak yang bersifat tunai, riil dan terang untuk mendapatkan kekuatan hukum yang kuat mengenai perbuatan hukum tertentu.

Dalam hal ini pembuatan akta jual beli tanah dilakukan di Kantor Kecamatan Betoambari dimana dalam daerah ini belum cukup terdapat PPAT jadi Camat ditunjuk sebagai PPAT. dalam pembuatan akta tanah segala upaya yang dilakukan oleh Camat selaku PPAT dapat memberikan kepastian hukum yang kuat terhadap akta yang dibuatnya.

Dalam proses pembuatan akta PPAT, baik penjual maupun pembeli juga harus memenuhi syarat subyektif dan syarat objektif yang menjadi dasar pemberian akta autentik

### **1.7.2 Faktor yang mempengaruhi Proses Pemberian Akta Tanah Di Kantor Kecamatan Betoambari**

Faktor – faktor yang mempengaruhi proses pemberian akta tanah dapat dilihat dari 2 indikator, yaitu :

#### **1. Faktor pendukung terdiri dari :**

- Sumber Daya Camat selaku PPAT beserta Staf Kantor Kecamatan

Manusia pada dasarnya merupakan penentu berhasil tidaknya tujuan yang ingin dicapai. Dengan demikian maka manusia yang dipekerjakan dalam suatu organisasi diharapkan orang yang memiliki potensi tugas yang diserahkan kepadanya. begitupun yang terjadi di Kantor Kecamatan Betoambari. Camat selaku PPAT beserta stafnya haruslah orang yang benar-benar mempunyai sumber daya manusia yang memadai, agar dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat selalu berdasarkan ketentuan yang telah ditetapkan sesuai dengan tugasnya masing-masing dan tidak melakukan sesuatu yang tidak menjadi kewenangannya.

- Sarana Pelayanan

Dalam suatu instansi tertentu diharapkan adanya sarana pelayanan yang memadai dimana sarana pelayanan sebagai penunjang kegiatan sangat mempengaruhi hasil pelayanan kepada masyarakat sebagai penunjang kegiatan dalam administrasi pemerintahan di Kecamatan Betoambari.

## 2. Faktor penghambat

- Pendelegasian Kewenangan

Kewenangan merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi suatu proses pelayanan antara aparat sebagai pelaksana dan masyarakat sebagai penerima layanan. Dalam pembuatan akta tanah pada Kantor Kecamatan Betoambari dalam hal ini Camat selaku PPAT suatu akta harus ditandatangani langsung oleh Camat dan memberikan stempel merah, sehingga apabila Camat selaku PPAT tidak ada ditempat maka secara tidak langsung akan menghambat pembuatan akta tanah terutama dari segi waktu.

- Pihak-pihak yang terlibat.

Dalam proses pembuatan akta jual beli tanah yang perlu diperhatikan adalah pihak yang berkepentingan haruslah orang yang cakap dalam melakukan perbuatan hukum. Adapun pihak-pihak yang terlibat

dalam proses pembuatan akta jual beli tanah adalah pihak yang ingin mengurus akta tanah, kepala lingkungan / dusun, kepala desa / kelurahan, serta Camat selaku PPAT. Apabila salah satu pihak yang akan melakukan peralihan hak tidak dapat hadir maka, pembuatan akta jual beli tanah tidak dapat dilakukan.

## BAB II

### TINJAUAN PUSTAKA

#### 2.1 PENGERTIAN AKTA

Kebutuhan seseorang akan sesuatu, dewasa ini semakin meningkat sejalan dengan bertambahnya jumlah penduduk, jumlah badan usaha dan meningkatnya kebutuhan lain. Semakin banyaknya kebutuhan tersebut semakin banyak pula persoalan / peristiwa-peristiwa yang muncul yang tidak dapat terselesaikan. Dengan adanya berbagai masalah masyarakat mulai mencari sesuatu yang dapat dijadikan dasar dari pada suatu hak atas perikatan yang sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Menurut S.J. Fockema Andreae (1992:24), "kata akta berasal dari bahasa latin "acta" yang berarti geschrift atau surat. Sedangkan menurut R.Subekti dan Tjitrosudibio dalam bukunya kamus hukum bahwa "acta" merupakan bentuk jamak dari kata "actum" yang berasal dari bahasa latin dan berarti perbuatan-perbuatan".

A.Pitlo (1992:24), "mengartikan akta itu sebagai surat-surat yang ditandatangani, dibuat untuk dipakai sebagai bukti, dan untuk dipergunakan oleh orang, untuk keperluan siapa surat itu dibuat".

Menurut Sudikno Mertokusumo (1992:26) Akta adalah surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa-peristiwa yang menjadi dasar daripada suatu hak atas perikatan yang sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian, jadi untuk

dapat digolongkan dalam pengertian akta maka surat harus ditanda tangani. Akta juga merupakan surat yang diberi tanda tangan yang memuat peristiwa yang menjadi dasar dari pada suatu hak atau peningkatan yang dibuat sejak semula dengan sengaja untuk pembuktian.

Dari defenisi diatas jelaslah bahwa tidak semua surat dapat disebut akta, melainkan hanya surat-surat tertentu yang memenuhi syarat-syarat tertentu pula baru disebut sebagai akta. Adapun syarat yang harus dipenuhi supaya suatu surat disebut akta adalah :

1. Surat itu harus ditandatangani

Keharusan ditandatangani sesuatu surat untuk dapat disebut akta ditentukan dalam pasal 1869. KUHP Perdata yang berbunyi : "suatu akta, yang karena tidak berkuasa atau tidak cakupnya pegawai termasuk di atas, atau karena suatu cacat dalam bentuknya, namun demikian mempunyai kekuatan sebagai tulisan di bawah tangan, jika ditandatangani oleh pihak".

Dari bunyi pasal tersebut diatas, jelas bahwa suatu surat untuk dapat disebut akta, harus ditandatangani dan jika tidak ditandatangani oleh yang membuatnya, maka surat itu adalah surat bukan akta.

2. Surat itu harus memuat peristiwa yang menjadi dasar sesuatu hak atau perikatan

Sesuai dengan peruntukan sesuatu akta sebagai alat pembuktian demi keperluan siapa surat tersebut dibuat, maka jelas bahwa surat itu harus berisikan sesuatu

keterangan yang dapat menjadi bukti yang dibutuhkan. Peristiwa hukum yang disebut dalam surat itu dan yang dibutuhkan sebagai alat pembuktian haruslah merupakan peristiwa hukum yang menjadi dasar dari suatu hak atau perikatan.

3. Surat tersebut diperuntukan sebagai alat bukti

Syarat ketiga agar suatu surat dapat disebut akta adalah surat itu dapat diperuntukan sebagai alat bukti, apakah suatu bukti surat dibuat untuk menjadi bukti, tidak selalu dapat dipastikan, demikian halnya mengenai sehelai surat, dapat menimbulkan keraguan.

Keharusan adanya tanda tangan tidak lain bertujuan untuk membedakan akta yang satu dengan yang lain atau akta yang dibuat oleh orang lain.

Menurut bentuknya, akta dibagi menjadi 2 yaitu :

### **2.1.1 Akta autentik**

Akta autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang berwenang untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang ditetapkan baik dengan maupun tanpa bantuan bagi yang berkepentingan yang mencatat apa yang dimintakan untuk dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan.

Akta autentik sebagai alat pembuktian yang kuat karena peralihan hak atas tanah sangat diperlukan dalam proses pensertifikatan tanah. Akta Autentik merupakan suatu akta yang dibuat dan diresmikan dalam bentuk hukum, oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk itu.

Rusmadi Murad (1991:54) mengemukakan bahwa :

"Akta Autentik adalah akta yang dibuat oleh pejabat yang diberi kewenangan untuk itu oleh penguasa menurut ketentuan yang telah ditetapkan, baik dengan maupun tanpa bantuan yang berkepentingan yang mencatat apa yang dimintakan yang dimuat di dalamnya oleh yang berkepentingan."

Dari defenisi akta autentik tersebut ada tiga unsur adanya akta autentik. Unsur pertama adalah bahwa akta autentik dibuat dan diresmikan dalam bentuk mewnurut hukum. jenis akta yang dibuat harus sesuai dengan ketentuan hukum yang mengatur perbuatan hukum yang dimaksud oleh akta tersebut. Unsur kedua adalah bahwa akta dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum. Hal ini berarti suatu akta merupakan akta autentik hanya apabila akta – akta tersebut dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum yang berwenang untuk membuat akta yang berkaitan dengan perbuatan hukum yang dimaksud. Sebagai contoh, seorang pegawai catatan sipil merupakan pejabat umum yang berwenang membuat akta tanah. Karena itu, apabila akta tanah dibuat oleh dan dihadapan pegawai catatan sipil maka akta tersebut bukanlah akta autentik melainkan akta dibawah tangan. Unsur ketiga sahnya akta autentik adalah bahwa akta tersebut harus di buat diwilayah kewenangan pejabat yang membuatnya. setiap pejabat umum yang berwenang atas suatu hal dibatasi oleh wilayah tertentu yang menjadi kewenangannya. dengan demikian ia tidak berwenang melakukan perbuatan

yang menjadi kewenangannya di luar yang telah ditentukan menjadi kewenangannya. (Marihhot Pahala Siahaan, 2002:120 )

### **2.1.2 Akta dibawah tangan**

Akta dibawah tangan adalah akta yang sengaja dibuat dengan pembuktian para pihak tanpa bantuan seorang pejabat. Jadi akta di bawah tangan semata-mata dibuat antara para pihak yang berkepentingan saja.

Suatu Akta yang dibuat oleh seorang pejabat tanpa ada kewenangan dan tanpa kemampuan untuk membuatnya atau tidak memenuhi syarat, tidaklah dapat dianggap sebagai akta autentik tetapi mempunyai kekuatan sebagai akta dibawah tangan apabila ditandatangani dan diakui oleh pihak – pihak yang berkepentingan.

## **2.2 JUAL BELI TANAH MENURUT UUPA**

Jual beli tanah sebagai suatu lembaga hukum, tidak secara tegas dan terperinci diatur dalam UUPA. Bahkan sampai sekarang belum ada peraturan yang mengatur khusus mengenai pelaksanaan jual beli tanah.

Dalam pasal 5 UUPA terdapat pernyataan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah hukum adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum dan sistem hukum Adat. Jadi, pengertian jual beli tanah menurut Hukum Tanah Nasional kita adalah pengertian jual beli tanah menurut hukum adat.

Dalam UUPA istilah jual beli hanya disebutkan dalam pasal 26 yaitu yang menyangkut jual beli hak milik atas tanah. dalam pasal-pasal lainnya tidak ada kata yang menyebutkan jual beli, tetapi disebutkan sebagai dialihkan. Pengertian dialihkan menunjukkan suatu perbuatan hukum tertentu yang disengaja untuk memindahkan hak atas tanah kepada pihak lain melalui jual beli, hibah, tukar-menukar dan wasiat. Jadi, meskipun dalam pasal hanya disebutkan dialihkan, termasuk salah satunya adalah perbuatan hukum pemindahan hak atas tanah karena jual beli.

Apa yang dimaksud dengan jual beli itu sendiri oleh UUPA tidak diterangkan secara jelas, akan tetapi mengingat dalam pasal 5 UUPA disebutkan bahwa Hukum Tanah Nasional kita adalah Hukum Adat, berarti kita menggunakan konsepsi, asas-asas, lembaga hukum, dan hukum adat. hukum adat yang dimaksud pasal 5 UUPA tersebut adalah hukum adat yang telah di-sanear yang dihilangkan dari cacat-cacatnya / hukum adat yang telah dihilangkan sifat kedaerahannya dan diberi sifat nasional.

Pengertian jual beli tanah yaitu perbuatan pemindahan hak, sifatnya tunai, riil dan terang. Sifat tunai berarti bahwa penyerahan hak dan pembayaran harganya dilakukan pada saat yang sama, sifat riil berarti bahwa dengan mengucapkan kata-kata dengan mulut saja belumlah terjadi jual beli, hal ini dikuatkan dalam putusan MA No.271/K/Sip/1956 dan No.840/K/Sip/1971.

### 2.3 PROSES PEMBUATAN AKTA JUAL BELI TANAH

Proses merupakan runtunan perubahan dari suatu peristiwa mengenai perkembangan sesuatu.

Menurut Jack Febrian proses adalah Kegiatan yang melakukan pengolahan suatu data menjadi informasi. Informasi dari beberapa data masukan, dan hasil dari proses tersebut menghasilkan output.

Proses adalah urutan pelaksanaan atau kejadian yang terjadi secara alami atau didesain, mungkin menggunakan waktu, ruang, keahlian atau sumber daya lainnya, yang menghasilkan suatu hasil. Suatu proses mungkin dikenali oleh perubahan yang diciptakan terhadap sifat-sifat dari satu atau lebih objek di bawah pengaruhnya.

Proses pembuatan akta jual beli tanah adalah urutan pelaksanaan atau tahap-tahap yang dilalui dalam membuat surat yang merupakan bukti perbuatan pemindahan hak yang bersifat tunai, riil dan terang untuk mendapatkan kekuatan hukum yang kuat mengenai perbuatan hukum tertentu.

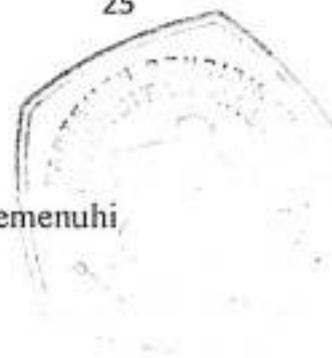
Dalam hal ini pembuatan akta jual beli tanah dilakukan di Kantor Kecamatan. dimana dalam daerah ini belum cukup terdapat PPAT jadi Camat ditunjuk sebagai PPAT sementara dalam pembuatan akta tanah. hal ini perlu mendapat perhatian secara serius, dalam rangka melayani masyarakat dalam pembuatan akta jual beli tanah oleh PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT. Selain itu, karena fungsinya di bidang pertanahan tanah sangat penting bagi masyarakat yang memerlukan, maka fungsi tersebut harus dilaksanakan di seluruh wilayah negara.

Oleh karena itu, diwilayah yang belum cukup terdapat PPAT, Camat perlu ditunjuk sebagai PPAT Sementara. yang dimaksud dengan daerah yang belum cukup terdapat PPAT adalah daerah yang jumlah PPAT-nya belum memenuhi jumlah formasi yang ditetapkan Menteri/Kepala Badan Pertanahan Nasional tersebut dalam pasal 14 PP No.37 Tahun 1998.

Dalam proses pembuatan akta tanah khususnya dalam jual beli tanah tidak hanya Camat selaku PPAT yang mempunyai peranan penting. Akan tetapi staf yang ada dalam Kantor Kecamatan serta instansi yang ada dibawah memegang peranan penting dalam pembuatan akta jual beli tanah tersebut. Sehingga kerja sama dan saling menghargai sangat diperlukan bagi semua yang berhubungan dengan pembuatan akta jual beli tanah tersebut. Agar pembuatan akta tersebut dapat berjalan dengan baik dan dapat dijadikan pembuktian yang kuat dalam suatu perbuatan hukum.

Dalam pembuatan akta tanah yang dilakukan di Kantor Kecamatan staf kantor kecamatan mempunyai peranan penting terutama bagian registrasi akta tanah. dalam hal ini kerja sama yang baik antara staf dan Camat sangat diperlukan. Adapun pengertian Camat adalah pemimpin kecamatan sebagai Perangkat Daerah Kabupaten / Kota.

Camat berkedudukan sebagai koordinator penyelenggaraan Pemerintahan di wilayah kecamatan, berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Bupati melalui Sekretaris Daerah Kabupaten / Kota. Camat diangkat oleh Bupati / Walikota atas



usul Sekretaris Daerah Kabupaten / Kota dari Pegawai Negeri Sipil yang memenuhi syarat.

Tugas Camat adalah melaksanakan kewenangan Pemerintahan yang dilimpahkan oleh Bupati sesuai karakteristik wilayah kebutuhan Daerah dan menyelenggarakan kegiatan pemerintahan lainnya berdasarkan Peraturan perundang-undangan. Seorang Camat membawahi Lurah, namun tidak bagi Kepala Desa

Adapun pengertian dari Lurah adalah pimpinan dari Kelurahan sebagai Perangkat Daerah Kabupaten atau Kota. Seorang Lurah berada di bawah dan bertanggung jawab kepada Camat.

Tugas Lurah adalah melaksanakan Kewenangan Pemerintah yang dilimpahkan oleh Camat sesuai karakteristik wilayah dan kebutuhan Daerah serta melaksanakan Pemerintahan lainnya berdasarkan ketentuan Peraturan perundang-undangan.

Istilah Lurah seringkali rancu dengan jabatan Kepala Desa. Memang, di Jawa pada umumnya, secara historis pemimpin dari sebuah Desa dikenal dengan istilah Lurah. Namun dalam konteks Pemerintahan Indonesia, sebuah Kelurahan dipimpin oleh Lurah, sedang Desa dipimpin oleh Kepala Desa. Tentu saja keduanya berbeda, karena Lurah adalah Pegawai Negeri Sipil yang bertanggung jawab kepada Camat, sedang Kepala Desa bisa dijabat siapa saja yang memenuhi syarat, dan dipilih langsung oleh rakyat melalui Pemilihan Kepala Desa (Pilkades).



Dalam membuat akta tanah sebelum ke Kantor Kecamatan dalam hal ini Camat sebagai PPAT masyarakat terlebih dahulu mengambil surat pengantar dari kelurahan oleh sebab itu lurah mempunyai peranan penting dalam pembuatan akta khususnya dalam akta jual beli tanah. Adanya kerja sama dan saling membutuhkan sangat diperlukan dalam proses pembuatan akta jual beli tanah agar proses pembuatan akta tanah dapat berjalan dengan baik.

Apabila antara penjual dan pembeli sudah bersepakat untuk melakukan jual beli terhadap tanah yang sudah bersertifikat maka beberapa langkah yang harus ditempuh adalah:

### **2.3.1 Akta Jual Beli**

Si penjual dan si pembeli harus datang ke Kantor Kelurahan untuk membuat surat pengantar dari kantor Kelurahan untuk dibawa ke Kantor Kecamatan selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) untuk membuat akta jual beli tanah. PPAT adalah Pejabat umum yang diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional yang mempunyai kewenangan membuat akta jual beli dimaksud. Hal ini berlaku untuk daerah-daerah yang belum cukup jumlah PPAT-nya, Camat karena jabatannya dapat melaksanakan tugas PPAT membuat akta jual beli tanah.

### 2.3.2 Persyaratan Akta Jual Beli

Yang diperlukan untuk membuat Akta Jual Beli Tanah di Kantor Kecamatan selaku Camat sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah:

- a. Penjual membawa :
  - Asli sertifikat hak atas tanah yang akan dijual
  - Kartu Tanda Penduduk
  - Bukti pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB)
  - Surat persetujuan suami/isteri bagi yang sudah berkeluarga
  - Kartu Keluarga
  
- b. Sedangkan calon pembeli membawa:
  - Kartu Tanda Penduduk
  - Kartu Keluarga

### 2.3.3 Proses pembuatan akta jual beli di Kantor Kecamatan selaku PPAT.

#### 2.3.3.1 Persiapan Pembuatan Akta Jual Beli.

1. Sebelum membuat akta Jual Beli, Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pemeriksaan mengenai keaslian sertifikat Kantor pertanahan

2. Penjual harus membayar Pajak Penghasilan (PPh) apabila harga jual tanah diatas enam puluh juta rupiah dibank atau Kantor Pos
3. Calon pembeli dapat membuat pernyataan bahwa dengan membeli tanah tersebut ia tidak menjadi pemegang hak atas tanah yang melebihi ketentuan batas maksimum
4. Surat pernyataan dari penjual bahwa tanah yang dimiliki tidak dalam sengketa
5. PPAT menolak pembuatan Akta Jual Beli apabila tanah yang akan dijual sedang dalam sengketa

#### 2.3.3.2 Pembuatan Akta Jual Beli

1. Pembuatan akta harus dihadiri oleh penjual dan calon pembeli atau orang yang diberi kuasa dengan surat kuasa tertulis
2. Pembuatan akta harus dihadiri sekurang-kurangnya dua orang saksi
3. Pejabat Pembuat akta tanah membacakan akta dan menjelaskan mengenai isi dan maksud pembuatan akta.
4. Bila isi akta telah disetujui oleh penjual dan calon pembeli maka akta ditandatangani oleh penjual, calon pembeli, saksi-saksi dan Pejabat Pembuat Akta Tanah.
5. Akta dibuat dua lembar asli, satu lembar disimpan di Kantor PPAT dan satu lembar lainnya disampaikan ke Kantor Pertanahan untuk keperluan pendaftaran (balik nama)
6. Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberikan salinannya

2.3.3.3 Langkah selanjutnya setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli yaitu

- a. Setelah selesai pembuatan Akta Jual Beli, PPAT kemudian menyerahkan berkas Akta Jual Beli ke Kantor Pertanahan untuk keperluan balik nama sertifikat
- b. Penyerahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya tujuh hari sejak ditandatanganinya akta tersebut.

Untuk pembuatan akta tersebut, PPAT dibenarkan memungut honorarium sebesar 0,5% dari harga tanah. Akta harus ditanda-tangani oleh para pihak, pejabat dan saksi dibuat rangkap 4 :

- asli disimpan PPAT
- 1 salinan untuk BPN
- para pihak masing-masing 1 salinan

Honorarium sebesar 0,5 % diatas merupakan kas Negara dan selain itu masih terdapat ketentuan-ketentuan lain yang harus dilengkapi oleh masyarakat khususnya dalam hal pendaftaran tanah yang nantinya dilakukan dalam proses pensertifikatan tanah.

Berdasarkan peraturan kepala BPN No.2 Tahun 1992 pada pasal 4 menyatakan bahwa:

1. Untuk pendaftaran peralihan hak atas yang sudah ada sertifikatnya atau sertifikat sementara karena jual beli, penyerahan modal dikenakan biaya sebesar  $\frac{1}{4}$  % dari harga yang tercantum dari akta jual beli atau dari nilai tanah menurut harga dasar yang berlaku di daerah terletak tanah, dengan ketentuan minimum.
  - a. Rp 25.000 jika tanah yang bersangkutan terletak didaerah perkotaan
  - b. Rp 2.500 jika tanah terletak di luar daerah perkotaan
2. Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah ada sertifikat atau sertifikat sementara karena hibah dan tukar-menukar atas sebidang tanah dikenakan biaya sebesar  $\frac{1}{4}$  % dari harga dasarnya luas tanah, dengan ketentuan minimum.
3. Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah karena pemisahan dan pembagian harta bersama dikenakan biaya sebesar :
  - a. Rp 25.000 jika tanah yang bersangkutan terletak didaerah perkotaan
  - b. Rp 2.500 jika tanah terletak di luar daerah perkotaan
4. Untuk pendaftaran peralihan hak atas tanah yang sudah ada sertifikayt atau sertifikat sementara, karena pewarisan dikenakan biaya sebesar :

- a. Rp 10.000, jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan
- b. Rp 1.000, jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan

Apabila dalam masalah pembayaran telah selesai kegiatan berikutnya hal yang dilakukan selanjutnya adalah pengumpulan data dan penelitian yuridis bidang tanah.

- a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :
  - Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
  - Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik
  - Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang
  - Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
  - Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
  - Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan

- a. Rp 10.000, jika tanah yang bersangkutan terletak di daerah perkotaan
- b. Rp 1.000, jika tanah yang bersangkutan terletak di luar daerah perkotaan

Apabila dalam masalah pembayaran telah selesai kegiatan berikutnya hal yang dilakukan selanjutnya adalah pengumpulan data dan penelitian yuridis bidang tanah.

a. Hak atas tanah baru dibuktikan dengan :

- Penetapan pemberian hak dari pejabat yang berwenang memberikan hak yang bersangkutan menurut ketentuan yang berlaku apabila pemberian hak tersebut berasal dari tanah Negara atau tanah hak pengelolaan.
- Asli akta PPAT yang memuat pemberian hak tersebut oleh pemegang hak milik kepada penerima hak yang bersangkutan apabila mengenai hak guna bangunan dan hak pakai atas tanah hak milik
- Hak pengelolaan dibuktikan dengan penetapan pemberian hak pengelolaan oleh pejabat yang berwenang
- Tanah wakaf dibuktikan dengan akta ikrar wakaf
- Hak milik atas satuan rumah susun dibuktikan dengan akta pemisahan
- Pemberian hak tanggungan dibuktikan dengan akta pemberian hak tanggungan

b. Pembuktian hak lama

- Untuk keperluan pendaftaran hak, hak atas tanah yang berasal dari konversi hak-hak lama dibuktikan dengan alat-alat bukti mengenai adanya hak tersebut berupa bukti-bukti tertulis, keterangan saksi dan atau pernyataan yang bersangkutan yang kadar keberadaannya oleh Kepala Kantor Pertanahan dalam pendaftaran tanah sporadik, dianggap cukup untuk mendaftar hak, pemegang hak dan hak-hak pihak lain yang membebaninya.
- Dalam hal tidak atau tidal lagi tersedia secara lengkap alat-alat pembuktian, pembukuan hak dapat dilakukan berdasarkan kenyataan penguasaan fisik bidang tanah yang bersangkutan selama 20 (dua puluh ) tahun atau lebih secara berturut-turut oleh pemohon pendaftaran dan pendahulu-pendahulunya, dengan syarat :
  1. Penguasaan tersebut dilakukan dengan itikad baik dan secara terbuka oleh yang bersangkutan sebagai yang berhak atas tanah, serta diperkuat oleh kesaksian orang yang dapat dipercaya.
  2. Penguasaan tersebut baik sebelum maupun selama penbumuman sebagaimana dimaksud dalam pasal 26 PP 24/1997 tdak dipermasalahkan oleh masyarakat hukum adat atau desa/kelurahan yang bersangkutan ataupun pihak yang lainnya.
- Dalam rangka menilai kebenaran alat bukti sebagaimana dimaksud pasal 26 PP 24/1997 dilakukan pengumpulan dan penelitian data

yuridis mengenai bidang tanah yang bersangkutan oleh Kepala Kantor Pertanahan.

- Dalam pembuktian hak milik atas tanah diperlukan data fisik dan data yuridis, yang dapat menunjang proses pendataan akta jual beli tanah agar proses pembuatan akta jual beli tanah tersebut dapat berjalan dengan lancar. Adapun data fisik dan data yuridis terdiri atas:
  1. Data fisik : lokasi atau letak tanah dan batas-batas bidang tanah.  
Data fisik sangat mempengaruhi akan hasil akhir dari proses peralihan hak atas tanah, ini menyangkut apa yang dibuat dalam sertifikat sesuai dengan yang lokasi yang sebenarnya. Data fisik ini dapat memicu terjadinya sengketa atas lahan, kendala data fisik ini dapat terjadi ketika lokasi yang dimaksud tidak akurat mengenai luas dan batas-batas tanah, sehingga hasil akhirnya akan menerbitkan data yang salah yang dapat berujung sengketa atas lahan.
  2. Data yuridis yaitu syarat-syarat atau kelengkapan surat-surat tanah sangat diperlukan guna menjamin bahwa tanah tersebut memang sah sebagai pemilikannya sesuai dengan sertifikatnya jika sudah disertifikatkan. Kendalanya adalah hilang dokumen yang berisi kwitansi jual beli bagi yang membeli secara kekeluargaan, surat wasiat yang dapat membuktikan secara tertulis bahwa tanah tersebut memang miliknya didapat dari seseorang, oleh karena

itu, didalam menjalankan tugas sebagai pejabat pembuat akta tanah dalam proses pembuatan atau peralihan hak berdasarkan pada landasan hukum dan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan tidak bertindak ceroboh atau berdasarkan PP 24 tahun 1997, secara fisik sertifikat atas tanah.

#### 2.4 LARANGAN PEMBUATAN AKTA OLEH PPAT

Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Camat beserta stafnya yang berhubungan dengan akta tanah harus menolak membuat akta peralihan hak dengan jaminan hak atas tanah karena beberapa alasan. Hal ini sejalan dengan pasal 39 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang pendaftaran tanah.

Adapun alasan atas larangan pembuatan akta PPAT adalah sebagai berikut:

1. Hak atas tanah yang dimaksud dalam keadaan sengketa
2. Hak atas tanah dalam sitaan
3. Hak atas tanah tersebut dikuasai oleh negara
4. Yang mengalihkan hak ternyata bukan pemiliknya
5. Yang menerima hak ternyata bukan yang berhak untuk memiliki hak atas tanah tersebut.
6. Bidang tanah itu terletak di luar wilayah kerja PPAT tersebut
7. Hak yang dialihkan adalah hak guna usaha
8. Apabila tanah-tanah yang dimaksud :
  - Telah ada sertifikatnya tetapi tidak dapat dirujukan kepada pejabat

- Belum dicocokkan dengan Badan Tanah yang ada pada Kantor Pertanahan setempat
  - Belum membayar biaya pendaftaran tanah pada kantor pertanahan.
9. Apabila PPAT sendiri suami atau isterinya keluarganya sedarah atau semenda pihak yang akan melakukan perbuatan hukum.
10. Untuk diketahui, bahwa sehubungan dengan adanya ketentuan bahwa yang berwenang untuk membuat akta tanah, hanya para Pejabat Pembuat Akta Tanah maka dengan Peraturan Pemerintah Nomor 10 tahun 1961, dilarang siapa saja untuk membuat akta Tanah apabila ia ditunjuk oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional

Seperti yang dikemukakan diatas Seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam hal ini Camat beserta stafnya yang berhubungan dengan akta tanah. harus menolak membuat akta peralihan hak dengan jaminan hak atas tanah karena beberapa alasan salah satunya apabila tanah tersebut dalam keadaan sengketa. sengketa terjadi apabila salah satu pihak merasa keberatan dan tidak setuju dengan adanya obyek yang dipermasalahkan dalam proses pembuatan akta tanah. sengketa sering terjadi hal ini disebabkan kurangnya pengetahuan masyarakat tentang arti pentingnya proses pembuatan akta tanah. seperti yang terjadi dalam kasus dibawah ini :

Pak Ardi ingin membuat sertifikat pada tanah yang baru dibelinya, sebelum membuat sertifikat terlebih dahulu membuat akta tanah yang merupakan salah satu syarat dalam pensertifikatan. setelah melapor pada kantor kecamatan pihak dari kecamatan meninjau kembali tanah / lahan yang akan dibuatkan sertifikat tersebut.

ternyata pemilik tanah tersebut bukan hanya 1 orang tetapi 3 warga yang ada dalam kelurahan tersebut menyatakan bahwa tanah tersebut adalah hak milik mereka. Dalam hal ini camat beserta stafnya tidak dapat membuat akta tanah dikarenakan pemilik dari tanah tersebut lebih dari 1 orang. hal ini yang membuat pak Ardi marah dan merasa di tipu oleh la Dumba sebagai penjual dari tanah tersebut. setelah diteliti lebih lanjut ternyata la dumba sudah 3 kali menjual tanah tersebut. Kasus tersebut diselesaikan dengan cara kekeluargaan tentunya dengan mengembalikan uang sesuai dengan harga tanah yang dijualnya. Camat beserta staf menjelaskan bahwa dalam hukum ke 3 pembeli tersebut akan kalah apabila kasus tersebut dilanjutkan ke pengadilan karena tanah yang mereka beli tidak mempunyai kekuatan hukum yang kuat. akan tetapi melalui proses damai dan secara kekeluargaan masalah tersebut dapat terselesaikan dengan baik.

## **2.5 PERBEDAAN NOTARIS DAN PPAT**

Dalam proses pembuatan akta tanah khususnya dalam akta jual beli tanah terdapat beberapa masalah yang dihadapi oleh Camat selaku PPAT. Salah satu masalah yang dihadapi oleh PPAT yaitu adanya benturan kewenangan PPAT dengan notaris berkenaan dengan lahirnya Undang-undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Ketentuan tersebut dapat menimbulkan dualisme kewenangan membuat akta yang berkaitan dengan tanah, dimana seorang notaris tidak perlu menjadi PPAT untuk dapat membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, termasuk misalnya akta jual beli tanah.

Ketentuan tersebut telah mengikat bagi PPAT maupun pihak BPN serta masyarakat. Pasal 15 ayat (2) Nomor 30 Tahun 2004 tersebut telah menimbulkan polemik, karena sebenarnya yang berwenang membuat akta tanah adalah PPAT yang diangkat oleh kepala BPN. Dalam pasal tersebut tidak dijelaskan akta-akta apa saja yang menjadi kewenangan Notaris, dan untuk pengesahan akta tersebut apakah dilakukan di Badan Pertanahan Nasional atau di Departemen Hukum dan HAM. Oleh karena itu, ketentuan pasal tersebut harus dijabarkan lagi secara rinci di dalam suatu peraturan pemerintah dan peraturan pelaksanaan yang bersifat teknis. Dampak yang timbul jika ketentuan pasal 15 tidak dijabarkan adalah klien yang akan mengalami kerugian. lahirnya pasal tersebut tidak didasarkan pada alasan yang logis, melainkan hanya didasarkan pada pengangkatan Notaris harus berbarengan dengan PPAT. Ini berarti, pengangkatan notaris otomatis mengangkat PPAT. Dalam hal ini Notaris diangkat oleh menteri hukum dan HAM berdasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004, sedangkan PPAT diangkat oleh Badan Pertanahan Nasional berdasarkan PP No.37 tahun 1998. Notaris mempunyai daerah kerja seluruh wilayah propinsi, sedangkan PPAT mempunyai daerah kerja Kabupaten/Kotamadya.

Permasalahan lainnya, secara yuridis pasal 15 ayat 2 Undang-Undang tentang jabatan Notaris dalam hal ini bertentangan dengan dua undang-undang dibidang pertanahan, yaitu UUPA dan Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang hak Tanggungan. dengan ketentuan tersebut tersebut, jelas tidak ada perbedaan kedudukan dan fungsi PPAT dengan Notaris. Meskipun demikian, ketentuan pasal 15 ayat (2) tidak menghapus eksistensi dan peran dari PPAT dalam pembuatan akta

tanah. Eksistensi PPAT akan tetap ada sepanjang oleh undang-undang yang lain tidak diharuskan dibuat oleh PPAT.

Adapun perbedaan Notaris Dan PPAT adalah sebagai berikut :

**Notaris :**

1. Notaris adalah pegawai umum yang memiliki wewenang membuat akte otentik yang diatur dalam undang-undang. Namun, tak semua pembuatan akte otentik menjadi kewenangan seorang notaris (mis. akta lahir, kawin, cerai, dll).
2. Notaris disumpah oleh Pengadilan Negeri dan lingkup kerjanya untuk seluruh Indonesia. Disamping itu tugas notaris menangani segala akta (lebih luas dari PPAT).
3. Untuk mendapatkan sebutan notaris, seseorang harus melewati pendidikan notaris setingkat S-2 (Strata-2). Sebelumnya mereka harus mengambil pendidikan strata satu (S-1) fakultas hukum. Dan lebih bagus lagi kalau jenjang S1-nya mengambil hukum perdata. setelah lulus magister notariat maka harus magang dulu selama 2 tahun di kantor notaris baru boleh buka kantor sendiri (izin dari DepkumHam).

**PPAT:**

1. Menurut PP RI No. 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Pasal 1 yang dimaksud dengan PPAT (Pejabat Pembuat Akta Tanah) yaitu pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun. Perbuatan Hukum yang dimaksud mengenai :
  - a. jual beli
  - b. tukar menukar
  - c. hibah
  - d. pemasukan ke dalam perusahaan
  - e. pembagian hak bersama
  - f. pemberian Hak Guna Bangunan/Hak Pakai atas tanah Hak Milik
  - g. pemberian Hak Tanggungan
  - h. pemberian kuasa membebankan Hak Tanggungan
  
2. Lebih lanjut yang dimaksud dengan PPAT Sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.



3. PPAT khusus yaitu pejabat BPN yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT tertentu khusus dalam rangka pelaksanaan program dan tugas pemerintahan tertentu.
4. PPAT disumpah oleh kepala Badan Pertanahan Nasional dan lingkup kerjanya hanya perwilayah/perkodya.

Dengan adanya perbedaan diatas masyarakat dapat mengetahui peranan Notaris dan PPAT serta diharapkan Badan Pertanahan Nasional harus lebih hati-hati dan teliti manakala ada Notaris membuat akta peralihan hak atas tanah termasuk jual beli tanah tidak sebagai PPAT, maka Badan Pertanahan Nasional tidak boleh melakukan penerbitan sertifikat tanah.

Dampak lainnya bagi PPAT yang tidak menjadi notaris, akan membingungkan masyarakat ke mana harus membuat akta jual beli tanah, dan apakah akta jual beli tanah yang dibuat oleh notaris dapat dimohonkan sertifikat tanahnya oleh Badan Pertanahan Nasional akan menolaknya.

## **2.6 KEKUATAN PEMBUKTIAN HUKUM ATAS AKTA**

Ketentuan akta autentik sebagai alat pembuktian menentukan bahwa suatu akta autentik memberikan suatu bukti yang sempurna tentang apa yang dimuat didalamnya. ketentuan ini memberikan kepastian bahwa akta autentik mempunyai kekuatan pembuktian yang mutlak, apalagi akta itu memuat perjanjian yang mengikat kedua belah pihak yang membuat perjanjian.

Dalam hal pembuktian, akta autentik lebih kuat dari pada akta dibawah tangan. akta dibawah tangan masih dapat disangkal dan baru akan mempunyai kekuatan pembuktian yang sempurna apabila diakui oleh kedua belah pihak atau dikuatkan alat pembuktian lainnya.

Marihot Pahala Siahaan dalam bukunya, *Bea Perolehan Hak atas Tanah dan Bangunan*, mengemukakan bahwa kekuatan pembuktian hukum akta autentik ada 3 yaitu :

#### **2.6.1 Kekuatan Pembuktian Lahir**

Suatu akta yang lahirnya tampak sebagai akta autentik serta memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan, maka akta itu berlaku atau dapat dianggap sebagai akta autentik sampai terbukti sebaliknya.

#### **2.6.2 Kekuatan Pembuktian Formal**

Membuktikan antara pihak bahwa mereka sudah menerangkan apa yang ditulis dalam akta tersebut

#### **2.6.3 Kekuatan Pembuktian Materiil**

Kepastian bahwa apa yang tersebut dalam suatu akta merupakan pembuktian yang sah terhadap pihak-pihak yang membuat akta atau mereka yang mendapat akta.

Apabila suatu akta hendak memperoleh pembuktian yang kuat maka akta yang bersangkutan harus memenuhi persyaratan berikut :

1. Akta itu harus dibuat oleh dan dihadapan pejabat umum.
2. Akta itu harus dibuat dalam bentuk yang ditentukan oleh Undang-Undang.
3. Akta itu harus dibuat oleh atau dihadapan pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta itu.

Hal ini berarti bahwa dengan tidak dipenuhinya salah satu syarat tersebut, maka akta itu hanya mempunyai kekuatan sebagai tulisan atau akta dibawah tangan.

Karena menyangkut tentang kepastian kepemilikan hak atas tanah dan bangunan, maka setiap perolehan hak yang terjadi dari suatu perbuatan hukum harus dibuat dengan akta autentik. hal ini penting untuk memberi kepastian hukum bagi pihak yang memperoleh hak atas tanah dan bangunan tersebut sehingga ia dapat mempertahankan haknya tersebut dari gugatan pihak manapun.

## RAB III

### GAMBARAN UMUM LOKASI PENELITIAN

#### 3.1 Gambaran Umum Kecamatan Betoambari

Kecamatan Betoambari yang kita kenal saat ini, merupakan salah satu Kecamatan yang berada di wilayah Kota Bau-Bau Provinsi Sulawesi Tenggara. Dengan keluarnya undang-undang No 13 tahun 2001 maka kota Bau-Bau menjadi daerah otonom, yang diresmikan pada tanggal 17 Oktober 2001. Kota Bau-Bau dibangun dengan motto " Bau-Bau kota SEMERBAK, sejahtera, menawan, ramah, bersih, aman dan kenangan ".

Kecamatan Betoambari Terbagi atas 4 Kelurahan yaitu Kelurahan Sulaa, Kelurahan Katobengke, Kelurahan Lipu dan Kelurahan Waborobo. Sebelum terjadinya pemekaran wilayah, Kecamatan Betoambari Terdiri dari 15 Kelurahan. dengan adanya pemekaran wilayah 11 Kelurahan yang sebelumnya merupakan bagian dari Kecamatan Betoambari menjadi Kecamatan Murhum.

Kecamatan Betoambari Terdiri Dari 4 Kelurahan yaitu kelurahan Sulaa, Kelurahan Waborobo, Kelurahan Lipu dan Kelurahan Katobengke. Masing-masing wilayah kelurahan tersebut mempunyai potensi sumber daya alam dan manusia yang berbeda, disamping itu juga yang sama dapat dimanfaatkan untuk menunjang pertumbuhan pembangunan daerah

### 3.2 Keadaan Geografis

Wilayah administrasi pemerintahan kecamatan betoambari terdiri dari 4 kelurahan dan tiap kelurahan terdiri dari 3 sampai 6 rukun warga. perincian data kelurahan di kecamatan betoambari dapat dilihat pada tabel 3.1 berikut ini :

**Tabel 3.1**

**Data Tentang Wilayah Administrasi Pemerintah Kecamatan Betoambari**

NO	Nama Kelurahan	Luas Wilayah (Km2)	Persentase (%)
1.	Kelurahan Sulaa	4,69	16,82
2.	Kelurahan Waborobo	17,28	61,96
3.	Lipu	4,50	16,13
4.	Katobengke	1,42	5,09
	Jumlah	27,89	100

*Sumber : Profil kecamatan Betoambari, Desember 2007*

Kecamatan betoambari merupakan salah satu kecamatan di wilayah kota Bau-Bau, Provinsi Sulawesi Tenggara. Kecamatan Betoambari meliputi luas wilayah 27,89 Km2 atau 13,22 % dari luas kota Bau-Bau. Orbitasi desa terjauh dengan ibukota kecamatan adalah sejauh 6.50 Km yaitu kelurahan waborobo.

Kecamatan betoambari bila di tinjau dari peta kota bau-bau pada bagian selatan garis khatulistiwa terletak pada  $5^{\circ}26'$  -  $5^{\circ}26'$  Lintang Selatan dan  $122^{\circ}80'$  -  $122^{\circ}38'$  Bujur Timur.

Adapun batas-batas Wilayah administratif kecamatan betoambari adalah

- Sebelah Utara berbatasan dengan Selat buton
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kecamatan Batauga
- Sebelah Barat berbatasan dengan kecamatan Kadatua
- Sebelah Timur berbatasan dengan Kecamatan Murhum

### **3.3 Keadaan Demografis**

Berdasarkan data kependudukan dikecamatan Betoambari Kota Bau-Bau per februari 2008 terdapat 13.648 jiwa penduduk. jumlah tersebut terdiri dari 6.361 jiwa penduduk laki-laki dan 7.287 jiwa penduduk perempuan. sedangkan jumlah kepala keluarg sampai dengan Februari 2008 sebanyak 3.421 KK dengan rata-rata jiwa per keluarga yaitu 4 orang.

Adapun distribusi penduduk kecamatan Betoambari kota Bau-Bau dapat dilihat pada tabel 3.2 berikut ini

**Tabel 3.2**

**Data Tentang Daftar Distribusi Penduduk Kecamatan Betoambari**

**Kota Bau-Bau**

NO	Kelurahan	Jumlah		jumlah
		Kepala keluarga	Laki-laki perempuan	
1.	Kelurahan Sulaa	328	566 660	1.266
2.	Kelurahan Waborobo	465	972 1.180	2.152
3.	Kelurahan Lipu	1.256	1.918 2146	4.064
4.	Kelurahan katobengke	1.372	2.905 3.301	6.206
	<b>JUMLAH</b>	<b>3.421</b>	<b>6.361 7.287</b>	<b>13.648</b>

*Sumber : Profil kecamatan Betoambari, Desember 2007*

Pembagian wilayah administratif pemerintah kecamatan Betoambari pada tahun 2008 di sajikan pada tabel 3.3 dimana terlihat bahwa kecamatan Betoambari terdiri dari 21 Rukun warga dan 61 rukun tetangga.

**Tabel 3.3**  
**Data Tentang Pembagian Wilayah Administrasi Pemerintah**  
**Kecamatan Betoambari pada Tahun 2008**

NO	Kelurahan	Ibukota kelurahan	RW	RT
1.	Kelurahan Sulaa	Topa	3	6
2.	Kelurahan Waborobo	Waborobo	7	14
3.	Kelurahan Lipu	Lipu	6	22
4	Kelurahan katobengke	Ketobengke	5	19
	JUMLAH		21	61

*Sumber : Profil kecamatan Betoambari, Desember 2007*

Penggunaan tanah Di Kecamatan Betoambari di dominasi pada Lahan hutan negara. dimana lahan tersebut digunakan untuk pembangunan sarana umum. Hal ini dapat menunjang dalam hal pembangunan fasilitas umum untuk warga masyarakat. Adapun klafikasi penggunaan tanah di Kecamatan Betoambari dapat dilihat Pada tabel 3.4 berikut ini:

Tabel 3.4

## Data Tentang Klasifikasi Penggunaan Tanah di Kecamatan Betoambari

Jenis Penggunaan Tanah	Luas (Ha)
Pekarangan / Bangunan	132
Tegal / kebun	511
Ladang / huma	91
Padang rumput / pengembalaan	403
Hutan negara	909
Perkebunan rakyat	244
Dan lainnya	499

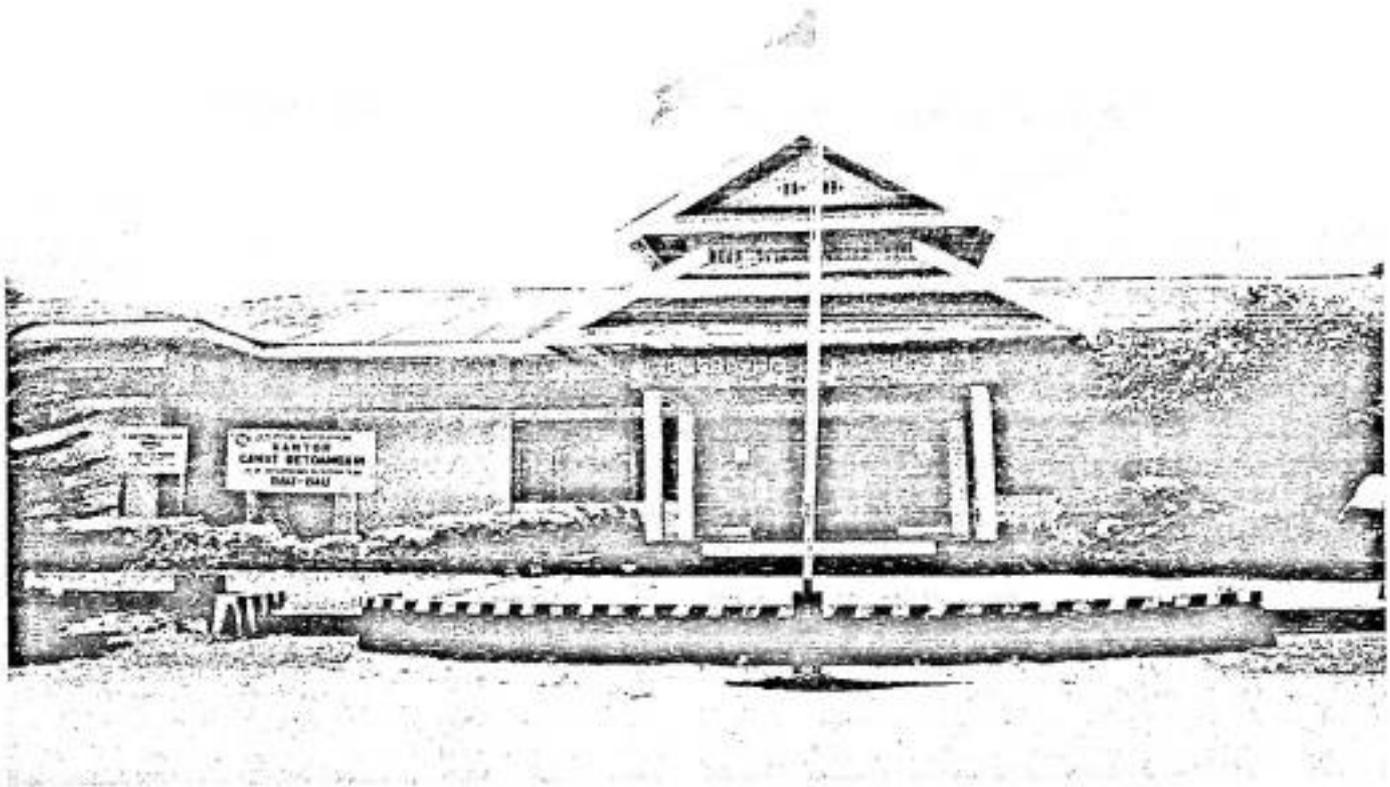
Sumber : *Profil kecamatan Betoambari, Desember 2007*

Sebagai tempat proses pembuatan akta tanah selaku PPAT sementara kantor Kecamatan Betoambari dilihat dari fisiknya sudah memenuhi standar sebab ukuran kantor yang cukup besar sehingga memudahkan staf kantor kecamatan khususnya bagian pembuatan akta tanah dalam menjalankan tugasnya. Kantor kecamatan yang bersifat permanen dan strategis ini menurut pengamatan penulis sangat memudahkan masyarakat Kecamatan Betoambari yang ingin mendapatkan pelayanan dari staf pegawai kecamatan terutama dalam pelayanan pembuatan akta tanah khususnya pada akta jual beli tanah. Camat Betoambari diangkat sebagai PPAT Pada tanggal 13

februari 2004, dalam proses pembuatan akta yang dibuat oleh PPAT Terdapat ketentuan-ketentuan yang harus dipenuhi oleh masyarakat salah satunya tentang ketentuan biaya yang harus dikeluarkan oleh masyarakat yang ingin membuat akta tanah. Dikarenakan akibat pemekaran wilayah yang terjadi di Kecamatan Murhum pembukuan biaya belum selesai dibuat sehingga jumlah biaya yang masuk di Kantor Kecamatan Betoambari Tidak diketahui secara jelas. akan tetapi hal ini tidak menyurutkan keinginan masyarakat untuk membuat akta tanah karena sebagaimana diketahui bahwa pembuatan akta tanah mempunyai kekuatan hukum yang kuat.

Kantor Camat Betoambari berada di wilayah strategis yang beralamat di jalan Betoambari. Adapun batas-batas wilayah administratif Kantor Kecamatan Betoambari adalah :

- Sebelah Utara berbatasan dengan jalan Betoambari
- Sebelah Selatan berbatasan dengan kantor Kelurahan Katobengke
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan lakarambau
- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah penduduk



Gambar 1. Kantor Kecamatan Betoambari

Berdasarkan data laporan bulanan pembuatan akta tanah di Kecamatan Betoambari kota Bau-Bau mulai bulan Januari 2007 sampai Februari 2008 terdapat 24 orang yang melakukan peralihan hak milik atas tanah 3 orang pada peralihan hak atas tanah warisan dan 21 orang pada pembuatan akta jual beli tanah.

Adapun perincian data penduduk yang telah melakukan peralihan hak dengan membuat akta jual beli tanah pada bulan Januari 2007 sampai bulan Februari 2008 dapat dilihat pada tabel 3.5 berikut ini:

Tabel 3.5

**Perincian Data Tentang Penduduk yang Telah Melakukan Peralihan Hak dengan Membuat Akta Jual Beli Tanah Januari 2007-Februari 2008**

Nama Kelurahan	Jumlah pembuatan akta
Kelurahan Sulaa	2
Kelurahan Waborobo	Nihil
Kelurahan Lipu	4
Kelurahan katobengke	15

*Sumber : Profil kecamatan Beioambari, Desember 2007*

Pada tabel diatas terlihat bahwa sedikit sekali masyarakat yang telah melakukan peralihan hak atas tanah. Hal ini disebabkan karena terjadinya pemekaran wilayah pada tanggal 10 juni 2006 yang semula 15 kelurahan menjadi 4 kelurahan sedangkan 11 kelurahan yang sebelumnya telah membentuk kecamatan baru dengan nama Kecamatan Murhum. Terlihat bahwa lebih banyak tanah di Kelurahan Katobengke yang telah dialihkan dibandingkan kelurahan yang iainnya. sedangkan kelurahan Waborobo tidak terdapat tanah yang dialihkan. Adapun jenis pembuatan akta tanah yang dibuat di Kantor Kecamatan Betoambari berdasarkan laporan bulanan Akta pada tahun 2007 - Februari 2008 sebagian besar adalah Akta jual beli dan pembagian harta bersama.

Pada kelurahan-kelurahan diatas masyarakatnya masih mempunyai pengetahuan yang kurang tentang pembuatan akta tanah. Hal ini dapat dilihat hanya kelurahan Katobengke yang melakukan peralihan hak atas tanah dan dalam hal ini masyarakat yang melakukan peralihan hak milik atas tanah khususnya pada akta jual beli tanah.

Kelurahan Katobengke merupakan salah satu dari 4 kelurahan di Kecamatan Betoambari. Dalam proses pembuatan akta tanah khususnya dalam akta jual beli tanah terlebih dahulu masyarakat meminta surat pengantar dari kantor kelurahan. Salah satu kelurahan yang banyak melakukan peralihan hak milik atas tanah dalam pembuatan akta jual beli tanah yaitu kelurahan Katobengke.

Adapun batas-batas Wilayah administratif Kantor Kelurahan Katobengke adalah

- Sebelah Utara berbatasan dengan Kantor Kecamatan Betoambari
- Sebelah Selatan berbatasan dengan jalan raya
- Sebelah Barat berbatasan dengan jalan Lakarambau
- Sebelah Timur berbatasan dengan rumah penduduk



Gambar 2. Kantor Kelurahan Katobengke

Dalam suatu pembuatan akta tanah khususnya dalam akta jual beli kantor kelurahan beserta staf didalamnya sangat berperan penting dimana seseorang tidak dapat membuat akta tanah sebelum mendapat surat pengantar dari kantor desa atau kelurahan untuk dibawa ke kantor kecamatan dalam proses pembuatan akta tanah. Jadi dalam proses pembuatan akta khususnya akta jual beli tanah peran kepala lingkungan, kelurahan dan kecamatan sangat penting. dimana ketiga hal tersebut merupakan bagian dari proses pembuatan akta tanah yang tidak dapat dipinggiri keberadaanya karena suatu akta tanah tidak akan terbit / dibuat. hal ini berlaku pada daerah dimana pembuatan akta dilakukan di Kantor Kecamatan dimana dalam daerah tersebut belum cukup terdapat PPAT.

## BAR IV

### HASIL PENELITIAN DAN PEMBAHASAN

#### 4.1 Proses Pembuatan Akta Tanah Di Kecamatan Betoambari Kota Bau-Bau

Sebagai benda yang penting bagi manusia, tanah mempunyai peranan penting bagi kehidupan manusia. Hal ini membuat kepastian hukum dibidang pertanahan, khususnya tentang pemilikan hak atas tanah, untuk menjamin hak seseorang atas tanah yang dimilikinya, tanah akan lebih bernilai apabila ia dapat beralih dari pemilikinya kepada pihak lain yang menginginkannya. Peralihan pemilikan hak tanah berhubungan erat dengan ketentuan hukum untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh tanah tersebut.

Dalam proses jual beli tanah, pemegang hak baru tidak akan memperoleh sertifikat baru atas namanya sebelum membuat akta jual beli tanah. Bagi daerah yang belum cukup terdapat PPAT atau Notaris maka pembuatan akta tanah dilakukan di Kantor Kecamatan Dengan syarat Camat tersebut telah diberi kewenangan atau diambil sumpahnya untuk menjadi PPAT Sementara. Begitupun yang terjadi pada Kecamatan Betoambari, berhubung belum cukup terdapat PPAT dan Notaris pada Kecamatan tersebut maka proses pembuatan akta khususnya pada akta jual beli tanah dilakukan di Kantor Kecamatan Betoambari dengan catatan yang terlibat dalam proses pembuatan akta tanah tersebut bukan hanya Camat selaku PPAT tetapi sebagian besar staf dalam kantor Kecamatan tersebut ikut terlibat. Dalam hal ini, terutama staf bagian pemerintahan dan bagian registrasi akta tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Husein selaku sekretaris Camat, beliau mengatakan bahwa :

"Dalam melakukan peralihan hak atas tanah pembuatan akta tanah sangat penting untuk memberikan kepastian hak bagi seseorang yang memperoleh hak tersebut dan dalam memperoleh sebuah akta khususnya akta jual beli tanah terlebih dahulu melalui proses atau tahap-tahap yang dilakukan agar suatu akta autentik terbit. karena tanpa adanya akta autentik maka secara hukum perolehan hak atas tanah masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut" (24 Februari 2008).

Apabila masyarakat mempunyai pengetahuan yang cukup tentang akta tanah maka masyarakat dengan sendirinya akan terdorong keinginannya untuk membuat akta tanah yang autentik. Dalam hal ini apabila masyarakat telah membuat akta autentik tanah maka mereka akan melalui tahap-tahap atau proses pembuatan akta tanah. dengan demikian masyarakat akan mengetahui secara langsung proses pembuatan akta tanah tersebut.

Karena menyangkut tentang kepastian pemilikan hak atas tanah dan bangunan, maka setiap perolehan hak yang terjadi karena perbuatan hukum tertentu khususnya jual beli tanah harus dibuat akta autentik. hal ini penting bagi pihak yang memperoleh hak atas tanah sehingga ia dapat mempertahankan haknya dari gugatan manapun. Untuk mengetahui pendapat masyarakat mengenai tujuan diadakannya pembuatan akta autentik jual beli tanah dapat kita lihat pada tabel berikut :

Tabel 4.1 : pendapat masyarakat tentang kekuatan pembuktian hukum atas akta yang dibuat di Kantor Kecamatan Betoambari Selaku Camat sebagai PPAT

Variabel	Skor	Frek	Persentase	% Komulatif
Sangat Kuat	1	26	56,5	56.5
Kuat	2	20	43,5	100
Tidak Kuat	3	-	-	-
jumlah		46	100	

Sumber : Hasil pengolahan Kuesioner, 2008

Pada tabel diatas diketahui bahwa kekuatan pembuktian hukum atas akta yang dibuat oleh Camat menurut responden menunjukkan sangat kuat. Terdapat 26 orang responden menyatakan sangat kuat karena akta yang mereka peroleh selanjutnya dapat dijadikan dasar dalam proses penyertifikatan tanah dan 20 orang yang menyatakan kuat, dengan alasan bahwa akta yang dibuat di Kantor Kecamatan menjadi dasar kepemilikan hak atas tanah. sebaliknya dari tabel 4 1 ini tidak ada responden yang menyatakan tidak kuat dikarenakan akta yang mereka peroleh mempunyai kekuatan pembuatan hukum yang kuat.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Danus selaku pihak yang menerima menyatakan bahwa :

"Betapa pentingnya sebuah akta tanah yang autentik karena adanya perbuatan hukum mengalihkan hak atas tanah akta yang dibuat dikantor kecamatan dalam hal ini camat selaku PPAT sementara memberikan kekuatan pembuktian yang kuat untuk dijadikan dasar dalam proses mendapatkan sertifikat tanah bagi pemegang hak baru" (28 Februari 2008).

Tanpa adanya akta autentik maka secara hukum perolehan hak atas tanah dan bangunan masih ada pada pihak yang mengalihkan hak tersebut. untuk melindungi kepentingan pihak yang memperoleh hak maka akta autentik yang dibuat merupakan alat pembuktian yang kuat yang menyatakan adanya perbuatan hukum peralihan hak, sehingga dengan demikian hak atas tanah dan bangunan dimaksud telah beralih kepada pihak yang memperoleh hak tersebut.

Berdasarkan hasil wawancara dengan kepala seksi pengukuran tanah bapak Purnama Saboli.SH menyatakan bahwa :

"Ketika membeli sebuah tanah, kita akan dihadapkan pada dua kemungkinan. Pertama, tanah yang akan dibeli memiliki sertifikat dan yang kedua belum bersertifikat. Bila menghadapi tanah yang sudah bersertifikat tinjau lagi keabsahannya di BPN, apa tanah dengan sertifikat yang ditunjukkan tidak sedang bermasalah sesuai antara yang dipegang pemiliknya dengan berkas di BPN, riwayat tanah dan pemilikan, luas tanah serta keterangan lain yang menyertai. Namun bila menghadapi tanah yang belum didaftarkan di Kantor Pertanahan, sebaiknya tanyakan pada pejabat setempat ( Lurah ataupun Camat ) tentang riwayat dari kepemilikan tanah tersebut, siapa pemilik terakhirnya" ( 27 Februari 2008).

Dalam proses pembuatan akta tanah terdapat banyak orang yang terlibat didalamnya, dimana kita tidak hanya terlibat dengan camat selaku PPAT akan tetapi kita juga terlibat dengan orang – orang yang berhubungan dengan instansi yang

berkaitan dengan pembuatan akta tanah tersebut. jadi masyarakat dituntut lebih meningkatkan dan memahami tentang tahap-tahap peroses pembuatan akta tanah agar dalam membuat akta tanah tidak mendapat kendala. Hal ini dituntut peran serta staf kecamatan beserta camat selaku PPAT Sementara untuk memberikan pemahaman kepada masyarakat tentang pentingnya pembuatan akta tanah yang autentik.

**Tabel 4.2 : pengetahuan responden mengenai kejelasan alur / proses pembuatan akta autentik jual beli tanah yang dilakukan di kantor kecamatan selaku PPAT sementara**

Variabel	Skor	Frek	Persentase	% Komulatif
Sangat jelas	1	25	54,3	54,3
Kurang jelas	2	12	26,1	80,4
Tidak jelas	3	9	19,6	100
jumlah		46	100	

*Sumber : Hasil Pengolahan Kuesioner, 2008*

Pada tabel diatas diketahui bahwa penilaian responden tentang kejelasan alur / proses pembuatan akta jual beli tanah di Kecamatan Betoambari menunjukkan bahwa terdapat 25 orang responden yang menyatakan sangat jelas karena tiap prosedur disampaikan dengan jelas dan mudah untuk diinengerti dan 14 orang yang

menyatakan kurang jelas, karena dipengaruhi oleh kurang mengerti dengan apa yang disampaikan. Sebaliknya pada tabel 4.2 ini terdapat 9 orang yang menyatakan tidak jelas dikarenakan oleh tidak jelasnya informasi prosedur yang diberikan.

Adapun alur atau proses pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan dikantor kecamatan Betoambari adalah sebagai berikut :

- 1) Pihak yang mengurus akta tanah (pembeli dan penjual) harus melapor kepada kepala lingkungan / dusun setempat. hal ini disebabkan kepala lingkungan/ dusun mengetahui mengenai keberadaan tanah yang akan ditransaksi, apakah tanah itu benar-benar milik sipenjual atau sebaliknya.
- 2) Pihak yang mengurus akta tanah (penjual dan pembeli) bersama-sama kepala lingkungan / dusun melapor ke kepala desa / kelurahan untuk dibuatkan surat pengantar untuk mengurus akta tanah di kantor kecamatan dan surat kepemilikan tanah dari desa / kelurahan
- 3) Setelah dibuatkan surat pengantar, pihak yang mengurus akta tanah (pembeli dan penjual ) menuju kantor kecamatan untuk mengurus akta tanah tersebut. sebelum proses pembuatan akta tanah, PPAT dalam hal ini camat Betoambari memeriksa terlebih dahulu mengenai kelengkapan persyaratan apabila Camat tidak ada ditempat maka hal tersebut dilakukan oleh staf Kecamatan bagian registrasi akta tanah. Adapun persyaratan dalam proses pelayanan akta tanah adalah :

a. Syarat – syarat perjanjian

- Kesepakatan kedua belah pihak
- Kecakapan bertindak
- Adanya obyek pajak
- Sebab-sebab yang halal

b. Syarat – syarat kelengkapan berkas pembuatan akta

- Pengantar dari Kelurahan atau Desa
- Surat keterangan kepemilikan tanah dari kelurahan / Desa
- Fotocopy Sertifikat yang telah disahkan di Kantor Pétanahan bagi tanah yang sudah bersertifikat dan fotocopy pelunasan PBB bagi tanah yang belum bersertifikat.
- Fotocopy KTP kedua belah pihak dan saksi-saksi
- Sanggup membayar pajak BPHTB sebesar 5 % dari NJOP

4) Setelah diperiksa dan diteliti kelengkapan persyaratannya, kemudian diserahkan kepada Camat untuk membuat dan menandatangani serta menstempel akta tanah tersebut. Akta tanah ini dibuat dua rangkap asli. Satu rangkap disimpan di Kantor PPAT dan satu rangkap lainnya disampaikan ke Kantor Pétanahan untuk keperluan pensertifikatan (Balik Nama )

- 5) Kepada penjual dan pembeli masing-masing diberi salinannya
- 6) Setelah akta itu selesai dibuat, akta tersebut kemudian dibacakan dihadapan ke dua belah pihak dan dipersaksikan di hadapan Kepala Dusun / Lingkungan dan Kepala Desa / Kelurahan.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Camat Betoambari selaku PPAT sementara, beliau mengatakan bahwa :

"Penyerahan sertifikat untuk pembuatan akta oleh PPAT maupun pendaftarannya dalam Buku Tanah menjadi syarat yang mutlak. hal ini guna mencegah, jangan sampai terjadi yang mengalihkan hak itu bukanlah orang yang berhak" ( 25 februari 2008 )

Jadi tanpa sertifikat, seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah dilarang membuat akta peralihan hak dan kepada Pejabat Pertanahan dalam hal ini kepala seksi pendaftaran tanah dilarang membuat / membukukan haknya didalam Buku Tanah.

Alur atau proses pelayanan akta tanah tersebut diatas sejalan dengan Peraturan Menteri Negara Agraria Kepala Badan Petanahan Nasional No.4 Tahun 1998 Tentang ketentuan pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pasal 18 mengenai pembuatan akta tanah, yaitu :

- 1) Akta PPAT dibuat dengan mengisi blanko akta yang tersedia secara lengkap sesuai dengan petunjuk pengisiannya.
- 2) Pengisian blanko akta dalam rangka pembuatan akta PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan sesuai dengan kejadian, status dan

data yang benar dan didukung oleh dokumen yang menurut pengetahuan PPAT yang bersangkutan adalah benar.

- 3) Pembuatan akta dilakukan dengan disaksikan oleh 2 (dua) orang saksi yang memberi kesaksian mengenai :
  - a. Identitas penghadap dalam hal PPAT tidak mengenal penghadap secara pribadi
  - b. Kehadiran para pihak atau kuasanya
  - c. Kebenaran data fisik dan data yuridis obyek perbuatan hukum dalam hal obyek tersebut belum terdaftar
  - d. Keberadaan dokumen-dokumen yang ditunjukkan dalam pembuatan akta
  - e. Telah dilaksanakannya perbuatan hukum tersebut para pihak yang bersangkutan
- 4) Yang dapat menjadi saksi adalah orang-orang yang memenuhi syarat untuk memberikan kesaksian dibawah sumpah dimuka pengadilan mengenai kebenaran dalam perkara perdata

**Tabel 4.3 : Pengetahuan responden tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses pembuatan akta jual beli tanah**

Variabel	Skor	Frek	Persentase	% Komulatif
Sangat mengetahui	1	6	13,0	13,0
Kurang mengetahui	2	28	60,9	73,9
Tidak mengetahui	3	12	26,1	100
jumlah		46	100	

*Sumber : Hasil Pengolahan Kuesioner, 2008*

Pada tabel diatas diketahui bahwa pengetahuan responden tentang syarat-syarat yang harus dipenuhi dalam proses pembuatan akta jual beli tanah menunjukkan terdapat 6 orang responden yang menyatakan sangat mengetahui karena sebelumnya mereka telah melakukan perbuatan hukum yang memerlukan akta dari PPAT dan 28 orang yang menyatakan kurang mengetahui, karena ini untuk pertama kalinya mereka melakukan peralihan yang memerlukan akta yang dibuat oleh Camat dikantor Kecamatan selaku PPAT. Sebaliknya pada tabel 4.3 ini terdapat 12 orang yang menyatakan tidak tahu dikarenakan kurangnya sosialisasi pertanahan kepada masyarakat hal ini disebabkan daerah / kelurahan tersebut jauh dari kota dan medan yang dilalui untuk menjangkau tempat tersebut sangat sulit sehingga pengetahuan

yang mereka miliki kurang, khususnya dalam masalah peralihan hak sehingga masyarakat tidak tahu-menahu mengenai syarat-syaratnya.

Hasil wawancara dengan Bapak La Saji selaku pihak yang menerima yang telah memperoleh pelayanan pembuatan akta tanah menyatakan bahwa :

"Dalam pengurusan pembuatan akta tanah yang autentik yang dilakukan di kantor kecamatan, memang harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditentukan dan pemenuhan tersebut merupakan dasar dari pembuatan akta autentik. Syarat yang ditentukan tidaklah sulit untuk dipenuhi sehingga masyarakat tidak perlu berpikir untuk membuat akta tanah yang autentik, selain itu pula akta autentik dapat menjadi alat bukti yang kuat dalam kepemilikan hak milik atas tanah". (3 Maret 2008)

Dalam pemenuhan syarat-syarat yang telah ditentukan di atas tidaklah terasa sulit atau bahkan menjadi beban bagi masyarakat yang akan melakukan pelayanan pembuatan akta tanah karena syarat-syarat yang ditentukan dalam proses pembuatan akta tanah tidaklah sulit untuk dipenuhi. Hanya saja yang menjadi masalah apabila ada pihak-pihak yang terkait / terlibat dalam proses pembuatan akta tanah tidak hadir. Hal inilah menjadi salah satu faktor penghambat dalam proses pembuatan akta tanah.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Lahida selaku pihak pembeli yang telah memperoleh pelayanan pembuatan akta tanah di Kantor Kecamatan Betoambari menyatakan bahwa :

"Syarat-syarat yang ditentukan di Kecamatan dalam pengurusan akta tidaklah sulit, hanya dengan membawa Fotocopy KTP, pengantar dari kelurahan dan fotocopy sertifikat tanah kita sudah bisa mendapatkan pelayanan untuk dibuatkan akta" (3 Maret 2008).

Bila dilihat dari proses pembuatan akta tanah tersebut diatas, pihak-pihak yang terlibat dalam proses pembuatan akta tanah adalah :

- Pihak yang mengurus akta tanah ( Pembeli dan penjual )
- Kepala dusun / lingkungan
- Kepala Desa / Lurah
- Camat Selaku PPAT
- Seksi pemerintahan bagian registrasi akta tanah.

Selain pihak-pihak diatas, dalam proses pembuatan akta tanah di perlukan pula peranan BPN (Badan Pertanahan Nasional), dalam hal ini bagian pengukuran tanah. hal ini dikarenakan dalam proses pembelian jual beli tanah perlu diketahui luas tanah yang akan diperjual belikan. hal ini diperlukan apabila tanah yang diperjual belikan belum mempunyai sertifikat sehingga apabila luas tanah yang akan diperjual belikan tidak di ketahui maka akan menghambat proses pembuatan akta tanah dalam segi biaya.

Dalam Pasal 19 Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1961, tentang Pendaftaran tanah, mengharuskan kepada pihak yang melakukan peralihan hak atas tanah agar pembuatan akta dilakukan oleh dan dihadapan pejabat umum yang ditunjuk oleh pemerintah dengan alasan bahwa :

1. Agar segala sesuatu yang telah terdaftar pada Daftar Buku akan tetap sesuai dengan keadaan yang sebenarnya
2. Fungsi pendaftaran tanah, dalam hal ini menjamin kepastian hukum tidak akan hilang
3. Tanda bukti yang diterbitkan akan tetap merupakan alat pembuktian yang kuat.

Oleh karena itu maka setiap perubahan hak atas tanah harus didaftarkan di Badan Pertanahan Nasional (BPN) untuk mendapatkan alat bukti yang sah dan kuat yaitu sertifikat tanah.

**Tabel 4.4 : Pengetahuan responden tentang keharusan dibuatkan akta jual beli PPAT bagi tanah yang dialihkan.**

Variabel	Skor	Frek	Persentase	% Kumulatif
Sangat mengetahui	1	30	65.2	65.2
Kurang mengetahui	2	12	26.1	91.3
Tidak mengetahui	3	4	8.7	100
Jumlah		46	100	

Sumber : Hasil Pengolahan Kuesioner, 2008

Pada tabel diatas diketahui bahwa pengetahuan responden tentang keharusan dibuatkan akta bagi tanah yang dialihkan menunjukkan terdapat 30 responden yang menyatakan sangat mengetahui karena mereka menyadari bahwa betapa pentingnya akta tanah dalam kepemilikan atas tanah dan 12 orang yang menyatakan kurang mengetahui, dikarenakan mereka kurang menyadari pentingnya akta tanah untuk mendapatkan sertifikat tanah. sebaliknya pada tabel 4.4 ini terdapat 4 responden yang menyatakan tidak mengetahui dikarenakan mereka tidak menyadari pentingnya akta tanah akibat peralihan hak.

Hermen Hermit berpesan kepada pembeli dan penerima hak atas sebidang tanah bahwa :

1. Segeralah buat akta jual beli di PPAT setelah anda membeli sebidang tanah dan akan lebih baik lagi apabila transaksi tunai dilakukan di hadapan PPAT
2. Segeralah melakukan pendaftaran peralihan hak di Kantor Pertanahan setelah anda memegang akta jual beli supaya nama anda sebagai nama baru pemilik tanah tersebut tertera / tertulis dalam sertifikat dan tercatat pada berbagai daftar umum pendaftaran tanah dalam sistem usaha pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan.

Kedua upaya tersebut diatas sangat penting untuk dilakukan berurutan tanpa adanya jarak waktu yang lama agar pemilik hak yang baru segera memperoleh kepastian dan perlindungan hukum sebagai nama baru pemilik tanah tersebut. Dan

seandainya muncul gugatan hukum dari pihak manapun terhadap pemilik hak yang baru maka akan sulit dikabulkan pengadilan bila nama pemegang hak telah tercantum sebagai nama baru pemilik dalam sertifikat tanah dan daftar umum pendaftaran tanah di Kantor Pertanahan, sebab dalam sidang gugatan di pengadilan, hakim akan meminta data autentik mengenai pemilik tanah tersebut dari Kepala Kantor Pertanahan sebagai dasar pertimbangan utama dalam pengambilan keputusannya.

Untuk mengetahui kesesuaian antara biaya layanan yang dibebankan kepada masyarakat dengan yang telah ditetapkan, dapat dilihat melalui tabel 4.7 berikut ini :

**Tabel 4.5 : Pengetahuan Responden Tentang Kesesuaian Antara Biaya Yang Di Bebaskan Kepada Masyarakat Dengan Yang Telah Ditetapkan**

Variabel	Skor	Frek	Persentase	% Komulatif
Sangat sesuai	1	37	80,4	80,4
Kurang sesuai	2	9	19,6	100
Tidak sesuai	3	-	-	
Jumlah			100	

*Sumber : Hasil Pengolahan Kuesioner, 2008*

Berdasarkan tabel 4.5 terlihat bahwa 37 orang memberikan tanggapan bahwa pengenaan biaya atau tarif pembuatan akta tanah yang dilakukan di Kantor

Kecamatan Betoambari telah sesuai dengan ketentuan yang berlaku. Menurut mereka hal tersebut masih wajar-wajar saja dan tarif yang dikenakan sesuai dengan apa yang telah ditetapkan Responden yang memberikan jawaban kurang sesuai sebanyak 9 orang. Hal ini menurut mereka tarif yang dibebankan pada masyarakat tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku tanpa menyampaikan sebab-sebabnya. Dan tidak terdapat responden yang menyatakan tidak sesuai karena biaya yang dikenakan kepada masyarakat memang sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan.

Menurut masyarakat Ketentuan biaya yang dikeluarkan oleh masyarakat tidak terlalu besar. karena telah sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dan nantinya akta tersebut dapat mempunyai kekuatan hukum yang kuat. masyarakat menjelaskan bahwa biaya yang dikeluarkan pada saat membuat akta lebih sedikit dibanding pada saat membuat sertifikat akan tetapi mereka menyadari bahwa biaya yang mereka keluarkan akan sebanding dengan apa yang akan mereka peroleh nantinya.

Dan mengenai ketepatan waktu dalam proses pembuatan akta tanah yang dilakukan di Kantor Kecamatan Betoambari selaku camat sebagai PPAT sementara, dapat kita lihat pada tabel 4.6 berikut ini :

**Tabel 4.6 : Pengetahuan Responden Tentang Ketepatan Waktu Dalam Proses Pembuatan Akta Tanah Yang Dilakukan Di Kantor Kecamatan Betoambari Selaku Camat Sebagai PPAT Sementara**

Variabel	Skor	Frek	Persentase	% Komulatif
Sangat tepat waktu	1	11	23,9	23,9
Tepat waktu	2	35	76,1	100
Tidak tepat waktu	3	-	-	
Jumlah			100	

*Sumber : Hasil Pengolahan Kuesioner, 2008*

Pada tabel 4.6 menunjukkan bahwa 11 orang responden yang mengatakan bahwa waktu pelayanan di Kecamatan Betoambari sangat Tepat pada waktunya karena menurut mereka Camat beserta aparatnya taat pada aturan yang ditetapkan mengenai waktu pelayanan dimana pelayanan pembuatan akta tanah, selalu selesai tepat pada waktunya dan terdapat 35 responden yang mengatakan pelayanan yang diberikan tepat waktu namun sering terjadi penundaan penyelesaiannya urusan disebabkan karena suatu alasan tertentu. Selanjutnya, tidak terdapat responden yang menyatakan tidak tepat waktu karena setiap pelayanan pembuatan akta yang diberikan selalu tepat waktu begitupun dengan jenis pelayanan yang lain.

Berdasarkan hasil wawancara dengan Bapak Siuddin salah satu staf kantor kecamatan bagian proses registrasi akta tanah, beliau mengatakan bahwa :

"Ketetapan waktu pelayanan biasanya tergantung pada mekanisme kerja dan tersedianya dokumen-dokumen penting dan saksi-saksi yang dibutuhkan dalam proses pembuatan akta tanah ini"( 24 februari 2008)

Peralihan hak yang tidak dibuat di hadapan Camat selaku PPAT Sementara di wilayah Kecamatan di sebut akta di bawah tangan. Akta di bawah tangan mempunyai kekuatan pembuktian hukum yang lemah. Apabila belakangan terjadi sengketa atas tanah tersebut maka akta dibawah tangan tersebut masih dianggap sah dan dapat dijadikan sebagai alat bukti apabila sengketa tersebut diajukan ke persidangan. Tapi dengan syarat, akta tersebut harus mendapat pengesahan atau legalisasi dari notaris hingga akhirnya akta dibawah tangan tersebut dapat dijadikan bukti di persidangan.

Penggunaan akta dibawah tangan memang tidak memberikan kepastian hukum yang jelas dan kuat kepada pihak pembeli, akibatnya sering terjadi sengketa. Lain halnya dengan akta autentik yang mempunyai kekuatan pembuktian hukum yang kuat. Apabila belakangan terjadi sengketa atas tanah yang dimaksud maka apa yang tersebut didalam akta autentik merupakan bukti yang kuat dan sempurna sehingga tidak perlu lagi dibuktikan dengan alat-alat pembuktian yang lain. Disinilah letak pentingnya akta autentik yang dalam praktek hukum sehari-hari, yaitu memudahkan pembuktian dan memberikan kepastian hukum yang kuat bagi pemegang hak yang baru atas tanah tersebut.

Berdasarkan wawancara dengan Bapak Drs.Tadjri Rasjid M.Si Camat Betoambari selaku PPAT sementara, beliau mengatakan bahwa :

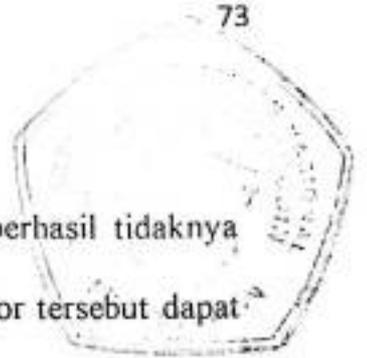
"Hal-hal yang perlu diperhatikan dalam pembuatan akta tanah adalah pihak yang berkepentingan ( para penghadap ) haruslah orang yang cakap melakukan perbuatan hukum. Yang lebih penting adalah yang menjadi obyek perjanjian ( tanah ) tidaklah dalam keadaan sengketa.itulah sebabnya, sebelumnya melakukan pembuatan akta tanah, terlebih dahulu diadakan penyelidikan atas tanah tersebut".(25 februari 2008)

Ketentuan lain yang harus dipenuhi oleh pihak yang berkepentingan dengan suatu akta autentik adalah pembubuhan materai atas akta autentik tersebut. Pembubuhan materai menandakan bahwa kewajiban pajak terutang atas pembuatan dokumen tersebut telah dipenuhi sehingga dari sudut ketentuan pajak, yaitu bea materai, dokumen tersebut dapat digunakan sebagai alat pembuktian di persidangan. Besarnya biaya nominal bea materai terutang dan tata cara pelunasannya harus mengikuti ketentuan yang berlaku pada saat dibuatkan akta autentik tersebut.

#### **4.2 Faktor yang Mempengaruhi Proses Pemberian Akta Tanah bagi Pemegang Hak yang Baru di Kecamatan Betoambari Kota Bau-bau**

Pelaksanaan tugas pelayanan dalam pembuatan akta tanah di Kecamatan Betoambari tidak selamanya berjalan dengan baik seperti yang diharapkan. terkadang dalam pelaksanaannya banyak mengalami kendala atau faktor penghambat, namun ada juga faktor yang mendukung bagi terlaksananya proses pelayanan pembuatan akta tanah.

Faktor pendukung dan penghambat akan turut menunjang berhasil tidaknya suatu proses pelayanan pembuatan akta tanah yang diberikan. faktor tersebut dapat diklasifikasikan sebagai berikut :



#### 4.2.1 Faktor Pendukung

##### 4.2.1.1 Sumber Daya Camat selaku PPAT dan staf kantor Kecamatan

Manusia pada dasarnya merupakan penentu berhasil tidaknya tujuan yang ingin dicapai. Dengan demikian maka manusia yang diperkerjakan dalam suatu organisasi seharusnya orang yang memiliki potensi terhadap tugas yang diserahkan kepadanya, begitupun yang terjadi di Kantor Kecamatan Betoambari. Camat selaku PPAT haruslah orang yang benar-benar mempunyai sumber daya manusia yang memadai beserta staf yang ada dibawahnya.

Dalam pelaksanaan suatu pemerintahan khususnya bagi pemerintahan di tingkat kecamatan yang merupakan ujung tombak penyelenggaraan pemerintah di daerah, maka perlu adanya sumber daya manusia yang memadai. Sumber daya manusia ini bukan hanya ditinjau dari segi kuantitas saja untuk memenuhi jumlah tertentu dalam rangka penyelenggaraan pemerintah, tetapi kita juga harus melihat dari segi kualitasnya juga.

Sumber daya manusia yang memadai yang dimiliki oleh camat ditandai dengan bagaimana camat dalam menyelesaikan masalah dalam lingkup wilayah kerjanya, bagaimana camat berkomunikasi dengan masyarakat yang

ingin memperoleh pelayanan dan sebagainya. Adapun penilaian responden terhadap sikap camat dalam berkomunikasi dengan pihak yang ingin melakukan peralihan hak dapat dilihat pada tabel berikut ini :

**Tabel 4.7 : Penilaian Responden Tentang Sikap Camat Beserta Aparatnya dalam Berkomunikasi dengan Pihak yang Melakukan Peralihan**

Variabel	Skor	Frek	Persentase	% Komulatif
Sangat baik	1	31	67,4	67,4
Baik	2	15	32,6	100
Kurang baik	3	-	-	
Jumlah		46	100	

*Sumber : Hasil pengolahan data Kuesioner, 2008*

Pada tabel 4.7 menunjukkan bahwa 31 responden yang menyatakan bahwa sikap camat selaku PPAT di Kecamatan Betoambari dalam berkomunikasi sangat baik, Karena menurut mereka Camat beserta aparatnya terutama bagian registrasi akta tanah dalam memberikan pelayanan selalu memberikan sikap yang ramah yang disertai dengan tutur kata yang baik dalam melayani masyarakat yang ingin mendapatkan pelayanan khususnya dalam pembuatan akta jual beli tanah. sebanyak 15 orang menyatakan sikap aparat baik karena menurut mereka, Camat terkesan cuek namun tetap ramah dan kadangkala diserahkan kepada staf bagian registrasi akta

tanah untuk berkomunikasi dengan masyarakat dikarenakan kesibukan atau hal lainnya dan tidak terdapat responden yang menjawab kurang baik karena mereka menilai sikap Camat beserta aparatnya dalam berkomunikasi sangat baik.

Camat dengan sumber manusianya yang memadai tidak akan menanamkan sikap yang diskriminatif dalam bekerja. Camat Betoambari dalam memberikan pelayanan terhadap masyarakat layanan, tidak pernah membeda-bedakan atau memiliki sikap pilih kasih antara pihak yang satu dengan yang lain dalam memberikan pelayanan pembuatan akta tanah di wilayahnya karena Camat yang menjabat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) mendapat pembinaan dari Badan Pertanahan Nasional dan sikap tersebut, dapat diterapkan pula kepada seluruh staf yang berada didalamnya dengan syarat tidak melanggar ketentuan atau tidak melakukan sesuatu yang tidak menjadi kewenangannya. hal ini sejalan dengan BPN yaitu melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap tugas PPAT, sehingga camat yang menjabat selaku PPAT sementara mempunyai pengetahuan hukum tentang pertanahan khususnya mengenai peralihan hak atas tanah.

#### 4.2.1.2 Sarana Pelayanan

Di Kantor Kecamatan Betoambari dengan pelayanan yang memadai sangat mempengaruhi hasil pelayanan kepada masyarakat. dengan memadainya sarana pelayanan di Kantor Kecamatan Betoambari memudahkan Camat beserta staf dan aparatnya melaksanakan tugasnya dengan baik dengan hasil yang maksimal.

Adapun sebagai penunjang kegiatan di bidang pelayanan dan administrasi pemerintah di Kecamatan Betoambari terdapat fasilitas pelayanan Kantor dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 4.8 : Fasilitas Pelayanan Di Kantor Kecamatan Betoambari**

NO.	Fasilitas Layanan	Jumlah (Buah)	Kondisi
1.	Komputer	6	Baik
2.	Mesin ketik	3	Baik
3.	Kursi Rapat	50	Baik
4.	Meja Rapat	2	Baik
5.	Kursi kerja	18	Baik
6.	Meja Kerja	18	Baik
7.	Sound System	1	Baik

*Sumber : Data Sekunder Kecamatan Betoambari Tahun, 2008*

Sarana pelayanan yang dimiliki Di Kantor Kecamatan Betoambari dapat mempengaruhi hasil layanan yang diberikan oleh Camat beserta staf dan aparatnya terutama staf pemerintahan bagian registrasi tanah. Penilaian responden mengenai hasil layanan yang diberikan oleh Camat dalam proses pembuatan akta tanah dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 4.9 : Penilaian Responden Tentang Hasil Layanan Pembuatan Akta Tanah Yang Diberikan Oleh Camat Beserta Stafnya Terutama Bagian Registrasi Tanah.**

Variabel	Skor	Frek	Persentase	% Komulatif
Sangat Sesuai	1	31	67,4	67,4
Sesuai	2	15	32,6	100
Kurang sesuai	3	-	-	
Jumlah		46	100	

*Sumber : Hasil pengolahan data Kuesioner, 2008*

Pada Tabel 4.9 menunjukkan bahwa 31 orang menyatakan bahwa hasil layanan pembuatan akta tanah yang diberikan oleh Camat beserta stafnya sangat sesuai karena menurut mereka apa yang mereka inginkan sesuai dengan yang diharapkan dan sebanyak 15 orang menyatakan hasil layanannya sesuai karena hasil layanan yang mereka peroleh cukup sesuai dengan harapan mereka. Sedangkan tidak terdapat responden yang menjawab hasil layanan kurang sesuai karena hasil layanan yang mereka peroleh sesuai dengan apa yang mereka inginkan.

Hasil layanan yang diberikan oleh Camat beserta stafnya berkaitan dengan bagaimana respon masyarakat layanan dalam menerima hasil layanan. Berdasarkan

hasil wawancara dengan Bapak Ishak yang pernah mendapat pelayanan pembuatan akta jual beli tanah menyatakan

"Pelayanan pembuatan akta tanah di Kantor Kecamatan cukup memuaskan yang didukung oleh kelengkapan sarana pelayanan yang dibutuhkan " ( 4 Maret 2008)

Berdasarkan hasil pengamatan penulis sendiri, Kantor Kecamatan Betoambari yang terletak di daerah sentral Kecamatan, sangat mudah dijangkau oleh masyarakat. sedangkan untuk prasarana Kantor Kecamatan Betoambari yaitu berupa perlengkapan secara umum seperti komputer, mesin ketik, lemari-lemari arsip, kursi dan meja, sudah ada dan dalam kondisi yang baik.

Respon masyarakat tentang kepuasan dalam menerima hasil layanan pembuatan akta khususnya akta jual beli tanah dapat dilihat pada tabel berikut :

**Tabel 4.10 : Penilaian responden tentang kepuasan dalam menerima hasil layanan yang diberikan oleh Camat beserta stafnya**

Variabel	Skor	Frek	Persentase	% Komulatif
Sangat puas	1	32	69,6	69,6
Puas	2	14	30,4	100
Tidak Puas	3	-	-	
Jumlah		46	100	

Sumber : Hasil pengolahan Kuesioner, 2008

Pada tabel 4.10 menunjukkan bahwa 32 responden menyatakan bahwa dalam menerima hasil layanan pembuatan akta tanah khususnya dalam akta jual beli tanah yang dilakukan di Kantor Kecamatan sangat memuaskan, karena menurut mereka Camat beserta stafnya selalu memberikan pelayanan selalu sesuai, baik mengenai tarif maupun waktu pelayanannya. Sebanyak 14 orang menyatakan puas karena menurut mereka terkadang ada masalah baik itu mengenai tarif maupun waktu yang tidak sesuai dengan harapan mereka dan tidak terdapat responden yang menjawab tidak sesuai karena hasil layanan yang mereka peroleh sesuai dengan harapan dan keinginan mereka.

#### 4.2.2 Faktor Penghambat

##### 4.2.2.1 Pendelegasian Kewenangan

Dalam pelaksanaan tugas pelayanan pembuatan akta, kewenangan juga merupakan salah satu faktor yang mempengaruhi suatu proses pelayanan, antara aparat sebagai pelaksana dan masyarakat sebagai penerima layanan. Namun kewenangan ini hanya sebatas administrasi saja dan tidak termasuk dalam pengambilan keputusan.

Hal ini berdasarkan hasil pengamatan penulis, memang terjadi di Kantor Kecamatan Betoambari ini. Dalam hal pengurusan akta tanah, penandatanganan dan stempel akta tanah ini harus dilakukan oleh Kepala Kecamatan, karena sesuai dengan peraturan yang berlaku (PP RI No.37 Tahun 1998 tentang peraturan jabatan PPAT ), yang ditunjuk sebagai PPAT

sementara di Kecamatan yang belum memiliki PPAT adalah Camat, jadi Camatlah yang harus menandatangani secara langsung dan memberikan stempel khusus yang tintanya berwarna merah. Sehingga apabila Kepala Kecamatan tidak ada ditempat, otomatis akan mengganggu pelayanan pembuatan akta tanah terutama dari segi waktu. Oleh karena itu, apabila ada masyarakat yang ingin mengurus akta tanah tetapi kepala kecamatan tidak ada di tempat, maka masyarakat yang bersangkutan harus menunggu sampai Kepala Kecamatan Betoambari ini telah hadir kembali. Hal ini merupakan salah satu penghambat tercapainya pelayanan yang efektif dan efisien.

**Tabel 4.11 : Penilaian responden tentang pengaruh wewenang pelayanan dalam proses pembuatan akta.**

Variabel	Skor	Frek	Persentase	% Kumulatif
Sangat berpengaruh	1	32	69,6	69,6
Cukup berpengaruh	2	14	30,4	100
Kurang berpengaruh	3	-	-	
Jumlah		46		

Sumber : Hasil Pengolahan Kuesioner, 2008

Dari tabel 4.11 menunjukkan bahwa responden yang menyatakan bahwa wewenang dalam memberikan pelayanan sangat berpengaruh dikarenakan apabila wewenang itu di ambil alih oleh orang yang bukan ahlinya atau bidang tugasnya maka apa yang dikerjakan tidak akan sesuai dengan yang diharapkan dan sebanyak 14 orang menyatakan cukup berpengaruh karena mereka kurang menyadari akan fungsi dan tugas masing-masing sesuai dengan keahlian. sedangkan tidak terdapat responden yang menyatakan tidak berpengaruh karena mereka menyadari betapa pentingnya wewenang itu dikerjakan oleh mereka yang seharusnya menjadi tanggung jawabnya.

#### 4.2.2.2 Pihak-pihak yang terlibat

Hal yang perlu diperhatikan dalam pelayanan pembuatan akta autentik adalah pihak yang berkepentingan (para penghadap) haruslah orang yang cakap melakukan perbuatan hukum tersebut. Sesuai dengan ketentuan hukum pidana, seseorang dipandang cakap melakukan perbuatan hukum tersebut. Sesuai dengan ketentuan hukum pidana, seseorang dipandang cakap melakukan perbuatan hukum apabila berusia 12 tahun atau telah menikah dan sedang tidak berada dalam pengampunan karena kondisi orang tersebut, misalnya karena keterbelakangan mental dan terganggu jiwanya ( kurang waras ). Anak yang berada dibawah umur bila akan melakukan suatu perbuatan hukum dengan pihak lain harus diwakili oleh walinya yang akan melakukan perbuatan hukum tersebut. Apabila mereka yang tersebut di atas tidak memenuhi syarat – syarat

perjanjian maka hal tersebut otomatis akan menjadi penghambat dalam proses pembuatan akta tanah.

Adapun pihak – pihak yang terlibat dalam proses pembuatan akta tanah adalah pihak yang mengurus akta tanah ( pembeli dan penjual ), kepala dusun / lingkungan, Kepala desa / Lurah, Camat selaku PPAT dan seksi pemerintahan bagian registrasi akta tanah.

Salah satu dari pihak yang akan melakukan peralihan hak tidak dapat hadir maka pembuatan akta tidak dapat dilakukan. hal ini termasuk dalam syarat – syarat perjanjian. Kepala dusun / lingkungan dan kepala desa / lurah sebagai saksi harus hadir dalam pembacaan akta yang telah dibuat. Camat selaku Pejabat Pembuat Akta Tanah di wilayah Kecamatan Harus hadir karena Camatlah yang menandatangani akta yang telah dibuat. Ketidakhadiran salah satu pihak tersebut menyebabkan proses pembuatan akta tanah tidak dapat dilakukan.

BAB V

KESIMPULAN DAN SARAN

5.1 Kesimpulan

Bertitik tolak pada hasil penelitian yang telah dibahas pada Bab IV, penulis menarik kesimpulan sebagai berikut :

1. Proses pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan di Kantor Kecamatan Betoambari Selaku Camat Sebagai PPAT tidak lepas dari peranan Kepala desa / kelurahan beserta stafnya maupun kepala lingkungan dan pihak penerima dan pemberi kuasa atas akta baru tersebut.
2. Akta jual Beli Tanah autentik yang terbit dapat memberikan kepastian hukum yang jelas dan kuat.
3. Pelaksanaan pelayanan pembuatan akta jual beli tanah bagi masyarakat di Kantor Kecamatan Betoambari Kota Bau – Bau dipengaruhi oleh faktor pendukung dan penghambat.

Adapun faktor yang mendukung terlaksananya pembuatan akta jual beli tanah yang autentik di Kantor Kecamatan Betoambari adalah Sumber Daya Camat selaku PPAT beserta stafnya terutama bagian registrasi akta tanah yang memberikan pelayanan yang maksimal kepada masyarakat. layanan dan tersedianya sarana pelayanan yang memadai sehingga memberikan hasil layanan kepada masyarakat yang memuaskan. sedangkan faktor yang

menghambat pelaksanaan pembuatan akta jual beli tanah yang dilakukan Di Kantor Kecamatan Betoambari adalah pendelegasian kewenangan dan pihak-pihak yang terlibat dalam pengurusan akta jual beli tanah tersebut.

## 5.2 Saran – saran

1. Mengenai Prosedur pembuatan akta tanah, Camat Selaku PPAT beserta Stafnya perlu mensosialisasikan kepada masyarakat agar dapat mengetahui proses pembuatan akta tanah khususnya dalam akta jual beli tanah secara jelas, baik mengenai proses, syarat maupun pengenaan tarif pembuatan.
2. Sebaiknya Staf kantor kecamatan beserta Camat selaku PPAT perlu memberikan penyuluhan – penyuluhan kepada masyarakat terutama masyarakat yang orbitrasinya jauh dari kota dan wilayah kecamatan tentang pemahaman pentingnya pemilikan akta tanah yang autentik akibat adanya perbuatan hukum.
3. Hendaknya warga mengetahui secara jelas proses pembuatan akta autentik
4. Warga yang melakukan peralihan hak atas tanah hendaknya dibuatkan akta autentik oleh pejabat umum yang telah ditunjuk dan tidak dengan akta di bawah tangan agar kedepannya tidak terjadi sengketa tanah.
5. Hendaknya warga yang telah memperoleh akta autentik dari Camat selaku PPAT segera mendaftarkan haknya ke BPN agar dibuatkan sertifikat yang dapat dijadikan sebagai alat bukti yang kuat.

## DAFTAR PUSTAKA

- Buku  
Anonim. 2007. Profil Kecamatan Se Kota Bau-Bau
- Anonim. 2007. Pedoman Penulisan Usulan Penelitian dan Skripsi. Program Studi Ilmu Pemerintahan FISIP UNHAS
- Badan Pertanahan Pusat, 1990, 2004, Himpunan Karya Tulis Pendaftaran Tanah Bidang Hak Tanggungan dan PPAT, Deputi Bidang Pengukuran dan Pendaftaran Tanah, Jakarta
- Badan Pertanahan Pusat, 2004, Standar Prosedur Operasi Peraturan dan Pelayanan Pertanahan, Jakarta: Badan Pertanahan Pusat
- Febrian Jack., 21 Mei 2005, Siklus Pengolahan Data. (online), ([www.google.com](http://www.google.com), diakses tanggal 3 januari 2008)
- Hermit, Herman., 2004, Cara memperoleh sertifikat tanah hak milik Tanah Negara dan Tanah Pemda. Bandung: Mandar Maju
- Harsono, Boedi., 2000, Hukum Agraria Indonesia. Jakarta: Djakarta
- Heriyanto, Arief., 2004, Kelas sosial, status sosial dan peranan sosial dan pengaruhnya. (online), ([www.google.com](http://www.google.com), diakses tanggal 17 januari 2008)
- Indonesia, Wikipedia, 25 januari 2008, (online). ([www.google.com](http://www.google.com))
- Murad, Rusmadi., 1991, Penyelesaian Sengketa Hukum Atas Tanah. Bandung: Alumni
- Parlindungan, A.P., 1974, Pedoman Pelaksanaan UUPA dan tata cara PPAT. Medan: Mandar Maju
- Sahaan, M.P., 2002, Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan Teori dan praktek. Jakarta: PT Rajagrafindo Persada
- Sangsun, F.SP., 2007, Tata Cara Mengurus Sertifikat Tanah. Jakarta: Visimedia
- Sinaga, Oktavianus., 3 mei 2007, Tata Cara Jual Beli Tanah. (online), ([www.google.com](http://www.google.com), Diakses tanggal 28 Desember 2007)
- Sinaga, Oktavianus., 31 mei 2007, Beda Notaris dan PPAT. (online), ([www.google.com](http://www.google.com), diakses tanggal 2 januari 2008)
- Situmorang, V. dan Sitanggang, C., 1992, Groose akta dalam pembuktian dan eksekusi. Jakarta: Medio

Sutedi, Adrian.,2007, *Peralihan Hak Atas Tanah dan Pendaftarannya*. Jakarta: sinar grafiKa

#### **Dokumen**

Undang-Undang Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tertanggal 8 juli 1997,tentang pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional,Nomor 4 Tahun 1999,tentang ketentuan Pelaksanaan peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1997 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.