

**FUNGSI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
OGAN KOMERING ULU SELATAN SUMATERA SELATAN**

TESIS



OLEH :

Nama Mahasiswa : Ahmad Fadil Fakhri, S.H.

No. Mahasiswa : 20921004

PROGRAM STUDI KENOTARIATAN PROGRAM MAGISTER

FAKULTAS HUKUM

UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA

2023

HALAMAN PENGESAHAN

HALAMAN PENGESAHAN



FUNGSI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
OGAN KOMERING ULU SELATAN SUMATERA SELATAN

Oleh :
Nama Mahasiswa : Ahmad Fadil Fakhri, S.H.
No. Pokok Mhs. : 20921004
Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan
dinyatakan LULUS pada 08 Juni 2023
Program Studi Kenotariatan Program Magister

Pembimbing 1

Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum.
Pembimbing 2

Yogyakarta,

Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum.
Anggota Penguji

Yogyakarta,

Bagya Agung Prabowo, S.H., M.Hum., Ph.D.
Yogyakarta,

Mengetahui
Ketua Program Studi Kenotariatan Program Magister
Fakultas Hukum
Universitas Islam Indonesia



Dr. Nurjihad, S.H., M.H.

MOTO

بِإِذْنِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

“Success is a lousy teacher. It seduces smart people into thinking they can't lose”

PERSEMBAHAN

Tesis ini saya persembahkan kepada

Allah SWT

Ibu dan Bapak tercinta,

Keluarga Besar,

Para Sahabat.

Semoga karya ini dapat bermanfaat bagi seluruh masyarakat tanpa terkecuali.

SURAT PERNYATAAN

**SURAT PERNYATAAN
FUNGSI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
OGAN KOMERING ULU SELATAN SUMATERA SELATAN**

Bismillahirrahmanirrahim

Yang bertanda tangan dibawah ini, saya :

Nama : **Ahmad Fadil Fakhri, S.H.**
No. Mhs : 20921004

Adalah benar-benar Mahasiswa Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta yang telah melakukan Karya Tulis Ilmiah (Tugas Akhir) berupa Tesis dengan judul :

**FUNGSI PEMBINAAN DAN PENGAWASAN PEJABAT PEMBUAT
AKTA TANAH OLEH KEPALA KANTOR PERTANAHAN KABUPATEN
OGAN KOMERING ULU SELATAN SUMATERA SELATAN**

Sehubungan dengan hasil tersebut, dengan ini Saya menyatakan :

1. Bahwa Karya Tulis Ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etik, dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
2. Bahwa saya menjamin hasil karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar asil (orisinil), bebas dari unsur-unsur yang dapat dikategorikan sebagai melakukan perbuatan '*penjiplakan karya ilmiah (plagiat)*';
- 3.
4. Bahwa meskipun secara prinsip hak atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demikian untuk kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia dan perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mempergunakan karya ilmiah saya tersebut.

Selanjutnya berkaitan dengan hal diatas (terutama pernyataan pada butir 1 dan 2), saya sanggup menerima sanksi baik sanksi administrative, akademik, bahkan sanksi pidana, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut.

Dibuat di Yogyakarta

Pada tanggal 19 Maret 2023
Yang Membuat Pernyataan



Ahmad Fadil Fakhri, S.H.

KATA PENGANTAR

Assalamu'alaikum Warrahmatullahi Wabarakatuhu

Alhamdulillahirabil alamin, puji dan syukur atas rahmat, karunia dan rezeki yang telah dilimpahkan oleh Allah S.W.T yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang. Tak lupa shalawat serta salam tercurahkan kepada Nabi Muhammad S.A.W. Serta doa dan dukungan dari orang-orang tercinta hingga akhirnya penulis dapat menyelesaikan tugas akhir ini.

Tugas akhir berupa Tesis yang berjudul “Fungsi Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan”. Tesis ini disusun sebagai salah satu syarat untuk memperoleh gelar Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Hambatan yang dialami penulis selama menulis tesis ini dapat dilalui berkat rahmat-Nya serta dukungan dari orang-orang terdekat penulis. Penulis menyadari bahwa tanpa adanya dukungan tersebut penulis tidak akan sampai pada titik ini. Selain itu, tesis ini masih terdapat kelemahan dan kekurangan dalam penulisannya.

Terselesaikannya tesis ini tentunya tidak terlepas dari bantuan serta dukungan dari beberapa pihak. Untuk itu, penulis sampaikan ucapan terimakasih kepada :

1. Allah SWT yang Maha Pengasih lagi Maha Penyayang, yang senantiasa melimpahkan segala rahmat serta karunianya kepada penulis dan Nabi Muhammad SAW.

2. Kedua orangtua tercinta, yang senantiasa mendoakan penulis dalam menyelesaikan studi ini.
3. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., MH.
4. Ketua Program Studi Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Dr. Nurjihad, S.H., M.H.
5. Dr. Habib Adjie, S.H., M.Hum. selaku dosen pembimbing pertama yang telah memberikan bimbingan terbaiknya kepada penulis.
6. Nurhadi Darussalam, S.H., M.Hum., selaku dosen pembimbing kedua yang juga memberikan bimbingan terbaiknya kepada penulis.
7. Keluarga besar yang selalu mendukung dan memanjatkan doanya demi kesuksesan penulis dan menyelesaikan studinya.
8. Teman teman Magister Kenotariatan yang telah membantu penulis selama masa studi berjalan.
9. Serta seluruh pihak yang telah ikut membantu penulis dalam penyusunan tugas akhir ini yang tidak dapat disebutkan satu persatu, dan juga pihak yang pernah membantu penulis selama penulis menempuh Pendidikan Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia.

Semoga penulisan tesis ini dapat memberikan manfaat bagi masyarakat dan pihak lain. Atas perhatiannya penulis ucapkan terimakasih.

Wassalamu'alaikum Wr. Wb.

Yogyakarta, 19 Maret 2023

A handwritten signature in black ink, consisting of stylized letters 'A', 'F', and 'F'.

Ahmad Fadil Fakhri, S.H.

DAFTAR ISI

| | |
|--|------------|
| HALAMAN PENGESAHAN | ii |
| MOTO | iii |
| PERSEMBAHAN | iv |
| SURAT PERNYATAAN | v |
| KATA PENGANTAR | vi |
| DAFTAR ISI | ix |
| ABSTRAK | xi |
| BAB I | 1 |
| PENDAHULUAN | 1 |
| A. Latar Belakang | 1 |
| B. Rumusan Masalah | 7 |
| D. Manfaat Penelitian | 8 |
| E. Keaslian Penelitian | 9 |
| F. Tinjauan Pustaka | 9 |
| G. Metode Penelitian | 18 |
| H. Sistematika Penulisan | 24 |
| BAB II | 26 |
| BENTUK DAN RUANG LINGKUP PEMBINAAN DAN PENGAWASAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SESUAI DENGAN PERATURAN YANG BERLAKU..... | 26 |
| A. Tinjauan Umum tentang Pembinaan dan Pengawasan | 26 |
| B. Unsur Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Oleh Kantor Pertanahan | 34 |
| C. Bentuk dan Ruang Lingkup Pembinaan dan Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan di Dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia | 39 |
| BAB III | 46 |

| | |
|---|-----------|
| PENGAWASAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN TERHADAP PPAT DI KABUPATEN OGAN KOMERING ULU SELATAN SUMATERA SELATAN..... | 46 |
| A. Efektivitas Hukum dan faktor-Faktor yang Memengaruhinya..... | 46 |
| B. Jenis Pelanggaran Yang Dapat Terjadi Pada PPAT | 48 |
| C. Sanksi Yang Dapat Terjadi Pada PPAT Disebabkan Pelanggaran Yang Dilakukan Oleh PPAT | 52 |
| D. Target dan Tujuan serta Pencapaian Pembinaan dan Pengawasan Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan | 59 |
| BAB IV | 63 |
| FAKTOR PENGHAMBAT KEPALA KANTOR PERTANAHAN DALAM PENGAWASAN TERHADAP PPAT DI KABUPATEN OGAN KOMERING ULU SELATAN | 63 |
| 3. Pengawasan Kepala Kantor Pertanahan Terhadap PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan | 63 |
| 4. Faktor Penghambat Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Terhadap PPAT | 68 |
| BAB V..... | 70 |
| PENUTUP..... | 70 |
| A. Kesimpulan | 70 |
| B. Saran..... | 72 |
| DAFTAR PUSTAKA | 74 |

ABSTRAK

Pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan. Namun, tidak setiap daerahnya dapat melakukan pembinaan dan pengawasan dengan baik sesuai dengan peraturan perundang undangan. Tujuan dari penelitian ini yaitu *pertama*, untuk mengetahui dan menganalisis bentuk dan ruang lingkup pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan. *Kedua*, Untuk mengetahui pelaksanaan pengawasan terhadap PPAT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan. *Ketiga*, Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan.

Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang dilakukan dengan studi kepustakaan dengan menelusuri data sekunder berupa bahan hukum primer, sekunder dan tersier. Analisis data yang digunakan adalah analisis kualitatif serta menggunakan pendekatan perundang-undangan.

Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa bentuk pembinaan dan pengawasan yang dilakukan secara langsung oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan terhadap PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan dengan melakukan seminar, pembekalan dan sharing informasi terbaru. Sedangkan yang dilakukan secara tidak langsung berupa pemberian teguran secara tertulis. Penerapan fungsi dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum berjalan dengan optimal sesuai dengan peraturan perundang undangan. Faktor yang menghambat ialah pengawasan dan pembinaan tersebut tidak dilakukan secara kontinyu (berlanjut, terjadwal dan sistematis didasarkan pada fasilitas penunjang).

Dari hasil studi ini, penulis memberikan saran agar membuat sebuah program penjadwalan yang sistematis dan berkelanjutan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan mengenai pelaksanaan pengawasan dan pembinaan para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan agar tujuan dan maksud dari pengawasan dan pembinaan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat tercapai secara maksimal sebagaimana perintah dan amanah peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur tugas-tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kata Kunci: Pembinaan, Pengawasan, Pejabat Pembuat Akta Tanah

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Volume kerja dibidang pendaftaran tanah sangatlah besar, hal tersebut berbanding lurus dengan volume tanah yang tersebar di seluruh wilayah nusantara. Terdapat wilayah yang mudah dijangkau, ada pula wilayah yang sangat sulit untuk dilakukan pengukuran dan pemetaannya. Pengukuran dan pemetaan pendaftaran tanah tersebut harus dilakukan oleh satu instansi bahkan bila perlu satu departemen yang memiliki dana, peralatan dan tenaga terampil yang cukup untuk mengembang tugas tersebut.

Pendaftaran tanah yang dilakukan oleh suatu instansi penting untuk di lengkapi dengan peralatan yang cukup serta pendanaan yang cukup, didasarkan karena pendaftaran tanah mempunyai cakupan ruang lingkup pekerjaan yang luas. Pendaftaran tanah diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, dimana pendaftaran tanah adalah rangkaian kegiatan yang di lakukan pemerintah secara terus-menerus berkesinambungan dan teratur yang meliputi pengumpulan, pengelolaan, pembukuan dan penyajian serta pemeliharaan data fisik dan data yuridis dalam bentuk peta dan daftar mengenai bidang-bidang tanah dan satuan rumah susun, termasuk pemberian tanda bukti haknya bagi bidang-bidang tanah yang sudah ada haknya dan satuan rumah susun serta hak-hak tertentu yang membebaninya.¹

¹ Affan Mukti, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, (Medan: USU Press, 2006), hlm 51-52

Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 5 tahun 1960 tentang Undang Undang Pokok Agraria (selanjutnya disebut sebagai Undang Undang Pokok Agraria), menyebutkan bidang-bidang tanah yang menjadi objek pendaftaran tanah, meliputi hak-hak atas bidang tanah yang di sebutkan di dalam meliputi Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai, Hak Sewa, Hak Membuka Tanah, Hak Memungut Hasil Hutan, dan hak-hak lain yang termasuk dalam hak-hak tersebut, yang akan di tetapkan dengan undang-undang serta hak-hak yang sifatnya sementara sebagaimana di sebutkan di dalam Pasal 53 Undang-Undang Pokok Agraria.²

Pendaftaran tanah atas bidang-bidang tanah sebagaimana disebutkan dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor Pokok Agraria dilakukan dengan 2 sistem pendaftaran tanah yaitu:

- a. *Registration of deed* merupakan sistem pendaftaran tanah yang dilakukan dalam bentuk pendaftaran aktanya, yang berisikan hukum yang menerbitkan hak atas tanah atau pembebanannya. Setiap kali terjadi perubahan, maka akan dibuatkan akata perubahannya, yang merupakan bukti satu-satunya telah terjadi perubahan tersebut. cacat dalam salah satu proses peralihan atau pembebanan, akan mengakibatkan akta-akta yang dibuat selanjutnya tidak mempunyai kekuatan hukum sama sekali. Akta yang di buat untuk menciptakan hak atau pembebanannya hanya di pergunakan sebagai rujukan pendaftaran haknya tersebut.
- b. *Registration of title* merupakan sistem pendaftaran tanah yang mendaftarkan title hak yang diporeleh. Akta yang dibuat untuk menciptakan hak atau pembebanannya hanya dipergunakan sebagai rujukan pendaftaran haknya tersebut. Sehubung dengan registration of title ini, dalam system Torrens, sertifikat hak atas tanah yang di keluarkan merupakan bukti yang sempurna bagi adanya hak atas tanah, perubahan atau adanya pembebanan atas hak atas tanah tersebut, serta tidak dapat digangu gugat oleh siapapun juga, kecuali telah terjadi pemalsuan.³

² Winahyu Erwiningsih, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, (Yogyakarta: Total Media, 2011), hlm. 3

³ Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak atas Tanah*, (Jakarta: Kencana Prenada Media Group, 2007), hlm. 89-90.

Menurut system Torrens, *registration of title* memberikan pengertian sertifikat hak atas tanah yang dikeluarkan merupakan bukti yang sempurna bagi adanya hak atas tanah, perubahan atau adanya pembebanan atas hak atas tanah tersebut, serta tidak dapat di ganggu gugat oleh siapapun juga, kecuali terjadi pemalsuan pada bukti hak atas tanah tersebut.⁴

Berdasarkan Pasal 5 dan 6 Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah mengatur bahwa penyelenggara pendaftaran tanah adalah Badan Pertanahan Nasional dan pelaksanaan pendaftaran tanah dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan yang ada di setiap kabupaten dan kota. Peraturan perundang-undangan menetapkan pengecualian bagi kegiatan-kegiatan tertentu ditugaskan kepada pejabat lain.⁵

Dalam melaksanakan tugasnya Kepala Kantor Pertanahan dibantu oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut PPAT) dan pejabat lain yang ditugaskan untuk melaksanakan kegiatan-kegiatan tertentu menurut peraturan perundang-undangan. PPAT yang diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional. PPAT dapat dikategorikan sebagai PPAT umum, PPAT khusus ataupun PPAT sementara. Ketiganya difungsikan pada kegiatan pendafataran tanah lanjutan (*continius recording*) bagi tanah-tanah yang telah terdaftar/bersertifikat yang biasa disebut kegiatan pemeliharaan data pendaftaran tanah seperti pengalihan hak, pembebanan hak dan

⁴ *Ibid.*

⁵ Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Cetakan Pertama, (Medan: Multi Grafika Medan, 2007), hlm 27.

pemberian hak lain di atas tanah hak tertentu sebagaimana pada hak milik dan hak pengelolaan.⁶

Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai Peraturan Pemerintah PPAT) mengatur bahwa PPAT dikualifikasikan sebagai pejabat umum dan diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu di bidang peralihan dan pembebanan hak atas tanah. Selain itu, Pasal 1 Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda Yang Berkaitan Dengan Tanah menyebutkan bahwa PPAT merupakan pejabat yang diberikan kewenangan untuk membuat akta pemindahan hak atas Tanah yang merupakan bagian dari pendaftaran tanah sebagaimana rumusan pengertian pendaftaran tanah menurut Boedi Harsono.⁷

Pasal 1 Ketentuan Umum dari Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah menyebutkan bahwa: “Pejabat Pembuat Akta Tanah, sebagaimana disebut PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta tertentu”.⁸ Selain ketentuan tersebut pengertian PPAT juga ditemukan dalam Pasal 1 Angka 1 Peraturan Pemerintah Pejabat Pembuat Akta Tanah yang berbunyi:

“Pejabat Pembuat Akta Tanah adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akat otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun.”

⁶ *Ibid*, hlm.28

⁷ Boedi Harsono, *Hukum Agraria Indonesia, Sejarah Pembentukan UUPA, Isi dan Pelaksanaannya*, (Jakarta: Djembatan, 2005), hlm 474.

⁸ *Ibid*. hlm. 92

Pengaturan PPAT dan Notaris menyebutkan bahwa kedua profesi tersebut sebagai “pejabat umum” yang diberikan kewenangan membuat “akta otentik” tertentu. Perbedaan mendasar dari keduanya adalah landasan hukum berpijak yang mengatur keduanya. Jabatan PPAT diatur melalui Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

PPAT diangkat dan diberhentikan oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional, sedangkan pembinaan dan pengawasannya dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk dalam tingkat daerah kabupaten/kota dalam hal ini Kepala Kantor Pertanahan setempat. Wilayah kerja PPAT dalam membuat akta-akta pertanahan diatur melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah, Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah juncto Peraturan Menteri Agraria/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota memiliki fungsi pembinaan dan pengawasan terhadap profesi PPAT sebagaimana ruang lingkungannya tidak hanya diatur oleh peraturan yang telah disebutkan diatas. Selain itu, dalam prakteknya cakupan/ruang lingkup pengawasan dan pembinaan dapat lebih luas bergantung pada kebijakan Kantor Pertanahan dan situasi yang ada dari setiap daerah.

Pembinaan dan pengawasan yang di lakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap para PPAT, juga dilaksanakan oleh Kantor Pertanahan Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan. Pada prinsipnya pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan terhadap para PPAT didasarkan pada Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan juga merujuk pada petunjuk Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia. Prinsip berkesinambungan dan konsisten menjadi prinsip utama dalam mengawasi PPAT yang menjalankan tugasnya agar selalu berpegang teguh kepada peraturan-peraturan yang ada.

Pembinaan dan pengawasan terhadap para PPAT di seluruh Kabupaten/Kota secara teknis memiliki perbedaan yang tidak terlalu signifikan. Perbedaan tersebut didasarkan kebijaksanaan dari Kepala Kantor Pertanahan dari setiap Kabupaten/Kota yang berbeda-beda. Berdasarkan permasalahan perbedaan tersebut menjadi sebuah perhatian yang menarik mengenai ruang lingkup dan cakupan pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Ogan Komering Ulu Selatan terhadap

PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan. Peneliti tertarik untuk membahas, mengkaji serta menganalisis tentang pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan terhadap para PPAT di Ogan Komering Ulu, maka dari pertimbangan dan latar belakang sebagaimana telah disebutkan di atas. Disusunlah judul penelitian berupa: **“Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan”**

B. Rumusan Masalah

Berdasarkan uraian yang dikemukakan di atas, maka permasalahan penelitian dapat dirumuskan sebagai berikut :

1. Bagaimana bentuk dan ruang lingkup pembinaan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan terhadap PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan?
2. Bagaimana fungsi pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera?
3. Apakah faktor-faktor penghambat penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan?

C. Tujuan Penelitian

Dengan mengacu pada permasalahan seperti yang telah diuraikan sebelumnya, maka tujuan dari penelitian ini adalah :

1. Untuk mengetahui bentuk dan ruang lingkup pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan.
2. Untuk mengetahui fungsi pengawasan terhadap PPAT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan.
3. Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan.

D. Manfaat Penelitian

Hasil penelitian ini dapat memberikan manfaat baik secara teoritis maupun secara praktis terhadap masyarakat secara umum dan memberikan pengetahuan secara khusus kepada calon PPAT baru atau PPAT yang telah menjalankan profesi mengenai pengawasan dan pembinaan PPAT yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan.

1. Secara Teoritis

Penelitian ini diharapkan dapat memberikan kontribusi pemikiran bagi perkembangan ilmu pengetahuan mengenai ruang lingkup dan faktor-faktor apa yang menjadi penghambat pelaksanaan pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan. Penelitian ini diharapkan dapat menjadi sumber bacaan atau tambahan atas referensi yang berkaitan dengan pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten/Kota.

2. Secara Praktis

Penelitian ini diharapkan dapat bermanfaat bagi para praktisi di bidang pertanahan untuk dapat lebih memperhatikan garis-garis besar aturan perundang-undangan di dalam melaksanakan kegiatannya profesinya terkhusus para calon PPAT baru dan PPAT yang telah menjalankan profesinya. Selain itu hasil penelitian diharapkan dapat menjadi rujukan atau pedoman bagi kalangan akedimisi seperti mahasiswa fakultas hukum pada umumnya, dan khususnya mahasiswa Magister Kenotariatan.

E. Keaslian Penelitian

Berdasarkan hasil penelusuran kepustakaan di lingkungan Universitas Islam Yogyakarta khususnya di lingkungan Sekolah Pasca Sarjana Magister Kenotariatan menunjukkan bahwa penelitian dengan judul ini belum pernah dilakukan.

F. Tinjauan Pustaka

1. Tinjauan tentang Pembinaan

Pengertian pembinaan diambil dari istilah pembinaan organisasi yang erat kaitannya dengan pembinaan pejabat pembuat akta tanah oleh kantor pertanahan karena pembinaannya termasuk pembinaan yang bersifat fungsional. Organisasi dan cara pembinaannya tergambar melalui istilah pembinaan organisasi.

Menurut Edgar Schein, suatu organisasi adalah koordinasi aktivitas-aktivitas sejumlah orang yang rasional untuk mencapai tujuan umum yang eksplisit melalui pembagian kerja dan fungsi suatu hirarki kewenangan dan pertanggung jawaban. Pembinaan organisasi merupakan suatu usaha yang diarahkan untuk kemajuan organisasi atau merupakan sub bagian yang utama dari

organisasi.⁹ Pembinaan diartikan sebagai suatu tindakan, proses, hasil atau pernyataan untuk menjadi lebih baik. Dalam hal ini menunjukkan adanya kemajuan, peningkatan pertumbuhan, evolusi atas berbagai kemungkinan, berkembang atau peningkatan atas sesuatu.

Terdapat dua unsur dari pengertian pembinaan yaitu suatu tindakan, proses atau pernyataan tujuan dan yang kedua pembinaan dapat merujuk kepada “perbaikan” atas sesuatu, dengan menggabungkan kedua kata tersebut. Menurut pengertian ini, maka pembinaan organisasi adalah setiap apapun yang dikerjakan untuk peningkatan organisasi ke arah yang lebih baik dari pada keadaan semula. Berbagai literatur memberikan definisi pembinaan organisasi sebagai berikut:¹⁰

- a. Pembinaan organisasi merupakan sebuah jawaban atas setiap perubahan, suatu strategi pendidikan yang kompleks yang ditujukan untuk mengubah kepercayaan, sikap, tujuan dan struktur organisasi. Dengan begitu akan terbiasa untuk menyesuaikan dengan teknologi baru, pasaran baru, tantangan-tantangan dan kerumitan dari perubahan itu sendiri.
- b. Pembinaan organisasi merupakan suatu usaha yang direncanakan untuk menopang dan menerapkan ilmu perilaku bagi suatu sistem penyempurnaan, penggunaan teknik yang reflektif dan metode analisis diri.

Beberapa ahli organisasi telah mengemukakan mengenai permbinaan organisasi, namun perlu untuk memberikan batasan pada definisi pembinaan organisasi tersebut. Miftah Thoha mengemukakan bahwa pembinaan

⁹ Miftah Thoha, *Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002) hlm 181

¹⁰ *Ibid*, hlm183.

merupakan suatu usaha terencana meliputi organisasi secara keseluruhan dan dikelola dari pucuk pimpinan untuk meningkatkan efektivitas dan kesehatan organisasi melalui intervensi yang berencana di dalam proses organisasi, dengan mempergunakan pengetahuan ilmu perilaku. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa pembinaan organisasi tidaklah hanya sesuatu yang dikerjakan untuk pencapaian keadaan organisasi yang lebih baik, tetapi suatu proses perubahan yang khusus dirancang untuk menghasilkan suatu hal yang khusus pula.¹¹

Berdasarkan definisi pembinaan yang sudah dijelaskan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa pembinaan bermuara pada adanya perubahan kearah yang lebih baik dari sebelumnya, hal ini diawali dengan kegiatan perencanaan, pengorganisasian, pembiayaan, koordinasi, pelaksanaan, dan pengawasan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan dengan hasil yang lebih baik.¹²

Dalam penelitian ini, pengertian pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh badan pertanahan merupakan pembinaan terhadap fungsi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu mengenai pembuatan akta terhadap segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah.

2. Tinjauan tentang Pengawasan

Keberhasilan suatu manajemen atau organisasi dapat ditentukan melalui pengawasan yang efektif. Pengawasan menciptakan penilaian mengenai

¹¹ *Ibid*, hlm.185

¹² Asmarani Ramli, *Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan*, Tesis Kearsipan, Makassar: Universitas Hasanuddin Makassar, 2011, hlm. 26.

kenyataan yang sebenarnya tentang obyek yang diawasi, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak. Istilah pengawasan dalam bahasa Indonesia asal katanya adalah “awas”, sehingga pengawasan merupakan bagian dari kegiatan mengawasi saja, dalam arti melihat sesuatu dengan cara seksama. Pengawasan hanya berorientasi pada kegiatan mengawasi, tidak lebih dari itu.¹³

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengawasan adalah Penilikan dan pengarahan kebijakan jalannya perusahaan.¹⁴ Pengawasan dalam bahasa Inggris disebut dengan controlling, sehingga istilah controlling lebih luas artinya yaitu pengawasan dan pengendalian. Para ahli atau sarjana mendefinisikan pengertian controlling ini dengan pengawasan, sehingga pengawasan tidak hanya mencakup kegiatan mengawasi tapi juga kegiatan pengendalian.

Pengendalian berasal dari kata “kendali”, pengendalian memberikan pengertian berkaitan dengan mengarahkan, memperbaiki, kegiatan yang salah arah dan meluruskannya menuju arah yang benar. Pengawasan memiliki tujuan untuk menghindari adanya kemungkinan penyelewengan atau penyimpangan atas tujuan yang akan dicapai. Dengan adanya pengawasan diharapkan dapat membantu melaksanakan kebijakan yang telah ditetapkan untuk mencapai tujuan yang telah direncanakan secara efektif dan efisien. Selain itu, melalui pengawasan tercipta suatu aktivitas yang berkaitan erat dengan penentuan atau evaluasi berkaitan pelaksanaan kerja yang telah dilaksanakan. Pengawasan juga dapat mengindikasikan implementasi kebijakan pimpinan yang dijalankan dan untuk

¹³ Asmarani Ramli, *Op.Cit*, hlm. 32.

¹⁴ Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Tim Reality) 2008, hlm. 77.

mengetahui sejauhmana penyimpangan yang terjadi dalam pelaksanaan kerja tersebut.

Pada dasarnya konsep pengawasan merupakan bagian dari fungsi manajemen, pengawasan dianggap sebagai bentuk pemeriksaan atau pengontrolan dari pihak yang lebih tinggi kepada pihak yang berada di bawahnya.” Dari segi manajerial, pengawasan diartikan sebagai:

“Pengamatan atas pelaksanaan seluruh kegiatan unit organisasi yang diperiksa untuk menjamin agar seluruh pekerjaan yang sedang dilaksanakan sesuai dengan rencana dan peraturan.” Atau “suatu usaha agar suatu pekerjaan dapat dilaksanakan sesuai dengan rencana yang telah ditentukan, dan dengan adanya pengawasan dapat memperkecil timbulnya hambatan, sedangkan hambatan yang telah terjadi dapat segera diketahui yang kemudian dapat dilakukan tindakan perbaikannya.”¹⁵

Maksud dan tujuan pengawasan yaitu, untuk mencapai tujuan dari pemerintah yang telah direncanakan. Perlu adanya pengawasan karena dengan pengawasan tersebut tujuan yang akan dicapai yang dapat dilihat dengan berpedoman pada rencana (*planning*) yang telah ditetapkan terlebih dahulu oleh pemerintah sendiri. Dengan demikian, prinsip pengawasan penting dilakukan dalam melaksanakan pekerjaan dan tugas pemerintahan. Menurut Victor M. Situmorang tujuan pengawasan adalah untuk:

- 1) Mengetahui jalannya kebenaran, apakah lancar atau tidak;
- 2) Memperbaiki kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh pegawai dan mengadakan pencegahan agar tidak terulang kembali kesalahan-kesalahan yang sama atau timbulnya kesalahan yang baru;

¹⁵ Dian Puji N. Simatupang, *Pengawasan dan Peradilan Administrasi*, Materi Hukum Administrasi Negara Program Ekstensi Fakultas Hukum Universitas Indonesia, 2004, hlm. 1.

- 3) Mengetahui apakah penggunaan budget yang telah ditetapkan dalam rencana terarah kepada sasarannya dan sesuai dengan yang telah direncanakan;
- 4) Mengetahui pelaksanaan kerja sesuai dengan program (fase tingkat pelaksanaan) seperti yang telah ditentukan dalam planning atau tidak; dan
- 5) Mengetahui hasil pekerjaan dibandingkan dengan yang telah ditetapkan dalam planning yaitu standar.¹⁶

3. Tinjauan Umum Mengenai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengalami perubahan sehingga menjadi Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diundangkan pada tanggal 5 Maret 1998, dibuat dengan pertimbangan untuk menjamin kepastian hukum hak-hak atas tanah didalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria dengan memerintahkan kepada Pemerintah untuk melaksanakan pendaftaran tanah. PPAT diberikan kewenangan melalui Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 Tentang Pendaftaran Tanah untuk membuat alat bukti mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah dan hak milik atas satuan rumah susun yang akan dijadikan dasar pendaftaran.

Selanjutnya diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 Tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah pada tanggal 22 Juni 2016,

¹⁶ Victor M. Situmorang, *Aspek Hukum Pengawasan Melekat dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*, (Jakarta: Rineka Cipta), 1998, hlm. 22

dengan pertimbangan untuk meningkatkan peranan Pejabat Pembuat Akta Tanah serta untuk meningkatkan pelayanan kepada masyarakat atas pendaftaran tanah. Maka dari itu dilakukan perubahan terhadap beberapa ketentuan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Perubahan ini dilakukan mengingat bahwa ketentuan sebelumnya tidak sesuai lagi dengan perkembangan zaman sedangkan kehidupan berbangsa dan bernegara semakin maju. Sehingga dengan majunya zaman, diperlukan adanya perubahan dalam peraturan perundang-undangan untuk dapat memberikan kepastian dan perlindungan hukum dengan didasarkan pada fenomena yang terjadi saat ini.

Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah memiliki peraturan pelaksana yang diundangkan pada tanggal 16 Mei 2006 yaitu Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut Budi Harsono, dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Pasal 1 angka 1 berbunyi :

”PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun, dan akta pemberian kuasa untuk membebankan Hak Tanggungan.”

Pejabat umum adalah orang yang diangkat oleh instansi yang berwenang dengan tugas melayani masyarakat umum di bidang atau kegiatan tertentu.¹⁷ Pasal 1 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 2016 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah menyatakan bahwa :

“PPAT adalah pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai Hak Atas Tanah atau Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun.”

Hak atas tanah merupakan wewenang yang diberikan kepada pemegangnya untuk mempergunakan dan/atau mengambil manfaat dari tanah yang menjadi haknya.¹⁸ Pasal 4 ayat (2) UUPA menyatakan bahwa :

”Kepada pemegang hak atas tanah diberikan wewenang untuk mempergunakan tanah yang bersangkutan, demikian pula tubuh bumi dan air serta ruang angkasa di atasnya sekedar diperlukan untuk kepentingan langsung yang berhubungan dengan penggunaan tanah itu dalam batas-batas menurut UUPA dan peraturan hukum lain yang lebih tinggi.”

Hak milik atas satuan rumah susun bukan merupakan hak atas tanah tetapi hak yang berkaitan dengan tanah. Pengaturan mengenai rumah susun diatur melalui perundangan tentang rumah susun. Rumah susun merupakan bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal dan vertikal merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama demikian UURS untuk tempat yang

¹⁷ Boedi Harsono.. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Kesembilan. (Jakarta. Penerbit Djambatan). 2003 hlm 72.

¹⁸ Jayadi Setiabudi. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. (Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar). 2015, hlm. 19

dilengkapi dengan apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Bagian-bagian yang dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah tersebut diberi sebutan Satuan Rumah Susun (SRS) yang harus mempunyai sarana penghubung ke jalan umum tanpa mengganggu dan tidak boleh melalui Satuan Rumah Susun (SRS) yang lain.¹⁹

Hak pemilikan atas satuan rumah susun bersifat perorangan dan terpisah. Selain itu, hak milik atas satuan rumah susun yang bersangkutan juga meliputi hak pemilikan bersama atas apa yang disebut “bagian bersama”, “tanah-bersama” dan “benda-bersama”. Semuanya merupakan satu kesatuan yang tidak terpisahkan dengan pemilikan Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan.²⁰

Bagian Bersama merupakan bagian-bagian dari rumah susun yang dimiliki bersama secara tidak terpisah oleh semua pemilik satuan rumah susun dan diperuntukkan pemakaian bersama seperti: lift, tangga, lorong, pondasi, atap bangunan, ruang untuk umum dll. Tanah Bersama merupakan sebidang tanah tertentu diatas bangunan rumah susun yang bersangkutan berdiri yang sudah pasti status hak, batas-batas dan luasnya.

Tanah tersebut bukan milik para satuan rumah susun yang ada di lantai dasar namun merupakan hak bersama semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS) dalam bangunan rumah susun tersebut. Benda Bersama merupakan benda benda dan bangunan yang bukan merupakan bagian dari bangunan gedung rumah susun yang bersangkutan tetapi berada diatas tanah bersama dan diperuntukkan bagi

¹⁹ Boedi Harsomo.. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Keduabelas. (Jakarta: Penerbit Djambatan). 2008, hlm. 348

²⁰ *Ibid.* hlm. 349.

pemakaian bersama seperti, tempat ibadah, lapangan parkir, pertamanan, dan lain-lain. Benda-benda dan bangunan tersebut juga merupakan milik-bersama yang tidak terpisah dari semua pemilik Satuan Rumah Susun (SRS).²¹

Hak milik atas satuan rumah susun selain meliputi pemilikan atas Satuan Rumah Susun (SRS) yang bersangkutan, juga pemilikan bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama. Maka sertifikat hak milik atas Satuan Rumah Susun (SRS) tersebut selain merupakan alat bukti pemilikan satuan rumah susunnya, sekaligus juga merupakan alat bukti hak bersama atas tanah-bersama, bagian-bersama, dan benda-bersama yang bersangkutan sebesar nilai perbandingan proporsionalnya.²²

G. Metode Penelitian

1. Jenis Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian empiris. Selain itu, pendekatan lain juga digunakan, yakni pendekatan Undang-Undang (*statute approach*). Pendekatan Undang-Undang dilakukan dengan menelaah semua Undang-Undang dan regulasi yang terpaut dengan isu hukum yang ditangani.²³

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah jenis penelitian hukum yuridis-empiris, yaitu mempelajari dan menelaah peraturan perundang-undangan yang terkait dengan masalah wewenang kepala kantor pertanahan dalam pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT yang selanjutnya di dukung dengan pendekatan empiris sebagai penunjang yaitu dengan mengadakan penelitian di lapangan guna

²¹ *Ibid.* hlm. 350

²² *Ibid.* hlm. 351.

²³ Peter Mahmud Marzuki, *Penelitian Hukum*, (Jakarta: Kencana) 2006, hlm. 93.

memperoleh gambaran dari data yang ada kaitannya dengan permasalahan penelitian

2. Alat Pengumpul Data

a) Penelitian Lapangan

Penelitian lapangan, yaitu penelitian yang menekankan penggunaan data primer yang diperoleh melalui wawancara dengan responden dalam rangka mengetahui efektivitas dan efisiensi suatu peraturan/hukum/kondisi tertentu atau melakukan kajian terhadap norma hukum tidak tertulis. Untuk mendapatkan data primer, maka ditentukan hal-hal sebagai berikut :

1) Lokasi penelitian

Penelitian ini dilakukan dengan mengambil lokasi di Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan, atas pertimbangan bahwa Kantor Pertanahan Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan juga melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah.

2) Subyek penelitian

Penentuan subyek penelitian dilakukan dengan cara *purposive sampling* atau *judgemental sampling*. Dalam *purposive sampling*, peneliti menggunakan pertimbangan sendiri untuk memilih

anggota-anggota sampel.²⁴ Tata cara ini diterapkan agar unsur-unsur yang diteliti masuk ke dalam sampel yang ditarik.²⁵

a) Responden

Responden merupakan orang yang dijadikan subyek penelitian dan atau yang menjadi obyek suatu masalah/kebijakan tertentu untuk mengetahui sikap dan persepsinya secara subyektif. Dalam hal ini adalah :

1. Kepala Kantor Pertanahan Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan.
2. Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan.

3) Alat pengumpulan data

Pengumpulan data dalam penelitian lapangan ini dilakukan dengan teknik wawancara langsung dengan narasumber. Wawancara dilakukan dengan menggunakan daftar pertanyaan terbuka dan terstruktur sehingga narasumber dapat memberikan jawaban sesuai dengan apa yang dialami atau diketahuinya yang berkaitan dengan data yang dicari. Substansi pertanyaan akan disusun dari bahan-bahan kepustakaan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini.

b. Penelitian kepustakaan

²⁴ Maria S.W. Sumardjono, *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian : Sebuah Panduan dasar*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta, 2001, hlm. 31.

²⁵ Soerjono Soekanto, 2007, *op.cit.*, hlm. 52

Penelitian kepustakaan, yaitu penelitian yang menekankan pada penggunaan data sekunder atau berupa norma hukum tertulis dan atau wawancara dengan informan serta narasumber.

1) Bahan penelitian

Data yang digunakan dalam penelitian ini adalah data sekunder. Data sekunder yang merupakan bahan hukum terdiri dari beberapa jenis, yaitu :²⁶

a. Bahan hukum primer, yaitu bahan-bahan hukum yang mengikat, dan terdiri dari :

1) Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria

2) Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

3) Peraturan pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

4) Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

ii. Bahan hukum sekunder yaitu bahan-bahan hukum yang memberi penjelasan tambahan terhadap bahan baku primer.

iii. Bahan baku tersier yaitu bahan-bahan hukum yang memberikan tambahan informasi dan penjas terhadap bahan

²⁶ Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta., hlm. 52

hukum primer dan bahan hukum sekunder itu sendiri, seperti Kamus Hukum, Kamus Besar Bahasa Indonesia, dan bahan-bahan media lainnya seperti surat kabar dan bahan-bahan hasil pencarian melalui internet yang berkaitan dengan permasalahan penelitian ini.

2. Cara pengumpulan data

Cara yang digunakan dalam memperoleh data penelitian kepustakaan ini adalah dengan studi dokumen atas bahan pustaka yang dilakukan dengan cara, pertama, mempelajari peraturan-peraturan dalam bidang hukum yang menjadi obyek penelitian, kemudian memilihnya dan menghimpunnya. Kedua, dari bahan tersebut dipilih asas-asas hukum, kaidah hukum, ketentuan-ketentuan hukum positif yang mendasari hubungan hukum yang timbul mengenai pembinaan dan pengawasan PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan yang kemudian disusun secara sistematis untuk memudahkan analisisnya.

3. Jalannya Penelitian

Pada penelitian ini, langkah-langkah yang ditempuh terbagi dalam tiga tahap, yaitu :

a. Tahap persiapan

Tahap ini dimulai dengan pengumpulan bahan-bahan kepustakaan yang dilanjutkan dengan penyusunan dan pengajuan usulan penelitian, lalu dikonsultasikan dengan dosen pembimbing. Langkah selanjutnya yaitu penyusunan instrumen penelitian dan pengurusan izin penelitian.

b. Tahap pelaksanaan

Pada tahap ini dilakukan dalam dua tahap, yaitu :

- 1) Pada tahap pelaksanaan penelitian, pertama dilakukan pengumpulan dan pengkajian terhadap data sekunder. Data tersebut meliputi bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.
- 2) Pada tahap pelaksanaan lapangan dilakukan melalui wawancara dengan menggunakan pedoman wawancara yang telah disusun dan dipersiapkan sebelumnya.

c. Tahap penyelesaian

Pada tahap ini, seluruh data yang telah terkumpul dikelompokkan, diolah dan dianalisis. Kemudian dilakukan penyusunan laporan awal dan konsultasi, setelah melalui penyempurnaan baru kemudian disusun laporan akhir penelitian.

4. Analisis Data

Data yang telah dikumpulkan baik dari penelitian kepustakaan maupun dari penelitian lapangan akan dianalisis secara kualitatif dengan metode deskriptif.

a. Kualitatif

Analisa data secara kualitatif dilakukan dengan mengelompokkan dan menyeleksi data yang diperoleh dari penelitian lapangan menurut kualitas dan kebenarannya, kemudian dihubungkan dengan teori-teori yang diperoleh dari studi kepustakaan sehingga diperoleh jawaban atas permasalahan yang diajukan.

b. Deskriptif

Analisa data secara deskriptif dilakukan dengan memilih data yang menggambarkan keadaan sebenarnya di lapangan. Analisis ini menggunakan cara berpikir induktif, yaitu menyimpulkan hasil penelitian dari hal yang khusus ke hal yang sifatnya umum.

Setelah data dikumpulkan dan diolah kemudian dianalisis secara deskriptif kualitatif yaitu dengan cara menguraikan hasil penelitian dalam bentuk kalimat secara terperinci dan sistematis. Kemudian dilakukan interpretasi data yaitu mengartikan kata yang tersusun tersebut, sehingga pembahasan ini akan menuju kesimpulan sebagai jawaban dari permasalahan yang diajukan.

H. Sistematika Penulisan

Sistematika Penulisan Tesis ini ditujukan untuk mempermudah dalam memahami penulisan tesis, sehingga kerangka tesis ini terdiri atas 4 (empat) bab. Adapun bab-bab tersebut adalah sebagai berikut :

Bab I merupakan bab pendahuluan yang berisi latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan penelitian, orisinalitas penelitian, tinjauan pustaka, metode penelitian, analisis data, dan sistematika tesis.

Bab II merupakan bab yang menguraikan rumusan masalah 1 dengan menjabarkan mengenai tinjauan pustaka yang digunakan sebagai dasar teori dalam menjawab rumusan masalah.

Bab III merupakan bab yang menguraikan rumusan masalah 2 dengan menjabarkan mengenai tinjauan pustaka yang digunakan sebagai dasar teori dalam menjawab rumusan masalah.

Bab IV merupakan bab yang menguraikan rumusan masalah 3 dengan menjabarkan mengenai tinjauan pustaka yang digunakan sebagai dasar teori dalam menjawab rumusan masalah.

Bab V merupakan bab penutup yang berisi kesimpulan dan saran yang diberikan penulis terhadap jawaban dari keseluruhan masalah.

BAB II

BENTUK DAN RUANG LINGKUP PEMBINAAN DAN PENGAWASAN KANTOR PERTANAHAN TERHADAP PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH (PPAT) SESUAI DENGAN PERATURAN YANG BERLAKU

A. Tinjauan Umum tentang Pembinaan dan Pengawasan

1. Pembinaan.

Pembahasan dalam penelitian ini mengenai pembinaan organisasi karena Pejabat Pembuat Akta Tanah dan badan pertanahan termasuk dalam bentuk organisasi. Mengingat bahwa badan pertanahan nasional memberikan kewenangan kepada PPAT sebagai pembantu badan pertanahan dalam hal pembuatan akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu yang berkaitan dengan hak atas tanah dan satuan rumah susun.

1.1. Pengertian Pembinaan Organisasi.

Pengertian pembinaan organisasi erat kaitannya dengan pembinaan pejabat pembuat akta tanah oleh kantor pertanahan karena pembinaannya yang bersifat fungsional. Pembinaan organisasi menunjukkan mengenai organisasi dan tata cara pembinaannya. Edgar Schein memberikan pengertian organisasi sebagai aktivitas-aktivitas sejumlah orang yang rasional untuk mencapai tujuan umum yang eksplisit melalui pembagian kerja dan fungsi alui pula suatu hirarki kewenangan dan pertanggung jawaban. Sedangkan pembinaan organisasi diartikan sebagai suatu usaha yang diarahkan untuk

kemajuan organisasi atau merupakan sub bagian yang utama dari organisasi.²⁷

Pembinaan diartikan sebagai suatu tindakan, proses, hasil atau pernyataan untuk menjadi lebih baik. Dalam hal ini menunjukkan adanya kemajuan, peningkatan pertumbuhan, evolusi atas berbagai kemungkinan, berkembang atau peningkatan atas sesuatu.

Terdapat dua unsur dari pengertian pembinaan yaitu suatu tindakan, proses atau pernyataan tujuan dan yang kedua pembinaan dapat merujuk kepada “perbaikan” atas sesuatu, dengan menggabungkan kedua kata tersebut. Menurut pengertian ini, maka pembinaan organisasi adalah setiap apapun yang dikerjakan untuk peningkatan organisasi ke arah yang lebih baik dari pada keadaan semula. Berbagai literatur memberikan definisi pembinaan organisasi sebagai berikut:²⁸

- a. Pembinaan organisasi merupakan sebuah jawaban atas setiap perubahan, suatu strategi pendidikan yang kompleks yang ditujukan untuk mengubah kepercayaan, sikap, tujuan dan struktur organisasi. Dengan begitu akan terbiasa untuk menyesuaikan dengan teknologi baru, pasaran baru, tantangan-tantangan dan kerumitan dari perubahan itu sendiri.

²⁷ Miftah Thoha, *Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara*, (Jakarta: Raja Grafindo Persada. 2002) hal 181.

²⁸ Ibid, hal183

b. Pembinaan organisasi merupakan suatu usaha yang direncanakan untuk menopang dan menerapkan ilmu perilaku bagi suatu sistem penyempurnaan, penggunaan teknik yang reflektif dan metode analisis diri.

Beberapa ahli organisasi telah mengemukakan mengenai pembinaan organisasi, namun perlu untuk memberikan batasan pada definisi pembinaan organisasi tersebut. Miftah Thoha mengemukakan bahwa pembinaan merupakan suatu usaha terencana meliputi organisasi secara keseluruhan dan dikelola dari pucuk pimpinan untuk meningkatkan efektivitas dan kesehatan organisasi melalui intervensi yang berencana di dalam proses organisasi, dengan mempergunakan pengetahuan ilmu perilaku. Pengertian tersebut menunjukkan bahwa pembinaan organisasi tidaklah hanya sesuatu yang dikerjakan untuk pencapaian keadaan organisasi yang lebih baik, tetapi suatu proses perubahan yang khusus dirancang untuk menghasilkan suatu hal yang khusus pula.²⁹

Berdasarkan definisi pembinaan yang sudah dijelaskan sebelumnya, maka dapat disimpulkan bahwa pembinaan bermuara pada adanya perubahan kearah yang lebih baik dari sebelumnya, hal ini diawali dengan kegiatan perencanaan, pengorganisasian,

²⁹ Ibid, hal.185.

pembiayaan, koordinasi, pelaksanaan, dan pengawasan suatu pekerjaan untuk mencapai tujuan dengan hasil yang lebih baik.³⁰

Dalam penelitian ini, pengertian pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh badan pertanahan merupakan pembinaan terhadap fungsi dari Pejabat Pembuat Akta Tanah yaitu mengenai pembuatan akta terhadap segala perbuatan hukum yang berkaitan dengan hak atas tanah.³¹

1.2. Tujuan Pembinaan Organisasi

Pembinaan organisasi memiliki tujuan yang terdiri atas tujuan umum dan tujuan khusus dari masing-masing organisasi antara lain dapat dikemukakan sebagai berikut:³²

- a) Untuk meningkatkan tingkat kepercayaan dan dukungan diantara para anggota organisasi. Tujuan ini tercermin dari pengertian kolaborasi di atas yang ingin menciptakan saling kepercayaan antara atasan dan atasan, atasan-bawahan, dan antara para bawahan. Untuk meningkatkan kesadaran konfrontasi dengan masalah-masalah organisasi, baik di dalam kelompok ataupun diantara anggota-anggota kelompok. Tujuan ini bermaksud bahwa setiap ada masalah dalam organisasi, maka masalah tersebut tidak boleh dibiarkan. Dengan pembinaan organisasi semua masalah

³⁰ Asmarani Ramli, *Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan*, Tesis Kearsipan, Makassar: Universitas Hasanuddin Makassar, 2011, hlm. 26.

³¹ *Ibid.* hlm.27.

³² Miftah Thoha, *Op.Cit*, hlm. 194.

akan dapat dipecahkan dan diatasi. Pembinaan organisasi memecahkan masalah secara tuntas.

- b) Meningkatkan suatu lingkungan “kewenangan dalam tugas” yang didasarkan atas pengetahuan dan keterampilan. Hal ini berarti bahwa setiap tugas dan peranan yang di dalamnya melekat kewenangan untuk melakukan tugas dan peran tersebut, hendaknya didasarkan atas pengetahuan dan keterampilan. Tidak didasarkan atas pilih kasih dan perasaan suka dan tidak suka. Pembinaan organisasi senantiasa dasar berpijaknya pada ilmu pengetahuan, akal sehat dan didukung adanya keterampilan-keterampilan tertentu, bukan didasarkan atas emosi.
- c) Untuk meningkatkan tingkat keterbukaan dalam berkomunikasi baik vertical, horizontal maupun diagonal. Dengan demikian tujuan ini tidak mengenal kerahasiaan, artinya bahwa aktifitas pembinaan organisasi itu bukanlah misteriusn serba rahasi
- d) Untuk meningkatkan tingkat kesemangatan dan kepuasan orang-orang yang ada di dalam organisasi. Semangat kerja yang ada dan kepuasan yang diperoleh semua orang di dalam organisasi, melalui pembinaan organisasi dapat ditingkatkan. Dengan demikian pembinaan organisasi lebih berorientasi pada segi personal dibandingkan dengan segi non personal.
- e) Untuk mendapatkan pemecahan yang sinergi terhadap masalah-masalah yang mempunyai frekuensi yang besar. Pemecahan

masalah yang sinergi ini diartikan sebagai sejumlah energi dari suatu kelompok yang dapat dikendalikan. Cara pemecahan masalah ini, semua pihak menekankan pada kerja sama di bandingkan dengan mengandalkan pada persaingan dalam konflik.

- f) Untuk meningkatkan tingkat pertanggung jawaban pribadi dan kelompok baik di dalam pemecahan dan implementasi rencana. Sedangkan tujuan pembinaan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh badan pertanahan adalah untuk menghindari pembuatan akta yang tidak sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku dan untuk memberikan perlindungan serta kepastian hukum sebagai perwujudan sebuah hukum dalam pembuatan akta oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.

1.3. Pengawasan

1.4. Pengertian Pengawasan

Keberhasilan suatu manajemen atau organisasi dapat ditentukan melalui pengawasan yang efektif. Pengawasan menciptakan penilaian mengenai kenyataan yang sebenarnya tentang obyek yang diawasi, apakah sesuai dengan yang semestinya atau tidak. Istilah pengawasan dalam bahasa Indonesia asal katanya adalah “awas”, sehingga pengawasan merupakan bagian dari kegiatan mengawasi saja, dalam

arti melihat sesuatu dengan cara seksama. Pengawasan hanya berorientasi pada kegiatan mengawasi, tidak lebih dari itu.³³

Menurut Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengawasan adalah Penilikan dan pengarahan kebijakan jalannya perusahaan.³⁴ Pengendalian berasal dari kata “kendali”, pengendalian memberikan pengertian berkaitan dengan mengarahkan, memperbaiki, kegiatan yang salah arah dan meluruskannya menuju arah yang benar.³⁵

Para ahli mengemukakan berbagai definisi pengawasan yang pada dasarnya bermuara pada hal yang sama yaitu pengawasan dilakukan untuk mencapai sasaran atau tujuan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam rencana organisasi. Pengawasan lebih ditekankan kepada efektivitas kegiatan atau pekerjaan sesuai rencana yang telah ditetapkan berdasarkan standar yang berlaku sebagai dasar tingkah laku atau perbuatan.³⁶

Pengawasan yang dilakukan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh badan pertanahan ialah berupa mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah dengan cara melakukan pemeriksaan secara berkala mengenai pembuatan akta yang dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah.³⁷

³³ Asmarani Ramli, *Op.Cit*, hlm. 32.

³⁴ Kamus Bahasa Indonesia, (Jakarta: Tim Reality) 2008, hlm. 77.

³⁵ *Ibid*, hlm. 33.

³⁶ Asmarani Ramli, *Op.Cit*, hlm. 36.

³⁷ *Ibid*. hlm. 37.

2.2. Maksud dan Tujuan Pengawasan

Maksud dan tujuan pengawasan yaitu, untuk mencapai tujuan dari pemerintah yang telah direncanakan. Perlu adanya pengawasan karena dengan pengawasan tersebut tujuan yang akan dicapai yang dapat dilihat dengan berpedoman pada rencana (*planning*) yang telah ditetapkan terlebih dahulu oleh pemerintah sendiri. Dengan demikian, prinsip pengawasan penting dilakukan dalam melaksanakan pekerjaan dan tugas pemerintahan. Menurut Victor M. Situmorang tujuan pengawasan adalah untuk:

- a. Mengetahui jalannya kebenaran, apakah lancar atau tidak;
- b. Memperbaiki kesalahan-kesalahan yang dibuat oleh pegawai dan mengadakan pencegahan agar tidak terulang kembali kesalahan-kesalahan yang sama atau timbulnya kesalahan yang baru;
- c. Mengetahui apakah penggunaan budget yang telah ditetapkan dalam rencana terarah kepada sasaran dan sesuai dengan yang telah direncanakan;
- d. Mengetahui pelaksanaan kerja sesuai dengan program (fase tingkat pelaksanaan) seperti yang telah ditentukan dalam planning atau tidak; dan
- e. Mengetahui hasil pekerjaan dibandingkan dengan yang telah ditetapkan dalam planning yaitu standar.³⁸

³⁸ Victor M. Situmorang, *Aspek Hukum Pengawasan Melekat dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*, (Jakarta: Rineka Cipta, 1998), hlm. 22.

B. Unsur Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Oleh Kantor Pertanahan

Terdapat beberapa unsur penting dalam menjalankan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Unsur-unsur tersebut meliputi pihak dibina dan diawasi serta pihak yang membina.

1. Unsur Yang Dibina dan Diawasi

Unsur yang dibina dan diawasi dalam masalah ini adalah Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) itu sendiri. PPAT yang secara kedudukan diatur diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Aturan Pejabat Pembuat Akta Tanah dan Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang eraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.³⁹

Menurut Pasal 1 Angka 1 PP PPAT, PPAT diartikan sebagai pejabat umum yang diberikan kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah (biasanya yang diangkat adalah Notaris). PPAT tergolong menjadi 2 yaitu PPAT sementara dan PPAT khusus.⁴⁰ Penggolongan tersebut didasarkan pada sifat dari tugasnya yang sementara dan khusus, sehingga dalam menjalankan tugasnya memiliki batas waktu atau memiliki batasan tugas yang dijalankan.

³⁹ Mhd. Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, (Bandung: Mandar Maju, 2012), hlm. 283.

⁴⁰ *Ibid.*

Menurut Pasal 1 Angka 2 PP PPAT memberikan pengertian PPAT sementara yang berbunyi :

“PPAT sementara adalah pejabat pemerintah yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta PPAT di daerah yang belum cukup terdapat PPAT.”

Biasanya yang diangkat sebagai PPAT sementara adalah Camat dan dalam hal tertentu dapat diangkat Kepala Desa, dengan memangku jabatan selama yang bersangkutan menjabat sebagai Camat atau Kepala Desa di tempat tugasnya).⁴¹ Sedangkan Pasal 1 Angka 3 PP PPAT memberikan pengertian PPAT khusus yang berbunyi :

“PPAT khusus adalah pejabat Badan Pertanahan Nasional yang ditunjuk karena jabatannya untuk melaksanakan tugas PPAT dengan membuat akta tertentu, khusus dalam rangka pelaksanaan program atau tugas pemerintah tertentu.”

Berbeda halnya dengan Undang-Undang Nomor 4 tahun 1996 tentang Hak Tanggungan Atas Tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah memberikan pengertian PPAT yaitu :

“PPAT adalah pejabat umum yang diberikan wewenang untuk membuat akta pemindahan hak atas tanah, akta pembebanan hak atas tanah dan akta pemberi kuasa pembebanan hak Tanggungan menurut Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.”

Ddalam membuat akta berkaitan dengan sertifikat tanah, data pendaftaran tanah yang tercatat di Kantor Pertanahan harus selalu sesuai dengan keadaan atau status sebenarnya mengenai bidang tanah yang bersangkutan, baik yang menyangkut data fisik bidang tanah tersebut

⁴¹ *Ibid*, hlm. 284.

maupun hubungan hukum yang menyangkut bidang tanah itu atau data yuridisnya.⁴²

Sebagai tindak lanjut mengenai pencatatan data yuridis ini, diperlukan Petugas Pembuat Akta Tanah atau PPAT yang akan menerbitkan akta tanah. Dengan demikian, peran PPAT berhubungan dengan memberikan kemudahan pendataan, pendaftaran, memberikan hak baru, dan/atau membebaskan hak atas tanah. Maka dapat disimpulkan bahwa jabatan PPAT memiliki peran untuk melayani kebutuhan masyarakat dalam hal pertanahan baik pemindahan hak atas tanah, pemberian hak baru atau hak lainnya yang berhubungan dengan hak atas tanah.

Terdapat 3 macam PPAT yang diakui di Indonesia yaitu :

- a. PPAT Umum/diangkat;
- b. PPAT Sementara/ditunjuk;
- c. PPAT Khusus/ditunjuk.⁴³

Selain melalui PPAT, jabatan PPAT juga diatur melalui pasal 19 Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) yang menyatakan bahwa:

- (1) Untuk menjamin kepastian hukum oleh Pemerintah diadakan Pendaftaran Tanah di seluruh wilayah Republik Indonesia menurut ketentuan-ketentuan yang diatur dengan Peraturan Pemerintah.
- (2) Pendaftaran tersebut dalam ayat 1 Pasal ini meliputi:
 - a. Pengukuran, perpetaan dan pembukaan tanah;
 - b. Pendaftaran hak-hak atas tanah dan peralihan hak-hak tersebut;

⁴² Probo Pribadi S.M, Jurnal Hukum, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia*, hal 2. dalam jurnal-hukum-peran-pejabat-pembuat-akta.html tanggal 9 bulan Maret 2016.

⁴³ Ibid

- c. Pemberian surat-surat tanda bukti hak, yang berlaku sebagai alat pembuktian yang kuat.
- (3) Pendaftaran tanah diselenggarakan dengan mengingat keadaan Negara dan Masyarakat, keperluan lalu-lintas sosial ekonomis serta kemungkinan penyelenggaraannya, menurut pertimbangan Menteri Agraria.
- (4) Dalam Peraturan pemerintah diatur biaya-biaya yang bersangkutan dengan yang tidak mampu dibebaskan dari pembayaran biaya-biaya tersebut.

Berdasarkan UUPA, PPAT berfungsi sebagai pembuat akta yang bertujuan untuk memindahkan hak atas tanah, memberikan hak baru atau membebaskan hak atas tanah, dalam rangka pendaftarannya. Dalam peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah diatur bahwa PPAT diangkat oleh Kepala Badan Pertanahan Nasional setelah yang bersangkutan lulus ujian PPAT yang diselenggarakan oleh Badan Pertanahan Nasional RI dan sebelum ujian wajib mengikuti pendidikan dan pelatihan PPAT.⁴⁴

Kewenangan pembuatan akta otentik atas perbuatan hukum mengenai tanah juga diberikan kepada Notaris berdasarkan Undang Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2004 tentang Jabatan Notaris. Pasal 15 ayat (2) huruf f menyebutkan bahwa Notaris mempunyai kewenangan untuk membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan. Kewenangan ini merupakan kewenangan

⁴⁴ Mhd. Yamin Lubis dan Rahim Lubis, *Op.Cit*, hlm. 283-284.

yang sama dengan yang dimiliki PPAT. Kalangan praktisi pertanahan berpendapat, Notaris boleh saja membuat akta yang berkaitan dengan pertanahan, namun atas tanah yang sudah terdaftar atau sudah ada haknya, akta perbuatan hukumnya harus dibuktikan dibuat oleh dan dihadapan PPAT.⁴⁵ Namun, saat ini Notaris hanya dapat membuat akta yang berkaitan dengan tanah berupa Akta Jual Beli Tanah, Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan serta Akta Pembebanan Hak Tanggungan.

2. Unsur Yang Membina dan Mengawasi

Menurut Pasal 1 ayat (1) Peraturan Presiden Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional memberikan pengertian atau defenisi Badan Pertanahan Nasional merupakan lembaga pemerintah non departemen yang berada dan bertanggung jawab kepada Presiden.⁴⁶ Tugas dan tanggung jawab pemerintah selaku lembaga yang menaungi atau mempunyai lingkup kerja dalam hal pengaturan pertanahan nasional adalah fungsi pembinaan terhadap lembaga-lembaga yang berkaitan dengan pertanahan.⁴⁷

PPAT merupakan salah satu lembaga yang tugas dan fungsinya berkaitan dengan pertanahan. Sebagaimana disebutkan di dalam pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah bahwa seorang PPAT bertugas

⁴⁵ *Ibid*, hlm.284.

⁴⁶ Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

⁴⁷ Ketentuan ini diatur di dalam Pasal 3 huruf S Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 2006 tentang Badan Pertanahan Nasional.

pokok melaksanakan sebagian kegiatan pendaftaran tanah dengan membuat akta sebagai bukti telah dilakukannya perbuatan hukum tertentu, mengenai hak atas tanah atau hak milik atas Satuan Rumah Susun, yang akan dijadikan dasar bagi pendaftaran perubahan data pendaftaran tanah yang diakibatkan oleh perbuatan hukum itu.⁴⁸

C. Bentuk dan Ruang Lingkup Pembinaan dan Pengawasan Kantor Pertanahan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan di Dalam Sistem Pendaftaran Tanah di Indonesia

Bentuk dan ruang lingkup pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di dalam sistem pendaftaran tanah di Indonesia ialah didasarkan pada beberapa jenis peraturan baku yang telah mengaturnya dan di dalam peraturannya sudah cukup jelas untuk mengatur dan penerapan sanksinya. Adapun ruang lingkup pembinaan dan pengawasan kantor pertanahan terhadap pembuat akta tanah (PPAT) meliputi:

1. Menjalankan tugas dengan baik, maka perlu ada pembinaan dan pengawasan terhadap mereka. Hal itu telah diatur dalam pasal 65 sampai dengan pasal 66 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 yang berbunyi sebagai berikut :⁴⁹

Pasal 65

⁴⁸ Ali Achmad Chomzah, *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Hukum Pendaftaran Tanah dan Ke-PPAT-an*, Jilid 2 (Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher, 2004), hlm. 69.

⁴⁹ Peraturan Kepala Badan Peratanahan Nomor. 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap pelaksanaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan.
- (2) Pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pelaksanaannya oleh kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Kantor Pertanahan.

Pasal 66:

- (1) Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Badan sebagai berikut:
 - a) Memberikan kebijakan mengenai pelaksanaan tugas jabatan PPAT;
 - b) Memberikan arahan pada semua pemangku kepentingan yang berkaitan dengan ke-PPAT-an;
 - c) Melakukan, pembinaan dan pengawasan atas organisasi profesi PPAT agar tetap berjalan sesuai dengan arah dan tujuannya;
 - d) Menjalankan tindakan-tindakan lain yang dianggap perlu untuk memastikan pelayanan PPAT tetap berjalan sebagaimana mestinya;
 - e) Melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dan PPAT Sementara dalam rangka menjalankan kode etik profesi PPAT.
2. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Wilayah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, sebagai berikut:
 - a) Menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pensertipikatan tanah serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - b) Membantu melakukan sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan pensertipikatan tanah serta petunjuk teknis;

- c) Secara periodik melakukan pengawasan Kantor PPAT guna memastikan ketertiban administrasi, pelaksanaan tugas dan kewajiban sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ke-PPAT-an.⁵⁰
3. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT yang dilakukan oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan sebagai berikut:
- a) Membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pensertipikatan tanah serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan;
- b) Memeriksa akta yang dibuat PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT yang bersangkutan apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat untuk digunakan sebagai dasar pendaftaran haknya;
- c) Melakukan pemeriksaan mengenai pelaksanaan kewajiban operasional PPAT.⁵¹

Sedangkan berdasarkan Pasal 7 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) menyebutkan bahwa pengawasan atas pelaksanaan kode etik ini dilakukan dengan cara sebagai berikut:

“Pada tingkat pertama oleh Pengurus Daerah IPPAT dan Majelis Kehormatan Daerah bersama-sama dengan pengurus cabang dan seluruh anggota;

Pada tingkat terakhir oleh Pengurus Pusat IPPAT dan Majelis Kehormatan Pusat.”

Pasal 6 ayat (1) dan (2) Kode Etik IPPAT menjelaskan bahwa :

⁵⁰ Ibid.

⁵¹ Ibid.

- (1) Sanksi yang dikenakan terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik dapat berupa: teguran, peringatan, schorsing (pemecatan sementara dari keanggotaan IPPAT), Onzetting (pemecatan dari keanggotaan IPPAT), pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.
- (2) Penjatuhan sanksi-sanksi sebagaimana terurai diatas terhadap anggota yang melakukan pelanggaran kode etik disesuaikan dengan kuantitas dan kualitas pelanggaran yang dilakukan anggota tersebut.

Sedangkan Perihal sanksi hukum terhadap PPAT lebih tegas digambarkan dalam Pasal 28 Ayat (1) huruf c Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan atas Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang menyatakan bahwa PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT. Kemudian Pasal 28 Ayat (2) menyebutkan bahwa PPAT diberhentikan dengan tidak hormat dari jabatannya karena:

- (a) melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
- (b) dijatuhi hukuman kurungan penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap; dan
- (c) melanggar Kode Etik Profesi.

Sebagaimana bentuk dan ruang lingkup pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan terhadap para Pejabat Pembuat Akta Tanah pada Umumnya, maka khusus pada Kantor Pertanahan Kabupaten

Ogan Komering Ulu Selatan yang merupakan lembaga pengawas dan Pembina bagi para Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan melakukan pembinaan dan pengawasan sesuai dengan perangkat aturan yang mengatur jabatan Profesi PPAT yang berlaku di Indonesia.

Menurut Abdullah Adrizal, pembinaan dan pengawasan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan dilakukan dengan beberapa cara yaitu berupa:⁵²

1. Pembinaan dan pengawasan dilakukan secara langsung oleh instansi atau organisasi terkait seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Pembinaan direalisasikan dengan beberapa kegiatan seperti seminar, pembekalan-pembekalan mengenai tugas dan tanggung jawab profesi PPAT dan pemberian informasi terbaru mengenai perkembangan seputar pembuatan akta PPAT.
2. Pembinaan dan pengawasan terkadang juga dilakukan langsung oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan tanpa dibantu oleh instansi terkait ataupun organisasi terkait. Abdullah Adrizal juga mengatakan⁵³, bahwa pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten

⁵² Bapak Abdullah Adrizal merupakan pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwanwancarai pada tanggal 21 Oktober 2022

⁵³ Bapak Abdullah Adrizal merupakan pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwanwancarai pada tanggal 21 Oktober 2022

Ogan komering Ulu Selatan terhadap para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan ialah berupa pemeriksaan laporan akta dan pembuatan akta. Hal ini dilakukan untuk menemukan akta yang telah sesuai atau belum sesuai dengan peraturan perundang undangan yang ada.

Sementara berkaitan dengan pembinaan terhadap para Pejabat Pembuat akta Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Abdullah Adrizal menjelaskan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu melakukan beberapa hal penting berupa:⁵⁴

- 1) Pembinaan langsung dengan cara memberikan pengarahan bagi PPAT dalam menjalankan tugas dan kewenangannya.
- 2) Pembinaan secara tidak langsung dilakukan dengan cara memberikan teguran secara tertulis.

Pembinaan secara langsung seringkali dilakukan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) terkait perkembangan prosedur pembuatan akta tanah. Pembinaan dan pengawasan PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu menurut Abdullah Adrizal dilakukan setiap tahun dan pada setiap tahun tersebut minimal 2 (dua) kali dilakukan pembinaan dan

⁵⁴ Bapak Abdullah Adrizal merupakan pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwanwancarai pada tanggal 21 Oktober 2022

pengawasan terhadap para PPAT yang ada di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, selain itu organisasi ataupun instansi terkait dengan PPAT di luar Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan juga sering melakukan pembinaan terhadap PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan terkait ada informasi terbaru mengenai pembuatan akta tanah yang akan dilakukan oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut.⁵⁵

⁵⁵ Bapak Abdullah Adrizal merupakan pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwanwancarai pada tanggal 21 Oktober 2022.

BAB III
PENGAWASAN KEPALA KANTOR PERTANAHAN TERHADAP PPAT
DI KABUPATEN OGAN KOMERING ULU SELATAN SUMATERA
SELATAN

A. Efektivitas Hukum dan faktor-Faktor yang Memengaruhinya

Efektivitas peraturan perundang-undangan dipengaruhi oleh berbagai faktor, antara lain:

- 1) Pengetahuan mengenai substansi dari suatu perundang-undangan;
- 2) Sumber ataupun cara memperoleh pengetahuan;
- 3) Institusi yang mencakup dalam perundang-undangan di masyarakat;
- 4) Proses lahirnya suatu perundang-undangan tidak boleh dilahirkan secara tergesa-gesa untuk kepentingan instansi (sesaat). Menurut Gunner Myrdall istilah tersebut disebut sebagai *sweep legislation* (undang-undang sapu), perundang-undangan yang memiliki kualitas buruk dan tidak sesuai dengan kebutuhan masyarakatnya.⁵⁶

Faktor yang paling banyak mempengaruhi efektivitas suatu perundang-undangan adalah profesional dan optimal pelaksanaan peran, wewenang dan fungsi dari para penegak hukum. Fungsi penegak hukum ini meliputi menjalankan tugas yang dibebankan terhadap diri mereka maupun dalam menegakkan perundang-undangan tersebut. Hukum harus dilaksanakan secara efektif. Efektivitas hukum ini bergantung pada faktor yang membentuknya seperti wujud dari hukum itu sendiri, sarana penunjang pelaksanaannya,

⁵⁶ Habib adjie, *Percikan Pemikiran Tentang Jabatan dan Akta PPAT*, Bandung: Revika Aditama, 2009, hlm. 40

pelaksana hukum atau penegak hukum dan pihak yang dikenai hukum tersebut atau yang dimaksud adalah masyarakat.

Efektivitas hukum bergantung pada penegak hukum masyarakat sebagai pihak yang dikenai penerapan hukum. Tidak hanya sebagai pihak yang dikenai, masyarakat juga berperan dalam menjalankan kaidah-kaidah hukum yang merupakan kunci terwujudnya efektivitas hukum tersebut. Kesadaran hukum dari kedua pihak tersebut menjadi penting dibenahi untuk melaksanakan hukum itu dengan baik, agar efektivitas hukum dapat tercapai. Budaya hukum dimana hukum itu berlaku merupakan elemen yang berkaitan dengan kesadaran hukum dari masyarakat dan penegak hukum. Karena itu, penegakan hukum sebagai pelaksanaan hukum secara kongkret dalam kehidupan masyarakat sehari-hari seharusnya berlaku bagi para penegak hukum dan masyarakat sebagai obyek hukum.

Efektifitas hukum ini pun dapat diuji dengan pelaksanaan tugas-tugas profesi secara umum terkhusus profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pelaksanaan jabatan PPAT didorong penuh oleh norma hukum yang berlaku saat ini. Norma hukum dimaksud meliputi pengaturan Pejabat Pembuat Akta Tanah, pengaturan mengenai pensertipikatan tanah. Serta pengaturan mengenai bidang-bidang yang berkaitan dengan hukum-hukum yang bersumber pada Pancasila dan Undang-undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Peraturan perundang-undangan tersebut menjamin adanya kepastian, kemanfaatan, dan keadilan sebagai perwujudan dari tujuan hukum.

Menurut Abdullah Adrizal mengatakan bahwa:⁵⁷

“Sejauh ini tidak ditemukan adanya pelanggaran berat yang mengakibatkan pemecatan di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan. Hal ini mengindikasikan bahwa efektifitas hukum dalam pelaksanaan jabatan PPAT masih cukup baik. Selain itu faktor-faktor yang mempengaruhi terciptanya pelaksanaan profesi PPAT masih sangat minim terjadi.”

Hal tersebut merupakan indikator atau barometer bahwa PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan telah menjalankan tugas pokok profesi PPAT dengan baik. Hal ini bertitik tolak pada perangkat hukum yang mengatur profesi PPAT tersebut. Efektifitas perangkat aturan yang mengatur PPAT di Kabupaten Ogan Komering Hulu Selatan disebabkan oleh hubungan antara peraturan-peraturan yang ada serta pelaksanaan tugas profesi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang cukup baik dengan pelaksanaan yang sesuai.

B. Jenis Pelanggaran Yang Dapat Terjadi Pada PPAT

Pejabat Pembuat Akta Tanah yang dalam melaksanakan tugasnya wajib mengikuti aturan dan ketentuan-ketentuan yang berlaku menurut peraturan perundang-undangan, serta ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri atau pejabat yang ditunjuk. Apabila Pejabat Pembuat Akta Tanah melakukan pelanggaran maka terdapat ketentuan yang mengatur mengenai sanksi hukum bagi PPAT. Sanksi tersebut meliputi tindakan administratif berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁵⁷ Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang merupakan Narasumber pada Wawancara tanggal 21 Oktober 2022

Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1996 tentang Hak Tanggungan atas tanah Beserta Benda-Benda yang Berkaitan dengan Tanah mengatur mengenai sanksi administratif bagi PPAT yang berupa:⁵⁸

1. Pasal 23 ayat (1) :

“Pejabat yang melanggar atau lalai dalam memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (2) dan Pasal 15 ayat (1) undang-undang ini dan/atau peraturan pelaksanaannya dapat dikenakan sanksi administratif berupa: teguran lisan, teguran tertulis dan pemberhentian sementara dari jabatan.”

2. Pasal 11 ayat (1) :

“Dalam Akta Pemberian Hak Tanggungan wajib dicantumkan:

- a. Nama dan identitas pemegang dan pemberi Hak Tanggungan
- b. Domisili pihak-pihak sebagaimana dimaksud pada angka 1 dan apabila diantara mereka ada yang berdomisili pilihan di luar Indonesia, dan dalam hal domisili pilihan itu tidak dicantumkan, kantor Pejabat Pembuat Akta Tanah tempat pembuatan Akta Pemberian Hak Tanggungan dianggap sebagai domisili yang dipilih;
- c. Penunjukan secara jelas utang atau utang-utang yang dijamin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dan Pasal 10 ayat (1);
- d. Nilai tanggungan; dan
- e. Uraian yang jelas mengenai obyek Hak Tanggungan.”

3. Pasal 13 ayat (2):

“Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja setelah penanda tangan Akta Pemberian Hak Tanggungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) Pejabat Pembuat Akta Tanah wajib memberikan Akta

⁵⁸ Habib Adjie, *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Notaris dan PPAT)*, (Bandung: Citra Aditya, 2009), hlm 255.

Pemberian Hak Tanggungan yang bersangkutan dan warkah yang diperlukan kepada badan pertanahan.”

4. Pasal 15 ayat (1)

“Surat Kuasa Membebankan Hak Tanggungan wajib dibuat dengan akta Notaris atau akta Pejabat Pembuat Akta Tanah dan memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- a. Tidak memuat kuasa untuk melakukan perbuatan hukum lain daripada
membebankan Hak Tanggungan;
- b. Tidak memuat kuasa substitusi; dan
- c. Mencantumkan secara jelas obyek Hak Tanggungan, jumlah utang dan nama serta identitas krediturnya, nama dan identitas debitur apabila debitur bukan pemilik Hak Tanggungan.”

PPAT yang melaksanakan tugas pokoknya tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku dengan kata lain melanggar ketentuannya. Maka PPAT tersebut maka PPAT dapat digolongkan telah melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan serta dapat diberikan sanksi sebagaimana yang telah diatur dalam peraturan tentang hak tanggung tersebut. Terdapat beberapa larangan atau pelanggaran bagi PPAT, di dalam menjalankan tugasnya lebih rinci dapat diuraikan sebagai berikut:

Pelanggaran ringan antara lain:

1. Menetapkan uang jasa melebihi dari ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
2. Tidak melaksanakan tugasnya kembali dalam waktu 2 (dua) bulan setelah berakhirnya cuti.
3. Terhadap akta yang dibuatkannya tidak dilakuakn penyampaian lamporan bulanan;

4. Melakukan rangkap jabatan.⁵⁹

Pelanggaran berat antara lain:

1. Adanya itikad buruk diwujudkan melalui permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
2. Melakukan pembuatan akta sebagai permufakatan jahat yang mengakibatkan sengketa atau konflik pertanahan;
3. Melakukan tugas diluar wilayah jabatannya berkaitan dengan pembuatan akta kecuali yang dimaksud dalam pasal 4 dan 6 ayat (3) Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah;
4. Keterangan yang diberikan tidak benar dalam proses pembuatan akta sehingga terjadi sengketa atau konflik pertanahan;
5. Membuka kantor cabang atau perwakilan atau bentuk lainnya yang terletak diluar dan atau di dalam daerah kerjanya sebagaimana dimaksud dalam pasal 46;
6. Melakukan pelanggaran terhadap sumpah jabatan sebagai PPAT;
7. Pembuatan akta PPAT yang dilakukan yang tidak dihadiri oleh para penghadapnya;
8. PPAT dilarang membuat akta mengenai hak atas tanah atau hak milik atas satuan rumah susun yang masih dalam sengketa. Sebagaimana seharusnya penghadap tidak memiliki hak atas perbuatan hukum yang ingin dituangkan dalam aktanya.

⁵⁹ Teguh Imam Santoso, Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Di Kota Bandar Lampung diakses dari <http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/han/article/view/191> diakses pada tanggal 17 Oktober 2022.

9. PPAT yang tidak membacakan akta yang dibuatnya dihadapan para penghadap. Baik itu penghadap yang sah maupun penghadap yang tidak memiliki hak atas perbuatan hukum yang dituangkannya.
10. PPAT dilarang untuk membuat akta pada waktu yang tidak diperbolehkan seperti halnya pada saat dikenakan sanksi pemberhentian sementara atau dalam keadaan cuti.
11. Hal-hal lain yang ditetapkan oleh Kepala Badan Pertanahan.⁶⁰

C. Sanksi Yang Dapat Terjadi Pada PPAT Disebabkan Pelanggaran Yang Dilakukan Oleh PPAT

PPAT dalam menjalankan tugasnya wajib tunduk pada ketentuan yang berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38, Pasal 39 dan Pasal 40 Peraturan Pemerintah Pendaftaran Tanah. Selain itu juga harus tunduk pada ketentuan dan petunjuk yang diberikan oleh menteri. Ketentuan tersebut juga memuat sanksi yang dapat diberikan kepada PPAT baik itu tindakan administrative berupa teguran tertulis sampai pemberhentian dari jabatannya sebagai PPAT, dengan tidak mengurangi kemungkinan dituntut ganti kerugian oleh pihak-pihak yang menderita kerugian yang diakibatkan oleh diabaikannya ketentuan-ketentuan tersebut.⁶¹

Pasal 10 Peraturan Pemerintah No. 37 Tahun 1998 Juncto Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 mengatur mengenai dua klasifikasi pemberhentian jabatan PPAT.

⁶⁰ Djuhaendah Hasan, *Kajian Peraturan Pertanahan*, Jakarta, PT. Harfarindo. 2004, hlm . 31.

⁶¹ *Ibid*, hlm. 38.

Pertama, diberhentikan dengan hormat; *kedua*, diberhentikan secara tidak dengan hormat. PPAT diberhentikan dengan hormat dari jabatannya karena:

1. Permintaan sendiri;
2. Tidak lagi mampu menjalankan tugasnya karena keadaan kesehatan badan atau kesehatan jiwanya, setelah dinyatakan oleh tim pemeriksa kesehatan yang berwenang atas permintaan menteri atau pejabat yang ditunjuk;
3. Melakukan pelanggaran ringan terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
4. Diangkat sebagai pegawai negeri sipil atau ABRI.

Sedangkan PPAT diberhentikan dengan dengan tidak hormat dari jabatannya, karena:

1. Melakukan pelanggaran berat terhadap larangan atau kewajiban sebagai PPAT;
2. Dijatuhi hukuman kurungan/penjara karena melakukan kejahatan perbuatan pidana yang diancam dengan hukuman kurungan atau penjara selama-lamanya 5 (lima) tahun atau lebih berat berdasarkan putusan pengadilan yang sudah memperoleh kekuatan hukum tetap.

Pemberian sanksi terhadap pelanggaran oleh PPAT didasarkan pada jenis pelanggarannya didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku. Sanksi yang diberikan dapat berupa sanksi administrasi maupun sanksi pidana. Pelaksanaan pengawasan dan pembinaan tugas PPAT dilakukan oleh Kepala Badan, Kepala Kantor Wilayah dan Kepala Badan Pertanahan. Hal-hal yang dilakukan Kepala Badan Pertanahan dalam membina dan mengawasi Pejabat Pembuat Akta Tanah ialah sebagai berikut:

- a. Melakukan penyampaian dan penjelasan terkait kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT sebagaimana telah ditetapkan oleh Kepala Badan dan peraturan perundang-undangan;
- b. Melakukan pemeriksaan terhadap akta yang dibuat oleh PPAT dan memberitahukan secara tertulis kepada PPAT apabila ditemukan akta yang tidak memenuhi syarat dalam pembuatan aktanya;
- c. Melakukan pemeriksaan terkait pelaksanaan tugas dan kewajiban PPAT;

Berdasarkan permasalahan yang dikaji dalam penelitian ini dan didukung oleh tinjauan pustaka, maka dapat disimpulkan bahwa Badan Pertanahan memiliki peran yang sangat penting dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT. Peran tersebut didasarkan pada aturan hukum yang memberikan kewenangan mengawasi dan membina tersebut. Peran ini harus selalu disesuaikan dengan memperhatikan faktor-faktor yang mempengaruhinya.

Badan Pertanahan yang memiliki peran untuk melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah bertujuan untuk mencapai sebuah optimalisasi. Untuk menjalankan perannya tersebut muncul faktor-faktor yang dapat mempengaruhi

optimalisasi peran tersebut dan menjadi bahan pertimbangan yang harus disikapi secara logis oleh Badan Pertanahan.

Faktor- faktor yang mempengaruhi peran badan pertanahan dalam melakukan pengawasan dan pembinaan PPAT ialah substansi aturan kewenangan pembinaan dan pengawasan PPAT oleh badan pertanahan, sumber daya manusia dan sarana dan prasarana. Kerangka berpikir pengawasan dan pembinaan meliputi.⁶²

1. Pembinaan:
 - a. Pembuatan akta
 - b. Laporan bulanan
2. Pengawasan
 - a. Pemeriksaan buku daftar akta
 - b. Pemeriksaan hasil penjilidan akta
 - c. Pemeriksaan bukti-bukti pengiriman akta
3. Penjatuhan sanksi

Sanksi administratif dapat dikenakan dalam penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan PPAT. Pengenaan sanksi tersebut juga dipengaruhi oleh optimalisasi penerapan fungsi Pembinaan dan Pengawasan PPAT oleh Pejabat pada Badan Pejabat pada Badan Pertanahan Pertanahan. Pasal 6 ayat (1) Kode Etik PPAT mengatur mengenai sanksi yang dapat dikenakan terhadap PPAT sebagai berikut :

- a. Teguran;
- b. Peringatan;
- c. *Schorsing* (pemecatan sementara) dari keanggotaan IPPAT;

⁶² Asmarani Ramli, *Op.Cit.* hlm .64

- d. *Onzetting* (pemecatan) dari keanggotaan IPPAT;
- e. Pemberhentian dengan tidak hormat dari keanggotaan IPPAT.⁶³

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah mengatur mengenai mekanisme proses pemberhentian PPAT karena pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT didalam menjalankan tugasnya. Hal penting yang perlu dipahami bahwa kode etik merupakan produk hukum dari organisasi suatu profesi, sehingga organisasi itulah yang mengatur dan menegakkan kode etiknya. Kode etik profesi tidak dapat dipersamakan dengan undang-undang hukum, seorang ahli profesi yang melanggar kode etik profesi menerima sanksi dan atau denda dari induk organisasi profesi yang membuat kode etik tersebut.⁶⁴

Berbeda halnya dengan pelanggaran terhadap peraturan hukum perundang-undangan penegakan akan dilakukan melalui ranah badan peradilan. Badan peradilan dimaksud ialah Pengadilan Negeri (PN), Pengadilan Agama (PA), Pengadilan Tata Usaha Negara dan badan vertikal seperti lembaga departemen (Kementerian) dan lembaga non departemen seperti Badan Pertanahan Nasional RI.⁶⁵

Profesi PPAT dan Notaris memiliki kesamaan dalam hal penegakan kode etik setiap profesinya. Hal ini didasarkan pada kedudukan Majelis Kehormatan Notaris yang hampir sama dengan Dewan Kehormatan PPAT. Pasal 67 ayat (1) Undang-Undang Jabatan Notaris menentukan

⁶³ Ilham Hadi. *Sanksi Bagi PPAT Yang Melakukan Pelanggaran Hukum*, Hukum On-Line, Googleweblight.Com diakses pada tanggal 17 Oktober 2022.

⁶⁴ Suhrawardi K. Lubis, *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Ke-5 Sinar Grafika: Jakarta, 2008, hlm 14.

⁶⁵ *Ibid.* hlm 15.

bahwa yang melakukan pengawasan terhadap Notaris dilakukan oleh Menteri. Sebagaimana disebutkan dalam Pasal 67 ayat 2 bahwa pengawasan terhadap jabatan Notaris dilakukan oleh Majelis Pengawas yang dibentuk oleh Menteri.⁶⁶

Dewan Kehormatan Cabang, Dewan Kehormatan Wilayah, dan Dewan Kehormatan Pusat merupakan wadah organisasi Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah yang mendapatkan delegasi kewenangan dari pejabat terkait yaitu Kepala Badan Pertanahan Nasional. Penegakkan disiplin pada Ikatan Pejabat Pembuat Akta yang dilakukan oleh Dewan Kehormatan IPPAT tidak terlepas dari aturan Kode Etik PPAT Pasal 10, Pasal 11 serta Pasal 13.

Pasal 10 peraturan Kode Etik IPPAT berbunyi sebagai berikut :

“Mekanisme pemberian sanksi administrasi atas pelanggaran yang dibuat oleh seorang Pejabat Pembuat Akta Tanah.”

Ketentuan Pasal 9 Peraturan Kode Etik IPPAT Tahap Pemeriksaan oleh Dewan Kehormatan Daerah:

1. Pemeriksaan dilakukan oleh Dewan Kehormatan Daerah dan tertutup untuk umum.
2. Pemeriksaan dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kalender setelah laporan diterima
3. Dewan Kehormatan Daerah harus sudah menyelesaikan pemeriksaan dan menyampaikan hasil pemeriksaan dalam jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak laporan diterima.

⁶⁶ Habib Adjie, *Majelis Pengawas Notaris, Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Cetakan Kesatu Bandung: Refika Aditam, 2011, hlm 3.

4. Hasil pemeriksaan dituangkan dalam berkas acara pemeriksaan yang ditandatangani oleh ketua dan sekretaris.
5. Surat pengantar pengiriman berita acara pemeriksaan yang dikirimkan kepada kepada pelapor, terlapor, Dewan Kehormatan Pusat, dan pengurus daerah IPPAT.
6. Pada sidang pertama yang ditentukan pelapor dan terlapor hadir, lalu Dewan Kehormatan Daerah melakukan pemeriksaan dengan membacakan laporan dan mendengar keterangan pelapor.
7. Dalam pemeriksaan, terlapor diberi kesempatan yang cukup untuk menyampaikan tanggapan.
8. Pelapor dan terlapor dapat mengajukan bukti-bukti untuk mendukung dalil-dalil yang diajukan.⁶⁷

Ketentuan Pasal 10 Peraturan Kode Etik IPPAT Pemeriksaan oleh

Dewan Kehormatan Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah:

1. Dewan Kehormatan Pusat memeriksa permohonan banding atas Putusan Dewan Kehormatan Daerah.
2. Dalam hal dalil yang diajukan pada memori banding dianggap cukup beralasan oleh Dewan Kehormatan Pusat, maka putusan Dewan Kehormatan Daerah dibatalkan.
3. Dalam hal dalil yang diajukan pada memori banding dianggap tidak beralasan oleh Dewan Kehormatan Pusat, maka putusan MPW dikuatkan.
4. Dewan Kehormatan Pusat dapat mengambil putusan sendiri berdasarkan kebiksanaan dan keadilan.
5. Dewan Kehormatan Pusat mulai melakukan pemeriksaan terhadap berkas permohonan banding dalam jangka waktu paling lam 7 (tujuh) hari kalender sejak berkas diterima.

⁶⁷ Peraturan Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

6. Dewan Kehormatan Pusat berwenang untuk memanggil pelapor dan terlapor untuk dilakukan pemeriksaan guna didengar keterangannya.
7. Putusan diucapkan dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender sejak berkas diterima dan ditandatangani oleh ketua, anggota dan sekretaris Dewan Kehormatan Pusat.
8. Putusan Dewan Kehormatan Pusat disampaikan kepada menteri, dan salinannya disampaikan kepada pelapor, terlapor, Dewan Kehormatan Daerah, Pengurus Pusat Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender terhitung sejak putusan diucapkan.⁶⁸

D. Target dan Tujuan serta Pencapaian Pembinaan dan Pengawasan Yang Dilakukan Oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan

Sehubungan dengan pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan, maka Pak Abdullah Adrizal menjelaskan target dan tujuan pengawasan dan pembinaan dari Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan terhadap PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan adalah:

- 1) Memberikan pelayanan terbaik kepada masyarakat.
- 2) Mendapatkan kepastian, kemanfaatan dan keadilan terhadap akta yang dibuatnya.

⁶⁸ Ibid

Ketelitian yang dimiliki oleh PPAT merupakan hal yang selalu dituntut dalam pembuatan akta PPAT. Target dan tujuan merupakan indikator atau tolak ukur sebuah pencapaian dari pembinaan dan pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, maka menurut Abdullah Adrizal pencapaian yang telah didapatkan oleh Kantor Pertanahan atas pembinaan dan pengawasan terhadap Pejabat Pembuat akta tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan sudah maksimal. Disisi lain masih diperlukan penyempurnaan melalui terobosan- terobosan yang baik, berkaitan dengan pencapaian yang telah didapatkan oleh Kantor Pertanahan dalam melakukan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, maka ada beberapa hal yang mendasarinya adapun hal tersebut adalah sebagai berikut:

- a. Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan selain melakukan, kantor ini juga diawasi secara langsung oleh instansi lainnya seperti Badan Pemeriksa Keuangan (BPK), Badan Pemeriksa Keuangan dan Pembangunan (BPKP), dan diawasi oleh internal Badan Pertanahan Nasional sendiri yang dilakukan 3 (tiga) bulan sekali. Pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan

sejauh ini sudah cukup baik mengingat adanya pengawasan secara berlapis oleh badan lainnya.

- b. Apabila pengawasan dan pembinaan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan tidak berjalan, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan mendapatkan sanksi yang diberikan oleh instansi di atasnya. Sanksi tersebut berupa teguran, apabila peringatan tidak diindahkan, maka besar kemungkinan untuk terjadinya pencopotan jabatan.⁶⁹

Kantor pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang melakukan pengawasan secara optimal karena didasarkan pada tanggung jawab yang diberikan oleh Undang-Undang. Selain itu pengawasan secara berlapis oleh instansi-intansi yang mempunyai kewenangan untuk melakukan pengawasan terhadap Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan sendiri, seperti BPK, BPKP dan internal BPN sendiri menjadi bagian dari optimalisasi pengawasan dan pembinaan.

Pembinaan dan pengawasan bertujuan sebagai langkah preventif terjadinya masalah hukum antara PPAT dengan masyarakat umum atau PPAT dengan BPN sendiri. Dengan adanya pengawasan dan pembinaan dilakukan untuk mencegah terjadinya permasalahan dikemudian hari dan dapat meminimalisasikan kerugian yang dialami para pihak terutama

⁶⁹Ibid

dalam hal ini adalah masyarakat umum yang menggunakan jasa hukum PPAT. Demi mencapai target yang telah ditentukan maka harus ada kerjasama para pihak yang terlibat dalam hal ini adalah PPAT dan Badan Pertanahan dalam bentuk pengawasan dan pembinaan tersebut agar tercipta kepastian hukum dimasyarakat dan keadilan yang merata bagi semua pihak.

BAB IV
FAKTOR PENGHAMBAT KEPALA KANTOR PERTANAHAN DALAM
PENGAWASAN TERHADAP PPAT DI KABUPATEN OGAN
KOMERING ULU SELATAN

1. Pengawasan Kepala Kantor Pertanahan Terhadap PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan

Hasil wawancara yang telah dilakukan oleh penulis menunjukkan bahwa BPN melalui Kepala Kantor Pertanahan mempunyai tugas pengawasan terhadap PPAT. Hal tersebut diatur secara jelas melalui Pasal 33 Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Salah satu tugas yang dimaksud dalam ketentuan tersebut ialah membantu menyampaikan dan menjelaskan kebijakan dan peraturan pertanahan serta petunjuk teknis pelaksanaan tugas PPAT yang telah ditetapkan BPN dan peraturan perundang-undangan yang telah ditetapkan sebagai pedoman PPAT.⁷⁰

Pengawasan yang tidak berjalan dengan baik menjadi alasan hal tersebut terjadi. Peneliti menemukan bahwa laporan bulanan yang seharusnya dilakukan oleh BPN tidak berjalan dengan baik, sehingga menimbulkan kesan kurang optimalnya Kepala Kantor Pertanahan dalam mengawasi PPAT sebagai pembantu BPN. Laporan pembuatan akta yang seharusnya di laporkan oleh PPAT terhadap Kepala Kantor Pertanahan setiap bulan pada kenyataannya tidak dilakukan. Namun hal tersebut tidak ditindaklanjuti

⁷⁰ Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang merupakan Narasumber pada Wawancara tanggal 21 Oktober 2022

dengan pemberian sanksi apapun. Padahal hal ini melanggar ketentuan pasal 26 ayat (2) undang-undang Nomor 20 Tahun 2000 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 21 Tahun 1997 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan bangunan, untuk itu diharapkan PPAT bisa lebih menaati peraturan yang sudah di tentukan dalam perundang-undangan, agar terjalannya kerja sama yang harmonis.

PPAT di tugaskan untuk membuat akta sebagai alat bukti yang sah dalam pendaftaran tanah seperti di jelaskan pada Pasal 67 Peraturan KBPN No. 1 Tahun 2006 yang berbunyi:

- a. Dalam melaksanakan pembinaan dan pengawasan PPAT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (3), Kepala Kantor Pertanahan dapat menugaskan staf yang membidangi ke-PPAT-an.
- b. Petugas yang ditugaskan untuk melaksanakan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3). 2. wajib disertai dengan surat tugas.
- c. PPAT wajib melayani petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk memeriksa buku daftar akta, hasil penjilidan akta dan bukti-bukti pengiriman akta ke Kantor Pertanahan.
- d. Sebagaimana bukti bahwa daftar akta sudah diperiksa, petugas pemeriksa mencantumkan parafnya pada setiap halaman yang sudah diperiksa dan pada akhir halaman yang sudah diperiksa dengan dicantumkan tulisan “buku daftar akta ini sudah diperiksa oleh Saya” dan membubuhkan tanda tangannya dibawah tulisan itu.

Hasil pemeriksaan harus dituangkan dalam Risalah Pemeriksaan Pelaksanaan Kewajiban Operasional PPAT yang dibuat sesuai contoh dalam Lampiran X dan ditandatangani oleh petugas pemeriksa dan PPAT yang bersangkutan. Kepala Kantor Pertanahan memiliki wewenang untuk

memeriksa akta yang dibuat oleh PPAT dan kemudian melaporkannya kembali kepada PPAT.

Berdasarkan penelitian yang dilakukan pada Kepala Kantor Pertanahan tidak ditemukan data yang menunjukkan adanya laporan periodik yang dilakukan PPAT di Kabupaten Komerling Ulu Selatan. Penelitian ini menemukan bahwa laporan yang dilakukan oleh PPAT sementara kepada Kepala Kantor Pertanahan, tidak mendapatkan sanksi yang tegas sesuai dengan Peraturan KBPN No. 1 tahun 2006 yang di jelaskan oleh Humas (hubungan masyarakat) Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komerling Ulu Selatan Sumatera Selatan.

Hasil wawancara menunjukkan bahwa tidak diberikannya sanksi terhadap PPAT bersangkutan dikarenakan tugas dan fungsi Kepala Kantor Pertanahan hanya bersifat fungsional. Maka dari itu, tidak adanya pengawasan yang tegas dari Kepala Kantor Pertanahan terkait dengan laporan yang dilakukan PPAT. Masalah yang timbul terkait dengan akta yang di buat oleh PPAT yang paling banyak di Kabupaten Ogan Komerling Ulu Selatan Sumatera Selatan adalah sertifikat ganda. Sertifikat ganda ini dapat terjadi karena kesalahan dalam pendaftaran. PPAT yang tidak melakukan pelaporan kepada Kepala Kantor Pertanahan menyebabkan terbitnya akta yang sudah terdaftar di Kantor Pertanahan. Permasalahan ini

kemudian ditindak lanjuti oleh Kepala Kantor Pertanahan agar BPN dapat memberikan sanksi sesuai dengan jenis pelanggaran yang dilakukannya.⁷¹

Sanksi yang akan diberikan oleh Kepala Kantor Pertanahan yaitu:

- a. Sanksi atas pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dikenakan tindakan administrasi berupa teguran tertulis sampai dengan pemberhentian jabatan sebagai PPAT (Pasal 10 PP No. 37 Tahun 1998 jo Pasal 37 PMNA/KBPN No. 4 Tahun 1999).
- b. Sanksi atas pelanggaran tidak menyampaikan laporan bulanan, dikenakan denda sebesar Rp 250.000,- setiap laporan (Pasal 26 ayat (2) UU No. 20 Tahun 2002).

Dalam setiap pembuatan akta tanah maka PPAT akan berkordinasi dengan Kantor Pertanahan setempat guna mendapatkan informasi tentang status tanah tersebut benar-benar telah terdaftar atau apakah data yuridis dan data fisik yang ada dalam sertifikat tanah tersebut dengan data yang ada pada buku tanah di Kantor Pertanahan. Penyesuaian data dalam sertifikat dengan data dalam buku tanah tersebut dikenal dengan nama “cek bersih”. Apabila ada PPAT mendapatkan kendala ataupun permasalahan maka PPAT dapat menyampaikan kepada Kepala Kantor Pertanahan seperti yang tercantum dalam Pasal 68 Peraturan KBPN Nomor 1 Tahun 2006 yang berbunyi:

- 1) Apabila PPAT dalam melaksanakan tugasnya mendapat hambatan atau kendala pelayanan di Kantor Pertanahan, PPAT yang bersangkutan dapat menyampaikan permasalahannya langsung kepada Kepala Kantor Pertanahan yang bersangkutan.

⁷¹ Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang merupakan Narasumber pada Wawancara tanggal 21 Oktober 2022.

- 2) Apabila permasalahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional RI Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah tidak dapat diselesaikan oleh Kepala Kantor Pertanahan, PPAT yang bersangkutan dapat melaporkan permasalahannya kepada Kepala Kantor Wilayah setempat atau kepada Kepala Badan melalui organisasi profesi PPAT.

Menurut Bapak Abdullah Adrizal, tugas PPAT yaitu membantu pihak-pihak yang melakukan perbuatan hukum untuk mengajukan permohonan ijin pemindahan hak dan permohonan hak atas tanah. Tugas pokok dan kewenangan PPAT diatur dalam Pasal 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Menurut seksi Humas, apabila terdapat pemberitahuan dari Kepala Kantor Pertanahan tentang penyuluhan ataupun tentang kewajiban yang harus dipenuhi oleh PPAT maka Kepala kantor melalui stafnya akan memberikan surat edaran terhadap PPAT-PPAT yang menjadi pembantu Kantor Pertanahan agar PPAT mengetahui apa-apa yang harus di penuhi dalam pembuatan akta otentik.

Menurut Bapak Evan Kurniawan selaku PPAT (Notaris), dalam praktik terdapat penyimpangan dalam pelaksanaan kewajiban operasional PPAT khususnya terhadap ketentuan bahwa PPAT hanya dapat menandatangani akta pemindahan hak atas tanah dan atau bangunan

ditandatangani sebelum pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah atau Bangunan (BPHTB).

2. Faktor Penghambat Kepala Kantor Pertanahan Dalam Pengawasan Terhadap PPAT

Pengawasan yang dilakukan oleh kantor pertanahan terhadap tugas dari jabatan PPAT masih kurang optimal diakibatkan oleh pengawasan yang sifatnya tidak berkelanjutan. Kepala Urusan Umum dan Kepegawaian yang di wawancarai di kantor pertanahan memberikan penjelasan bahwa faktor- faktor yang menjadi penghambat dalam laporan bulanan akta tanah ialah berkaitan dengan bukti pembayaran jual beli tanah yang belum kuat secara hukum untuk persyaratan pensertifikatan tanah karena belum lunas pembayarannya. Faktor ini juga berkaitan dengan pemahaman masyarakat mengenai suatu perbuatan hukum yang harus memiliki bukti yang cukup agar pengalihan haknya akan lebih mudah sesuai dengan sifat dari bendanya.

Sebagaimana disebutkan pada Pasal 1 Peraturan Kantor Badan Pertanahan Nasional (KBPN) No. 1 Tahun 2006 bahwa :

“PPAT adalah pejabat umum yang diberi kewenangan untuk membuat akta-akta otentik mengenai perbuatan hukum tertentu mengenai hak atas tanah.”

Sedangkan Bapak Syafruddin, selaku staf Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran tanah menyebutkan bahwa PPAT adalah pejabat yang berwenang membuat akta dari pada perjanjian-perjanjian yang bermaksud memindahkan hak atas tanah, memberikan sesuatu hak baru atas tanah, menggadaikan tanah atau meminjamkan uang dengan hak atas

tanah sebagai tanggungan. Terdapat pertentangan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai tugas, fungsi dan kewenangan kepala kantor pertanahan, hal ini yang menyebabkan Kepala Kantor Pertanahan terhambat dalam menjalankan jabatannya. Hambatan lainnya ialah PPAT yang diberikan surat peringatan oleh tidak dihiraukan oleh PPAT ataupun PPAT sementara karena sanksi yang tidak tegas yang mengatur tentang kinerja tidak dijalankan dengan baik.

Permasalahan ini berujung pada kurangnya kerjasama yang kurang harmonis antara Kepala Kantor Pertanahan dan PPAT. Hal tersebut menyebabkan sulitnya untuk mengadakan pengawasan PPAT dalam hal pembuatan akta dan juga penyampaian petunjuk pelaksanaan tugas PPAT. Kepala Kantor pertanahan hanya melakukan pengawasan melalui dokumen atau laporan yang dilaporkan PPAT sehingga data yang diperoleh tidak akurat untuk mengetahui pelanggaran-pelanggaran yang dilakukan oleh PPAT dalam pembuatan dan pendaftaran hak atas tanah.

BAB V

PENUTUP

A. Kesimpulan

1. Bentuk dan ruang lingkup pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan terhadap PPAT dilakukan secara langsung tetapi dilakukan oleh organisasi IPPAT dengan melakukan seminar, pembekalan dan sharing informasi terbaru di dunia PPAT atau perkembangan tentang peraturan-peraturan baru seputar PPAT dan pertanahan tetapi juga dilakukan oleh kantor pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan sendiri, tanpa dibantu oleh instansi terkait lainnya. Sementara pembinaan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan terhadap PPAT ialah dengan pembinaan langsung dalam arti memberikan arahan langsung terkait PPAT, sedangkan tidak langsung berupa pemberian teguran secara tertulis. Berkaitan dengan pengawasan, maka Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan melakukan pemeriksaan laporan akta dan pembuatan akta oleh PPAT. Namun, pada kenyataannya laporan pembuatan akta setiap bulannya tidak dilakukan oleh PPAT setempat.
2. Fungsi pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan belum berjalan dengan optimal sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku karena pembinaan dan pengawasan

dilakukan dengan tidak terjadwal secara sistematis dan berkala, selain itu pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan masih dilakukan secara sendiri-sendiri oleh beberapa institusi lainnya diluar Kantor Pertanahan, seperti pembinaan dan pengawasan dari IPPAT, dan Pemerintah Daerah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan. Pembinaan yang dilakukan secara sendiri-sendiri tanpa ada kordinasi dari institusi-institusi tersebut merupakan suatu hambatan yang tidak terlaksana secara sistematis dan baik. Selain itu tidak adanya tindak lanjut dari hasil pengawasan yang dibuktikan dengan tidak dijatuhinya sanksi terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah yang melakukan pelanggaran dalam jabatannya.

3. Faktor-faktor penghambat dalam penerapan fungsi pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan, Pelaksanaan pengawasan terhadap tugas PPAT oleh Kantor Pertanahan masih kurang optimal atau dengan kata lain, pengawasan dan pembinaan yang dilakukan tidak kontinyu (berlanjut, terjadwal, dan sistematis) di dasarkan fasilitas penunjang. Posisi Kepala Kantor Kementerian Agraria dan Tata Ruang (Kantor Pertanahan) Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan yang hanya bersifat fungsional sehingga tidak dapat melakukan pengawasan yang tegas di dalam melakukan pengawasan dan pembinaan, Bahwa Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 1 Tahun 2006 sebagai dasar Pengawasan dan Pembinaan PPAT,

belum mempunyai ketegasan yang jelas dalam memberikan kewenangan pada Kantor Pertanahan dalam melakukan pengawasan dan Pembinaan dan Pengawasan, serta perangkat hukum yang lain yang berkaitan dengan PPAT tidak mengatur secara tegas akan delegasi kewenangan pada Kantor Pertanahan di dalam melakukan pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan.

B. Saran

1. Disarankan untuk membuat sebuah program penjadwalan yang sistematis dan berkelanjutan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan mengenai pelaksanaan pengawasan dan pembinaan para Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan agar tujuan dan maksud dari pengawasan dan pembinaan terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dapat tercapai secara maksimal sebagaimana perintah dan amanah peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur tugas-tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah.
2. Disarankan kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan, untuk dapat mengupayakan fasilitas-fasilitas penunjang bagi terselenggaranya secara maksimal pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan. Sehingga nantinya harapan tercapainya Profesi PPAT yang baik dan mulia dapat terealisasi sebagaimana yang diharapkan.
3. Disarankan Pada seluruh lembaga terkait seperti Pengurus IPPAT Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan melalui organisasi IPPAT,

Pemerintah Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan, serta Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan dapat menyatukan program kerja, terkhusus pada program kerja mengenai pelaksanaan dan pemberian pengawasan dan pembinaan PPAT yang ada Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan.

DAFTAR PUSTAKA

- Affan Mukti, 2006. *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, Medan: USU Press.
- Ali Achmad Chomzah, 2004. *Hukum Agraria (Pertanahan Indonesia) Hukum Pendaftaran Tanah dan Ke-PPAT-an*, Jilid 2. Jakarta: Prestasi Pustaka Publisher
- Asmarani Ramli, 2011. *Penerapan Fungsi Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Pejabat Pada Badan Pertanahan*, Tesis Kearsipan, Makassar: Universitas Hasanuddin Makassar.
- Boedi Harsomo. 2008. *Hukum Agraria Indonesia: Sejarah Pembentukan Undang-Undang Pokok Agraria, Isi dan Pelaksanaannya*. Cetakan Keduabelas. Jakarta: Penerbit Djambatan.
- Dian Puji N. Simatupang, 2004. *Pengawasan dan Peradilan Administrasi*, Materi Hukum Administrasi Negara Program Ekstensi Fakultas Hukum Universitas Indonesia
- Djuhaendah Hasan, 2004. *Kajian Peraturan Pertanahan*, Jakarta, PT. Harfarindo.
- Habib Adjie, 2011. *Majelis Pengawas Notaris, Sebagai Pejabat Tata Usaha Negara*, Cetakan Kesatu Bandung: Refika Aditam
- Habib Adjie, 2009. *Meneropong Khazanah Notaris dan PPAT Indonesia (Kumpulan Tulisan Notaris dan PPAT)*, Bandung: Citra Aditya
- Ilham Hadi. *Sanksi Bagi PPAT Yang Melakukan Pelanggaran Hukum*, Hukum On-Line, Googleweblight.Com diakses pada tanggal 17 Oktober 2022.
- Jayadi Setiabudi. 2015. *Pedoman Pengurusan Surat Tanah & Rumah Beserta Perizinannya*. Yogyakarta. Penerbit Buku Pintar.
- Kamus Bahasa Indonesia, 2008. (Jakarta: Tim Reality)
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, 2007. *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak atas Tanah*, Jakarta: Kencana Prenada Media Group
- Maria S.W. Sumardjono, 2001. *Pedoman Pembuatan Usulan Penelitian : Sebuah Panduan dasar*, PT. Gramedia Pustaka Utama, Jakarta

Mhd. Yamin Lubis dan Rahim Lubis, 2012. *Hukum Pendaftaran Tanah Edisi Revisi Peraturan Pemerintah No. 13 Tahun 2010 Jenis dan Tarif Atas Jenis Penerimaan Negara Bukan Pajak Yang Berlaku Pada Badan Pertanahan Nasional*, Bandung: Mandar Maju

Miftah Thoha, 2002. *Dimensi-Dimensi Prima Ilmu Administrasi Negara*, Jakarta: Raja Grafindo Persada.

Peter Mahmud Marzuki, 2006 . *Penelitian Hukum*, Jakarta: Kencana

Probo Pribadi S.M, Jurnal Hukum, *Peran Pejabat Pembuat Akta Tanah di Indonesia*, hal 2. dalam jurnal-hukum-peran-pejabat-pembuat-akta.html tanggal 9 bulan Maret 2016.

Soerjono Soekanto, 2007, *Pengantar Penelitian Hukum*, UI Press, Jakarta

Suhrawardi K. Lubis, 2008. *Etika Profesi Hukum*, Cetakan Ke-5 Sinar Grafika:Jakarta

Tampil Anshari Siregar, 2007. *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Cetakan Pertama, Medan: Multi Grafika Medan

Teguh Imam Santoso, Pelaksanaan Pengawasan Terhadap Tugas Pejabat Pembuat Akta Tanah Oleh Kepala Kantor Pertanahan Di Kota Bandar Lampung diakses dari <http://jurnal.fh.unila.ac.id/index.php/han/article/view/191> diakses pada tanggal 17 Oktober 2022.

Victor M. Situmorang, 1998. *Aspek Hukum Pengawasan Melekat dalam Lingkungan Aparatur Pemerintah*, Jakarta: Rineka Cipta.

Winahyu Erwiningsih, 2011. *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Yogyakarta: Total Media.

Peraturan perundang-undangan

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

Peraturan Pemerintah nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

Peraturan Kepala BPN Nomor 1 tahun 2006 tentang Ketentuan Pelaksanaan PP Nomor 37 tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor. 1 Tahun 2006 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor.37 Tahun 1998 tentang Peraturan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2009 Tentang Perubahan Atas Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2006 Tanggal 16-5-2006 Tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 Tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah

Peraturan Menteri Negara Agraria/KBPN (Permenag/KBPN) Nomor 3 tahun 1997 tentang Peraturan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah

Peraturan Menteri Agraria Dan Tata Ruang/ Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 Tentang Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah