

Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan

Ahmad Fadil Fakhri

Magister Kenotariatan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia Yogyakarta Indonesia
Jln. Kaliurang Km. 14,5 Yogyakarta Indonesia
20921004@students.uii.ac.id

Key Word:	Abstract
Guidance, Supervision, Land Deed Making Official	<i>Monitoring and supervision of Land Deed Making Officials is carried out by the Head of the Land Office. However, not every region can carry out monitoring and supervision properly in accordance with statutory regulations. The aim of this research is first, to determine and analyze the implementation of monitoring and supervision of PPAT by the Land Office of South Ogan Komering Ulu Regency, South Sumatra. Second, to identify the factors inhibiting the implementation of monitoring and supervision of Land Deed Drafting Officials (PPAT) of South Ogan Komering Ulu Regency, South Sumatra. This is an empirical legal research conducted using a sociological approach, the data was analyzed using a qualitative descriptive method. The results of the research and discussion show that the implementation of monitoring and supervision of Land Deed Drafting Officials has not run optimally in accordance with statutory regulations. The inhibiting factor in the implementation of coaching and supervision is that there is no continuous coaching and supervision. From the results of this study, the author provides suggestions for creating a systematic and sustainable scheduling program carried out by the Land Office regarding the implementation of supervision and monitoring to PPAT. This is intended so that the objectives of supervision and guidance of PPAT can be achieved optimally in accordance with the orders and mandates of the applicable laws and regulations which regulate the main duties of Land Deed Making Officials</i>

Kata-kata Kunci:	Abstrak
Pembinaan, Pengawasan, Pejabat Pembuat Akta Tanah	<p>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 pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan. Kedua, Untuk mengetahui faktor-faktor penghambat pelaksanaan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan. Penelitian ini merupakan penelitian hukum empiris yang dilakukan dengan pendekatan sosiologis, data dianalisa dengan cara deskriptif kualitatif. Hasil penelitian dan pembahasan menunjukkan bahwa pelaksanaan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah belum berjalan dengan optimal sesuai dengan peraturan perundang undangan. Faktor penghambat dalam pelaksanaan pembinaan dan pengawasan ialah tidak dilakukannya pembinaan serta pengawasan secara kontinyu. 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 kepada PPAT. Hal ini dimaksudkan agar tujuan dari pengawasan dan pembinaan terhadap PPAT dapat tercapai secara maksimal sebagaimana perintah dan amanah peraturan perundang-undangan yang berlaku yang mengatur tugas-tugas pokok dari Pejabat Pembuat Akta Tanah.</p>

Pendahuluan

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 dilakukan 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

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 Pokok Agraria dilakukan dengan 2 sistem pendaftaran tanah yaitu:³

- 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 akta 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 faktor pembebanannya hanya di pergunakan sebagai rujukan pendaftaran haknya tersebut.
- b. *Registration of title* merupakan sistem pendaftaran tanah yang mendaftarkan title hak yang diperoleh. Akta yang dibuat untuk menciptakan hak atau pembebanannya hanya dipergunakan sebagai rujukan pendaftaran haknya tersebut. Sehubungan dengan *registration of title* ini, dalam *system Torrens*, sertifikat faktor tanah yang di keluarkan merupakan bukti yang sempurna bagi adanya faktor tanah, perubahan atau adanya pembebanan atas faktor tanah tersebut, serta tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun juga, kecuali telah terjadi pemalsuan.

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.

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

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

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

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 pendaftaran 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 pemberian hak lain di atas tanah hak tertentu sebagaimana pada hak milik dan hak pengelolaan.⁴

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 lingkupnya 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 dilakukan 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 mungkin secara teknis memiliki perbedaan yang tidak terlalu signifikan. Sebagaimana dalam sebuah penelitian yang dilakukan di Kota Payakumbuh, pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT berorientasi pada pembuatan akta, pembuatan laporan bulanan, pemeriksaan buku daftar akta, pemeriksaan hasil penjilidan akta, pemeriksanaan bukti-bukti pengiriman akta (tanda terima dari Kantor Pertanahan).⁵ Hasil penelitian lainnya yang dilakukan pada Kantor Pertanahan Kabupaten Malang

⁴ Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Cetakan Pertama, Multi Grafika Medan, Medan, 2007, hlm 27.

⁵ Eka Marwahyuni Wira, Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kota Payakumbuh, *Unes Law Review*, Vol. 2, Issue. 3, 2020, hlm. 251.

menyebutkan bahwa pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan dengan melalui pemeriksaan kewajiban operasional PPAT serta pembinaan kepada PPAT dan PPATS hanya dilakukan pada saat pelantikan PPAT baru.⁶

Perbedaan tersebut didasarkan pada kebijaksanaan dari Kepala Kantor Pertanahan dari setiap Kabupaten/Kota yang berbeda-beda. Oleh karena itu dirasa perlu untuk diangkat suatu penelitian yang khusus membahas, mengkaji serta menganalisis tentang pembinaan dan pengawasan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan terhadap para PPAT di Ogan Komering Ulu.

Rumusan Masalah

Pertama, bagaimana pelaksanaan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Pejabat pada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera? *Kedua*, apa faktor-faktor penghambat pelaksanaan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan?

Tujuan Penelitian

Penelitian ini bertujuan untuk, *pertama* untuk mengetahui pelaksanaan pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan. *Ketiga*, untuk mengetahui faktor-faktor penghambat pelaksanaan pembinaan dan pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan.

Metode Penelitian

Penelitian ini merupakan penelitian empiris, metode pendekatan yang digunakan pendekatan sosiologis. Sumber data yang digunakan adalah data primer dan sekunder. Data primer merupakan data yang diperoleh melalui survey lapangan. Data primer dalam penelitian ini yaitu data yang didapatkan peneliti dari hasil wawancara, observasi dan dokumentasi. Lokasi penelitian yang dipilih ialah Kantor Pertanahan Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan. Dengan responden Kepala Kantor Pertanahan Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan dan Ketua Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan. Data sekunder didapatkan dengan penelusuran kepustakaan. Data dianalisa dengan cara deskriptif kualitatif.

Hasil Penelitian dan Pembahasan

Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah oleh Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan

Pasal 1 Angka 2 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan

⁶ Terry Maharani Wibowo, Pembinaan dan Pengawasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Terhadap PPAT dan PPATS, *Justitia Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2018, hlm. 346.

Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (selanjutnya disebut sebagai Permen ATR/BPN tentang Pembinaan dan Pengawasan PPAT) menyebutkan bahwa Pembinaan adalah usaha, tindakan dan kegiatan yang dilakukan oleh Menteri terhadap PPAT secara efektif dan efisien untuk mencapai kualitas PPAT yang lebih baik. Sedangkan dalam Pasal 1 Angka 3 disebutkan bahwa pengawasan merupakan kegiatan administratif yang bersifat preventif dan represif oleh Menteri yang bertujuan untuk menjaga agar para PPAT dalam menjalankan jabatannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Pembinaan dan pengawasan terhadap PPAT dilakukan oleh menteri. Namun, pembinaan dan pengawasan di daerah dilakukan oleh Kantor Pertanahan Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan.⁷

Pembinaan oleh Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan dapat berupa:⁸

- a. penyampaian dan penjelasan kebijakan yang telah ditetapkan oleh Menteri terkait pelaksanaan tugas PPAT sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- b. sosialisasi, diseminasi kebijakan dan peraturan perundang-undangan pertanahan;
- c. pemeriksaan ke kantor PPAT dalam rangka pengawasan secara periodik; dan/atau pembinaan terhadap pelaksanaan tugas dan fungsi PPAT sesuai Kode Etik.

Pengawasan terhadap PPAT dapat berupa:⁹

- a. pengawasan terhadap pelaksanaan jabatan PPAT; dan
- b. penegakan aturan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang PPAT.

Sedangkan berdasarkan Pasal 7 Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT) menyebutkan bahwa pengawasan atas pelaksanaan kode etik 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.”

Sebagaimana disebut dalam Permen ATR/BPN tentang Pembinaan dan Pengawasan yang diberikan kepada Kepala Kantor Wilayah BPN dan Kepala Kantor Pertanahan, maka tergambar bahwa pelaksanaan pembinaan dan pengawasan setiap daerahnya akan berbeda tergantung pada masing-masing daerah. Maka dari itu penulis melakukan wawancara kepada Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan. Menurut Abdullah Adrizal, pembinaan dan pengawasan yang dilakukan Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan terhadap Pejabat Pembuat Akta

⁷ Pasal 4 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁸ Pasal 5 ayat (2) Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

⁹ Pasal 8 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

Tanah di Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan dilakukan dengan beberapa cara yaitu berupa:¹⁰

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 mengatakan¹¹, bahwa pengawasan yang dilakukan oleh Kantor Pertanahan Kabupaten 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.

Berkaitan dengan pencapaian yang telah didapatkan oleh Kantor Pertanahan di dalam membina dan mengawasi 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 pembinaan dan pengawasan, kantor pertanahan tersebut 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.¹²

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. Pengawasan yang tidak berjalan dengan baik menjadi salah satu alasan kinerja PPAT yang kurang optimal. Laporan pembuatan akta yang seharusnya di laporkan oleh PPAT terhadap Kepala Kantor Pertanahan setiap bulan pada kenyataannya tidak dilakukan. Namun hal tersebut

¹⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Abdullah Adrizal sebagai pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwanwancarai pada 21 Oktober 2022.

¹¹ Hasil wawancara dengan Bapak Abdullah Adrizal sebagai pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwanwancarai pada 21 Oktober 2022.

¹² Hasil wawancara dengan Bapak Abdullah Adrizal sebagai pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwanwancarai pada 21 Oktober 2022.

tidak ditindaklanjuti dengan pemberian sanksi apapun.¹³ 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 ditentukan dalam perundang-undangan, agar terjalannya kerja sama yang harmonis.

Hasil pemeriksaan tersebut dicantumkan 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 yang mempunyai kewenangan untuk memeriksa akta yang dibuat PPAT dan kemudian melaporkannya kembali kepada PPAT. Dari penelitian Kepala Kantor Pertanahan tidak ditemukan data yang menunjukkan adanya laporan priodik yang dilakukan PPAT di Kabupaten Komering Ulu Selatan. Dari penelitian hanya ditemukan laporan yang dilakukan oleh PPAT sementara kepada Kepala Kantor Pertanahan hal ini tidak mendapatkan sanksi yang tegas sesuai dengan Peraturan KBPN No. 1 tahun 2006 yang di jelaskan oleh Humas (hubungan masyarakat) Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan Sumatera Selatan.¹⁴

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 Komering 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.¹⁵

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:¹⁶

- 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

¹³ Hasil wawancara dengan Bapak Abdullah Adrizal sebagai pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwawancarai pada 21 Oktober 2022.

¹⁴ *Ibid.*

¹⁵ Pegawai Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan pada Seksi Pendaftaran Tanah yang merupakan Narasumber pada Wawancara 21 Oktober 2022.

¹⁶ Hasil wawancara dengan Bapak Abdullah Adrizal sebagai pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwawancarai pada 21 Oktober 2022.

Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu menurut Abdullah Adrizal dilakukan setiap tahun dan pada setiap tahun tersebut minimal 2 kali dilakukan pembinaan dan 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.¹⁷ Selain pembinaan, kepala Kantor Pertanahan atau petugas yang ditunjuk melakukan pemeriksaan atas akta yang dibuat oleh PPAT pada saat pendaftaran pemindahan hak dan pembebanan hak.¹⁸

Faktor-Faktor Penghambat Pelaksanaan Pembinaan Dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan, Sumatera Selatan

Pembinaan dan 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.¹⁹

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 Kepala Kantor Pertanahan tidak dihiraukan oleh PPAT ataupun PPAT sementara karena sanksi yang tidak tegas yang mengatur tentang kinerja tidak dijalankan dengan baik.²⁰

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

¹⁷ Hasil wawancara dengan Bapak Abdullah Adrizal sebagai pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwawancarai pada 21 Oktober 2022.

¹⁸ Pasal 6 Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2018 tentang Pembinaan dan Pengawasan Pejabat Pembuat Akta Tanah.

¹⁹ Hasil wawancara dengan Bapak Abdullah Adrizal sebagai pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwawancarai pada 21 Oktober 2022.

²⁰ Hasil wawancara dengan Bapak Syarifudin sebagai Kepala Staf Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwawancarai pada 21 Oktober 2022.

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.

Penutup

Kesimpulan

1. Pelaksanaan pembinaan kepada PPAT oleh Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan melalui kerjasama dengan organisasi terkait seperti Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah. Pembinaan direalisasikan dengan beberapa kegiatan seperti seminar, pembekalan mengenai tugas dan tanggung jawab profesi serta perkembangan seputar pembuatan akta PPAT. Pelaksanaan pengawasan direalisasikan dengan melakukan pemeriksaan laporan akta dan pembuatan akta. Hal ini dilakukan untuk menemukan akta yang telah sesuai atau belum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada.
2. Faktor penghambat pembinaan dan pengawasan ialah pembinaan dan pengawasan yang tidak dilakukan secara berkelanjutan. Faktor lainnya, PPAT yang diberikan surat peringatan tidak dihiraukan oleh PPAT ataupun PPATS karena sanksi mengenai kinerja yang tidak dijalankan dengan baik belum diatur secara tegas oleh peraturan perundang-undangan. Hal tersebut berujung pada kurangnya kerjasama yang harmonis antara Kepala Kantor Pertanahan dan PPAT.

Saran

Penulis memberikan saran kepada Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan untuk melakukan pembinaan dan pengawasan secara kontinyu (berlanjut, terjadwal dan sistematis). Hal ini ditujukan agar pelaksanaan pembinaan dan pengawasan dapat dilakukan secara optimal. Kepala Kantor Pertanahan dapat bekerjasama dengan Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah untuk menciptakan hubungan yang harmonis antara keduanya demi menunjang kinerja yang optimal antara keduanya.

Daftar Pustaka

Buku

- Tampil Anshari Siregar, *Pendaftaran Tanah Kepastian Hak*, Cetakan Pertama, Multi Grafika Medan, Medan, 2007.
- Affan Mukti, *Pokok-Pokok Bahasan Hukum Agraria*, USU Press, Medan, 2006.
- Winahyu Erwiningsih, *Hak Pengelolaan Atas Tanah*, Total Media, Yogyakarta, 2011.
- Kartini Muljadi dan Gunawan Widjaja, *Seri Hukum Harta Kekayaan Hak-Hak atas Tanah*, Kencana Prenada Media Group, Jakarta, 2007.

Jurnal

- Eka Marwahyuni Wira, Pelaksanaan Pembinaan dan Pengawasan Terhadap Pejabat Pembuat Akta Tanah dalam Pendaftaran Hak Atas Tanah di Kota Payakumbuh, *Unes Law Review*, Vol. 2, Issue. 3, 2020.

Terry Maharani Wibowo, Pembinaan dan Pengawasan Kepala Kantor Pertanahan Kabupaten Malang Terhadap PPAT dan PPATS, *Justitia Jurnal Hukum*, Vol. 2, No. 2, 2018.

Peraturan Perundang Undangan

Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah.

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

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

Kode Etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta 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.

Sumber lain

Hasil wawancara dengan Abdullah Adrizal sebagai pegawai Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwanwancarai pada 21 Oktober 2022.

Hasil wawancara dengan Syarifudin sebagai Kepala Staf Seksi Hak Tanah dan Pendaftaran Kantor Kantor Pertanahan Kabupaten Ogan Komering Ulu Selatan yang diwanwancarai pada 21 Oktober 2022.